

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Immer wichtiger: Die Energiewerte eines Hauses vor dem Einzug prüfen (Foto: ww)

## Energieausweis

Seit 1. Juli ist er für viele, ab 1.1.2009 für alle Häuser Pflicht: Ein Energieausweis muss nicht nur beim Verkauf eines Hauses, sondern auch bei jeder Neuvermietung einer Wohnung Interessenten auf Verlangen zugänglich gemacht werden. Nur wer nach ihm fragt, der bekommt auch den Energieausweis zu sehen - und ist später nicht entsetzt, wenn die erste Heizkostenabrechnung kommt.

## Schönheitsreparaturen

Keinen Zuschlag zur Miete darf der Vermieter verlangen, wenn seine Mietvertragsklausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Eine Anpassung des Mietvertrags, sprich eine Mieterhöhung, sei nicht notwendig, so der Bundesgerichtshof in einem neuen Urteil.

Auch eine Klausel, die dem Mieter vorschreibt, welche Farbe(n) er beim Malern verwenden muss, ist unwirksam.

## MHM-Intern

### Beratungsstellen im Westen:

Unsere Mitglieder und die, die es werden wollen, finden im Münchner Westen unsere beiden jüngsten Beratungsstellen: In **Starnberg** und in **Pasing**, jeweils nur wenige Minuten vom S-Bahnhof entfernt.

### Nachbarn werben Nachbarn:

Wenn viele Mieter eines Hauses sich bei uns beraten lassen, sind die Chancen des Einzelnen größer.

# Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender: .....

---

## Rechtsschutzversicherung

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

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

---

## Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mit ausbezahlen 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 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 5,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt.

Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Hilfe bei der Wohnungsabnahme“.

---

## Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen, gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt.

Die Kosten sind – je nach Wohnungsgröße – zur Zeit zwischen EUR 60,- und 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 5,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel: 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

---

## Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,90

Für 2 – 3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kautions
- Wohnungsbesichtigung
- Betriebskosten
- Umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierung – ja, aber!

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel / Feuchtigkeitsschäden
- DVB-T – Kabel – Satellitenschüssel

# Energieausweise kommen – aber nur langsam

Heizen verbraucht rund drei Viertel der Energie im Haushalt. Für eine warme Wohnung bläst jeder Deutsche jährlich tonnenweise Kohlendioxid und hunderte von Euros in die Luft. Ob ein Haus einen hohen Energiebedarf hat und damit hohe Kosten und Umweltschäden verursacht, kann man jetzt an seinem Energieausweis ablesen. Ab 2009 muss für alle Wohngebäude bei Neuvermietung oder Verkauf ein Energieausweis vorliegen und für Interessenten zugänglich sein. Ziel: Über den Hebel der Markttransparenz mittels Energieausweisen sollen mehr energieeinsparende Sanierungen angeregt werden.

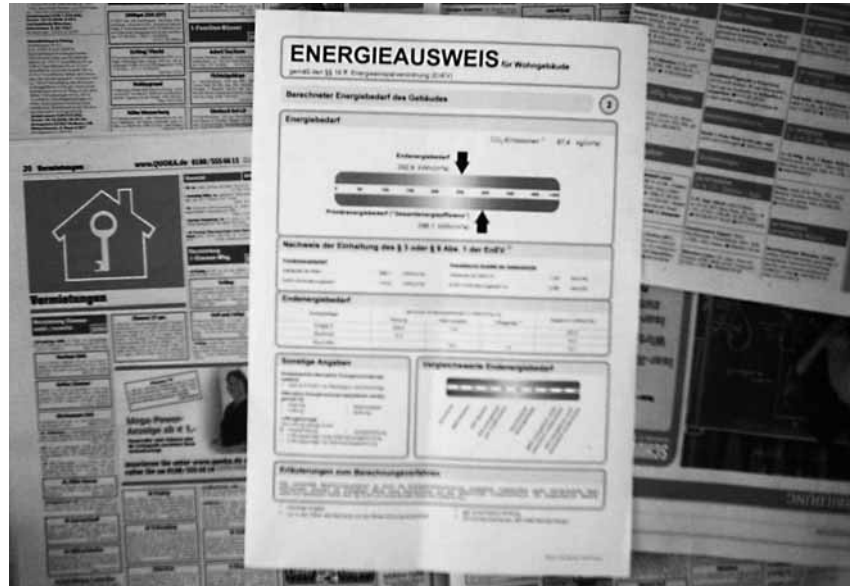
Bei vielen Menschen, Vermietern und Mietern, ist noch gar nicht angekommen, dass die Erstellung eines Energieausweises Pflicht ist und vor Anmietung oder Ankauf von den Interessenten auch eingesehen werden kann.

Wer eine neue Wohnung oder ein Haus mit Baualter vor 1965 anmieten oder kaufen möchte, kann seit 1. Juli 2008 die Vorlage eines Energiepasses verlangen. Ab 1. Januar 2009 gilt – bis auf sehr wenige Ausnahmen wie z. B. denkmalgeschützte Häuser – diese Vorlagepflicht auch für alle anderen Wohngebäude.

Der Energieausweis wird aber nur für Gebäude, nicht für einzelne Wohnungen ausgestellt. Er gilt 10 Jahre ab Ausstellungsdatum; danach muss er erneuert werden.

(Für Neubauten und größere Umbauten an einem bestehenden Haus ist der Energiepass bei Verkauf oder Vermietung bereits seit 2002 Pflicht.) In bereits bestehenden Mietverhältnissen kann der Mieter nachträglich die Vorlage eines Energieausweises nicht verlangen.

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises darf der Vermieter nach unserer Auffassung nicht auf die Mieter umlegen. Teilweise wird jedoch die Auffassung vertreten, dass



diese Kosten als sonstige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Unabhängig davon, dass dies eine Vereinbarung im Mietvertrag voraussetzen würde, handelt es sich bei den Kosten des Energieausweises aber um Verwaltungskosten und nicht um Betriebskosten, die zudem nicht laufend, sondern nur alle 10 Jahre entstehen.

## Ziel: Schnelle Transparenz

Der Ausweis soll auf den ersten Blick Auskunft über den Energieverbrauch eines Gebäudes geben: auf einer einfachen Farbskala ist der errechnete Endenergiewert des Hauses eingetragen – liegt er im grünen Bereich, ist der Energieverbrauch niedrig. Liegt er im gelben Bereich, ist er durchschnittlich. Und liegt er gar im roten Bereich, ist er überdurchschnittlich und signalisiert hohe Heizkosten. Diese Zahl besagt, wie viel Energie – gemessen in Kilowattstunden (kWh) – pro Quadratmeter Nutzfläche (qm) und Jahr (a) ein Haus für Heizenergie und Warmwassererzeugung benötigt. Zum Vergleich: Ein Öko-Haus mit einem Wert von 30 kWh/(qm x a) verbraucht je Quadratmeter nur 3 Liter Heizöl im Jahr. (Ein Liter Heizöl entspricht einer Energie von 10 Kilowattstunden.) Altbauten mit ihren jährlichen 200 – 300 kWh (also mit 20 – 30 Litern Heizöl) pro qm sind also wahre Energieschleudern.

## Zwei Varianten

Den Energieausweis gibt es in zwei Ausführungen. Der Unterschied ist wesentlich:

■ Der **bedarfsorientierte Energieausweis** bezieht sich auf die Bausubstanz und Dämmung des Gebäudes sowie die energetische Qualität der Heizungsanlage. Er liefert realistische Aussagen über den energetischen Zustand der Immobilie und legt eventuelle Schwachstellen offen. Daher wird er auch von Handwerkskammern, Verbraucher- und Umweltverbänden empfohlen. Er ist aber auch teuer, weil ein Energieberater das Haus begutachten muss.

■ Der einfacher und billiger zu erstellende **verbrauchsorientierte Ausweis** basiert auf den Heizkosten der letzten drei Jahre. Witterungs- und nutzerbedingte Schwankungen werden rechnerisch berücksichtigt. Problem: Dieser Ausweis spiegelt nur das Verhalten der bisherigen Nutzer wider, macht aber keine verlässlichen Aussagen über die Energiequalität des Hauses bzw. enthält keine Modernisierungsempfehlungen.

Der Besitzer schickt die Verbrauchsdaten ein und bekommt den Ausweis zugeschickt. Bei einem verbrauchsorientierten Energieausweis hat der ausstellende Energie"berater" das Haus in der Regel nie gesehen.

### Mitwirkungspflicht des Mieters

Sollte der Vermieter einen verbrauchsorientierten Energieausweis erstellen wollen und zahlen Sie die Energiekosten direkt an den Energielieferanten (z. B. bei einer Etagenheizung), sind Sie im Rahmen einer mietvertraglichen Nebenpflicht evtl. verpflichtet, dem Vermieter Ihre Heizkostenabrechnungen vorzulegen. Möglich ist hier jedoch wohl ein Kostenersatz für Kopien und Porto.

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen haben unabhängig vom Alter des Gebäudes das Wahlrecht zwischen den beiden Varianten des Energieausweises.

Lediglich für Häuser mit bis zu vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde und die noch nicht die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen, ist bei einer Ausstellung ab 1.10.2008 der bedarfsorientierte Pass vorgeschrieben.

### Schuss in den Ofen

Kritiker gehen so weit zu sagen, dass der Aussagewert der Verbrauchsvariante gleich null sei. Zusammen mit der Tatsache, dass die Hausbesitzer frei wählen dürfen, welche Variante sie ausstellen lassen, kann man die Einführung des Energiepasses daher gar als Schuss in den Ofen bezeichnen.

Der Politik ist es nicht gelungen, aus dem Energieausweis eine scharfe Waffe im Kampf gegen hohe Heizkosten und für einen besseren Klimaschutz zu machen.

Auf Druck der Vermieterlobby hat der Bundesrat im ursprünglichen Entwurf viele Erleichterungen für Hauseigentümer durchgesetzt. Nicht nur Mieterverbände kritisieren das entstandene Endprodukt als „verwässert“, mit zu vielen Schlupflöchern und zu weitgehenden Übergangsfristen.

### „Zugänglich machen“

Bei einer Neuvermietung muss dem Interessenten der Energieausweis lediglich „zugänglich gemacht“ werden. Der potentielle Käufer oder Mieter kann also weder eine Aushändigung noch eine Kopie verlangen, wie es ursprünglich im Kabinettsentwurf geplant war.

Die Einsichtnahme kann auch durch

Aushang zum Beispiel während der Besichtigung oder durch Bereithalten im Büro des Vermieters/Verkäufers geschehen.

Wem als Interessent aber die Möglichkeit verweigert wird, den komplizierten Energieausweis **in Ruhe zu prüfen**, der sollte skeptisch sein und sich seinerseits fragen, was auf Seiten des Vermieters der wahre Grund für diese Weigerung sein könnte.

### Bei Nichtvorlage droht Bußgeld

Wird ein Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich gemacht, handelt der Vermieter/Verkäufer ordnungswidrig und kann mit Bußgeld bis zu 15.000 Euro pro Fall belegt werden.

### Der Energieausweis in der Praxis

Der Energieverbrauch bzw. –bedarf eines Gebäudes wird für die Marktchancen des Objekts auf dem Miet- oder Immobilienmarkt eine immer größere Bedeutung erhalten, sagen sogar die Vertreter der Immobilienbranche. Allerdings ist dieses Argument bei vielen Hausbesitzern noch nicht angekommen. In einer Untersuchung des Berliner Mietervereins kam zum Beispiel zutage, dass viele Hausverwaltungen und Makler Fragen zum Baualter oder zum Energiepass gar nicht beantworten konnten. Besonders ärgerlich ist ein Ergebnis, das fast schon zu befürchten war: in neun Prozent der Fälle hat die Frage nach dem Energieausweis den Mieter sogar aus dem Kreis der Bewerber katapultiert. Nach dem Motto: „Der macht bestimmt Ärger, wenn er schon so nachfragt.“

Das wird in München mit seiner chronischen Wohnungsnot und der Vielzahl von Bewerbern für eine freie Wohnung noch schlimmer sein.

Die Wissenslücken auf Seiten der Vermieter sowie Wohnungsunternehmen und die Verärgerung über Interessenten, die nach dem Ausweis fragen, sind Ergebnis des ständigen Nachgebens der Politik gegenüber den Forderungen der Mieterverbände. Viele Vermieter scheinen noch der Meinung zu sein, der Energieausweis sei unnötig und untauglich.

Informationen über den energetischen Zustand einer Immobilie müssen genauso selbstverständlich werden wie die Angabe der Wohnungs-

größe, der geforderten Miete oder der Höhe der Betriebskosten. Der Gesetzgeber muss in Sachen Energieausweis daher ganz entscheidend nachbessern.

Zweck dieses „Programmpunktes Energieausweis“ ist es ja, einen Modernisierungsschub auszulösen, um die Energiebilanz in Deutschland zu verbessern. Unter seinen derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen kann dieser Programmpunkt dazu aber nur wenig beisteuern.

Eines muss aber auch klar sein: Eine energetische Modernisierung des Hauses darf nie und nimmer allein über die Mietzahlungen der Bewohner finanziert werden. Eine umfassende Modernisierung birgt nämlich die Gefahr, dass die daraus entstehenden Mieterhöhungen von vielen Mietern nicht getragen werden können. Eine Aufstockung der Fördermittel und eine Pflicht zum Abrufen dieser Fördermittel durch den Vermieter sind unseres Erachtens zwingend notwendig. ww



### Heizungsmängel? – Jetzt anzeigen!

Eine veraltete oder defekte Heizanlage ist für einen hohen Energieverbrauch mitverantwortlich. Warten Sie nicht bis zur nächsten Heizkostenabrechnung, wo Sie sich dann über die hohen Nachzahlungen ärgern: Wer um Mängel in und an der Heizungsanlage weiß, sollte jetzt vor Beginn der Heizperiode seinen Vermieter auf diese Mängel aufmerksam machen und auf einer Reparatur oder Sanierung bestehen.

Bitte wenden Sie sich vorher an eine unsere Beratungsstellen und lassen Sie sich die richtige Vorgehensweise erläutern.

# Urteile



## ■ Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

**Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.**

**BGH, Urteil vom 09.07.2008 – VIII ZR 181/07**

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 558 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn eine in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist.

In dem konkreten Fall sollten Schönheitsreparaturen laut Mietvertrag regelmäßig innerhalb bestimmter Fristen ausgeführt werden. Nach der Rechtsprechung des BGH sind Schönheitsreparaturen unwirksam, wenn sie dem Mieter eine Renovierungspflicht nach einem starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung auferlegen. Der Vermieter bot dem Mieter deshalb den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung an, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen anderweitig geregelt werden sollte. Da der Mieter damit jedoch nicht einverstanden war, ver-

langte der Vermieter einen Zuschlag, der monatlich 71 Cent pro Quadratmeter über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte, weil er wegen der ungültigen Klausel im Mietvertrag die Kosten für Schönheitsreparaturen selbst tragen sollte. Als der Mieter sich weigerte, klagte der Vermieter und bekam vor dem Amtsgericht Düsseldorf recht. Das Landgericht Düsseldorf wollte die Miete dagegen nur um 20 Cent pro Quadratmeter erhöht sehen. Auf die Revision beider Parteien hin, entschieden die Karlsruher Richter voll zugunsten des Mieters.

Der BGH lehnte jegliche Anhebung ab, die über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgeht. Der Renovationaufwand dürfe nicht zu einem zusätzlichen Kostenfaktor bei der Miete werden. Das widerspreche dem geltenden System der Vergleichsmiete, führte der BGH in der Urteilsbegründung aus. Der Mietspiegel bzw. die Vergleichsmieten orientierten sich an den Marktverhältnissen, während durch eine weitere Mieterhöhung für den Renovationaufwand ein zusätzlicher Kostenfaktor entstünde, unabhängig davon, ob diese Kosten am Markt tatsächlich erzielbar seien.

Nach der Überzeugung des BGH ist das Ergebnis interessensgerecht, so dass keine Anpassung des Mietvertrages notwendig sei, denn nach gesetzlichen Regeln trage - wenn nichts anderes zulässigerweise vereinbart sei - ohnehin der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen.

## ■ Farbauswahlklausel bei Schönheitsreparaturen unwirksam

**1. Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe**

**des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.**

- 2. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.**
- 3. Die Farben hellblau und (zartes) lindgrün sind zwar „hell“, aber nicht „neutral“, weil sie zu vielen Einrichtungsarten nicht passen. (Leitsatz 3 von der Redaktion)**

**BGH, Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07**

Der BGH hält die sogenannte Farbauswahlklausel für unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteilige. Dies sei der Fall, wenn die Klausel dem Mieter nicht erst für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, sondern bereits während der Mietzeit vorschreibe, für die Schönheitsreparaturen helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden. Dem Vermieter sei, so der BGH, zwar ein berechtigtes Interesse nicht abzusprechen, die Wohnung **am Ende** des Mietverhältnisses in einer Farbgebung zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. Es bestehe jedoch kein anerkanntes Interesse daran, dass der Mieter bereits während laufender Mietzeit auf andere Gestaltungen verzichten müsse. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.

Der BGH hatte schon im Vorjahr in einem ähnlichen Fall geurteilt, dass die Vertragsklausel „Der Mieter darf nur mit der Zustimmung des Wohnungsunternehmers von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ unwirksam ist (BGH VIII ZR 199/06). Auch hier begründete der BGH seine Entscheidung damit, dass Mieter durch eine derartige Klausel über Gebühr eingeschränkt werden.

**Achtung:** Um aber Stress zu vermeiden, sollten Sie sich beraten lassen, bevor Sie die Wohnung in bunten Farben anstreichen. ek



## Was ist: Gentrifizierung?

Mietervertreibung als Folge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder von Luxusmodernisierungen ist ein Problem, das wir in München leider seit Jahrzehnten kennen. Seit einigen Jahren verwenden Wissenschaftler und Medien für diesen Prozess der „Veränderung“ eines Viertels einen neuen Begriff aus der Stadtsoziologie: **Gentrifizierung**.

Er ist abgeleitet von dem Wort *gentry*, engl. für Oberschicht, (niederer) Adel, und bezeichnet den komplexen Prozess der Aufwertung von Stadtteilen, an dessen Ende die ursprünglich dort lebenden, ärmeren Bevölkerungsgruppen durch besser verdienende Haushalte verdrängt werden.

Unbestritten wird eine Aufwertung vor allem in den Vierteln ablaufen, die bisher zu den städtebaulichen Stiefkindern zählten. Unterlassene Sanierungen durch Vermieter und Wohnungsbaugesellschaften sowie die Vernachlässigung infrastruktureller Arbeiten durch die öffentlichen Hände haben dafür die Voraussetzung geschaffen. Veredelung oder Revitalisierung eines Stadtviertels nennen es die einen, Verdrängung und Vertreibung die anderen.

Studenten und Künstler sind die ersten, quasi „Pioniere“, die ein neues, noch billiges Viertel für sich entdecken. Sie produzieren ungewollt das Image eines jungen, kreativen, „hippen“ Quartiers – und wecken das Interesse von Akademikern, Investoren und Yuppies.

Anzeichen einer Gentrifizierung sind steigende Mieten bei Neuvermietun-

gen, bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Wohn- und Gebäudesubstanz, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Etablierung von Szenekneipen, Galerien und Büros der „Kreativbranche“.

Oftmals sorgen auch Investitionen der Politik und Verwaltung für einen (ungeplanten?) Anstieg der Attraktivität und für ein besseres Image des Stadtteils: ein neuer Park, ein schönes Museum, eine neue Straße oder eine neue U-Bahn.

In der nun beginnenden (Spät)Phase der Gentrifizierung ziehen einkommensstarke Haushalte in das Gebiet. Parallel dazu verändert sich die Gewerbestruktur. Aus der kleinen Werkstatte wird ein Antiquitätengeschäft, preiswerte Läden mit Waren für den täglichen Bedarf verschwinden, es kommen Edel-Boutiquen, Schuhgeschäfte, Feinkostläden, Bars, Restaurants - unter Sonnenschirmen und Heizpilzen wird Latte macchiato geschlürft.

Wer von der alten Bewohnerschaft die Phasen der Umwandlung oder der Modernisierung überstanden hat, kapituliert bald vor den steigenden Mieten und den steigenden Kosten im Viertel und zieht weg. Sozial und finanziell Schwache werden aus dem Viertel „herausgespült“. Das ganze Viertel verändert sein Gesicht. Die Spuren der Vergangenheit sind verwischt.

München gilt als die am stärksten gentrifizierte Stadt Deutschlands. In der Nähe der Innenstadt gibt es nahezu keine einkommensschwachen Viertel mehr. Beispiele aus anderen Städten sind die Bezirke Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain in Berlin, das Schanzenviertel in Hamburg oder der Kölner Stadtteil Ehrenfeld.

## Richtig lüften

Früher sorgten kleine Ritzen und Spalten bei Fenstern und Türen für einen unkontrollierten Luftaustausch in unseren Wohnräumen. Dieser Luftaustausch, mit dem aber auch Wärme entwand, wurde mit dem Einbau von Dichtungen und Isolierungen gestoppt. Heute muss kontrolliert gelüftet werden, um die Raumluft zu erneuern und feuchtigkeitsbedingte Schimmelbildung zu vermeiden.

Die Feuchtigkeit in der Raumluft erzeugen wir zwangsläufig: durch Duschen, Kochen, Schwitzen, Atmen und durch Topfpflanzen. Ohne ausreichenden Luftwechsel können sich zudem Schadstoffe in der Innenraumluft ansammeln. Regelmäßiges Lüften sichert daher eine gute Raumluftqualität. Es ist für unser Wohlbefinden und für den Erhalt der Bausubstanz wichtig.

Beim Lüften während der Heizperiode lassen sich größere Wärmeverluste am besten durch kurzes, intensives Lüften vermeiden: Fenster und Türen für 5 – 10 Minuten weit öffnen, nach Möglichkeit Durchzug schaffen.



Wichtig: Vorher Heizkörperventile zu drehen! Der Vorteil dieser sogenannten **Stoßlüftung** ist, dass die gespeicherte Wärme in den Wänden bleibt und die Frischluft schnell wieder die gewünschte Temperatur erreicht.

Vermeiden Sie eine Dauerlüftung während der Heizperiode durch ständig gekippte Fenster. Denn so wird die warme Innenraumluft und damit Heizenergie nach außen abgegeben. Wohnräume sind kein guter Trockenplatz für Ihre Wäsche, denn damit erhöht sich die Luftfeuchtigkeit. Auch sollten Sie unbeheizte Räume nicht dauerlüften: die Räume kühlen vollständig aus und ziehen Wärme aus den Wänden beheizter Nachbarräume. Schlafzimmer werden tagsüber zwar kaum genutzt, sie sollten aber nicht auskühlen. Denn sonst fließt aus benachbarten Räumen Wärme nach. Ideal sind 15 - 18 Grad. ww

## Besuchen Sie uns im Internet

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) finden Sie neben allen Adressen, Terminen, Telefonnummern etc. Informationen zu mietrechtlichen Fragen, die jeweilige Ausgabe des MieterSpiegels, Informationen zu Wohnungsabnehmern, zur Rechtsschutzversicherung sowie die Satzung und Beitragsordnung.

**Bitte machen Sie regen Gebrauch von unserem Angebot und empfehlen Sie unsere Seiten weiter.**

### MieterSpiegel online

Wollen Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung immer im Internet lesen und/oder von dort downloaden und ausdrucken ([www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de); dort unter „Mitgliederzeitung“)? Können Sie daher auf den Versand per Post verzichten? Sie würden damit helfen, Kosten und wertvolles Rohmaterial zu sparen.

Bitte rufen Sie uns an, wenn Sie zukünftig keine Zusendung per Post wünschen. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine postalische Zusendung der gedruckten Zeitung veranlassen.)

Das aktuelle Heft ist in der Regel jeweils zum Ende eines Quartals bzw. dem Anfang des neuen Quartals online verfügbar.

### Schneller Zugriff auf Info – und Merkblätter

Neben den auf Seite 2 genannten Merkblättern finden Sie auf unseren Internetseiten weitere mietrechtliche Informationsblätter, die thematisch das Merkblattangebot ergänzen. Nutzen Sie das schnelle und leichte Auffinden und Ausdrucken dieser Informations- und Merkblätter.

## E-Mail an MhM

Bitte beachten Sie unbedingt: Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail.

Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft werden von uns **nicht bearbeitet**, da die notwendige Unterschrift fehlt.

Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind selbstverständlich auf diesem Wege möglich.

## Beratungsstellen im Westen

Für den Westen und Südwesten Münchens sowie die angrenzenden Landkreise haben wir in jüngster Zeit unser Beratungsangebot ausgebaut.

Letztes Jahr eröffneten wir in Starnberg eine Beratungsstelle, die für Ratsuchende aus dem südwestlichen Umland Münchens eine günstig gelegene Beratungsmöglichkeit darstellt.

Und seit dem Sommer dieses Jahres finden Mieterinnen und Mieter rund um Pasing in der Nähe des Pasinger Bahnhofs eine Mieterberatungsstelle von MHM.

In beiden Beratungsstellen werden Sie von engagierten Anwältinnen und Anwälten beraten, die Ihnen kompetente Hilfe bei allen Mietproblemen geben können. Ein weiterer Vorteil: Bei diesen Stellen müssen Sie quasi keine Wartezeiten in Kauf nehmen.

■ In **Starnberg** in der Hauptstraße 10 a, im „Seniorentreff der Caritas“ jeden Donnerstag von 18 – 19 Uhr. (Das Haus liegt nur 4 Gehminuten vom Bahnhof Starnberg entfernt: schräg gegenüber des Bahnhofs rechts in die Wittelsbacher Straße einbiegen, dann links über den Kirchplatz vor zur Hauptstraße.)

■ In **Pasing** in der Bäckerstraße 14, im „Alten- und Servicezentrum der Caritas“, jeden Mittwoch von 18 – 19 Uhr. (Das ASZ liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Pasing entfernt, südlich der Landsberger Straße.)

## Nachbarn werben Nachbarn

Haben Sie schon einmal daran gedacht, dass noch andere Mieterinnen und Mieter in Ihrem Haus vom gleichen Problem betroffen sein können? Bitte weisen Sie doch Ihre Nachbarn auf unser Beratungsangebot und unsere Leistungen hin. Je mehr Mieter eines Hauses sich fachlich beraten lassen und zusammenschließen, desto größer sind auch die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchsetzen zu können. Gerne senden wir Ihnen Kurzprospekte oder Mitgliedsunterlagen zum Weiterleiten zu.

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Wolfgang Weber, Emil Kellner,  
Michael Hofsäß

#### Fotos

Wolfgang Weber

#### Druck

Offsetdruckerei Weigert  
80469 München

#### Versand

Mailcom AG, 82216 Germlinden

#### Erscheinungsweise

4mal jährlich

#### Auflage dieser Ausgabe

8.400

#### Red. Schluß n. Ausgabe

28.11.2008

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75 zuzüglich Versandkosten; im Abonnement jährlich EUR 5,-.

## Geschäftsstelle

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

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München  
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt 03928

**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 "Seidl-Villa"  
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 (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**  
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)  
im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Implerstraße (Ausz. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Starnberg, Hauptstr. 10 a (Seniorentreff)  
S-Bahn: Starnberg (vom Bahnhof Richtung Schloss)
- **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 u. 14 - 16 Uhr

**Mittwoch:** 10 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr

**Dienstag:** 14 - 16 Uhr

**Donnerstag:** 14 - 16 Uhr

---

## Sonderberatung

### Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkostenhöhung 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.)