

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Energiesparen

Im kommenden Winter heißt es sowohl für Mieter wie für Vermieter Energie sparen – aber was muss bzw. was darf der jeweilige Vertragspartner überhaupt tun ...

BGH-Urteile zu lang heftig umstrittenen Themen

Was gilt bei fehlendem Wärmemengenzähler im Hinblick auf ordnungsgemäße, verbrauchsabhängige Abrechnung des Warmwasserkostenanteils. Sind die Kosten der Rauchwarmmeldermiete umlagefähig ...

MHM intern

Bitte beachten Sie auf den hinteren Seiten u.a. den Bericht über die Mitgliederversammlung, Infos zu den neuen Beiträgen 2023 und mehr ...

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

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

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

Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

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

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

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

Energie sparen

Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter

Im letzten Mieterspiegel (Ausgabe 2/22) informierten wir Sie über die steigenden Energiekosten und ihre Folgen und gaben Tipps, wie Energie beim Heizen sowie beim Warmwasserverbrauch gespart werden kann. Tatsächlich müssen wir alle aufgrund der bereits gestiegenen Energiepreise und vor allem im Hinblick auf die von Politik und Wirtschaft prognostizierten weiteren erheblichen Preissteigerungen (es wird derzeit von einer Verdreifachung der erforderlichen Vorauszahlungen ausgegangen) ein besonderes Augenmerk auf die Einsparung von Energie und die Reduzierung von Kosten richten.

Das Bestreben, Energie (und vor allem die Kosten hierfür) einzusparen, haben im Übrigen Vermieter und Mieter gleichermaßen. Zwar hat letztendlich der Mieter die Kosten über die Nebenkostenabrechnung zu tragen; der Vermieter muss jedoch diese im laufenden Jahr vorfinanzieren, bevor er sie im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an den Mieter weitergeben kann. Die düsteren Prognosen über noch extrem weiter steigende Energiepreise lassen zudem die Vermieter befürchten, dass ihre Mieter dann die zu erwartenden drastischen Nachzahlungen ggf. nicht mehr leisten können.

Energie- und Kostensparen liegt also im allseitigen Interesse; fraglich ist dann aber oft, welche Maßnahmen von welcher Vertragspartei gefordert bzw. ergriffen werden müssen.

In diesem Beitrag möchten wir Sie darüber informieren, welche Rechte und Pflichten Vermieter und Mieter hinsichtlich der diversen Energiesparmaßnahmen haben.

Warmwasser

Viele Mieter reduzieren schon jetzt und freiwillig ihren Warmwasserverbrauch und ändern ihre Bade- und Duschgewohnheiten. Aber dürfen Vermieter dies auch erzwingen, etwa indem sie das Warmwasser nur noch zeitlich begrenzt bereitstellen oder die Wassertemperatur in der zentralen, verbundenen Heizanlage senken?

Die Antwort hierauf ist kurz und klar: Nein. Der Vermieter muss die zentrale Warmwasserversorgung das ganze

Jahr über, 24 Stunden am Tag, in Betrieb halten. Es gehört zu den vertraglichen Vermieterpflichten, rund um die Uhr ausreichend warmes Wasser mit einer Mindesttemperatur von 40–50 Grad Celsius zur Verfügung zu stellen.

Heiztemperatur

Gleiches gilt für die Heiztemperatur. Auch hier reduzieren schon viele Mieter – ebenfalls freiwillig – die Heizleistung und drehen die Heizkörper niedriger oder sogar ganz ab.

Und auch hier stellt sich wieder die Frage, ob der Vermieter dies dem Mieter einseitig auferlegen kann, indem er zum Beispiel die Heizleistung der zentralen Anlage reduziert oder die Heizung zeitweilig abstellt.

Grundsätzlich hat der Vermieter die Heizanlage in der Heizperiode (Oktober bis April) zu betreiben. Dies gilt auch außerhalb der Heizperiode, wenn „witterungsbedingte Ausnahmesituationen“ herrschen (etwa ein längerer Kälteeinbruch). Dann hat der Vermieter auch im Sommer die Heizung wieder einzuschalten.

Was die Temperaturen selbst angeht, gibt es keine verbindliche gesetzliche Regelung; es hat sich jedoch in der Rechtsprechung etabliert, dass tagsüber eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius gewährleistet sein muss. Diese Temperaturen müssen allerdings nicht rund um die Uhr möglich sein; nachts, also zwischen 23.00 bzw. 24.00 und 6.00 Uhr, kann die Heizleistung reduziert werden, so dass eine Absenkung der Mindesttemperaturen auf 16 bis 18 Grad Celsius als zulässig erachtet wird.

Mietvertragsklauseln, nach denen zum Beispiel eine Temperatur von 16 bis 18 Grad Celsius auch zwischen 8.00 und 21.00 Uhr ausreichen soll, sind damit unwirksam.

Höhere Mindesttemperaturen können jedoch vereinbart werden.

Achtung

Seit 01.09.2022 gilt eine neue Verordnung zur Energieeinsparung: Danach sind bis auf weiteres Klauseln in Mietverträgen, die eine Mindesttemperatur für die Wohnung



bestimmen, vorübergehend außer Kraft gesetzt. Gemäß dieser neuen Verordnung müssen Vermieter diese Temperaturvorgaben also nicht mehr erfüllen und können die Heizungsanlagen entsprechend niedriger einstellen.

Ob die Gerichte diese Regelung auch auf Mietverhältnisse anwenden, in welchen keine Mindesttemperaturen im Mietvertrag vereinbart sind (bisher wurde in diesen Fällen auf die von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Werte zurückgegriffen), bleibt abzuwarten.

Mietminderung

Sollte sich der Vermieter nicht an die oben dargestellten Vorgaben für Heizung und Warmwasser halten bzw. die genannten Mindestwerte nicht garantieren, kann ein zur Mietminderung berechtigender Mangel vorliegen.

Bitte lassen Sie sich in diesem Falle aber unbedingt beraten, bevor Sie eine Mietminderung geltend machen und Beträge einbehalten. Denn eine unberechtigte Minderung kann einen unnötigen (Rechts-) Streit mit dem Vermieter nach sich ziehen und im schlimmsten Falle (der Einbehalt übersteigt den Betrag von zwei Monatsmieten oder in zwei aufeinander folgenden Monaten mehr als eine Monatsmiete) zur fristlosen Kündigung führen.

Um eine – naturgemäß erst im Nachhinein bezifferbare – Minderung realisieren zu können, muss aber unbedingt gegenüber dem Vermieter erklärt werden, dass man sich das Recht auf Mietminderung vorbehält und die Mietzahlungen bis auf weiteres unter Vorbehalt geleistet werden. Dieser Vorbehalt muss unbedingt sofort nach Auftreten des Mangels bzw. der Beeinträchtigung erklärt werden, denn ohne diesen Vorbehalt ist eine (rückwirkende) Mietminderung nicht möglich.

Heizpflicht

Im Hinblick auf die schon jetzt teilweise drastischen Sparmaßnahmen einiger Mieter stellt sich weiter die Frage, ob der Vermieter die Beheizung der Wohnung fordern kann, der Mieter also heizen muss.

Grundsätzlich besteht eine solche Verpflichtung nicht. Aber Vorsicht: Der Mieter hat eine allgemeine vertragliche Nebenpflicht, Schäden von der Mietsache (Wohnung) nach Möglichkeit und (soweit zumutbar) abzuwen-

den. Dies betrifft insbesondere die Bildung von Feuchtigkeit und Schimmel. Beginnt es in der Mietwohnung zu schimmeln, weil der Mieter im Winter nicht heizt und auch falsch lüftet, kann er wegen der hierdurch verursachten Schadensbeseitigungskosten in Regress genommen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass dieses Verhalten die Ursache für den Schimmelbefall war.

Erhöhung der Vorauszahlungen

In unserer Beratungspraxis mehren sich nun die Fälle, in welchen der Vermieter unterjährig, also ohne Anlass einer aktuellen Nebenkostenabrechnung, die monatlichen Vorauszahlungen um geschätzte Pauschalbeträge

erhöhen will. Begründet wird dies meist mit der von Politik, Wirtschaft und den Medien prognostizierten, durch den Krieg in der Ukraine bedingten, weiteren Steigerung der Energiekosten im laufenden Jahr. Auch wenn diese Befürchtungen leider sehr real sind, halten wir eine solche Anhebung der Vorauszahlungen für nicht durchsetzbar. Das Gesetz eröffnet – im Übrigen für beiden Vertragsparteien – die Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen (allein) anhand der letzten Betriebskostenabrechnung. Will der Vermieter darüber hinaus eine Anhebung, muss er diese genau begründen. Die bloße Befürchtung stark ansteigender Energiepreise bzw. die o.g. Prognosen reichen hierfür jedoch nicht aus.

Aus unserer Sicht sind daher Erhöhungen der Vorauszahlungen, die nicht im Zusammenhang mit einer aktuellen Nebenkostenabrechnung verlangt werden, nicht möglich.

Wir raten unseren Mitgliedern jedoch, hierzu mit dem Vermieter eine Vereinbarung zu treffen oder zumindest eigene Rücklagen zu bilden, denn die Betriebskosten (insbesondere die Heiz- und Warmwasserkosten) aus 2022, die dann in 2023 bezahlt werden müssen, werden sich tatsächlich stark erhöhen; derzeit geht man von einer Verdreifachung aus. Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß natürlich auch für die Stromkosten, da diese direkt oder zumindest mittelbar an die Energiepreise gekoppelt sind. rw

BGH Urteile

Fehlender Wärmemengenzähler bei verbundener, zentraler Wärme und Warmwasserversorgungsanlage
Nicht verbrauchsabhängige Abrechnung und Kürzungsrecht

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

BGH, Versäumnisurteil vom 12. Januar 2022 – VIII ZR 151/20

Eine lange und oft heftig umstrittene Rechtsfrage hat nunmehr der Bundesgerichtshof zu Gunsten der betroffenen Mieter*innen entschieden. Seit 2014 ist bei verbundenen zentralen Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen der Warmwasserverbrauch mittels eines Wärmemengenzählers zu ermitteln. Viele Vermieter*innen und Hausverwaltungen bzw. Abrechnungsfirmen installierten jedoch diesen Zähler nicht, sondern bedienten sich für die Ermittlung des Warmwasserkostenanteils eines Ersatzverfahrens, einer Rechenformel. MhM und andere Mietervertreter*innen führten diesbezüglich ins Feld, dass diese Vor-

gehensweise keine ordnungsgemäße, verbrauchsabhängige Abrechnung darstellt und die betroffenen Mieter*innen aus diesem Grund berechtigt sind, die angesetzten Heiz- und Warmwasserkosten pauschal um 15% zu kürzen. Die Gegenseite akzeptierte dies oft nicht, die Instanzgerichte entschieden hinsichtlich dieser Rechtsfrage nicht einheitlich.

Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt, dass die Abrechnung ohne den vorgesehenen Wärmemengenzähler bei einer zentralen verbundenen Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage eine nicht verbrauchsabhängige Abrechnung darstellt und den betroffenen Mieter*innen das Kürzungsrecht zusteht.

In der Begründung wurde auch ausgeführt, dass dies auch dann gilt, wenn die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserkostenzähler verfügt, aber der (zentrale) Wärmemengenzähler fehlt.

Besonders in Zeiten steigender Heiz- und Warmwasserkosten ist dies eine interessante Entscheidung für viele betroffene Mieter*innen.

Kosten für Rauchwarnmeldermiete nicht als „sonstige Betriebskosten“ umlagefähig

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarn-

melden gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20

Eine weitere strittige Rechtsfrage hat der Bundesgerichtshof nun ebenfalls im Sinne betroffener Mieter*innen entschieden. In vorliegendem Fall hatte die Vermieterin eine Wohnung vermietet, es war vereinbart, dass bestimmte Betriebskosten abgerechnet werden können. Eine explizite Regelung zu eventuell anfallenden Betriebskosten für Rauchwarnmelder war – wie in vielen Mietverträgen – nicht getroffen worden. Jedoch enthielt der Vertrag noch eine Regelung, dass für zukünftige Abrechnungszeiträume auch „Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen“ abgerechnet werden können, die „derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden“.

In dem nun vorliegenden Urteil hat der Bundesgerichtshof eindeutig entschieden, dass die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen.

Anzumerken ist noch, dass Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern im Einzelfall jedoch umlagefähig sein können, es empfiehlt sich daher, prüfen zu lassen, ob angesetzte Kosten für Rauchwarnmelder in dem betreffenden Mietverhältnis ganz oder teilweise umlagefähig sind.



Betriebskostenabrechnung/Beleg-einsicht: Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege

- a) Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.
- b) In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden.

BGH, Urteil vom 15. Dezember 2021 – VIII ZR 66/20

In vorliegendem Fall hatte sich der BGH mit einer interessanten Fallkonstellation auseinanderzusetzen. Die Mieter beanspruchten Belegeinsicht hinsichtlich mehrerer Betriebskostenabrechnungen, die Vermieterin übersandte Belegkopien, konnte aber keine Einsicht in die zugrundeliegenden Originalbelege gewähren, da die Originalbelege nach dem Einscannen vernichtet wurden.

Für den umgekehrten Fall, in dem Mieter die Übersendung von Kopien beanspruchten, der Vermieter jedoch auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Originalbelege verwies, hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass diese Vorgehensweise des Vermieters nicht zu beanstanden sei. Begründet wurde dies mit dem durch die Anfertigung von Fotokopien anfallenden zusätzlichen Aufwand für den Vermieter und dem Umstand, dass mögliche Unklarheiten seitens des Mieters in einem Gespräch sofort abgeklärt bzw. erläutert werden könnten. In der aktuellen Entscheidung wurde klargestellt, dass diese Erwägungen im umgekehrten Fall gleichermaßen gelten, wenn der Mieter ein Angebot des Vermieters auf Übersendung von Belegkopien nicht annehmen möchte, sondern auf Einsicht in die Originalbelege besteht. Hierfür benötigt der Mieter kein besonderes Interesse darzulegen oder dies zu begründen. Auch hier gelte, dass durch Einsichtnahme in die Originalbelege Fehlverständnisse und zeitliche Verzögerungen – z. B. wegen weiterem Erläuterungsbedarf – vermieden werden könnten. Hinsichtlich etwaiger Ausnahmen von den vorgenannten Grundsätzen kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an. So wie auch der Mieter in bestimmten Ausnahmefällen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) einen Anspruch auf

Übersendung von Belegkopien geltend machen kann, soll auch der Vermieter in bestimmten Ausnahmefällen nur die Übersendung von Belegkopien bzw. Scans schulden (z. B. wenn auch der Vermieter Belege nur auf digitalem Weg erhalten hat). Der Umstand, dass die eingescannten oder kopierten Originalbelege nicht mehr existieren, reicht hierfür aber nicht aus.

Die Belegeinsicht „vor Ort“ wurde damit erneut gestärkt. Wir halten dies gerade in Anbetracht der Komplexität und des Umfangs vieler Abrechnungen und Belege für schwierig, da in vielen Fällen die Klärung offener Fragen oder Einwendungen nicht gelingt und dann doch Belegkopien angefertigt werden müssen, um diese in Ruhe prüfen zu können. Insofern sollte der Gesetzgeber einen Anspruch des Mieters auf Übersendung von Belegkopien oder Zurverfügungstellung in elektronischer Form einführen, um beiden Seiten unnötigen Aufwand und Kosten zu ersparen. Der Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege muss natürlich weiterhin bestehen bleiben, die (meist aufwendige) Ausübung dieses Anspruchs wäre jedoch dann nur noch in Ausnahmefällen erforderlich.

Abschließend ist noch zu ergänzen, dass bei gefördertem Wohnraum – anders als im frei finanzierten Bereich – ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien bestehen kann. *mb*

Aktuelle Informationen zur Mietberatung

Die Geschäftsstelle ist für den Publikumsverkehr geöffnet.

Unter Einhaltung der Hygieneregeln – **FFP2-Maske, Abstand halten und Händedesinfektion** – freuen wir uns, Sie persönlich begrüßen zu können.

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

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

Einmal über unser **Rechtstelefon**, sowie als ausführliche **telefonische Sonderberatung** mit dem zuständigen Anwalt, nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung.

Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zuvor per E-Mail /Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Auch die persönliche Abgabe ist möglich.

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

Rechtstelefon ohne Termin:

Mo. bis Do.: 14:00 bis 16:00 Uhr /
Mo., Mi. und Fr.: 10:00 bis 12:00 Uhr
Tel.: (089) 44 48 82-22

Terminvereinbarung für Sonderberatung:

(089) 44 48 82-0 mit den Mitarbeiter*innen am Empfang. Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen zur Mitgliedschaft, zur Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.

Bürozeiten:

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

Außenberatungsstellen:

Aktuell sind folgende Beratungsstellen geöffnet:

Giesing: dienstags 18 bis 19 Uhr,
Kolumbusstr. 33, im Alten- und Servicezentrum

Pasing: mittwochs 18 bis 19 Uhr,
Bäckerstr. 14, im Alten- und Servicezentrum

Haidhausen: donnerstags 18 bis 19 Uhr,
Weißenburger Str. 25

Die Beratungsstellen Neuhausen und Schwabing sind leider ab sofort ganz geschlossen.

In allen offenen Beratungsstellen gelten die Hygieneregeln: FFP2-Maske, Abstand und Desinfektion!

Informationen über Änderungen sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter (089) 44 48 82-0 zu erfahren.

Mitgliederversammlung 2022

Am 25. Juli 2022 fand die 40. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt.

Tagesordnung:

- Begrüßung,
- Rechenschaftsbericht über das Jahr 2021
- Aussprache,
- Entlastung des Vorstands,
- Teilneuwahlen zum Vorstand
- Wahl der Kassenprüfer/innen
- Verschiedenes

Zusammenfassung

Mitgliederstatistik

2021 gab es leider einen erneuten Mitgliederrückgang. Hauptursache dafür war eindeutig die Einschränkung der Beratungsmöglichkeiten durch die Corona Pandemie. Und hier insbesondere die eingeschränkte Möglichkeit, unsere Stadtteilberatungsstellen zu öffnen. Dadurch gab es einen deutlichen Rückgang von Neubetritten. Demgegenüber stand zwar auch ein Rückgang bei den Austritten/Kündigungen, aber auch dies konnte nicht verhindern, dass insgesamt die Mitgliederzahl zum 1. Januar 2022 ein Minus verzeichnete.

Beratungsstatistik

Im Jahr 2021 konnten wir im Juli die Beratungsstelle Pasing und im August auch die Beratungsstelle in Giesing wiedereröffnen. Dies hat zu einer geringfügigen Entlastung auf der Geschäftsstelle gesorgt.

In Pasing wurden bis zum Jahresende 78, in Giesing 118 Beratungen durchgeführt.

Alle übrigen Beratungen wurden von den Juristen der Geschäftsstelle durchgeführt. Dies erfolgte über telefonische Sonderberatungstermine (1274), Online Beratungen (192) und über das Rechtstelefon (2210).

Alle anderen Beratungsstellen konnten pandemiebedingt bzw. aufgrund fehlender Berater nicht geöffnet werden.

Ausblick auf das Jahr 2022: Die Beratungsstellen Neuhausen und Schwabing bleiben leider dauerhaft geschlossen, da hier keine Berater*innen mehr zur Verfügung stehen, eine Beratung in Haidhausen (Donnerstag) ist wieder geöffnet.

Personalbericht

Im Jahr 2021 gab es lediglich im Verwaltungsbereich bezüglich der Hilfskräfte auf Minijobbasis am Empfang einen Wechsel.

Zudem gab es Umstrukturierung innerhalb der beiden festgestellten Verwaltungskräfte: Frau Vatter reduzierte ihre Wochenstunden; Frau Buda stockte auf. Im juristischen Bereich der Geschäfts-

stelle gab es keine personellen Veränderungen:

Nach wie vor verantwortlich für die juristischen Beratungen und Schriftverkehr in der Geschäftsstelle sind: Justiziar Michael Hofsäß, Syndikusrechtsanwalt Martin Böhm und Syndikusrechtsanwalt Rolf Winter.

Für die Beratungsstellen stehen noch ca. 40 ehrenamtlich tätige Anwältinnen und Anwälte sowie vier Beratungsassistent*innen zur Verfügung.

Der Verein versucht weiterhin, neue Beraterkolleg*innen und Assistent*innen zu gewinnen.

Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit

Den wichtigsten Teil des Außenauftritts unseres Vereins stellte auch im Jahr 2021 die Internetpräsenz des Vereins dar.

Die Internetseite des Vereins wurde auch im Jahr 2021 regelmäßig mit aktuellen Informationen und Artikeln, z. B. zu Mietrechtsänderungen und neuen Urteilen inhaltlich aufgewertet.

Auch im Jahr 2021 war MHM als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten.

Gezielte Werbemaßnahmen, insbesondere durch die Beratung von Haus- und Mietergemeinschaften sowie Einwurf von Informationsmaterial in Häusern und Wohnanlagen, in denen aktueller Beratungsbedarf besteht, wurden auch im Jahr 2021 durchgeführt.

Wie in den vergangenen Jahren wurde Werbung in den Haidhauser Nachrichten geschaltet.

Ende 2021 setzte sich der Verein bei der Bayerischen Staatsregierung für eine dringend benötigte Verlängerung der Mieterschutzverordnung ein, die ersatzlos auszulaufen drohte.

Rechtsschutzversicherung

Der Verein hatte im Jahr 2021 49 gemeldete Schadensfälle, im Vorjahr waren es ebenso 53 Fälle. Dies stellt wieder eine sehr gute Schadensquote dar.

Die teilweise sehr lange Bearbeitungszeit in der Vergangenheit konnte durch E-Mail-Verkehr mit der Versicherung weiter abgekürzt werden.

Von diesen Fällen gingen 80 % an für uns tätige Rechtsanwälte, dies stellt eine gute Quote dar. Die übrigen Fälle wurden von externen Rechtsanwälten betreut. Beim Streitgegenstand ist festzustellen, dass auch in diesem Jahr am häufigsten über Räumungsklagen, Mieterhöhungen und Kautionsrückforderungen (zusammen 75 %) gestritten wurde, wobei hier insbesondere eine Zunahme bei den Kündigungen (17 Fälle) zu verzeichnen ist.

Finanzbericht über das Haushaltsjahr 2021

Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der im Jahr 2021 leicht erhöhten, ausreichenden Rücklagen. Den im Haushaltsjahr 2021 gesunkenen Einnahmen von -2,48 % standen gesunkene Ausgaben von -3,37 % gegenüber. Somit konnten die, vor allem durch die Covid-19-Pandemie verursachten Rückgänge der Einnahmen im Jahr 2021 durch reduzierte Ausgaben aufgefangen werden. Das Haushaltsjahr 2021 endete daher mit einem betrieblichen Gewinn.

Kassenprüfung

Die Kassenprüfung für den Berichtszeitraum 2021 erfolgte am 30. Juni 2022 durch Kassenprüfer Norbert Lemster in den Geschäftsräumen von MIETER HELFEN MIETERN. Stichprobenartige Prüfungen ergaben keine Beanstandungen: Die Belege waren vollständig, die Buchungen nachvollziehbar, die Mittelverwendung entsprach den satzungsmäßigen Aufgaben des Vereins.

Sowohl Norbert Lemster wie auch der zweite Kassenprüfer Martin Schnitzer wurden zur Wiederwahl vorgeschlagen und nahmen die Wahl an.

Entlastung des Vorstands und Teilneuwahlen zum Vorstand:

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2021 mehrheitlich entlastet.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung von MIETER HELFEN MIETERN waren für die nach dreijähriger Amtszeit ausscheidenden Vorstandsmitglieder Kai-Uwe Gehrlein und Petra Gehrlein neue Vorstände für eine Amtszeit von drei Jahren bis zum Jahre 2025 zu wählen.

Zur Wiederwahl für eine Amtszeit von zwei Jahren wurden Kai-Uwe Gehrlein und Petra Gehrlein vorgeschlagen. Beide wurden von der Versammlung erneut zu Vorstandsmitgliedern gewählt, beide nahmen die Wahl an.

Wir danken allen Vorstandsmitgliedern für ihre engagierte Tätigkeit. uv

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Martin Böhm, Rolf Winter
Fotos: Helmut Kolitzus (Titel), Michael Hofsäß

Druck und Versand

awi-printmedien GmbH • 85570 Markt Schwaben

Erscheinungsweise: 4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.
Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

Beitragserhöhung zum 1. Januar 2023

Wie bereits im letzten MieterSpiegel Heft 2/2022 mitgeteilt und ausführlich begründet, wurde auf der Vorstandssitzung vom 16. Mai 2022 eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrages zum **1. Januar 2023** beschlossen. Wir bitten alle Mitglieder um Verständnis für diese Anpassung.

In der 40-jährigen Vereinsgeschichte ist dies erst die 5. Beitragsanpassung. Die letzte Erhöhung fand 2017 statt.

Besonders dieses Mal wurde von Anfang an nur eine moderate Erhöhung in Erwägung gezogen, da es dem Vorstand sehr bewusst ist, dass nicht nur der Verein, sondern wir alle gleichermaßen von steigenden Preisen/Inflation betroffen sind.

- **Der Jahresbeitrag erhöht sich um 6 EUR von derzeit 56 EUR auf 62 EUR, dies entspricht lediglich einer Erhöhung von 50 Cent im Monat.**

- **Der jährliche Rechtsschutzbeitrag erhöht sich nicht, er beträgt weiterhin 25 EUR.**
- **Die Schnuppermitgliedschaft erhöht sich ebenfalls um 6 EUR auf 71 EUR.**
- **Weiterhin gibt es in unserem Verein keinerlei versteckte Kosten – wie etwa Gebühren für den Schriftverkehr durch unsere Juristen der Geschäftsstelle oder gar Porto- oder Kopierkosten. uv**

Beitragszahlung 2023

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung/SEPA Lastschrift Mandat werden wir Anfang Januar 2023 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 2022 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 6. Dezember 2022 noch ein SEPA-Lastschrift Mandat. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten.** uv

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

SEPA Basis Lastschrift Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandatsreferenz: _____ /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

Wichtige Vorabinformation:

Der Mitgliedsausweis 2023 wird mit der ersten Ausgabe 2023 unserer Mitgliederzeitung „MieterSpiegel“ verschickt (Ende März). Bis dahin gilt, bei ungekündigter Mitgliedschaft, der Ausweis 2022!

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

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

Bankverbindung

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

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

Beratungsstellen

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

- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstraße 14 im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausgang Bahnhofplatz) Haidhausen,
Weißenburger Str. 25 8-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Geänderte Öffnungszeiten:

Die **Beratungsstelle Pasing** ist den **ganzen Oktober** wegen Umzug geschlossen!

Am **31. Oktober 2022** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen.

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

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

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

Freitag 10 – 12 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

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

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