

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Modernisierung

Eine Modernisierung kann teuer zu stehen kommen. Daher bei einer Modernisierungsankündigung genau hinschauen ...

MHM-Intern

Auf den hinteren Seiten des Heftes haben wir Wissenswertes zur Abbuchung der Jahresbeiträge und zum Rechnungsversand, sowie zu geänderten Öffnungszeiten u.v.m ...

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

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

Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EUR 95,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,85
Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45
Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

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

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel/Feuchtigkeitsschäden
- Übergabeprotokoll

Modernisierung

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich einen Balkon bekommen sollen? Auch gibt es immer noch Wohnungen, die aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen erfordern. Doch leider verbirgt sich hinter einer „Modernisierung“ nur allzu oft die Profitgier von Spekulanten. Und dann kann einen die Modernisierung teuer zu stehen kommen:

- Mieterhöhungen wegen Modernisierungen können für Normalverdiener über kurz oder lang Auszug bedeuten.
- Billiger Wohnraum wird immer knapper, teure Wohnungen werden noch teurer. Dadurch steigen über das Vergleichsmietensystem auch die anderen Mieten in der Stadt.
- Lärm und Dreck einer Langzeit-Baustelle im Haus oder gar in der Wohnung zermürben selbst starke Nerven.
- Modernisierung geht häufig einher mit Umwandlungs-Spekulation.
- Modernisierung bedeutet darüber hinaus Beseitigung aller Nischen. Geduldet wird nur noch, was Profit bringt.
- Zerschlagen jahrzehntelang gewachsener Nachbarschaft: Alte, Arglose und Leute mit geringem Einkommen müssen als erste weichen; der kleine Laden, die Reparaturwerkstatt gehen – es kommen die Boutique, der Life-Style-Laden ...

Energie- und Ressourcenschonung ist das erklärte Ziel der Politik und sollte doch im Interesse aller liegen. Wie so oft soll jedoch die Zeche der Mieter zahlen. Im Rahmen der Mietrechtsänderung zum 1. Mai 2013 wurden vor allem die energetische Modernisierung erleichtert und die Minderungsmöglichkeiten eingeschränkt. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig zu informieren und gegen überzogene Maßnahmen und Forderungen zu wehren.

Was ist Modernisierung?

Duldungspflichtige Modernisierungen im Sinne des Gesetzes sind vor allem Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser, zur Verbesserung der gemieteten Räume (oder sonstiger Teile des Gebäudes) oder zur Schaffung von neuem Wohnraum. Modernisierung umfasst daher so unterschiedliche Maßnahmen wie beispielsweise die Ausstattung der Wohnung mit Türöffneranlage, Isolierglasfenstern, Zentralheizung oder Maßnahmen zur Stromersparung.

Fast immer verbergen sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen (d. h. Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache). Unter Instandsetzung versteht man Reparaturen, also die Behebung von Schäden, die plötzlich (z. B. Wassereintrich) oder durch jahrelange Abnutzung oder Alterung (z. B. verrostete Leitungen, morsche Fenster) eingetreten sind. Eine Reparatur ist keine Verbesserung. Sie stellt lediglich die Gebrauchsfähigkeit, den „vertragsgemäßen“ Zustand im Haus oder in der Wohnung wieder her. Zur Instandsetzung zählen zum Beispiel: Trockenlegung von feuchtem Mauerwerk, Erneuerung des Daches oder der Dachrinnen, Ersetzen morscher Fenster oder defekter Elektro-, Gas-, Wasserleitungen, Austausch kaputter Öfen, usw. Abgesehen von Schönheits- und Kleinreparaturen, deren vertragliche Überwälzung auf den Mieter unter bestimmten, engen Voraussetzungen zulässig ist, obliegt dem Vermieter die laufende Instandhaltung und Instandsetzung von Haus und Wohnung.

Ein Wort zu Mängeln:

Die Feststellung reparaturbedürftiger Mängel ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

- Als Mieter sind Sie gesetzlich verpflichtet, dem Vermieter Mängel zu melden.
- Bestehen erhebliche Mängel, die Sie nicht selbst verursacht haben, können Sie die Miete mindern. (Aber auf jeden Fall beraten lassen, bevor Sie das tun!)
- Bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung dürfen später nur die Kosten für Verbesserungsarbeiten berücksichtigt werden.
- Da ersparte Reparaturkosten vom Modernisierungsaufwand abzuziehen sind, müssen Sie rechtzeitig die Beweise zur Reparaturbedürftigkeit sichern (z. B. ausführliche Beschreibung der Schäden durch Zeugen, Kostenvoranschläge eines Fachhandwerkers, Fotos, evtl. sogar Durchführung eines gerichtlichen Beweisverfahrens).

Vorsicht beim Vermieterwechsel

Da eine Modernisierung oft zusammen mit Hausverkauf und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auftritt, lohnt es sich, die Verfügungsberechtigung eines angeblich neuen Eigentümers oder Verwalters streng zu prüfen. Wenn jemand behauptet, der neue Eigentümer zu sein, lohnt sich ein Blick ins Grundbuch. Ein Handeln des zukünftigen Eigentümers „in Vertretung des bishe-



rigen Eigentümers“ (bei dem neuen Verwalter „in Vertretung des neuen Eigentümers“) brauchen Sie nur zu akzeptieren, falls Ihnen eine Originalvollmacht des bisherigen Vermieters (bei dem Verwalter: des neuen Eigentümers) vorgelegt wird oder Sie eine entsprechende Mitteilung des bisherigen Vermieters erhalten. Andernfalls können Sie eine Ankündigung „mangels ordnungsgemäßen Vollmachtsnachweises“ unverzüglich (innerhalb von maximal 14 Tagen) schriftlich zurückweisen.

Ankündigungspflicht

Der Vermieter darf nicht nach eigenem Belieben Umbauarbeiten vornehmen. Er ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen alle Modernisierungsarbeiten im Haus und in der Wohnung drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen. Durch die Mietrechtsänderung sind die Voraussetzungen leider zu Lasten der Mieter verringert worden. Eine solche Ankündigung muss aber immer noch enthalten,

- welche Arbeiten durchgeführt werden sollen (Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten in wesentlichen Zügen);
- wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen sollen;
- bis wann die Arbeiten voraussichtlich dauern werden;
- den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Modernisierungsmieterhöhung verlangt werden soll;
- sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Diese Ankündigungspflicht gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau), als auch für Arbeiten außerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Fassadenisolierung). Eine grob lückenhafte Mitteilung wäre unwirksam (beraten lassen!).

Hinweis: Auf keinen Fall Handwerker unangekündigt in die Wohnung lassen! Das würde als Einverständnis mit der Modernisierung gewertet werden. Natürlich sollen Sie z. B. neue Fenster bekommen, wenn die alten morsch sind. Aber erst muss geklärt werden, ob dies eine notwendige Reparatur ist, die der Vermieter zu zahlen hat, oder ob ein Teil davon Modernisierung ist, die zu einer Mieterhöhung führt.

Auch bei den ersten Anzeichen einer Modernisierung außerhalb Ihrer Wohnung sollten Sie sofort in die Beratung gehen. Denn hier gilt, dass Sie der Modernisierung widersprechen und diese ggf. gerichtlich stoppen müssen, um ein Einverständnis zu vermeiden.

Die Einhaltung der dreimonatigen Ankündigungsfrist ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit unerheblichen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt („Bagatellmaßnahmen“).

Was müssen Sie dulden?

Zwar müssen Sie Maßnahmen, welche objektiv eine Modernisierung darstellen, grundsätzlich dulden. Es gibt jedoch laut Gesetz eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können.

Zunächst brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden, solange noch keine wirksame Ankündigung vorliegt (siehe oben!). Erst nachdem Sie den Vermieter zur vollständigen Beantwortung der obigen Fragen (siehe „Ankündigungspflicht“) gezwungen haben, prüfen Sie, ob weitere Gründe für eine Ablehnung gegeben sind. Sie können eine Modernisierung ablehnen, wenn diese für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen wäre.

Eine Duldungspflicht scheidet daher im Regelfall aus,

- wenn eine Luxusmodernisierung vorgesehen ist, z.B. vergoldete Wasserhähne, teurere Kacheln oder ein Bidet im Badezimmer;
- wenn der Grundriss Ihrer Wohnung so verändert werden soll, dass eine „andere“ Wohnung entsteht (z.B. Wegfall eines Zimmers durch Lift-einbau);
- wenn Sie Ihre Wohnung mit nachweisbarer Zustimmung des (vorherigen) Vermieters selbst modernisiert haben und diese Aufwendungen hinfällig würden; es sei denn, die von Ihnen vorgenommene Modernisierung ist bereits abgewohnt. Nach der Rechtsprechung sind Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete nach ca. vier Jahren abgewohnt;
- wenn die Baumaßnahmen zur „Unzeit“ durchgeführt werden sollen (z.B. gegen Ende der Laufzeit eines Zeitmietvertrages, Auswechseln der Fenster oder Heizungseinbau im Winter);
- wenn Ihnen die Begleitumstände der Baumaßnahmen nicht zuzumuten sind. Dazu zählen allgemeine Unzumutbarkeiten wie: Toilette, Bad/Dusche, Küche oder Schlafzimmer wären wochenlang unbenutzbar. Bedeutend können auch

individuelle Unzumutbarkeiten sein: wenn Sie oder ein Haushaltsangehöriger krank, sehr alt oder schwanger sind oder ein Examen bevorsteht, so dass Ihnen Dreck, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung nicht zugemutet werden können.

Insgesamt gilt für Modernisierungsmaßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit, d.h. der Mieter muss eine Maßnahme nicht dulden, die nur eine geringe Wohnwertverbesserung bei einer unverhältnismäßigen Mieterhöhung zur Folge hat.

Achtung: Der Mieter hat etwaige Härtegründe dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen.

Dies gilt auch für den Einwand der finanziellen Härte. Nachträglich mitgeteilte Härtegründe werden grundsätzlich nicht berücksichtigt. Hiervon gibt es nur wenige Ausnahmen.

Gehen Sie in die Beratung und prüfen Sie sorgfältig, ob Ablehnungsgründe vorliegen und entscheiden dann, ob Sie die Modernisierung dulden wollen (oder müssen!).

Und wenn Sie ablehnen?

Widersprechen Sie der Modernisierung, so muss der Vermieter Sie (bei Arbeiten innerhalb der Wohnung) auf Duldung verklagen. Bei Arbeiten außerhalb der Wohnung muss ggf. der Mieter die Arbeiten im Wege der einstweiligen Verfügung gerichtlich stoppen lassen. Keine Sorge: Wenn Sie sich mit guten Gründen gegen eine Modernisierung wehren, kann der Vermieter Ihnen weder kündigen noch Schadenersatzansprüche wegen der Verzögerung des Bauablaufs geltend machen. Es ist Ihr gutes Recht, von Gerichten klären zu lassen, wie weit Ihre Duldungspflicht geht.

Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Ohne Ihre Zustimmung oder ein rechtskräftiges Duldungsurteil können Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung nicht durchgeführt werden – sofern sie hart bleiben und keine Handwerker in die Wohnung lassen; auch nicht, um „nur mal eben eine Steigleitung durchzuziehen“. Denn: Gewährenlassen ist gleichbedeutend mit Duldung! Denken Sie immer daran: In Ihrer Wohnung haben Sie allein das Hausrecht. Weder der Vermieter, noch die Handwerker dürfen gegen Ihren Willen die Wohnung betreten. Bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung (z.B. Fassadendämmung, Fahrstuhl-einbau) sollten Sie – am besten zusammen mit vielen anderen Nachbarn – dem Vermieter schreiben (Ein-

schreiben mit Rückschein!), dass Sie mit der Modernisierung nicht einverstanden sind. Fruchtet dies nicht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Baustopp im Wege der einstweiligen Verfügung erwirkt werden soll, da das Geschehenlassen von Arbeiten außerhalb der Wohnung trotz Widerspruch des Mieters als Duldung ausgelegt werden kann.

Bei Schikanen und „Entmietungsmaßnahmen“ wie plötzlichen Strom-, Heizungs- oder Wassersperren, Verstellen der Hausgänge mit Baumaterial, Entfernen der Gemeinschaftsanne oder Briefkastenanlage, Abriss der Speicherabteile, dürfen Sie keine Zeit verlieren! Fordern Sie den Vermieter unter Zeugen auf, den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen (Notizen anfertigen). Bei Beeinträchtigungen der Wohnungssubstanz (Gefährdung durch Bauarbeiten) sollten Sie die Lokalbaukommission (Stadtverwaltung), die Stadtwerke, den Bezirkskaminkehrer oder die Feuerwehr einschalten.

Oft hilft nur ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht. Holen Sie dazu rechtlichen Rat ein!

Wie hoch wird die Miete?

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter wahlweise zwei Möglichkeiten der Mieterhöhung:

1. Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Obergrenze, höchstzulässige Miete) unter Berücksichtigung des nun gehobenen Standards.

Hierbei ist die sogenannte Kappungsgrenze einzuhalten, d.h. maximale Erhöhung 20 Prozent (in München und vielen Umlandgemeinden aufgrund der sog. Kappungsgrenzen-senkungsverordnung derzeit nur noch 15 Prozent) der Grundmiete innerhalb von drei Jahren. Stimmen Sie der Mieterhöhung zu, so ist die erhöhte Miete ab dem dritten Monatsersten nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

2. Umlage von 8 Prozent der Modernisierungskosten auf Ihre Jahresmiete.

Diese Möglichkeit wird meistens gewählt. Auch wenn die Modernisierungskosten bereits abbezahlt sind, muss der Modernisierungszuschlag weiterhin bezahlt werden. Ihre Monatsmiete erhöht sich damit um ein Zwölftel von 8 Prozent der für Ihre Wohnung anteiligen Modernisierungskosten. Beispiel: Bei nachgewiesenen Umbaukosten von 20.000,- Euro für Ihre Wohnung darf der Vermieter davon 8 Prozent, also 1.600,- Euro, auf die Jahresmiete aufschlagen, wodurch sich die Monatsmiete um (1.600 Euro: 12 Monate =) 133,33 Euro erhöht. Eine solche Erhöhungserklärung ist nur wirksam, wenn sie in Textform mitgeteilt wird, nachdem die Arbeiten abgeschlossen sind und eine Schlussabrechnung der Gesamtkosten vorliegt. Außerdem muss der monatliche Erhöhungsbetrag aus den modernisierungsbedingten Kosten (unter Abzug eventueller Instandsetzungskosten!) berechnet und erläutert sein. Die Gesamtkosten sind grundsätzlich nach den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen auszuweisen, z. B. getrennter Kostennachweis für Bad- und Heizungseinbau. Wenn eine der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt wird, kann das Erhöhungsverlangen schon deswegen unwirksam sein.

Zudem darf die monatliche Miete aufgrund von Modernisierungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 Euro/m² erhöht werden. Ist die monatliche Miete vor der Mieterhöhung geringer als 7 Euro/m², reduziert sich dieser Betrag auf 2 Euro/m². Beträgt der Modernisierungsaufwand pro Wohnung nicht mehr als 10.000 Euro, kann der Vermieter einen pauschalen Abzug für ersparte Instandsetzung von 30 Prozent berechnen. Zudem ist der Härteeinwand aus finanziellen Gründen ausgeschlossen. Achtung: Vorgenannte Grundsätze gelten nur für Modernisierungsmaßnahmen die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt wurden.

Für Modernisierungen die bis zum 31. Dezember 2018 angekündigt wurden, gelten noch die 11 Prozent und sowohl die zeitliche Deckelung, als auch das vereinfachte Verfahren sind nicht einschlägig.

Die erhöhte Miete muss bei diesem Verfahren ab dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhungserklärung gezahlt werden. Beispiel: War der Zugang im September, so ist die höhere Miete ab Dezember fällig. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder wenn die tatsächliche

Erhöhung um mehr als 10 Prozent über der angekündigten liegt.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist während der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen grundsätzlich nicht möglich.

Eine Ausnahme gilt bei der Indexmiete: Hat der Vermieter die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten, so kann er die Miete wegen dieser Maßnahmen ausnahmsweise doch erhöhen. Dabei werden alle Maßnahmen erfasst, die auf gesetzlichen oder behördlichen Anordnungen beruhen, wie z. B. der Einbau von Thermostatventilen.

Soweit eine unzumutbare Härte aus finanziellen Gründen vorliegt (und rechtzeitig eingewendet wurde!), ist eine Mieterhöhung ebenfalls (ganz oder ggf. teilweise) ausgeschlossen, es sei denn, die Mietsache wurde lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt oder auf Grund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Weiter ist eine Mieterhöhung grundsätzlich auch dann ausgeschlossen, wenn die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrages beendet war. Schließlich kann es sich auch im Rahmen der Mieterhöhung lohnen, genau zu prüfen, ob Ihr Vermieter der Bauherr der Maßnahme war, da anderenfalls die Mieterhöhung unwirksam sein kann.

Kündigung?

Keine Angst: Der Vermieter kann Ihnen wegen nicht geduldeter Modernisierungsmaßnahmen nicht einfach kündigen, sondern kann Sie allenfalls auf Duldung verklagen.

Sie selbst haben jedoch zweimal Gelegenheit, ein Sonderkündigungsrecht auszuüben:

1. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung können Sie bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Beispiel: Kam die Ankündigung am 14. Februar, können Sie Ihr Sonderkündigungsrecht bis zum 31. März (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) ausüben, und zwar mit Wirkung zum 31. Mai.

Dieses Sonderkündigungsrecht besteht allerdings nicht bei „Bagatellmaßnahmen“ (vgl. oben).

2. Nach Zugang der Mieterhöhung (sowohl im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete, als auch bei der 8 Prozent Umlage der Modernisierungskosten) können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Die Mieterhöhung geht Ihnen am 16. August zu. Die Kündigungserklärung ist bis zum 31. Oktober (nachweisbarer Zugang beim Vermieter!) möglich. Das Mietverhältnis endet dann am 31. Dezember. Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Beide Sonderkündigungsrechte haben für Sie natürlich nur dann praktischen Nutzen, wenn Sie aus anderen Gründen eine Gelegenheit suchen, eine längere vertragliche Kündigungsfrist abzukürzen.

Bitte lassen Sie sich vor Ausspruch einer Kündigung immer beraten, um keine Ansprüche zu verlieren.

Aufwendungsersatz und Mietminderung

Wenn Sie Modernisierungsmaßnahmen dulden (müssen), haben Sie Anspruch auf Kostenersatz für Aufwendungen, die Ihnen wegen der Arbeiten entstehen. Darunter können beispielsweise erhöhte Reinigungskosten, erhöhte Kosten fürs Essen gehen statt Selbstkochen, wenn die Küche unbenutzbar ist, und auch Aufwendungen für die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der Wohnung fallen.

Erforderlich ist jedoch, dass Sie die Aufwendungen beweisen können (also unbedingt Rechnungen und Quittungen aufbewahren!)

Auf Ihr Verlangen muss der Vermieter Ihnen ggf. auch Vorschuss leisten.

Ist die Wohnungsbenutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Dreck, Kälte, Abdunkelung u.ä. erheblich beeinträchtigt, haben Sie das Recht, die Miete zu mindern. Teilen Sie daher dem Vermieter möglichst schon bei Baubeginn mit (sichere Zustellung/Einschreiben mit Rückschein!), dass Sie die Miete ab sofort nur noch unter Minderungsverbehalt bezahlen.

Achtung: Minderungsausschluss bei energetischer Modernisierung: Eine energetische Modernisierung liegt vor, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Für diesen Fall ist eine Minderung für einen Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen.

(Näheres zur Minderung in unserem Merkblatt „Wohnungsmängel und Mietminderung“ und selbstverständlich in unserer Mieterberatung.)

Sozialer Wohnungsbau

Im sozialen Wohnungsbau sind auch bei Modernisierungsmaßnahmen besondere Vorschriften zu beachten. Sofern Ihre Fragen hierzu in unserer Mieterberatung (Stadtteilberatung) nicht geklärt werden können, können Sie sich an unsere Juristen der Geschäftsstelle wenden. mh

Beiträge 2020

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschrift-Mandat werden wir Anfang Januar 2020 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 Ihre IBAN und BIC mit – falls noch nicht geschehen –, wenn sich seit Januar 2019 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**).

Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns bis spätestens Mitte Dezember 2019 noch ein SEPA-Lastschrift-Mandat. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten. UV

 Bitte ausschneiden und an Mieter helfen Mietern e.V., Weißenburger Str. 25, 81667 München, schicken! 

SEPA-Lastschrift-Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandats-Referenz-Nr.: _____ /001
(=Mitglieds-Nr.)

Name (Kontoinhaber/Zahler): _____

Straße/Hs.-Nr./PLZ/Ort: _____

Datum, Ort und Unterschrift: _____

Ich ermächtige/Wir ermächtigen **Mieter helfen Mietern e.V.**, Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, die von **Mieter helfen Mietern e.V.** auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name der Bank (BIC)

DE _____
(IBAN)

Ort, Datum Unterschrift/en des/der Zahler/s

 Bitte ausschneiden und an Mieter helfen Mietern e.V., Weißenburger Str. 25, 81667 München, schicken! 

Wichtige Vorabinformation

Der Mitgliedsausweis 2020 wird mit der ersten Ausgabe 2020 unserer Mitgliederzeitung „MieterSpiegel“ verschickt (Ende März). Bis dahin gilt, bei ungekündigter Mitgliedschaft, der Ausweis 2019!

Mieterbeiratssitzung

am 21. Oktober 2019 um 18:30 Uhr im Rathaus (kleiner Sitzungssaal)

Der Mieterbeirat ist ein parteiunabhängiges städtisches Gremium der Landeshauptstadt München und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er 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. Der Mieterbeirat informiert und berät Münchner Mieter, unterstützt und bietet Hilfe bei der Gründung von Mietergemeinschaften. Mietrechtsberatung bietet der Mieterbeirat jedoch nicht an, denn dafür gibt es MIETER HELFEN MIETERN und andere Institutionen. Vom Mieterbeirat werden Konzepte, Vorschläge und Anträge an politische Institutionen, insbesondere auch an den Münchner Stadtrat, herangetragen, um Verbesserungen für die Münchner Mieter zu erreichen. Der Mieterbeirat betreibt Öffentlichkeitsarbeit, z. B. bei Bürgerversammlungen und Bezirksausschusssitzungen. Bei den öffentlichen Sitzungen kann sich jeder Mieter zu Wort melden und seine Anliegen öffentlich (oder im Anschluss an die Sitzung auch vertraulich) vortragen.

Weitere Informationen und Termine finden Sie auch im Internet unter www.mieterbeirat-muenchen.de

Schließzeiten – bitte beachten!

Am Mittwoch, den 9. Oktober 2019 ist die Beratungsstelle **Sendling** geschlossen.

Am Mittwoch, den 16. Oktober 2019 ist die Beratungsstelle **Pasing** geschlossen.

Am Mittwoch, den 6. November 2019 ist die Beratungsstelle **Sendling** geschlossen.

Da es immer zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, empfiehlt es sich vor dem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anrufen oder auf unsere Internetseite schauen!

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle Adressen, Termine und Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie 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 Angelegenheiten und Fragen für eine schnelle Auskunft können so an uns gesendet werden. Geeignet sind Anliegen, die ohne Kenntnis von Unterlagen und ohne persönliche Rücksprache beantwortet werden können.

Aber bitte beachten:

Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** ohne Absprache mit normaler E-Mail. Auch eine **Kündigung der Mitgliedschaft** kann von uns auf diesem Weg **nicht bearbeitet werden**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind per E-Mail selbstverständlich immer möglich.

MieterSpiegel online

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefonisch oder über unser Kontaktformular auf der Website). Die Zustellung per Post wird dann eingestellt. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung per Post veranlassen). Unter www.mhmmuenchen.de – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

Nicht vergessen: Adressänderungen unbedingt gleich mitteilen!

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass wir häufig keine aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen dem Verein die neue Adresse mitzuteilen. Zwar wird mittels Nachsendeauftrag unsere Post an das Mitglied weitergeleitet. Häufig liegt aber keine Einwilligung zur Adressweitergabe vor. Auch Namensänderungen werden uns oft nicht mitgeteilt, sodass auch diese Post den Empfänger nicht erreicht, obwohl er noch unter derselben Adresse wohnt.

Daher unsere Bitte an alle Mitglieder, immer dafür zu sorgen, dass dem Verein die aktuelle Adresse bekannt ist. Das erleichtert nicht nur die Verwaltungsarbeit ungemein, sondern erspart auch die hohen Kosten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!** uv

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß

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 0,75 EUR.

Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928

MIETER HELFEN MIETERN
Weißenburger Str. 25, 81667 München
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10
info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur in** den unten genannten **Beratungsstellen oder am Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!
Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im „Werkhaus“, Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „Seidlvilla“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolombusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolombusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37
(Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausg. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

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

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

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)