

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Haus Johannisplatz 10 – Wenn Verkauf, dann an die Stadt!**

Die Mieter befürchten aufgrund verschiedener Indizien den Verkauf ihres Hauses. Es liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Haidhausen, was bedeutet, dass bei Eigentümerwechsel die LH München ein Vorkaufsrecht hat. Dies soll sie bitte ausüben, fordert eine Mietpartei des Hauses ...

## **Erhaltungssatzung – Das wichtigste Instrument ist das Vorkaufsrecht**

Interview unseres Vorstands Andreas Bohl mit der Stadträtin Brigitte Wolf (die LINKE) über die Bedeutung der Erhaltungssatzung für München und der besonderen Bedeutung des Vorkaufsrechts der Stadt ...

# 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 Mietkautions 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

# Johannisplatz 10 – Wenn Verkauf, dann an die Stadt!

Im vergangenen März hat sich eine Mietpartei des Hauses Johannisplatz 10 an die Stadtverwaltung und etwas später auch an den Bezirksausschuss Au-Haidhausen gewandt. Sie befürchtet auf Grund zahlreicher Indizien einen bevorstehenden Hausverkauf mit nachteiligen Folgen für alle Mietparteien des Hauses. Der Bezirksausschuss Au-Haidhausen unterstützt die Forderung, die Stadt München solle im Fall eines Eigentümerwechsels das städtische Vorkaufsrecht ausüben.

In den letzten Monaten haben sich die Anzeichen verdichtet, dass das Haus Johannisplatz 10 vor einem Eigentümerwechsel steht. Alle Wohnungen wurden neu vermessen. In einer Wohnung baten unangemeldete Personen um einen Besichtigungstermin. Zwei Wohnungen stehen seit dem Auszug der Mieterinnen und Mieter leer und werden nicht erneut vermietet. Rund um das Gebäude trafen sich immer wieder einmal Personen, die das Haus in Augenschein nahmen und über den Einbau eines Aufzugs oder den Ausbau des Dachgeschosses diskutierten. Das Dach des Hauses befindet sich nach Angabe der Mietpartei, die nun an die Öffentlichkeit getreten ist, in einem „desaströsen Zustand“.

Bei allen Mietparteien des Hauses Johannisplatz 10, namentlich bei dem nun aktiv gewordenen Mieterhaushalt, wächst deshalb die Verunsicherung und mit ihr die Sorge, das seit mehr als 40 Jahren bewohnte Zuhause verlieren zu können.

Das Haus Johannisplatz 10 liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Haidhausen. Im Falle eines Eigentümerwechsels hat die Landeshauptstadt München ein Vorkaufsrecht. Dies gegebenenfalls auszuüben, bittet die Mietpartei.

Auf seiner letzten Sitzung hat sich der Unterausschuss Planung mit dem Anliegen befasst. Seine einstimmige Beschlussempfehlung an den Bezirksausschuss: „Sollte es tatsächlich zum Hausverkauf kommen, wird sich der BA dafür einsetzen, dass die Stadt das Vorkaufsrecht wahrnimmt.“ Brigitte Wolf (Die Linke) unterstrich dabei, dass ein klares und einhelliges Votum des BAs beim Stadtrat durchaus Wirkung erzielt.

Wenige Tage später erläutert die Mietpartei ihren Antrag während der

Sitzung des Au-Haidhauser Bezirksausschusses und betont, dies auch im Namen der Mietergemeinschaft zu tun. Das Gremium unterstützt einstimmig den Antrag auf Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts. Zusätzlich bittet der BA die Stadtverwaltung, gegen den Leerstand von Wohnungen vorzugehen. Wer durch die Baulücke in der Metzgerstr. 5a schaut, hat den Blick frei auf einen Teil des Dachs des besagten Hauses am Johannisplatz. Selbst aus der Ferne ist klar zu erkennen, dass eine Instandsetzung dringend geboten ist. Warum lässt der Eigentümer (ein inzwischen im Rheinland für einen bekannten Fußballverein als Sport-Geschäftsführer agierender ehemaliger Fußballprofi des TSV 1860 München) das schadhafte Dach nicht instandsetzen? Darüber lässt sich nur spekulieren, korrekt ist dieses Verhalten jedenfalls nicht.

Monat für Monat entrichten die Mietparteien mit ihrer Mietzahlung einen für Instandhaltung enthaltenen Anteil, ohne dass notwendige und überfällige Investitionen in den Erhalt der Bausubstanz des Hauses vorgenommen werden. Das ist nicht nur beim Haus Johannisplatz 10 festzustellen. Die Fraktion Die Linke im Au-Haidhauser Bezirksausschuss hat im Lauf der letzten Monate immer wieder auf Fälle offensichtlich unterlassener Instandhaltung aufmerksam gemacht. Im vergangenen April machte die Fraktion die Häuser Gallmayerstr. 9 und Johannisplatz 7 zum Gegenstand einer Anfrage.

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält in § 177 ein „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot“, das die Stadt einem Hauseigentümer auferlegen kann. Auf Anfrage teilt das städtische Planungsreferat mit: „Seitens der Landeshauptstadt

München wird von den Regelungen des § 177 BauGB kein Gebrauch gemacht. Vorzugswürdig aus Sicht der Landeshauptstadt München ist ein konsensuales Vorgehen sowie die Ergreifung von anderen Maßnahmen, z. B. im Rahmen der Stadt-sanierung.“

In einer Antwort auf eine Anfrage der Stadtratsfraktion Die Linke/Die Partei vom November vergangenen Jahres hatte Stadtbaurätin Merk erklärt, dass dem § 177 BauGB „generell seit seiner Einführung in der Praxis eher eine untergeordnete Rolle“ zukomme, man habe es in den „vergangenen zehn Jahren nicht eingeleitet“. Die Anwendung des Instandsetzungsgebots nach BauGB löse einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand aus. Solch ein Argument kann man nicht gelten lassen. Zumal das weiter oben zitierte „konsensuale Vorgehen“ doch gewiss auch städtische Kräfte bindet.

Wie so häufig zu beobachten, ist unterbleibende Instandhaltung in München ein erster Schritt in Verkauf, Abriss und Neubau, zu für „Normalverdiener“ unerschwinglichen Mietpreisen. Vor diesem Hintergrund ist der zögerliche Umgang der Verwaltung mit dem besagten § 177 BauGB unverständlich, wird sie doch ansonsten nicht müde, darauf hinzuweisen, dass die Landeshauptstadt München alles unternimmt, um Mieterinnen und Mieter ihrer Stadt zu schützen.

Im Haus Johannisplatz 10 ruht die Hoffnung der Mieterinnen und Mieter auf der Wahrnehmung des städtischen Vorkaufsrechts, sollte es tatsächlich zum Verkauf des Hauses kommen. Die Chancen auf den städtischen Vorkauf sind gestiegen, seit neben der aktiven Mietpartei nun auch der Au-Haidhauser Bezirksausschuss dies einmütig fordert. anb

# Erhaltungssatzung

Das wichtigste Instrument ist das Vorkaufsrecht

Unser Vorstand Andreas Bohl hat in seiner Funktion als Mitarbeiter der HAIDHAUSER NACHRICHTEN mit Brigitte Wolf, seit 2002 Mitglied für Die Linke im Münchner Stadtrat und seit Mai letzten Jahres auch Mitglied im Au/Haidhauser Bezirksausschuss, über die Bedeutung der Erhaltungssatzung gesprochen. Auslöser des Gesprächs war der erfolgreiche Antrag des Au-Haidhauser Bezirksausschuss (Initiative Die Linke), die bestehende Erhaltungssatzung Untere Au/Untergiesing auf Teile der Oberen Au auszudehnen. Nach dem entsprechenden Beschluss des Stadtrats schützt die Satzung nun weitere ca. 2.200 Wohnungen, in denen rund 3.700 Menschen leben.

## **Haidhauser Nachrichten (HN): Worin liegt der Wert einer Erhaltungssatzung?**

**Brigitte Wolf:** Der größte Wert einer Erhaltungssatzung liegt darin, dass bei Verkäufen – also wenn Grundstücke oder Wohnungshäuser verkauft werden – die Stadt ein Vorkaufsrecht erhält, und dass, wenn der Käufer es trotzdem erwerben möchte, er mit der Abwendungserklärung eine ganze Reihe von Auflagen unterschreiben muss. Also was er nicht machen darf wie Aufteilung in Eigentumswohnungen oder Luxussanierung. In letzter Zeit ist die Verpflichtung dazugekommen, Neuvermietung von Wohnungen zu bezahlbaren Mieten vorzunehmen. Die Abwendungserklärung wurde in den letzten Jahren um Einiges verschärft. Es ist jetzt tatsächlich ein größerer Schutz für die Mietenden da. Daneben gibt es in Erhaltungssatzungsgebieten ein generelles Aufteilungsverbot. Das heißt, man darf Mietswohnungshäuser, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht in Eigentumswohnungen aufteilen und verkaufen. Die Aufteilung ist ja immer der Vorlauf zu Einzelverkäufen.

Wenn ein Haus verkauft wird, das schon in Eigentumswohnungen aufgeteilt ist, dann gibt es kein Vorkaufsrecht mehr.

## **HN: Eine beabsichtigte Umwandlung in Eigentumswohnungen ist in jedem Fall genehmigungspflichtig?**

**Brigitte Wolf:** ... die ist auf jeden Fall

genehmigungspflichtig. Selbst Sanierungen im Bestand sind immer zu melden. Vieles muss genehmigt werden, z. B. eine neue Küche, eine neue Elektroleitung oder Vergleichbares, aber man kann im Prinzip darauf hinwirken, dass nicht luxussaniert wird.

## **HN: Ab wann wird denn der Schutz der auf die Obere Au erweiterten Erhaltungssatzung greifen?**

**Brigitte Wolf:** Der Schutz greift, sobald die Satzung formal erlassen und dann auch im Amtsblatt veröffentlicht wurde.



## **HN: Warum ist denn jetzt die Ausdehnung der Erhaltungssatzung auf die Obere Au so wichtig? Sind denn dort Prozesse der Gentrifizierung und der damit verbundenen Verdrängung stark zu beobachten?**

**Brigitte Wolf:** Ja, durch die Bebauung des Paulanergeländes mit sehr, sehr hochpreisigen Häusern fangen diese Prozesse halt an bzw. in der Unteren Au, wo ja schon Einiges fertig ist, sind sie schon am Laufen. Es ist leider so, dass eine Erhaltungssatzung nicht die einzelnen Mietparteien schützt oder die einzelnen Menschen, die hier wohnen. Sie schützt von der Struktur her eigentlich eher die Stadt. Durch Verdrängungsprozesse würde sich auch der Bedarf nach sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen oder Alten- und Service-Zentren verlagern. Die Erhaltungssatzung mit dem von ihr gewollten Milieuschutz gibt der Stadt ein steuerndes Instrument an die Hand, im betroffenen Viertel ihre Investitionen in soziale Struktur zu sichern.

## **HN: Aber ein mittelbarer Mieterschutz ist es doch?**

**Brigitte Wolf:** Ja, natürlich, deswegen macht die Stadt das ja auch. Wenn es gar nichts bewirken würde, würde die Stadt sich diese Mühe nicht machen. Es gab ja mal den Plan, zusätzlich zu fordern, dass, wenn z. B. ein Haus abgebrochen und neu errichtet wird, Ersatzwohnraum zu günstigen Konditionen im Quartier gebaut werden muss. Diese Verpflichtung ist vor kurzem leider vor dem Verwaltungsgericht München gescheitert.

Das wichtigste Instrument ist das Vorkaufsrecht, das allerdings nur greift, wenn es die Stadt dann auch konsequent ausübt, bzw. darauf besteht, dass eine Abwendungserklärung unterschrieben wird. Damit lässt sich ein Teil der sonst üblichen Luxussanierungsprozesse verhindern, zumindest verlangsamen.

## **HN: Nun hört man immer mal wieder die Kritik: Es gebe die Erhaltungssatzung und trotzdem vollzögen sich Prozesse, die nicht mit dem Gedanken der Erhaltungssatzung in Einklang zu bringen sind. Ist denn nach Ihrer Beobachtung die Stadt dabei, aktiv die Bestimmungen der Erhaltungssatzung auch durchzusetzen?**

**Brigitte Wolf:** Sagen wir mal so: Die Akteure sind schon dran. Aber gerade diese Kontrolle und dieses Nachgehen, zum Beispiel zur Sicherung des Bestandserhalts, das klappt natürlich nur mit ausreichend Kontrollpersonal. Wenn ein Hauseigentümer vor Gericht zieht, bindet das zusätzliche Ressourcen. Aus meiner Sicht sind da zu wenige Mitarbeiter in den städtischen Dienststellen, es ist da zu wenig Drive dahinter. Nicht, dass die einzelnen Mitarbeiter nicht mit Drive dahinter sind, aber man müsste tatsächlich mehr Personal in den zuständigen Dienststellen haben.

Wir wollen in Haidhausen verstärkt nachfragen: Warum lässt da jemand das Haus verfallen? Das ist eben auch ein Manko der Erhaltungssatzung: Wenn ein Haus erst einmal als Abrissobjekt definiert und festgestellt ist, dann greift die Erhaltungssatzung nicht mehr. Also weder in Bezug auf Ersatzwohnraum, noch auf das, was dann da neu gebaut wird. Das werden wir ja demnächst alle miteinander am Johannisplatz 16 beobachten können.

## **HN: ... obwohl doch eigentlich das Städtebaurecht auch ein Instand-**

**haltungsgebot kennt und das verfallen lassen eigentlich verhindern will?**

*Brigitte Wolf:* ... ja, ja, aber es gibt manchmal Eigentumsverhältnisse, da beißt sich auch die Stadt die Zähne aus. Da sind dann auch irgendwelche Zwangsgelder oder Strafen egal. Also ich erinnere nur mal an das „Döner macht schöner“-Haus im Westend, das hat ja gefühlt mindestens 20 Jahre gedauert, bis das jetzt jemand erworben hat, der es abgerissen hat und was Neues hinstellt, wobei das was neu entsteht, natürlich auch kein bezahlbarer Wohnraum mehr ist.

**HN: Sie betonten, das Vorkaufsrecht und die Abwendungserklärung seien die entscheidenden Instrumente der Erhaltungssatzung. Wie steht es denn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts? Nimmt es die Stadt nach Ihrer Beobachtung ausreichend wahr?**

*Brigitte Wolf:* Also bis vor der Corona-Krise war es eigentlich so, dass es im Stadtrat eine stabile Mehrheit für die Ausübung der Vorkaufsrechte gab. Jetzt im ersten Jahr, seit Grün/Rot die Stadtregierung stellt, wurde eigentlich auch fast jedes Vorkaufsrecht ausgeübt, außer mal so Spezialfälle. Ich erinnere mich: Wir haben mal das Gelände einer Tankstelle nicht angekauft, weil man nicht wusste, was sich im Untergrund abspielt – Stichwort: Altlasten.

In der letzten Vollversammlung hat Grün/Rot ein Haus mit über 50 Wohneinheiten leider nicht angekauft, mit dem Argument, das würde die Bayerische Versicherungskammer erwerben und das sei kein spekulativer Vermieter. Aber die Versicherungskammer weigert sich, die Abwendungserklärung zu unterschreiben, wo der Schutz der Mietparteien vor Mietsteigerungen hinterlegt ist. Ich meine, die Versicherungskammer hat natürlich einen anderen Job als preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Sie muss Rendite generieren. Das ist ein Konflikt, den hätte man durch das Vorkaufsrecht vermeiden können. „Ausübung des Vorkaufsrechts“ heißt ja nicht, dass die Stadt auf jeden Fall kauft, sondern, dass die potenziellen Käufer sich zu sozialen Bindungen verpflichten müssen. Das ist das zentrale Ziel dieser Vorkaufrechtsausübung. Sie zu unterlassen, finde ich einen richtigen Sündenfall. Das wird künftig sehr viele Probleme machen,

weil potenzielle Käufer jetzt natürlich ganz anders wieder darauf zu spekulieren anfangen, dass die Stadt das Vorkaufsrecht nicht ausübt.

**HN: ... aber es müsste doch die Abwendungserklärung unterschrieben werden?**

*Brigitte Wolf:* Nein! Wenn die Stadt das Vorkaufsrecht nicht ausübt, müssen sie nichts unterschreiben, dann sind sie frei, dann haben sie's ohne die Bindungen aus der Erhaltungssatzung erworben. Die allgemeinen gesetzlichen Bindungen vom Mietrecht gelten natürlich trotzdem.

**HN: Dann wäre es doch folgerichtig, dass die Stadt in jedem Fall sagt, wir wollen das Vorkaufsrecht ausüben, um sich damit den Zugang zur Abwendungserklärung zu verschaffen?**

*Brigitte Wolf:* Das ist eigentlich die Argumentation, die bis vor kurzem durchgängig war, sowohl bei SPD, den Grünen und bei uns LINKEN sowieso, aber das bröckelt jetzt. Also wir als LINKE stehen auf jeden Fall weiterhin auf diesem Standpunkt. Ein zweites Argument: Selbst, wenn wir es dann erwerben müssten, es gibt so viele Haushalte, die im Wohnungsamt auf der Warteliste stehen, die wir jetzt teils sauteuer in Pensionen oder in Unterkünften unterbringen müssen. Jede Wohnung mehr, die wir im städtischen Zugriff haben, rentiert sich in der Gesamtbetrachtung.

**HN: Es gab ja auch mal das schöne Wort vom Oberbürgermeister Reiter, der sinngemäß gesagt hat, wir kaufen uns die Stadt zurück ...**

*Brigitte Wolf:* ... ja, schön wär's, er wäre bei dieser Position geblieben.

Die **Erhaltungssatzung** ist ein wohnungspolitisches Instrument zum Schutz ganzer Stadtviertel mit ihren angestammten Milieus und Bevölkerungsstrukturen.

Nach § 172 des Baugesetzbuches soll in Erhaltungssatzungsgebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Indem Abbruch, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen der Gebäude ebenso einer speziellen Genehmigung bedürfen, wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sollen Luxusmodernisierungen und eine

**HN: Ganz praktisch gefragt: Ich wohne z.B. in einem Haus, das im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht und schon deutliche Spuren des Verfalls, zumindest der mangelnden Instandhaltung zeigt. Was mache ich denn jetzt am besten?**

*Brigitte Wolf:* Also für die Instandhaltung des Hauses zahlt man ja einen Teil der Miete mit. Man hat eigentlich einen Anspruch drauf. Es gibt zwei Möglichkeiten: Entweder man versucht es individualrechtlich, da würde ich aber auf jeden Fall vorher Beratung bei Mietervereinen oder Juristen suchen, man will ja nicht seinen Mietvertrag gefährden.

Oder man könnte uns als LINKE drauf aufmerksam machen, dass da vielleicht was im Argen ist. Dann können wir auf der politischen Ebene intervenieren, eine Anfrage im Bezirksausschuss stellen. Wenn man das selber machen möchte, geht man mal auf eine Bürgerversammlung oder richtet ein Schreiben an den zuständigen Bezirksausschuss mit der Bitte, tätig zu werden oder zumindest mal nachzufragen, was da eigentlich los ist. In jeder Bezirksausschusssitzung gibt es den Tagesordnungspunkt „der Bürger hat das Wort“. Den sollten die Bürgerinnen und Bürger durchaus öfter nutzen. Und das, denke ich, sollte man unbedingt machen. Denn wenn ein Haus erst einmal als unbewohnbar gilt, dann ist jeder Schutz weg.

**HN: Vielen Dank!**

Wir danken Andreas Bohl und den Haidhauser Nachrichten für die Überlassung des Interviews für unsere Mitgliederzeitung.

unangemessene Erhöhung des Standards der Wohnungen in der Regel verhindert und die angestammten Mieterinnen und Mieter (das „Milieu“) vor Verdrängung geschützt werden. Die Stadt hat in Erhaltungssatzungsgebieten also ein besonderes Mitspracherecht und für Grundstücke/Wohnhäuser ein Vorkaufsrecht.

Die Erhaltungssatzungen sind unbefristet gültig. Die Eignung der Gebiete wird jedoch alle fünf Jahre überprüft und dokumentiert.

In München gibt es insgesamt 30 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 313.900 Einwohner\*innen in 179.600 Wohnungen leben.

# Umlagefähigkeit von Wartungskosten für Rauchwarnmelder

Das Landgericht München I hat am 15.04.2021 entschieden, dass die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“ wie die Wartungskosten für Rauchwarnmelder die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind – in jedem Fall eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfordert, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Das Landgericht München stellte klar, dass Betriebskosten nur dann umgelegt werden können, wenn dies im Mietvertrag konkret vereinbart wurde. Dies gilt insbesondere auch für die „sonstigen Betriebskosten“, da dem Mieter deutlich gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn abgewälzt werden.

Für Rauchwarnmelder ist aber zu berücksichtigen, dass es sich dabei um eine vom Mieter zu dulden und gesetzlich vorgeschriebene Moderni-

sierungsmaßnahme handelt, welche durch eine gesetzliche Vorschrift zur Installierung von Rauchmeldern nachträglich entstanden ist.

Damit griff die im Mietvertrag vereinbarte Klausel, welche es erlaubt, solche später durch neue rechtliche Umstände entstandene Kosten umzulegen (sog. Öffnungsklausel).

Somit sind die Wartungskosten der Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag umlagefähig. Nach Auffassung des Gerichts bedarf es aber zusätzlich einer Mitteilung des Vermieters über die neuen, zusätzlichen Kosten.

Einem Mieter müsse deutlich gemacht werden, welche Kosten er übernehmen soll und hierfür eine entsprechende Begründung genannt werden. Eine stillschweigende Umlage neuer Kostenpunkte ohne eine entsprechende Erklärung ist also nicht möglich.

Leider enthält das Urteil keine Ausführungen zu der umstrittenen Frage,



ab welchem Zeitpunkt dann die neuen Betriebskosten geschuldet sind. In Betracht kommen hier der Zeitpunkt ab Zugang der Erklärung vor Durchführung der Wartung, aber auch der Zeitpunkt ab Zugang der Erklärung vor Beginn eines Abrechnungszeitraums. *mh*

## CORONA – aktuelle Informationen zur Mietberatung Wir sind in jedem Fall für Sie da!

Ab sofort ist unsere Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr wieder geöffnet. Unter Einhaltung der Hygieneregeln – **Mundschutz, Abstand halten und Händedesinfektion** – freuen wir uns, Sie endlich wieder persönlich begrüßen zu können.

Der Kontakt zu den Rechtsberatern findet allerdings immer noch per Telefon, Mail oder über das Online-Beratungsformular statt.

**Somit ist die telefonische Rechtsberatung für die meisten Mitglieder noch die Standardberatung.**

**Einmal über unser Rechtstelefon, sowie als ausführliche telefonische Sonderberatung mit dem zuständigen Anwalt, nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung. Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zu-**

**vor per E-Mail/Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden.**

**Allerdings bieten wir in Ausnahmefällen und nach Rücksprache mit dem zuständigen Anwalt nun auch wieder persönliche Sonderberatungstermine in der Geschäftsstelle an.**

**Rechtstelefon ohne Terminvereinbarung:**

Mo. bis Do.: 14:00 bis 16:00 Uhr  
Mo., Mi. und Fr.: 10:00 bis 12:00 Uhr  
Telefon: 089/44488222

**Terminvereinbarung für Sonderberatung: 089/444882-0 mit dem Mitarbeiter\*innen am Empfang.**

**Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen zur Mitgliedschaft, zur Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.**

**Bürozeiten:**

Mo., Di., Do: 8:30 bis 12:30 Uhr  
14:00 bis 18:00 Uhr  
Mittwoch: 8:30 bis 12:30 Uhr  
**14:00 bis 17:00 Uhr**  
Freitag: 8:30 bis 14:00 Uhr

**Außenberatungsstellen:**

**Ab Mittwoch, 7. Juli 2021 ist die Beratungsstelle Pasing wieder geöffnet. Auch hier gelten natürlich die Hygieneregeln: Mundschutz, Abstand und Desinfektion!**

Voraussichtlich wird auch die Beratung in Giesing bald wieder möglich sein, allerdings stand bei Redaktionsschluss noch kein konkreter Termin fest. Alle anderen Beratungsstellen bleiben vorerst noch geschlossen.

**Informationen über Änderungen dazu sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter 089/444882-0 zu erfahren.**

**Wir bleiben in Kontakt mit Ihnen!**

# 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 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 Kurzinfos 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 unserer 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 An-

gelegenheiten 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](mailto: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.

Aber bitte beachten:

Eine **Kündigung der Mitgliedschaft** per E-Mail **ohne Unterschrift** ist nicht rechtswirksam und kann von uns nicht bearbeitet werden.

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

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,  
Andreas Bohl

#### 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.

### 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.**

## 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 Beitragsgutschrift über 10,- € direkt auf Ihr Beitragskonto im Folgejahr (Barauszahlung nicht möglich).**

## Mitglieder werben Mitglieder

**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@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.de

## Bürozeiten

Mo., Di., Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr  
Mi.: 8:30 bis 12:30 Uhr und **14:00 bis 17:00 Uhr**  
Fr.: 8:30 bis 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

Ab Mittwoch, 7. Juli 2021 ist die Beratungsstelle Pasing wieder geöffnet.  
Voraussichtlich wird auch die Beratung in Giesing bald wieder möglich sein,  
allerdings stand bei Redaktionsschluss noch kein konkreter Termin fest.  
Alle anderen Beratungsstellen bleiben vorerst noch geschlossen.  
Aktuelle Informationen hierzu unter: ☎ 089/44 48 82-0

- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bäckerstr. 14  
im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

## Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** („Erste Hilfe“) bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

**Montag: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr**  
**Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr**

**Dienstag: 14 – 16 Uhr**  
**Donnerstag: 14 – 16 Uhr**

**Freitag 10 – 12 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.)