

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Corona und das Mietverhältnis

Derzeit herrscht in der ganzen Welt eine Ausnahmesituation. Auch für Mieter in Deutschland stellen sich existentielle Fragen ...

Seite 3

Eigenbedarfskündigung

Wieder einmal hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer Eigenbedarfskündigung und darauf eingelegten Widerspruch wegen unzumutbarer Härte auseinanderzusetzen ...

Seite 4 bis 5

MHM-Intern

Bitte beachten Sie unser verändertes Beratungsangebot zu Coronazeiten; und die Information zur Mitgliederversammlung ...

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 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 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- 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 95,- 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

Auswirkungen von Corona auf das Mietverhältnis

Derzeit herrscht in der ganzen Welt eine Ausnahmesituation. Auch für Mieter in Deutschland stellen sich existentielle Fragen. Wir wollen Ihnen nachfolgend einige davon erläutern, wobei es sich hier um ungeklärte Rechtsfragen handelt, welche abschließend im Einzelfall von den Gerichten zu beantworten sind und wir hier lediglich unsere Auffassung darstellen können.

Mietzahlungen

Viele Mieter können aufgrund der durch die Pandemie verursachten vorübergehenden Einnahmeausfälle derzeit ihre Miete nicht bezahlen. Kurzarbeit, Auftragsseinbußen bei Selbstständigen, Wegfall der Honorare führen zu erheblichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Natürlich sollte im ersten Schritt immer ein Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden und diesem die durch die Corona-Krise hervorgerufenen Zahlungsprobleme dargelegt werden. Viele Vermieter werden dafür Verständnis haben und ein Entgegenkommen zeigen. Jedoch müssen auch Vermieter teilweise Bankdarlehen bedienen und sind auf die Mieteinnahmen angewiesen.

Die Bundesregierung hat am 27. März 2020 im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie ein Hilfspaket beschlossen, in dem unter anderem verhindert werden soll, dass Mieter wegen der Corona Krise ihr Zuhause verlieren.

Darin wird das Recht des Vermieters wegen Zahlungsrückständen zu kündigen für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt.

Ordentliche und fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen aus dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 die auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen, sind nicht zulässig. Alle sonstigen Kündigungsgründe des Vermieters, wie Eigenbedarf oder aufgrund Zahlungsrückständen aus früheren Zeiträumen, bleiben wirksam.

Jedoch bleibt der Mieter grundsätzlich zur fristgerechten Zahlung der Miete verpflichtet und muss die Mietrückstände bis 30. Juni 2022 ausgleichen. Sollte dies nicht erfolgen, kann dem Mieter wieder gekündigt werden. Zudem kann der Vermieter ggf. Verzugszinsen verlangen.

Dem Mieter obliegt es dabei, den Zusammenhang zwischen Corona-Krise und Zahlungsproblemen glaubhaft zu machen. Dies ist möglich durch eine Versicherung an Eides statt, den Nachweis der Antragsstellung oder Bescheinigung über staatliche Leistungen, Bescheinigungen des Arbeit-

gebers oder andere Nachweise über den Verdienstausschlag.

Sollte sich herausstellen, dass die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Krise länger andauern, kann die Bundesregierung durch Rechtsverordnung die Kündigungsbeschränkung um weitere drei Monate verlängern.



Besichtigungsrecht

Der Vermieter hat grundsätzlich das Recht bei geplantem Verkauf oder Neuvermietung der Wohnung eine Besichtigung mit Interessenten (ggf. durch einen Makler) durchzuführen. Derzeit gilt jedoch in allen Bundesländern eine Kontaktsperre, in der Kontakte so gut als möglich vermieden werden sollen. Ein Verlassen der Wohnung soll nur zur Erledigung zwingend erforderlicher Dinge wie Arztbesuche, Einkaufen oder für die Arbeit erfolgen.

Deshalb sind wir der Auffassung, dass eine Wohnungsbesichtigung derzeit nicht zu dulden ist.

Etwas anderes gilt ggf. für zwingend erforderliche Reparaturen, welche keinen Aufschub dulden.

Auch hier sollte jedoch rechtzeitig das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden.

Umzug

Umzüge können derzeit, solange keine Ausgangssperre vorliegt, rechtlich durchgeführt werden.

Umzugsunternehmen dürfen derzeit auch noch arbeiten, solange die Hygienebestimmungen eingehalten werden.

Sollte also ein Umzugsunternehmen beauftragt worden sein, kann der Umzug durchgeführt werden. Gleiches gilt für einen Umzug mit Familienangehörigen mit denen man zusammen wohnt oder mit Personen aus dem gleichen Haushalt.

Etwas anderes ergibt sich, wenn der Umzug mit Freunden durchgeführt werden soll. Dies ist derzeit aufgrund

des Kontaktverbots eher nicht möglich (in Bayern dürfen derzeit nur Personen aus demselben Hausstand gemeinsam in der Öffentlichkeit sein).

Auch hier sollte unverzüglich Kontakt mit dem Vermieter aufgenommen werden.

Für den Fall, dass der Umzug nicht durchgeführt werden kann, steht dem Vermieter bei beendetem Mietverhältnis eine Nutzungsentschädigung zu, welche höher als die bisher gezahlte Miete sein kann.

Ob darüber hinaus auch Schadenersatzansprüche des Vermieters bestehen (z.B. wenn der Nachmieter nicht einziehen kann), hängt davon ab, ob dem Mieter ein Verschulden zur Last gelegt werden kann. Unserer Auffassung nach dürfte dies, insbesondere wenn nachgewiesen werden kann, dass sämtliche Anstrengungen für die Durchführung des Umzugs unternommen wurden, nicht gegeben sein.

Wohnungsübergabe

In der Regel wird bei Beendigung des Mietverhältnisses eine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt, bei welcher dann auch die Schlüssel an den Vermieter übergeben werden. Eine Pflicht zur gemeinsamen Wohnungsübergabe gibt es aber nicht. Dementsprechend sollte aufgrund der Corona-Pandemie und dem gesundheitlichen Schutz nunmehr keine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt werden. Mieter und Vermieter können die Wohnung getrennt voneinander betreten und besichtigen. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass sie einen Zeugen hinzuziehen, Fotos fertigen und den Zustand der Wohnung dokumentieren. Sämtliche zur Mietsache gehörenden Schlüssel sollten dem Vermieter sicher, also am besten per Boten, zugestellt werden.

Wenn doch eine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt werden soll, muss der Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen den Beteiligten eingehalten werden.

Betriebskostenabrechnung

Grundsätzlich besteht bei Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung und der daraus folgenden Überprüfung der Belege bis auf Ausnahmefälle (große räumliche Entfernung zum Vermieter) kein Recht auf Übermittlung von Kopien. Die Beleginsicht ist in den Räumen des Vermieters oder Verwalters durchzuführen.

Da derzeit aufgrund von Corona behördliche Einschränkungen bestehen und ein Kontaktverbot ausgesprochen wurde, ist unserer Auffassung nach nunmehr ein Anspruch auf Übersendung der Belege zum Beispiel per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten gegeben. Gegebenfalls sind die hierfür anfallenden Kopierkosten zu erstatten. mh

BGH zur Eigenbedarfskündigung und Härtegründen

Interessenabwägung durch Instanzgerichte und zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffender Ersatzwohnraum

BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 144/19

BGB § 574 Abs. 2

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat (...)

BGB § 574 Abs. 1 S. 1

Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB ist daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen (...). Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen (...).

Wieder einmal hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer Eigenbe-

darfskündigung und dem hiergegen eingelegten Widerspruch des Mieters wegen einer unzumutbaren Härte auseinanderzusetzen.

Die Mieter bewohnten die streitgegenständliche 4-Zimmerwohnung mit ihren fünf teilweise noch minderjährigen Kindern seit Juni 2010. Im Juni 2016 erwarben die Vermieter die Liegenschaft und erklärten im April 2017 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf zum 31. Oktober 2017. Begründet wurde die Kündigung damit, dass die Vermieter die Wohnung für sich benötigten und planten, die im 1. OG gelegene Wohnung der Mieter und die im Dachgeschoss gelegene Wohnung zusammenzulegen und dann mit ihren drei Kindern und der Mutter der Vermieterin bewohnen wollten. Die Mieter widersprachen der Kündigung im August 2017 und beriefen sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Insbesondere sei die Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum erfolglos geblieben.

Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage der Vermieter abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass die Eigenbedarfskündigung bereits rechtsmissbräuchlich sei, die Vermieter den Eigenbedarf durch den Ankauf der Liegenschaft selbst herbeigeführt hätten und ihren Wohnbedarf durch die Dachgeschosswohnung und die Nutzung einer von mehreren im Anwesen vorhandenen Ferienwohnungen ohne wesentliche Abstriche decken könnten.

Hiergegen legten die Vermieter Berufung ein, das Landgericht wies die Berufung zurück. Zwar hat das Land-

gericht die Eigenbedarfskündigung durchgreifen lassen, jedoch auf den Härteeinwand der Mieter angeordnet, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

Der von den Vermietern eingelegten Revision hat der BGH stattgegeben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Bereits das Berufungsgericht hatte anders als das Amtsgericht keine rechtsmissbräuchliche Kündigung angenommen, insbesondere stehe es dem Vermieter frei zu entscheiden, durch welche von mehreren Wohnungen er seinen Bedarf decken möchte, es sei in vorliegendem Fall auch kein überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht worden. Zudem sei es auch nicht rechtsmissbräuchlich, den Eigenbedarf selbst durch den Erwerb eines Anwesens und Kündigung der bisherigen Wohnung selbst geschaffen zu haben. Mit diesen Fragen musste sich der BGH damit nicht mehr auseinandersetzen, bestätigte in seiner Begründung aber ausdrücklich, dass der Erwerb einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung eine Kündigung nicht ausschließt.

Intensiv beschäftigt hat sich der BGH mit der von den Instanzgerichten vorzunehmenden Interessensabwägung und dem Härtegrund des nicht zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffenden Ersatzwohnraums.

Das Berufungsgericht hat nach Auffassung des BGH nicht alle von den Mietern vorgebrachten Umstände in die Interessensabwägung einbezogen, insbesondere die Frage, ob der erzwungene Umzug für die Mieter eine Härte bedeute. Zum angemessenen Ersatzwohnraum führte der BGH aus, dass eine Ersatzwohnung angemessen ist, „wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch nach ihrem Preis vollständig entsprechen (...) Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenen Er-



satzwohnraum grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können, wobei auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde (...).

Die Auseinandersetzung des Berufungsgerichts mit dem diesbezüglichen Vortrag der Mieter reichte dem BGH nicht aus. Insbesondere wurde auf die unzureichende Auseinandersetzung mit der Frage, welche konkreten Anstrengungen die Mieter unternommen hätten, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden. Hier reicht es nicht aus, dies allein anhand der Anzahl getätigter Anfragen des Mieters zu beurteilen. Der BGH führt hierzu aus: „Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten, oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (bspw. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Er-

satzwohnung zu bemühen, richtete sich vielmehr danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist (...).“ Allerdings reicht es regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden (...).“ Auch die Interessenabwägung des Berufungsgerichts war nach Auffassung des BGH rechtsfehlerhaft. Wie bereits in der Vergangenheit betont der BGH, dass sich die Interessenabwägung „ausschließlich an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls“ zu orientieren habe und sich eine „schematische Betrachtungsweise“ verbiete.

Positiv an der Entscheidung des BGH ist, dass sich die Instanzgerichte bei strittigen (Eigenbedarfs-) Kündigungen im jeweiligen konkreten Einzelfall intensiv mit den vorgetragenen Interessen beider Seiten auseinanderzusetzen und diese Interessen abzuwägen haben.

Wie bereits in der Vergangenheit werden an den Eigenbedarf des Eigentü-

mers unseres Erachtens viel zu geringe Anforderungen gestellt. Grundsätzlich kann bereits der Wunsch, in einer Wohnung zu wohnen, eine Kündigung rechtfertigen. Auch der Umstand, dass eine vermietete Wohnung in der Absicht gekauft wird, dem Mieter wegen Eigenbedarf zu kündigen, ändert hieran leider weiterhin nichts. An die Obliegenheit des Mieters, angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu finden, werden vom BGH andererseits leider sehr hohe Hürden aufgebaut. Mieter*innen, die von einer Eigenbedarfskündigung betroffen sind und sich auf eine diesbezügliche Härte berufen wollen bzw. müssen, sind daher dringend angehalten, alle im jeweiligen Einzelfall zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, ggf. auch eine deutlich teurere oder schlechtere Wohnung anzumieten und diese Bemühungen beweissicher zu dokumentieren. Bitte lassen Sie sich unbedingt rechtzeitig, am besten gleich nach Zugang einer (Eigenbedarfs-)Kündigung, beraten. *mb*

#6Jahre Mietenstopp – Volksbegehren für einen Mietenstopp in Bayern – Es geht weiter, aber wie?

Fast 52 000 Unterschriften wurden für das Volksbegehren Mietenstopp bis Anfang Februar 2020 in Bayern gesammelt und diese am 6. März 2020 dem Bayerischen Innenministerium zu Prüfung auf Zulässigkeit überreicht

Zur Erinnerung – die Forderung des Volksbegehrens lautet:

In 162 bayerischen Städten und Gemeinden sollen die Mieten bei laufenden Verträgen für sechs Jahre eingefroren werden. Neubauwohnungen sind ebenso ausgenommen, wie Immobilien, bei denen die Vermieter ohnehin weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Es soll also ein Gesetz her, das Mieter vor Mieterhöhungen schützt und die immer weiter in die Höhe schießenden Mieten ausbremst.

Schon im Vorfeld haben allerdings das Bayerische Justizministerium und das Innenministerium die Verfassungsmäßigkeit dieses Gesetzes angezweifelt.

Nun hat das Innenministerium geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass das Land nicht zuständig ist, sondern der Bund. Nicht wirklich überraschend, aber dennoch enttäuschend!

Konkret bedeutet dies, dass das Volksbegehren für nicht zulässig gehalten wird und die Vorgaben für einen späteren Volksentscheid nicht

gegeben sind. Die Gesetzgebungskompetenz liege eben beim Bund.

Auszüge aus der offiziellen Begründung des Ministeriums:

„Dem Landesgesetzgeber fehlt für ein solches Gesetzgebungsvorhaben die erforderliche Gesetzgebungskompetenz, die insoweit beim Bund liegt.“

„Insoweit bleibt kein Raum für die Festsetzung eigener landesgesetzlicher Mietpreisgrenzen. Es dürfen weder weitergehende noch andere Regelungen geschaffen werden.“

So ist das Volksbegehren also erst einmal ausgebremst: innerhalb von drei Monaten – also bis Mitte Juli – muss nun das oberste bayerische Gericht – der bayerische Verfassungsgerichtshof – über die Zulässigkeit entscheiden.

Zu der spannenden Frage, ob in diesem speziellen Fall auch Landes- und nicht nur Bundesrecht greift, gibt es von Verfassungsrechtlern unterschiedlichste Meinungen. Es herrscht also eine gewisse Rechtsunsicherheit und so ist es völlig offen, wie das Gericht entscheiden wird.

Was diese Verschiebung der Entscheidung für die Mieter bedeutet, besonders jetzt zu Corona-Zeiten, ist für das Bündnis #6 Jahre Mietenstopp ganz klar: es wird eine Verschärfung der Mietproblematik während und nach Corona geben. Weniger Einkommen durch Kurzarbeit, drohende und tatsächliche Insolvenzen, da ist es schon schwer genug die bereits bestehenden (hohen) Mieten zu stemmen. Kommen dann noch Mieterhöhungen dazu, kann es für viele ganz schnell existentiell werden.

Zu guter Letzt:

Falls der Verfassungsgerichtshof das Volksbegehren zulassen sollte, müssten sich **zehn Prozent der Wahlberechtigten** in Bayern (=1 Million Bürger) innerhalb von zwei Wochen in **Unterschriftenlisten (ausliegend in den Rathäusern)** eintragen. Dann käme es zu einem Volksentscheid – sofern nicht der Landtag das entsprechende Gesetz vorher schon annimmt.

Mieter helfen Mietern ist Unterstützer des Bündnisses #6Jahre Mietenstopp und wird weiter berichten. *uv*

Informationen zur Mietberatung

Lieber Mitglieder,

der Schutz von uns allen und besonders von Menschen, die aufgrund einer Vorerkrankung, ihres Alters oder Ähnlichem besonders betroffen sind, liegt uns sehr am Herzen und hat absolute Priorität bei unserer Arbeit – sprich beim Angebot unserer Mietrechtsberatung für Mitglieder. Somit möchten wir weiterhin unseren Beitrag leisten, die Ausbreitung des Corona-Virus zu verlangsamen.

Daher gibt es auch weiterhin in der Geschäftsstelle keine persönlichen Beratungsgespräche zu Heiz- und Nebenkosten oder anderen mietrechtlichen Themen, sowie zur Prozesskostenberatung. Gleichzeitig bleiben auch alle Außenberatungsstellen geschlossen! Diese Maßnahmen gelten vorerst bis auf Widerruf.

Aber natürlich sind wir weiterhin für Sie da und bieten Ihnen auch in diesen Zeiten ausreichende Beratungsmöglichkeiten an. Wir haben uns den Umständen angepasst und unser telefonisches Beratungsangebot und die Beratung per E-Mail erweitert.

Die Erfahrungen der letzten Wochen haben gezeigt, dass die Umstellung auf telefonische Beratung über das Rechtstelefon sowie auf umfangreiche telefonische Sonderberatungen gut gelingt. Ebenso gut funktioniert die Online Beratung, die viele Mitglieder gerne nutzen. Natürlich funktioniert dies auch, weil die überwiegende Zahl der Mitglieder viel Verständnis und Geduld für die spezielle Situation zeigt. Und vor allem die daraus resultierende erhöhte Umständlichkeit mit Gelassenheit akzeptiert.

Grundsätzlich gilt also bis auf Weiteres:

Wenn Sie mietrechtliche Beratung benötigen, wenden Sie sich zur ersten Abklärung

- an unsere Geschäftsstelle Tel.: 089 / 44 48 82 0
- nutzen Sie gleich unser Rechtstelefon: Tel.: 089 / 44 48 82 22
Mo. bis Do. von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und
Mo. und Mi. von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- oder kontaktieren uns per E-Mail: info@mhmuenchen.de

Bei Fragen zur Mitgliedschaft, bei allgemeinen Fragen zum Beratungsangebot oder zum Verein rufen Sie bitte unsere Geschäftsstelle an oder kontaktieren uns per E-Mail.

Die telefonische Erreichbarkeit unserer Geschäftsstelle wurde übrigens erweitert:

Montag bis Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.30 Uhr bis 14.00 Uhr.

Über aktuelle Änderungen werden Sie immer auf unserer Webseite informiert.

Wir wünschen uns allen, dass wir diese Ausnahmesituation gemeinsam weiterhin gut durchstehen und gesund bleiben!

Das Team der Geschäftsstelle

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle tragen zum gegenseitigen Schutz Stoffmasken, hergestellt von einer Schneiderin aus unserem Viertel und empfehlen diese unbedingt weiter:

MODE ATELIER ELAINA

ELENA SIGWALT, TEL. 0177/6557140

Modedesignerin, Schneidermeisterin
Rosenheimerstr. 123 • 81667 München

e-mail: elena12@gmx.net
www.aenderungsschneiderei-elaina.de
www.massschneiderei-elaina.de



Bitte beachten! Mitgliederversammlung wird verschoben

Aufgrund des jetzigen Verbots von Großveranstaltungen und Versammlungen wegen der Corona-Krise kann unsere geplante Mitgliederversammlung am 12. Mai 2020 nicht stattfinden. Überdies hat für den Vereinsvorstand Sicherheit und Gesundheit aller Mitarbeiter und Mitglieder absoluten Vorrang, so dass die Verschiebung der Mitgliederversammlung nur selbstverständlich ist.

Die Mitgliederversammlung wird nachgeholt!

Selbstverständlich werden wir versuchen, die Mitgliederversammlung im Herbst nachzuholen.

Allerdings können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keinen konkreten Termin angeben. Die Entscheidung liegt nicht allein in unseren Händen, sondern wir können nur die weitere Entwicklung beobachten und auf Vorgaben der Regierung reagieren und handeln.

Über den neuen Termin werden alle Mitglieder rechtzeitig informiert.

Für den Vorstand
Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl,
Dagmar Henschel

Bewerten Sie uns!

Wir versuchen ständig uns zu verbessern und freuen uns über ein Feedback.

Es wäre schön, wenn Sie sich kurz Zeit nehmen und eine Bewertung bei Google schreiben. Vielen Dank!

Mieter helfen Mietern e.V.

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, Titelfoto: Marguerita Buda

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 0,75 EUR.

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle Adressen, Termine und 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 Kurzinformatios zu aktuellen Urteilen. Nutzen Sie vor allem auch das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und mietrechtlichen Infoblätter.

Wir freuen uns über den regen Gebrauch von unserem Angebot und die Weiterempfehlung unsere Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Wir haben das Beratungsangebot erweitert und bieten nun für unsere Mitglieder auch **Rechtsberatung per E-Mail** an. Aber ausschließlich über ein **Online-Formular direkt von unserer Website**. Einfache mietrechtliche Angelegenheiten und Fragen für eine schnelle Auskunft können so an uns gesendet werden. Geeignet sind Anliegen, die ohne Kenntnis von Unterlagen und ohne persönliche Rücksprache beantwortet werden können.

Aus aktuellem Anlass (Corona) können Sie zwecks Beratung rechtliche Anfragen oder Dokumente auch per E-Mail an info@mhmmuenchen.de senden. Es ist allerdings ratsam zuvor über das Geschäftsstellentelefon oder das Rechtstelefon die Sachlage abzuklären, damit keine unnötigen Unterlagen eingeschickt werden bzw. Unterlagen fehlen.

Auch eine **Kündigung der Mitgliedschaft** kann per E-Mail bearbeitet werden, allerdings nur, wenn das Kündigungsschreiben **mit Unterschrift** angehängt ist.

Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind per E-Mail selbstverständlich immer möglich.

MieterSpiegel online

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefonisch 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 – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

Auch (oder gerade) in Corona Zeiten ist eine Mitgliedschaft im Mieterverein immer eine gute und lohnende Sache.

Die Vorzüge einer Mitgliedschaft bei Mieter helfen Mietern liegen klar auf der Hand:

- Konkrete, schnelle Hilfe und kompetente Beratung – natürlich durch Anwälte – sofort ab Beitritt
- Vorsorge und Versicherungsschutz für das Wohnungsmietverhältnis
- Solidarische Unterstützung anderer Mieterinnen und Mieter und der politischen Forderung nach mehr Mieterschutz

Und dies alles zu einem wirklich günstigen Jahresbeitrag für ein gut durchdachtes Beratungsangebot, welches sich über all die Jahre bewährt hat.

- die telefonische Beratung in Notfällen und bei einfachen mietrechtlichen Fragen
- das persönliche Beratungsgespräch mit einem Anwalt in einer der Stadtteilberatungsstellen.
Eine Besonderheit dabei ist, dass dies ohne Terminvereinbarung möglich ist, wenn nötig noch am selben Tag des Beitritts.
- umfangreichere Sonderberatungen durch unsere Juristen in der Geschäftsstelle
- und nicht zuletzt die komfortable Online-Beratung.

!!Momentan haben wir das Beratungssystem natürlich umgestellt und der jetzigen Situation angepasst!!

Auch ohne konkretes Mietproblem kann oder sollte man Mitglied werden – aus reiner Vorsorge oder um den Verein zu unterstützen. Diese Unterstützung wünschen und benötigen wir uns auch weiterhin, denn eine große Mitgliederzahl macht die Interessenvertretung noch stärker und vergrößert unseren Einfluss. Und für die Mitglieder bedeutet eine hohe Mitgliederzahl den Vorteil, dass die Mitgliedsbeiträge niedrig gehalten werden können.

Zufriedene Mitglieder sind die beste Werbung. In diesem Sinne bemüht sich Mieter helfen Mietern stetig die Beratungsleistungen des Vereins zu verbessern und somit eine gute Versorgung und Betreuung der Mitglieder zu gewährleisten. Dies scheint uns zu gelingen, denn bei der Mitgliederwerbung sind unsere Mitglieder sehr fleißig und erfolgreich. Wir belohnen auch weiterhin unter dem Motto „Mitglieder werben Mitglieder“ jede erfolgreiche Werbung eines Neumitglieds mit einer Beitragsgutschrift von 10,- EUR direkt auf das Mitgliederkonto deswerbenden Altmitglieds.

uv

Bitte beachten!

An den Freitagen, **22. Mai und 12. Juni 2020** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen und auch telefonisch nicht erreichbar.

Die **Beratungsstelle Sendling** ist **ab Juni 2020** ganz geschlossen!

Mitglieder werben Mitglieder

Beitragsgutschrift über 10,- € für

Name, Vorname

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“
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
Sendling ab Juni 2020
ganz 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.)