

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Streit um Mieterberatung durch Bezirksausschüsse

Darf der Bezirksausschuss Mieterversammlungen durchführen? Im Bezirksausschuss Au/Haidhausen hat sich wegen dieser Frage eine Kontroverse entwickelt. OB Ude hat sich Ende Juli mit einem Brief an alle Bezirksausschüsse gewandt und damit deren Position in puncto Mieterunterstützung gestärkt.

Seite 3

Warmmietenneutrale Sanierung – gibt es das?

Energetische Gebäudesanierung und deren Kosten: Eine neue Studie kommt zu dem Ergebnis, dass energiesparende Sanierungsmaßnahmen nicht zu einer Erhöhung der Warmmiete führen müssen: Was Mieter helfen Mietern dazu meint...

Seite 4

MhM-Intern

Beitrag 2013: Erfreulicherweise nehmen die meisten unserer Mitglieder zur Beitragszahlung am Lastschriftverfahren teil. Bankdatenpflege ist dabei sehr wichtig. Bitte informieren Sie sich, wie sie uns dabei helfen können. Sowie weitere Infos und Vereinsinterna.

Seite 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

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

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

Wohnflächenberechnung

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

Die Kosten betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
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

Mieterberatung durch Bezirksausschüsse FDP-Nebelkerzen entschärft

Darf ein Bezirksausschuss Mieterversammlungen durchführen? Um diese Frage hatte sich im vergangenen Sommer im Au/Haidhauser Bezirksausschuss eine Kontroverse entwickelt. Ende Juli hat sich Münchens Oberbürgermeister Christian Ude schriftlich an alle Bezirksausschüsse gewandt. Er stärkt die Position all derer, die weiterhin aktiv für die Belange von Mieterinnen und Mieter eintreten wollen. Noch ist die Auseinandersetzung allerdings nicht endgültig ausgestanden.

„Der gewarnte Mensch ist schon halb gerettet“, sagt eine sprichwörtliche Lebenserfahrung. Dies gilt auch im Mieteralltag: Wer kompetent über Hintergründe informiert ist, die das eigene Mietverhältnis bedrohen, kann sich besser zur Wehr setzen. Von Fall zu Fall laden Münchner Bezirksausschüsse die Mieterinnen und Mieter eines Hauses zu einer Versammlung ein, etwa dann, wenn ihr Haus luxussaniert werden soll. Kenntnis über anstehende Planungen erhalten die örtlichen Gremien aus den Verwaltungsunterlagen, die ihnen zur Stellungnahme zugeleitet werden. Diese Form der Mieterberatung steht im Übrigen nicht in Konkurrenz zur individuellen Rechtsberatung, wie sie etwa unser Verein „Mieter helfen Mietern“ anbietet.

Ganz offenbar ist es der Münchner FDP ein Dorn im Auge, dass manche

Bezirksausschüsse, so auch unser Au/Haidhauser Gremium, sich mit ihrem Fachwissen engagiert für Mieterinnen und Mieter einsetzen, wenn sie mit den für sie fast immer negativen Folgen von Modernisierungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen konfrontiert werden. Im Visier der Liberalen stehen dabei explizit Mieterversammlungen, zu denen der Bezirksausschuss offiziell als Gremium einlädt.

Mit einer gewissen Genugtuung dürfte die FDP die Stellungnahme der von ihr angerufenen städtischen Rechtsabteilung vom vergangenen Mai quittiert haben, wonach die geltende Bezirksausschusssatzung eine Mieterversammlung außerhalb der regulären BA-Sitzung nicht zulasse. Der Au/Haidhauser Bezirksausschuss ließ allerdings nicht locker und bat seinerseits den Oberbürgermeister um eine Prüfung der Stellungnahme. „Ein Engagement der Bezirksausschüsse für die Mieterinnen und Mieter im Stadtteil ist natürlich mit der Bezirksausschusssatzung vereinbar“, bekräftigt das Stadtoberhaupt ganz allgemein die Haltung engagierter Gremien. Ausdrücklich erklärt der OB, dass er sich die Rechtsauffassung der städtischen Rechtsabteilung hinsichtlich „extern“ abgehaltener Mieterversammlungen persönlich nicht zu Eigen mache. Die nächste Sitzung der Bezirksausschusssatzungskommission will er mit der Frage befassen, „ob eine sat-

zungsmäßige Regelung gewünscht wird, die die Durchführung von Informationsveranstaltungen durch Bezirksausschüsse zu Brennpunktthemen künftig ausdrücklich auch außerhalb der Bezirksausschusssitzungen zulässt“. Die Ausführungen des OB können so verstanden werden, dass letztendlich schon die jetzt geltende Satzungslage die Option externer Sitzungen offenlässt, eine Konkretisierung aber durchaus sinnvoll sein könnte. Der Au/Haidhauser Bezirksausschuss wird folglich an seiner bisherigen Praxis festhalten und Mieterberatung in Form von einer Sonder-sitzung anbieten.

Ausgestanden ist die Auseinandersetzung noch nicht. Während das Münchner „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ die weitere Mieterberatung durch Bezirksausschüsse begrüßt, kritisiert der Haus- und Grundbesitzerverein diese Praxis als einen Verstoß gegen den Datenschutz. Zudem würden Mieterinnen und Mieter „unnötigerweise in Angst und Schrecken versetzt“, wie die „Süddeutsche Zeitung“ den Chef des Haus- und Grundbesitzervereins jüngst zitierte. Diese Kritik kann die Vorsitzende des Au/Haidhauser Bezirksausschusses nicht nachvollziehen: „Nicht der Bezirksausschuss versetzt Mieter in Angst und Schrecken, sondern diejenigen, die durch tiefgreifende Veränderungen innerhalb der Wohnhäuser ihren Mietern finanziell die Existenzgrundlage entziehen.“ *Andreas Bohl*

Kurzvorstellung – Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

In den 80er Jahren schlossen sich Mietersprecher aus 31 Mietergemeinschaften zusammen und entwickelten die Idee, ein parteipolitisch unabhängiges Gremium zur Interessenvertretung der Münchner Mieter/innen zu schaffen. Im Jahr 1991 konnte der Mieterbeirat dann mit Zustimmung des Stadtrats mit seiner Tätigkeit beginnen. Der Mieterbeirat informiert und berät Mieter/innen (führt jedoch keine Rechtsberatung durch), bietet Hilfestellung bei der Gründung von Mietergemeinschaften, erarbeitet Konzepte, Vorschläge und Anträge an die politischen Institutionen und betreibt Öffentlichkeitsarbeit, um die Interessen der Mieter/innen zu wahren und Verbesserungen zu erreichen. Hauptziele des Mieterbeirats sind die Gründung von Mietergemeinschaften in allen Wohnanlagen und die Schaffung von mieterfreundlichen Gesetzen. Der Mieterbeirat setzt sich aus 25 beschließenden Mitgliedern, die aus den jeweiligen Bezirksausschüssen entsandt werden, und weiteren Mitgliedern, u.a. einem Vertreter von Mieter helfen Mietern, zusammen. Die Vollversammlungen des Mieterbeirats sind öffentliche Sitzungen, in denen sich jeder Mieter zu Wort melden und seine Anliegen öffentlich (oder im Anschluss an die Sitzung auch vertraulich) vortragen kann. Die Vollversammlungen finden im kleinen Sitzungssaal im Rathaus statt. Voraussichtliche Termine für das Jahr 2012/13 sind Montag, 22.10.12, 14.01.13, 15.04.13, 08.07.13, 14.10.13, Beginn jeweils um 18.30 Uhr. Weitere Informationen zum Mieterbeirat finden Sie im Internet unter www.mieterbeirat-muenchen.de *mb*

Gibt es tatsächlich eine warmmietenneutrale Modernisierung?

Vor Kurzem wurden eine Pressemitteilung und eine Studie der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) veröffentlicht, in denen die von vielen Mietervereinigungen erhobene Kritik an energetischen Sanierungen zurückgewiesen wurde. Ein Ergebnis der Studie war, dass die energetische Sanierung von Gebäuden nicht zu höheren Mieten führe und hohe Mietsteigerungen meist andere Gründe hätten.

In der Theorie kann dieses Ergebnis zwar nachvollzogen werden, in der Beratungspraxis stellen jedoch die Fälle, in denen energetische Sanierungsmaßnahmen zu keiner Steigerung der Warmmiete führen, die Ausnahme dar. Hintergrund dieser Erfahrungen ist vor allem der Umstand, dass Maßnahmen zur energetischen Sanierung meist eine Mischung aus (über-) fälligen Instandsetzungsarbeiten, die grundsätzlich der Vermieter zu bezahlen hat und Modernisierungsmaßnahmen, für die eine vom Mieter zu tragende Modernisierungsmieterhöhung geltend gemacht werden kann, darstellen. Nach der gesetzlichen Regelung sind zwar nur die (echten) Modernisierungskosten umlagefähig, in der Praxis wird jedoch oft versucht, die kompletten Kosten für die Gesamtmaßnahme mieterhöhend geltend zu machen oder allenfalls nur sehr geringe Instandsetzungskostenanteile abzuziehen.

Am Beispiel einer Fassadendämmung soll dies kurz dargestellt werden: Eine Fassade ist dringend renovierungsbedürftig, der Fassadenputz ist auszubessern bzw. zu erneuern,

die Fassade müsste schließlich auch noch gestrichen werden. Aus diesem Anlass überlegt der Vermieter, auch eine Fassadendämmung durchzuführen. Grundsätzlich sollten in diesem Fall nur die zusätzlichen Kosten der Dämmung für eine Modernisierungsmieterhöhung angesetzt werden, die ohnehin anfallenden Kosten für Gerüst, Erneuerung von Putz und Anstrich etc. wären in Abzug zu bringen.

Würde dies so durchgeführt, könnte die Modernisierungsmieterhöhung für die zusätzliche Dämmung wohl tatsächlich durch die zu erwartende Energiekosteneinsparung ausgeglichen werden. Besonders problematisch hinsichtlich des Abzugs für Instandsetzungsarbeiten ist jedoch der Umstand, dass vermietetseits gerne argumentiert wird, ein Abzug für Instandsetzungsarbeiten sei nur dann vorzunehmen, wenn die Instandsetzung zum Zeitpunkt der Maßnahme bereits aktuell erforderlich ist. Das Argument, die Instandsetzung hätte durchaus noch etwas warten können, stellt daher ein beliebtes und leider oft auch von der Rechtsprechung bestätigtes „Hintertürchen“ dar, um die Kosten der Gesamtmaßnahme auf die Mieter abzuwälzen.

Von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mietern kann im Ergebnis nur dringend empfohlen werden, sich rechtzeitig beraten zu lassen und ggf. auch Beweise zu sichern, um nachweisen zu können, dass und welche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. waren, um zumindest die Chance zu wahren, bei der Modernisierungsmieterhöhung einen entsprechenden Abzug für Instand-

setzungsarbeiten durchsetzen zu können. Anderenfalls führt die energetische Sanierung dazu, dass auch die vom Vermieter zu tragenden Kosten für Instandsetzungsarbeiten auf die Mieter verschoben werden. In diesem Zusammenhang muss abschließend auch wieder einmal darauf hingewiesen werden, dass bereits der Umstand, dass Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können, auf unsere Kritik stößt, weil der Mieter für Maßnahmen bezahlen muss, die der Verbesserung und Aufwertung der Mietwohnung dienen, von denen im Ergebnis (zumindest auch) der Vermieter profitiert.

Die Pressemitteilung und die Studie der dena finden Sie auf der Internetseite www.dena.de



Mitglieder werben Mitglieder

Ihre Empfehlung ist die beste Werbung. Sprechen Sie doch einmal mit Ihren Freunden, Verwandten oder Kollegen. Überzeugen Sie sie von den Vorteilen einer Mitgliedschaft und dem günstigen Beitrag. Machen Sie auch Ihre Nachbarn auf das Beratungsangebot und die Leistungen von MHM aufmerksam. Wenn in Ihrem Haus noch andere Mieterinnen und Mieter vom gleichen Problem betroffen sind, sind die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchzusetzen, größer, wenn sich viele Mieter zusammenschließen.

Als Dankeschön erhalten Sie für jedes geworbene Neumitglied eine Gutschrift über € 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto.

Mitglieder werben Mitglieder

Name, Vorname des Neumitglieds:

Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname (Altmitglied):

Mitgliedsnummer:

Bitte Name und Mitgliedsnummer des Werbers eintragen und den Abschnitt zusammen mit der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MHM schicken.

MIETER HELFEN MIETERN



Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.

BGH-Urteil vom 20.06.2012 – VIII ZR 110/11

In diesem Fall hat die Vormieterin mit Zustimmung des früheren Vermieters eine Gasetagenheizung einbauen lassen. Hierfür bezahlten die jetzigen Mieter der Vormieterin eine Ablösesumme. Ursprünglich wurde die Wohnung mit Kohleöfen beheizt. Der jetzige Vermieter kündigte im Jahre 2008 an, die Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme zum Zwecke der Energieeinsparung und Wohnwertverbesserung an die im Haus vorhandene Gaszentralheizung anschließen zu wollen, wobei die monatlich zu erwartende Mieterhöhung bei 19,66 € und die neu zu zahlende monatliche Heizkostenvorauszahlung bei 113,52 € gelegen wäre. Die Mieter stimmten dieser Maßnahme nicht zu. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung handelt es sich in vorliegender Fallkonstellation um keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 II BGB. Entschei-

dend dafür ist, ob durch die geplante Maßnahme objektiv der Gebrauchs- oder Substanzwert der gemieteten Räume oder des Gebäudes erhöht bzw. eine Einsparung von Energie oder Wasser erreicht wird. Bei der Frage, ob die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führt, ist nach richtiger Ansicht auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung abzustellen. Ein Außerachtlassen genehmigter Mieterinvestitionen, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist (es wurde auf die ursprünglichen Kohleöfen abgestellt), ist nicht rechtmäßig. Dies erscheint auch folgerichtig, denn der Vermieter würde sich widersprüchlich verhalten, wenn er einerseits dem Mieter erlaubte, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise vom Mieter geschaffenen rechtmäßigen Zustand unberücksichtigt lassen wollte. Erst recht muss dies im gegenwärtigen Fall gelten, in welchem der Einbau der Gasetagenheizung bereits durch den Vermieter stattgefunden hat und somit bei Beginn des aktuellen

Mietverhältnisses bereits vorhanden war. Des Weiteren wird durch diese Entscheidung nicht die Dispositionsbefugnis des Vermieters unzulässig eingeschränkt, denn der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Demzufolge sind nicht genehmigte Maßnahmen des Mieters nicht zu berücksichtigen. Ob eine neue, geänderte Modernisierungsankündigung, in welcher auf den aktuellen Zustand der Mietsache (Beheizbarkeit mit Gasetagenheizung) Bezug genommen wird, zu dulden ist, bleibt für den Einzelfall noch zu entscheiden.

Praxistipp: Sollten Sie eine Modernisierungsankündigung bekommen, so haben Sie ein waches Auge und schauen sich diese genau an bzw. lassen Sie sich durch Mieter helfen Mietern beraten. Oft stecken in Modernisierungsankündigungen Fehler bzw. stellt sich bei den angekündigten Maßnahmen heraus, dass es sich nicht um (reine) Modernisierungsmaßnahmen handelt. *ff*

Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gem. § 554 III BGB angekündigt hat.

BGH-Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 164/10

Im vorliegenden Fall kündigte der Vermieter im September 2007 den Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme an, dieser widersprach die Mieterin. Daraufhin wurde Anfang 2008 die Ankündigung zurückgezogen, gleichwohl wurden jedoch die Arbeiten durchgeführt und im September 2008 abgeschlossen. Anschließend wurde mit Schreiben vom 29.09.2008 eine Modernisierungsmieterhöhung sowie die Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten geltend gemacht. Der Kläger begehrte die Zahlung der geltend gemachten Erhöhungsbeträge nebst Zinsen für die Monate Juni bis August 2009.

Der BGH hat entschieden, dass die Mieterhöhung rechtmäßig ist. Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters wurde den Anforderungen des § 559 b BGB gerecht. Insbesondere wurde dem Mieter die Mieterhöhung in Textform erklärt, die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559 a BGB erläutert. Im Umkehrschluss zur gesetzlichen Regelung des § 559 b II S. 2 BGB ergibt sich, dass es für eine Mieterhöhung wegen bereits durchgeführter Modernisierungsarbeiten gerade nicht notwendig ist, dass dem Mieter vor Ausführung der Arbeiten eine Modernisierungsankündigung gem. § 554 III BGB zugegangen ist. In §

559 b II S. 2 BGB ist nämlich nur geregelt, dass sich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam wird, um sechs Monate verlängert, wenn der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat. Die Mitteilungspflicht nach § 554 III BGB dient lediglich dem Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsarbeiten (zum einen, um sich auf die Baumaßnahmen einzustellen und zum anderen wegen des Sonderkündigungsrechts) und nicht der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten nach der tatsächlich durchgeführten Modernisierung im vorgegebenen Rahmen auf den Mieter umzulegen. *ff*

Wer berät bei MHM ?

In unseren Stadtteilberatungsstellen werden unsere Mitglieder von mietrechtlich erfahrenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Nachdem bereits in früheren Ausgaben des MieterSpiegels viele Kolleginnen und Kollegen vorgestellt wurden, wollen wir dies auch weiterhin in lockerer Folge fortführen.



Kanzleiadresse:
Friedrichstraße 20
80801 München
T: 089 – 38 88 78 11
F: 089 – 39 44 23
gs@rechtsanwaeltin-schuebel.de
www.rechtsanwaeltin-schuebel.de

Rechtsanwältin Gundelind Schübel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, berät seit 2005 in unserem Verein. Anzutreffen ist sie für unsere Mitglieder in der Beratungsstelle Neuhausen, Leonrodstraße 19 (montags 18:00 – 19:00 Uhr).

Ihr Leitsatz: Es gibt für alles eine Lösung – Mit Wissen, Erfahrung, Strategie und Einsatz zum Erfolg.

In ihrer Kanzlei steht sie Ihnen daher gerne neben dem Mietrecht auch bei Fragestellungen zu anderen Rechtsgebieten wie Arbeitsrecht und Vertragsrecht mit ihrer Kompetenz zur Verfügung.

Wegwerfen – nein danke!



Wiederverwertung und überlegter Konsum statt schneller Entsorgung. Viele Menschen denken um und wollen verstärkt nach diesem Prinzip handeln. Umweltgedanken wie z.B. Ressourcenschonung stehen dabei ganz oben, aber auch eine neue Wertschätzung von Gebrauchsgegenständen im Zeitalter der Billigproduktionen spielt eine Rolle und natürlich die Geldersparnis. Möglichkeiten gibt es viele: verkaufen oder verschenken; reparieren, tauschen oder leihen.

Das neue Projekt des Münchner Abfallwirtschaftsbetriebs (AWM) „Abfallvermeidung online“ will dabei die Menschen in München und Umland unterstützen. Über das Online-Portal www.awm-muenchen.de erreicht man verschiedene Online-Datenbanken, welche den Müllvermeidungsgedanken und Anregungen für mehr Nachhaltigkeit beinhalten. So gibt es neuerdings den Online-**Reparaturführer**, welcher Angebot und Nachfrage nach Reparaturen aller Art vermittelt. Egal, ob es

sich um Möbel, Elektrogeräte, Puppen oder Kleider handelt, hier wird man schnell und leicht fündig. Des Weiteren gibt es seit März 2012 einen Online-**Secondhandführer**, in welchem Geschäfte, die mit Gebrauchsgütern handeln, aufgelistet sind. In diesen Zusammenhang gehört natürlich auch das Online-**Flohmarktportal**, welches schon vor einem Jahr eingerichtet wurde. Nicht nur die bekannten „großen“ Flohmärkte, sondern unzählige „kleinere“ Flohmärkte, von denen man vielleicht gar nie erfahren würde, sind hier aufgeführt. Für Flohmarktliebhaber eine wahre Fundgrube! Über das Leihlexikon, seit Mai 2012 online, findet man Verleih- oder Vermietfirmen für Sachen, die man nur für einen bestimmten Anlass oder Zeitraum benötigt, seien es Schneeketten, Gartengrills, Trachten, Werkzeug oder vielleicht ein Kanu. Kaufen macht da oft keinen Sinn. Zu guter Letzt sei noch das **Verschenk- und Tauschportal** erwähnt. Schenken macht Freude, das wissen wir alle. Das gilt sowohl für den Schenkenden wie für den Beschenkten. Das Ganze funktioniert über selbst eingestellte Inserate mit Kurzbeschreibungen der Angebote.

Gemeinsam ist allen Datenbanken, dass Anbieter die Eintragungen und Aktualisierungen selbst vornehmen können. So sind die Datenbanken immer auf dem neuesten Stand, ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer Druckversion. Die Bedienung der Datenbanken ist relativ einfach, sowohl für den Anbieter wie für die Suchenden. Suchkriterien sind Branchen und Orte, beim Flohmarktportal ist zusätzlich der Veranstaltungstermin als Suchfunktion berücksichtigt. Und natürlich ist der Service kostenlos für alle Nutzer! Also dann – nichts wie ran!

(Papierversionen dieser Angebote gibt es übrigens nicht [mehr]. Kosten- und Ressourcenersparnis sowie der hohe Zeitaufwand bei der Recherche und die oben erwähnte Aktualität sind die Gründe dafür.) uv

Besuchen Sie uns im Internet

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

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Überblick über die Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle wichtigen Adressen, Termine, Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Alle unsere Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie der MieterSpiegel schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden. Die für den Download der Merkblätter notwendigen Zugangsdaten (Benutzername und Passwort) finden Sie auf dem Ausweisanschieben 2012. Falls Ihnen dieses Anschieben nicht mehr vorliegt, genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle.

Bitte aber unbedingt beachten:

Willkommen sind uns per E-mail Adress- und Bankdatenänderungen sowie die Bestellung von Infomaterial. Auch allgemeine Anfragen zum Verein beantworten wir gerne auf diesem Weg.

Aber rechtliche Anfragen per E-mail werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns bitte auch keine Dokumente per Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt.

Beiträge 2013

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung werden wir Anfang Januar 2013 von Ihrem Bankkonto den Mitgliedsbeitrag abbuchen. Leider kommt es immer wieder vor, dass die Abbuchungen fehlschlagen, weil sich die Bankdaten geändert haben, sei es durch einen Bankwechsel von Ihrer Seite oder durch Fusionen auf Bankenseite. **Bitte teilen Sie uns daher mit – falls noch nicht geschehen –, wenn sich seit Januar 2012 Ihre Bankdaten geändert haben.** Sie vermeiden damit Bankgebühren zu Ihren Lasten und dem Verein zusätzliche Verwaltungsarbeit. Vielen Dank!

Alle Mitglieder, die nicht am jährlichen Lastschriftverfahren zur Beitragszahlung teilnehmen, zahlen für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten zusätzlich eine Verwaltungsgebühr. Diese Gebühr kann man allerdings sparen, wenn man selbsttätig noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor Rechnungsversand). Statt 75,— EUR (Mitgliedschaft mit Rechtsschutz) beträgt der Jahresbeitrag dann nur 70,— EUR bzw. statt 47,— EUR (Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz) nur 42,— EUR.

Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns bis spätestens Mitte Dezember 2012 noch eine Einzugsermächtigung. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten. uv



Das Streetlife Festival

findet seit dem Jahr 2000 in München statt. Organisiert wird es von der Münchner Umweltschutzorganisation Green City e.V. in Kooperation mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt der LH München.

Für Vereine, Verbände und Initiativen bietet sich hierbei die Möglichkeit, auf normalerweise stark befahrener Fläche, ihre Ideen, Engagement und Arbeit vorzustellen. Mieter helfen Mietern nutzte am 9. September die Gelegenheit, den Verein einem interessierten Publikum zu präsentieren und beteiligte sich mit einem Infostand. Die Möglichkeit, über mietrechtliche Themen, die spezielle Münchner Wohnungsproblematik, Mietpolitik und ganz persönliche (Miet-) Probleme zu sprechen und zu diskutieren wurde vom Besucherpublikum gut angenommen. uv

Bitte unbedingt beachten:

Am Freitag, den 2. November 2012, ist die Geschäftsstelle geschlossen. Es findet an diesem Tag auch keine offene Beratung statt.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Franziska Lachner,
Martin Böhm

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

7.600

Red.-Schluss nächste Ausgabe

3. 12. 2012

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

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

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 (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
- **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 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.)