

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Wohnungssituation

Alle zwei Jahre veröffentlicht die Stadt München den „Bericht zur Wohnungssituation“. Nun liegt die Ausgabe für die Jahre 2006 – 2007 vor. Es ist die 12. Fortschreibung und gibt Einblicke in den aktuellen Münchner Wohnungsmarkt anhand von Texten, Tabellen und Bildern. München wächst in vielen Bereichen – die Auswirkungen für den Wohnungsmarkt sind vielseitig. Auf alle Fälle hat die Stadt bei den Mietpreisen weiter eine Spitzenposition. Eine Zusammenfassung zu ausgewählten Themenpunkten finden Sie auf ...

Seite 3

Heizung

Immer wieder gibt es Unstimmigkeiten mit dem Vermieter, ob für die Wohnung eine ausreichende Beheizbarkeit gegeben ist. Häufig wird darüber gestritten, welche Temperatur in den Wohnräumen erreicht werden muss und in welchen Zeiten die Heizung ausgeschaltet werden kann. Antworten hierzu und wertvolle Tips zum richtigen Heizen und Einsparen von Energie erhalten Sie auf ...

Seite 5

MhM-Intern

Achtung: Bitte beachten Sie die Schließzeiten der Geschäftsstelle und der Beratungsstellen in der Zeit vom 24.12.2008 bis 5.1.2009 sowie die Besonderheiten zur Faschingszeit im Februar 2009. Der Jahresbeitrag 2009 wird fällig. Zu Beginn des Jahres werden wir den Jahresbeitrag abbuchen, soweit uns eine Einzugsermächtigung vorliegt. Zeitgleich werden an die barzahlenden Mitglieder die Jahresrechnungen verschickt. Mehr dazu auf ...

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 mit ausbezahlen 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 5,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
Für 2 – 3 Merkblätter EUR 1,45
Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

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

Bericht zur Wohnungssituation

Das Planungsreferat der Landeshauptstadt München veröffentlicht alle zwei Jahre den Bericht zur Wohnungssituation in München. Die nun vorliegende Fortschreibung umfasst die Jahre 2006 und 2007 und gibt Einblicke in die aktuelle Wohnungssituation in München. Der umfangreiche Bericht enthält Texte, Tabellen und Abbildungen zu den Themenpunkten Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage und Bevölkerungsentwicklung, Immobilienpreise und Mieten, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld, Wohnungslosigkeit sowie Stadtsanierung und Erhaltungssatzungsgebiete.

Hier eine Zusammenfassung einiger Punkte:

Wachstum in vielen Bereichen – Wirtschaft, Beschäftigung, Kaufkraft – damit wird München zu Recht in Verbindung gebracht: Dies hat natürlich Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung: seit dem Jahr 2000 hat die Bevölkerung um 8,3% zugenommen und für die nächsten 10 bis 15 Jahre wird ein weiterer Anstieg von rund 80.000 EinwohnerInnen prognostiziert. Interessant ist, dass die Bevölkerung – gegen den allgemeinen Trend – dennoch nur geringfügig gealtert ist. Ein Trend bestätigt sich allerdings weiterhin: über 54% der Haushalte in München sind mittlerweile Singlehaushalte, Tendenz steigend.

Wohnflächenverbrauch steigt nicht

Noch ein allgemeiner Trend, dem München nicht entspricht, ist der des wachsenden Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner. Dieser Wert sinkt nämlich seit 2005 in München, zwar leicht, aber dennoch erkennbar. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person beträgt für den Berichtszeitraum 39,42 qm. Dieser Rückgang betrifft allerdings nur die Mieterhaushalte, bei Eigentümerhaushalten blieb die Wohnfläche konstant. Im Vergleich zum Umland stehen den Münchner Haushalten übrigens 30% weniger Wohnfläche zur Verfügung. Dies hat sowohl mit den niedrigeren Miet- und Immobilienpreisen als auch mit der größeren Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland zu tun.

Baurechtschaffung und Baufertigstellung

Der freifinanzierte Wohnungsbau kann über die Bereitstellung von Baurecht

durch die Stadt beeinflusst werden, was diese in den letzten Jahren verstärkt getan hat. In den Jahren 2003 – 2007 wurden durchschnittlich Baugenehmigungen für ca. 6.700 Wohnungen jährlich erteilt, somit wurde die Bedarfszahl 7.000 des wohnungspolitischen Programms „Wohnen in München IV“ nur knapp verfehlt. Im gleichen Zeitraum wurden im Mittel rund 7.200 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Institutionelle Kapitalanleger treten übrigens wieder verstärkt als Nachfrager auf dem Münchner Wohnungsmarkt auf. Das Interesse liegt hierbei allerdings meist auf guten bis beste Lagen und höherwertigen Objekten. Bei den Wohnungsneubauten steigen seit 2003 übrigens die Anteile der Wohnungen zur Vermietung, entsprechend nahm der Anteil des Wohnungsneubaus für Eigennutzer kontinuierlich ab und liegt für die Berichtszeit bei 41%.

Eigentumswohnungen – Mietwohnungen

Grundsätzlich ist die Eigentümerquote in deutschen Großstädten wegen der hohen Immobilien- und Grundstückspreise eher niedrig. Für München liegt sie bei 23%, ist somit allerdings höher als z.B. in Hamburg oder Berlin. Wie bereits erwähnt ist der Anteil an Mietwohnungen durch den Wohnungsneubau leicht gestiegen gegenüber dem Anteil am Wohnungsneubau für Eigennutzer. Aber dies bedeutet keine echte Entspannung auf dem Münchner Mietmarkt. Durch die weiterhin beliebten Umwandlungen von Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen bei Eigentümern und Investoren geht z.B. jährlich viel preisgünstiger Wohnraum verloren, zudem verändert sich dadurch auch oft die Bewohnerstruktur in den betroffenen Gebäuden. In den Jahren 2002 bis 2006 wurden in München rund 2% der Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Mietpreise

In der Zeitspanne von 1987 bis 2007 hatten sich die Bestandsmieten in München fast verdoppelt, wobei die stärkste Steigerung im Altbau zu verzeichnen war. 2006 lag das Münchner Mietniveau rund 60% über dem deutschen Mittel. Während die Mietbelastungsquote (= Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen) in Deutschland bei 22,8% liegt,



beträgt sie für München 25%. Vor allem Alleinerziehende haben die größte Belastung zu tragen (v.a. mit Kindern unter 18 Jahren). Diese Gruppe muss ca. 38% ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen. Dabei sind die Nebenkosten noch nicht berücksichtigt. Die Delle der Mietpreise von 2004 und 2005 ist erstmal überwunden. Seit 2006 steigen die Mieten wieder sowohl im Neubau wie in der Wiedervermietung. Erstvermietungen betreffen übrigens weniger als 1% des Mietwohnungsbestandes während Wiedervermietungen schätzungsweise 15 bis 20% ausmachen. Dem Wohnungsmarktbarometer 2008 ist zu entnehmen, dass die Wiedervermietungsmieten im Mittel bei rund 11,55 EUR je qm liegen, wobei das Niveau hier deutlich nach Lage und Wohnqualität differiert. Die Erstbezugsmieten liegen bei 12,80 EUR je qm, das bedeutet ein Unterschied von 1–2 Euro zu denen vergleichbarer Großstädte. München ist unbestritten nach wie vor Spitzenreiter bei den Mietpreisen. Es besteht also weiterhin verstärkter Handlungsbedarf bei preisgünstigen Wohnungen, da dieses Segment seit Jahren kontinuierlich schrumpft und dies natürlich gleichzeitig auf den Sozialwohnungsbereich massive Auswirkungen hat.

Sozialwohnungen

Der Bestand an Sozialwohnungen in München schrumpft seit Mitte der 80er Jahre stetig – eine Folge des Auslaufens von Sozialbindungen. Die Zahl der Sozialwohnungen beträgt rund 48.500. Zusätzlich verfügt die

Stadt über Belegrechte im Bereich nicht preisgebundener Wohnungen von rund 30.900 Wohnungen (= dies bedeutet in der Summe eine städtische „Eingriffsreserve“ von 79.400). Dem gegenüber steht seit 2007 wieder ein Anstieg für Vormerkungen für Sozialwohnungen, nachdem die Jahre zuvor das Niveau auf den Stand der 1990er Jahre gesunken war. Konkret bedeutet dies, dass Ende 2007 ungefähr 10.500 Haushalte für eine Sozial-

wird damit gerechnet, dass bis zum Ende dieses Jahrzehnts die Vormerkungen wieder deutlich zunehmen werden. Was bedeutet, dass die Anstrengungen im geförderten Wohnungsbau nicht nachlassen dürfen.

Besonderer Anstrengung bedarf es in München in Bezug auf die seit Jahren hohe Zahl von **Wohnungslosen**, bedingt durch das anhaltend hohe Mietniveau. Dabei geht es nicht nur um

1.309 illegal genutzte Wohnungen entdeckt und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt. Im Vergleich dazu würden die Kosten, um 1309 Sozialwohnungen zu erstellen, für die Stadt München rund 204 Millionen Euro betragen.

Ausblick

Die Entwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist schon immer eng mit der allgemeinen Wirtschaftslage



wohnung vorgemerkt waren, davon ca. 4.600 als besonders dringliche Fälle. Aufgrund der Bedarfsabschätzung der verfügbaren Flächen und der zu erwartenden Finanzierungsmittel werden mindestens 1.800 Wohnungen jährlich im geförderten Wohnungsbau als notwendig erachtet. Durch die großen Fertigstellungsraten im geförderten Wohnungsbau dürfte sich die „Eingriffsreserve“ der Stadt bei 80.000 Wohnungen stabilisieren. Bei der Belegung werden insbesondere junge Familien, Frauen mit Kindern und Menschen mit Handicaps überproportional berücksichtigt. Kinderreiche Familien konnten im aktuellen Berichtszeitraum wieder besser mit Wohnungen versorgt werden. Der Anstieg von kinderreichen Familien, jungen Familien und Alleinerziehenden bei den Vormerkungen ist ein weiterer Beleg für das „Armutsrisiko Kind“. Der Anteil der ausländischen Haushalte liegt bei den Vormerkungen bei rund 50% und bei den Belegungen bei rund 40%. In der Prognose bis 2014

Unterbringung der betroffenen Haushalte (Ende 2007 waren 3.926 wohnungslose Menschen in städtischen Unterkünften, angemieteten Wohnungen, Clearinghäusern und städtischen Notquartieren untergebracht). Die Stadt setzt vor allem auch auf präventive Maßnahmen, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Die Gründe für Wohnungslosigkeit sind natürlich vielschichtig, aber überwiegend droht der Verlust einer Wohnung aufgrund von Mietrückständen. Finanzielle Hilfen für Haushalte zur Wohnungssicherung sind ein Mittel der Stadt um Wohnungsverlust zu vermeiden – falls dies scheitert setzt die Vermittlung von dauerhaftem Wohnraum ein. Schwierigkeiten bereitet hierbei natürlich der Rückgang im Sozialwohnungsbestand.

Das **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum** hat sich als wichtiges rechtliches Instrument der Wohnungsbestandssicherung seit mittlerweile über dreißig Jahren bewährt. Allein von 2001 – 2007 wurden über

verknüpft, ein zehnjähriger Zyklus ist hierbei erkennbar. Es deutet alles noch auf einen nächsten Höhepunkt hin was Preisentwicklung, erhöhte Nachfrage und knappes Angebot auf dem Wohnungsmarkt angeht. Allerdings sind die Auswirkungen der jetzigen Finanz- und Wirtschaftskrise noch nicht absehbar. So oder so, die Herausforderungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt sind groß und erfordern weiterhin verstärkten Handlungsbedarf auf den verschiedensten Gebieten. uv

Herausgeber:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung I/22
Blumenstr. 31
80331 München
Tel. 089 / 233 - 27352
plan.ha1-22@muenchen.de

im **Internet** unter:
<http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtentwicklung/grundlagen/60317/wohnen.html>

Die Heizung: Rechte, Pflichten und Tipps rund um die größte Energieverbrauchsquelle

Minusgrade im Außenbereich, gestiegene Energiekosten, alternative Beheizungsarten und richtiges (energiesparendes) Heizen. Bei der Heizung der Wohnung stellen sich für den Mieter in der kalten Jahreszeit viele Fragen.

Grundsätzlich besteht für den Mieter keine Heizpflicht. Jedoch ist der Mieter gehalten, Schäden in der Wohnung durch unterlassenes Heizen, z.B. Feuchtigkeitsprobleme und das Einfrieren von Wasserleitungen, zu verhindern.

Wenn der Vermieter eine Heizung zur Verfügung gestellt hat z.B. Zentralheizung oder Etagenheizung, ist es dem Mieter nicht gestattet, ohne Einverständnis des Vermieters die Heizungsart umzustellen. Sofern kein Eingriff in die Bausubstanz erforderlich ist und keine Nachteile für Vermieter oder Nachbarn entstehen, kann eine alternative Beheizung aber zulässig sein. Ein Kaminofen darf erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirkskaminkehrermeister die Erlaubnis erteilt hat. Zudem ist in München ein Antrag auf eine Ausnahmezulassung nach der Brennstoffverordnung für die geplante Feuerstätte beim Referat für Gesundheit und Umwelt zu stellen.

Ist eine Heizungsanlage mitvermietet, ist der Vermieter verpflichtet die Heizungsanlage in Betrieb zu halten. Ausnahmen hiervon können beim Anmieten eines Einfamilienhauses gemacht werden; hier ist es möglich, dem Mieter z.B. die Beschaffung des Heizmaterials zu übertragen (Öleinkauf, Abschluss eines Gaslieferungsvertrages).

Über die Frage, wie warm die Mietwohnung zu sein hat, gehen die Meinungen (leider) auseinander. Dem einen reichen geringe Temperaturen, der andere liebt es „wohlig warm“. Wird die Heizung den individuellen Ansprüchen nicht gerecht, stellt sich die Frage, ob der Vermieter seiner Heizpflicht ordentlich nachkommt. Grundsätzlich ist ein Blick in den Mietvertrag nie verkehrt. Sofern sich hier Regelungen finden, sind diese auch vom Vermieter zu beachten. Was ist jedoch, wenn der Vertrag keine Regelung enthält oder aus Mietersicht eine

nicht zufrieden stellende Regelung enthält?

Nicht nur die Auffassungen der Vertragspartner gehen mitunter auseinander, auch die Gerichte entscheiden hier unterschiedlich. Im Einzelnen können folgende Grundsätze angewendet werden:

Eine Beschränkung der Heizverpflichtung auf die Haupträume ist ebenso unwirksam wie der generelle Ausschluss der Beheizung im Sommer.

Abhängig von der Außentemperatur müssen über das gesamte Jahr **tagsüber mindestens 20 Grad** Raumtemperatur erreicht werden können; einige Gerichte gestehen dem Mieter sogar zu, 21 oder 22 Grad zu verlangen. Einigkeit dürfte herrschen, dass tagsüber 18 Grad jedenfalls nicht ausreichen. Da in den Sommermonaten eine kurze Inbetriebnahme der Heizung unwirtschaftlich ist, wird davon ausgegangen, dass ein Absinken auf oben genannte Temperaturen für einen Zeitraum von 3 Tagen notwendig ist, um eine Heizpflicht zu begründen. Dem Vermieter wird regelmäßig zugestanden, nachts die Heizung „herunter zu fahren“, um Energie und Kosten zu sparen. Im Ergebnis wird **nachts eine Temperatur von 18 Grad** als ausreichend erachtet.

Natürlich wird auch diskutiert, wann denn der Tag endet und die Nacht beginnt. Gesetzlich festgelegt ist die



Nachtzeit in Bayern von 22 bis 7 Uhr. Die Heizpflicht betreffend wird die Nacht jedoch von den Gerichten meist „verkürzt“. Im heiztechnischen Sinne bedeutet „tagsüber“ normalerweise von 6 bis 24 Uhr.

Abschließend stellt sich die Frage, wo die Raumtemperatur zu messen ist. Auch hier werden verschiedene Ansichten vertreten. In der Regel ist die Raumtemperatur möglichst in der Mitte des Raumes 1 Meter über dem Boden zu messen, um aussagekräftige Messwerte zu erhalten.

Werden die vorgenannten Grundsätze nicht beachtet und stellt der Vermieter nicht einen vertragsgemäßen Zustand der Wohnung her, sollten Sie umgehend unsere Mietrechtsberatung in Anspruch nehmen, um Ihre Ansprüche rechtssicher geltend zu machen.

Abschließend ein allg. Hinweis: Schon die Reduzierung der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad führt zu einer nicht unerheblichen Energieeinsparung von ca. 6 Prozent. (Wenn also nur die Temperatur im Schlafzimmer von 21 auf 20 Grad reduziert wird, kann schon einiges eingespart werden). Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Heizkörper nicht von Möbeln oder Vorhängen verdeckt sind, da ansonsten keine richtige Zirkulation der Luft möglich ist. Selbstverständlich sollte die Heizung bei geöffneten Fenster (Stoßlüftung!) nicht benutzt werden. Nicht ratsam ist auch das Beheizen aller Räume über nur einen Heizkörper, vielmehr sollten die Türen von beheizten Räumen geschlossen werden.

mh



Urteil

**Anschluß an das Fernwärmenetz bei vorhandener Gasetagenheizung als Modernisierung
Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung bei Verzicht des Vermieters auf Modernisierungsumlage**

- 1. Der Anschluß einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat**
- 2. Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.**

BGH Urteil vom 24. September 2008 – VIII ZR 275/07

Vorbemerkung: Bei der Prüfung, ob eine Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich vermierterseits geplanter Modernisierungsmaßnahmen besteht, sind nach der hierfür maßgeblichen Norm (§ 554 Abs. 2 und 3 BGB) einige Punkte zu beachten. Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob die geplante Maßnahme überhaupt eine Modernisierung darstellt. Das Gesetz definiert die Modernisierung als Maßnahmen zur

Verbesserung der Mietsache (Stichwort: Wohnwertverbesserung), zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums. Liegt eine solche Maßnahme vor, kann die Duldungspflicht ausnahmsweise wegfallen, wenn die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würde. Hierbei sind aber auch berechnete Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude zu berücksichtigen. Formelle Voraussetzungen für die Duldungspflicht sind in § 554 Abs. 3 BGB geregelt. Insbesondere hat der Vermieter dem Mieter Art, Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer der Maßnahme sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Fehlt eine der Angaben, ist eine Duldungspflicht grundsätzlich (noch) nicht gegeben. Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter nach der Modernisierung eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB), aber grundsätzlich auch eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 559 BGB) unter Berücksichtigung der neuen Ausstattung der Wohnung beanspruchen kann (vgl. hierzu auch unser Merkblatt „Modernisierung“). Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im vorliegenden Fall entschieden, dass der Anschluß der Heizung und der Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz bei vorhandener Gasetagenheizung eine Modernisierung darstellt und insofern zu dulden ist. Zwar

stelle der Fernwärmeanschluß keine Verbesserung des Wohnwerts dar, wenn in der Wohnung bereits eine Gasetagenheizung vorhanden ist, jedoch führe der Anschluß an das Fernwärmenetz zu einer Einsparung von Primärenergie, sofern das Fernwärmenetz überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeist wird. Für nicht entscheidungserheblich hielt der BGH die Frage, ob für die Beheizung der Wohnung nach dem Anschluß ans Fernwärmenetz tatsächlich weniger Energie verbraucht wird, ob sich die Energiekosten verringern oder ob die Kosten unter Berücksichtigung der Mieterhöhung (un-) wirtschaftlich sind. Der Gesetzgeber habe im Interesse der Allgemeinheit, mithin zum Zweck der Einsparung von Primärenergie, von einer begrenzenden Regelung bewußt abgesehen. Der Einwand des betroffenen Mieters, der Anschluß an das Fernwärmenetz wäre mit einer nicht zu rechtfertigenden, finanziellen Härte verbunden, wurde vom BGH im entschiedenen Fall abgelehnt. Auf eine Modernisierungsmieterhöhung hatte der Vermieter im Verlauf des Verfahrens verzichtet, eine Prüfung ob eine diesbezügliche Härte vorliegt, war damit nicht nötig. Hinsichtlich der ebenfalls möglichen Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (gem. § 558 BGB) entschied der BGH, dass die Angabe der diesbezüglich zu erwartenden Mieterhöhung in der Modernisierungsankündigung nicht erforderlich ist.

Wohnungsabnehmer gesucht

Sie sind Architekt/in, Bauingenieur/in oder haben eine vergleichbare Qualifikation, können gut mit Menschen umgehen und suchen eine nebenberufliche Tätigkeit auf Honorarbasis? Wir suchen zur Unterstützung unserer Mitglieder bei der Wohnungsrückgabe eine/n weitere/n Wohnungsabnehmer/

in. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Erstellung von Übergabeprotokollen für unsere Mitglieder. Die Tätigkeit wird auf Honorarbasis zu den mit MHM vereinbarten Tarifen vom Wohnungsabnehmer direkt mit den Mitgliedern abgerechnet. Weitere Informationen zu dieser interessanten und für unsere

Mitglieder wichtigen Tätigkeit finden Sie auf unserer Website (www.mhm-muenchen.de unter „Weitere Serviceleistungen“). Wenn Sie Interesse an einer freien Mitarbeit als Wohnungsabnehmer haben, bitten wir um telefonische Kontaktaufnahme mit unserer Geschäftsstelle (089 / 444 88 20).

Hinweis: Beratungsstelle Starnberg wird Ende März 2009 geschlossen

Seit 2007 haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, sich jeden Donnerstag auch in Starnberg beraten zu lassen. Nach Eröffnung einer weiteren Beratungsstelle in München-Pasing hat die Inanspruchnahme der Beratungsstelle Starnberg jedoch stark nachgelassen.

Aus diesem Grund und aufgrund personeller Änderungen müssen wir die Beratungsstelle in Starnberg leider Ende März 2009 schließen. Wir bedauern die Schließung der Beratungsstelle und möchten uns hiermit bei allen Kollegen und Kolleginnen in

Starnberg für Ihre Mitarbeit bedanken. Als Alternative bietet sich für die Mitglieder aus dem Starnberger Raum unsere im Sommer diesen Jahres eröffnete Beratungsstelle in **Pasing, Bäckerstr. 14**, an. Beratung ist dort jeden **Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr**.

Besuchen Sie uns im Internet

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

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

Nutzen Sie vor allem das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und des MieterSpiegels (siehe auch unten).

Bitte beachten Sie aber: Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail. Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft werden von uns **nicht bearbeitet**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind selbstverständlich auf diesem Wege möglich.

MieterSpiegel online

Wollen Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung immer im Internet lesen und/oder von dort downloaden (www.mhmmuenchen.de; dort unter „Mitgliederzeitung“)? Können Sie daher auf den Versand per Post verzichten? Sie würden damit helfen, Kosten und wertvolles Rohmaterial zu sparen. Bitte rufen Sie uns gleich an, wenn Sie zukünftig keine Zusendung per Post wünschen. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung veranlassen.) Das aktuelle Heft ist in der Regel jeweils zum Ende eines Quartals online verfügbar.



Abbuchung der Beiträge 2009 Mitgliedsausweis 2009

Der Jahresbeitrag 2009 wird fällig. Er beträgt (seit dem 1.1.2002 unverändert) € 70,- incl. Rechtsschutzversicherung bzw. € 42,- ohne Rechtsschutzversicherung.

Zu Beginn des neuen Jahres werden wir von Ihrem Bankkonto den Mitgliedsbeitrag abbuchen, wenn Sie uns eine **Einzugsermächtigung** erteilt haben. Leider kommt es immer häufiger vor, dass die Abbuchungen fehlschlagen, weil das Konto erloschen ist oder keine Deckung aufweist.

Bitte sorgen Sie dafür, dass wir eine aktuelle Bankverbindung von Ihnen haben und Ihr Konto die nötige Deckung besitzt. Sie vermeiden eine für Sie kostenpflichtige Retoure.

Wer uns keine Einzugsermächtigung erteilt hat, erhält Anfang Januar eine **Beitragsrechnung** zugeschickt. Zum Beitrag hinzu kommt in diesen Fällen eine **Verwaltungsgebühr von € 5,- jährlich**, weil Rechnungstellung und Verbuchung der einzeln eingehenden Überweisungen oder Bareinzahlungen ein Mehrfaches an Arbeit im Vergleich zum Lastschrifteneinzugsverfahren verursachen. Bitte geben Sie auf Ihrer Überweisung deutlich die Mitgliedsnummer (siehe auch Rückseite dieses Heftes; 9-stellige Nummer oberhalb Ihres Namens) und den Namen des Mitglieds an. Ihre Zahlung sollte bis spätestens 30. Januar 2009 bei uns eingehen.

Alle Mitglieder, die bis dahin Ihre Beiträge und Gebühren **vollständig** bezahlt haben (per erfolgreichem Einzug oder Überweisung/Barzahlung), erhalten Ende Februar den neuen **Jahresausweis 2009** zugesandt.

(Der Mitgliedsausweis 2008 ist nur bis zum 28. 2. 09 gültig und verwendbar.)

Frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr

wünschen der Vorstand und das Team von MIETER HELFEN MIETERN allen Lesern, unseren Beratern und Beratungsassistenten.

Achtung, Schließzeiten zum Jahreswechsel!

Am **24.12.** und **31.12.2008** sowie am **2.1.2009** sind die Geschäftsstelle und **alle** Beratungsstellen **geschlossen**.

Geschlossen sind folgende Beratungsstellen:

Am **29.12.2008** und **5.1.2009** Beratungsstelle Neuhausen

Am **30.12.2008** Beratungsstelle Schwabing

Alle anderen Beratungsstellen sind wie gewohnt geöffnet.

Fasching geschlossen!

Rosenmontag (23. 2. 2009) ist die Beratungsstelle in Neuhausen geschlossen.

Faschingsdienstag (24. 2. 2009) ist die **Geschäftsstelle nachmittags** geschlossen – die Abendberatungen in **Giesing und Schwabing** fallen aus.

Impressum

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion
Martin Böhm, Michael Hofsäß,
Ulrike Vatter

Fotos
Ulrike Vatter, Michael Hofsäß

Druck und Versand
Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise
4mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe
8.000

Red. Schluß n. Ausgabe
15. 2. 2009

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 „Seidl-Villa“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 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
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Starnberg, Hauptstr. 10 a (Seniorentreff)
S-Bahn: Starnberg (vom Bahnhof Richtung Schloss)
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

Montag: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr

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

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

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