

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Selbstauskunft

Vor Mietvertragsabschluss verlangen heutzutage die meisten Vermieter eine Selbstauskunft der Mietinteressenten. Obwohl es nicht verpflichtend ist, diesen Fragebogen auszufüllen, ist klar, dass derjenige, der sich weigert Auskünfte zu erteilen, bei der Wohnungsvergabe bestimmt leer ausgehen wird. Welche Fragen überhaupt zulässig sind sowie weitere Informationen und Tipps zum Thema können Sie nachlesen auf...

Mietrechtliche Pläne im Koalitionsvertrag

Der Koalitionsvertrag enthält Pläne der neuen Regierung, die Sie als Mieter interessieren sollten. Die Inhalte des Koalitionsvertrags zu mietrechtlichen Änderungen und unsere Anmerkungen dazu finden Sie auf...

MhM-Intern

Achtung: Bitte beachten Sie die Schließzeiten der Geschäftsstelle und der Beratungsstellen in der Zeit vom 24. 12. 2009 bis 5. 1. 2010 sowie die Besonderheiten zur Faschingszeit im Februar 2010.

Der Jahresbeitrag 2010 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...

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

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

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

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kaution
- 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

Die Selbstauskunft oder der gläserne Mieter

Viele Vermieter schließen einen Mietvertrag mit einem Mietinteressenten erst ab, nachdem der Mieter eine Selbstauskunft erteilt hat, in der Fragen zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters gestellt werden. Nicht selten wird mit den Fragebögen die schwierige Lage von Wohnungssuchenden missbräuchlich ausgenutzt, da häufig Auskünfte abverlangt werden, die in die Privatsphäre eingreifen. Dabei stellt sich in erster Linie die Frage, inwieweit eine „Durchleuchtung“ des künftigen Mieters überhaupt zulässig ist und welche Konsequenzen bei einer unrichtigen Beantwortung drohen.

Eine Verpflichtung des Wohnungssuchenden, diese Fragebögen auszufüllen, besteht nicht. Andererseits riskiert man dann wegen Nichtbeantwortung der Fragen bei der Wohnungsvergabe leer auszugehen. Dies gilt auch bei der immer häufiger anzutreffenden Praxis, vor Mietvertragsabschluss eine Bescheinigung des letzten Vermieters vorzulegen, welcher bestätigt, dass keine offenen Mietforderungen bestehen oder bestanden.

Grundsätzlich muss zwischen zulässigen und unzulässigen Fragen unterschieden werden. Nur wenn der Vermieter ein berechtigtes, billigeswertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung seiner (zulässigen) Fragen für das Mietverhältnis hat und der Mieter diese bewusst falsch beantwortet, kann dies den Vermieter zu einer Anfechtung des Mietverhältnisses wegen arglistiger Täuschung bzw. zu einer fristlosen Kündigung berechtigen. Voraussetzung ist dabei, dass die Falschauskunft wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses besitzt.

Als zulässig erachtet werden Fragen des Vermieters nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters, z.B. nach dem Beruf, dem Einkommen und dem Arbeitgeber, um beurteilen zu können, ob die zukünftige Wohnung auch bezahlt werden kann. Der Vermieter darf sich daher von dem Mietinteressenten eine aktuelle Verdienstbescheinigung und eine Selbstauskunft der „SCHUFA“ (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) vorlegen lassen. Nicht zu beanstanden

sind weiter Erkundigungen nach einem gegen den Mieter eröffneten Insolvenzverfahren oder nach laufenden Pfändungen des Arbeitseinkommens. Wahrheitsgemäß zu beantworten ist nach dem LG Itzehoe (Urteil vom 28.3.2008 – 9 S 132/07) auch die Frage des Vermieters nach früheren berechtigten und offenen Mietzinsverpflichtungen des Mietinteressenten, da diese die gegenwärtige Leistungsfähigkeit beeinträchtigen könnten.

Der Mietinteressent ist jedoch gehalten, seine gesamten finanziellen Verhältnisse zu offenbaren. Nicht erlaubt sind daher detaillierte Fragen zur persönlichen Finanzsituation, z.B. nach der Inanspruchnahme von Teilzahlungskrediten. Nicht zulässig sind ferner Nachfragen des Vermieters beim Arbeitgeber und dem früheren Vermieter, sofern der Bewerber nicht ausdrücklich einwilligt, dass der Vermieter bei diesen Dritten Auskünfte einholt. Erlaubt sind Fragen nach der Zahl der Familienangehörigen, die in die Wohnung einziehen wollen und ob die Mieter verheiratet sind, da nach der bislang ergangenen Rechtsprechung ein Vermieter durchaus das Interesse haben kann, nur an Eheleute zu vermieten.

Grundsätzlich unzulässig sind Fragen nach Vorstrafen, Hobbys, Nationalität, nach der Aufenthaltsberechtigung und Religionszugehörigkeit, nach Krankheiten und Behinderungen, nach dem Bestehen einer Schwangerschaft. Ebenso als unzulässig werden Fragen nach dem Grund des Wohnungswechsels, nach der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder in einer politischen Partei und nach der Bankverbindung behandelt. Den Vermieter geht es auch nichts an, ob eine Mieterin bzw. ein Mieter verlobt ist oder ob noch Kinder geplant sind. Auf solche unzulässigen Fragen, die diskriminierend sind und für die kein sachlicher Grund im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis ersichtlich ist, darf unrichtig geantwortet werden, d.h. eine Falschbeantwortung hat grundsätzlich keine nachteiligen Folgen für den Mieter.

Antwortet jedoch der Mieter bei einer zulässigen Frage bewusst unwahr und merkt dies der Vermieter **vor Ein-**

zug des Mieters, so kann der Vermieter den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten und somit eine Auflösung des Mietverhältnisses herbeiführen. **Nach dem Einzug** in die Wohnung ist auch entscheidend, ob der Mieter mit Mietzahlungen in Rückstand geraten ist. Das Landgericht Wiesbaden entschied (Urteil vom 29.4.2004 – 2 S 112/03), dass die falsche Selbstauskunft des Mietinteressenten zur Frage, ob eine eidesstattliche Versicherung über die Vermögensverhältnisse abgegeben wurde, ab Bezug der Mietwohnung jedenfalls dann keine Anfechtung des Mietvertrages begründet, wenn der Mieter seit Mietvertragsbeginn die Miete über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren immer beanstandungslos überwiesen hat. Nach einem neuen Urteil des Landgerichts München (Urteil vom 25.3.2009 – 14 S 18532/08) kann das Mietverhältnis aber auch beendet werden, wenn sich das Mietausfallrisiko nicht realisiert hat, der Mieter sich nach Einzug in die Wohnung also nichts zu Schulden kommen lässt und seine Miete stets pünktlich bezahlt hat. In dem entschiedenen Fall hatte der Mieter unzutreffende Angaben zu Beruf, Arbeitgeber und monatlichem Einkommen vorgenommen. Das Gericht begründete dies damit, dass die Bonität des Mieters für den Vermieter von wesentlicher Bedeutung für das Entstehen und den Fortbestand des Mietverhältnisses sei. Ob die Entscheidung auf Fälle übertragbar ist, in denen das Mietverhältnis bei regelmäßigen Mietzahlungen schon sehr lange besteht, ist fraglich.

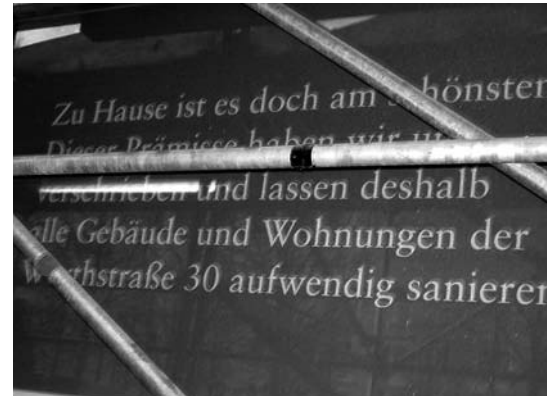
Der Mieter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet dem Vermieter ungefragt seine Einkommensverhältnisse und seine Vermögenslage zu offenbaren. Jedoch kann auch ohne konkrete Frage eine Aufklärungspflicht hinsichtlich bestehender Leistungshindernisse gegeben sein. Dies wurde z.B. in einem Fall bejaht, wonach ein Mieter bei Vertragsabschluss verschwiegen hat, dass über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (LG Bonn, Beschluss vom 16.11.2005 – 6 T 312/05). Begründet wurde dies damit, dass hier eine Lage besteht, in der der Mietzinsanspruch des neuen Vermieters als gefährdet anzusehen ist. *mh*

Münchner Aussichten – Marmorbäder für alle?



München Boomtown – Wachstum wohin man blickt – Wirtschaftsleistung, Einwohnerzahlen, Miet- und Immobilienpreise sind in den letzten Jahren in München stetig gestiegen – die Finanzkrise hat die Stadt anscheinend nur leicht gestreift.

2010 geht's weiter, da sind sich viele einig. Leider hinkt der Wohnungsbau dieser Entwicklung schon länger hinterher. Obwohl man beim Gang durch viele Münchner Viertel einen anderen Eindruck gewinnen könnte: Baustellen, Kräne und Gerüste zeugen von reger Bautätigkeit. Und tatsächlich, laut Statistik stieg die Zahl der Baugenehmigungen seit 2008 wieder leicht an, aber das Engagement konzentriert sich häufig auf höherwertige Objekte in besseren Lagen, der guten Renditen wegen. Ebenso sieht es bei den Sanierungen von Altbauten aus – Luxus-sanierung ist angesagt – nicht nur in den eh' schon angesagten Vierteln, auch die noch bestehenden sogenannten Glasscherbenviertel werden von der Sanierungs- und Luxuswelle überrollt. Preisgünstige (und vielleicht auch noch schöne) Wohnungen sind Mangelware und werden so zu Luxusgütern der anderen Art. Und der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft bekanntermaßen schon seit Jahren... UV



Wem gehört die Stadt?

New report die Stadt

Werfen Sie doch schonmal einen Blick auf einige Details. Treten Sie ein, wir beraten Sie gern



Mietrechtliche Pläne im Koalitionsvertrag – eine schöne Bescherung?

Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und FDP enthält einige Vorstellungen und Pläne der neuen Regierung, die Sie als Mieter interessieren sollten. Folgende Passagen möchten wir vorab im Wortlaut wiedergeben, damit Sie sich selbst ein Bild machen können.

Unter der Überschrift Mietrecht finden sich folgende Punkte (Nummerierung vom Verfasser):

- (1) *Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren.*
- (2) *Wir wollen klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtern und dabei die freie Entscheidung des Vermieters beibehalten. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und berechtigen nicht zur Mietminderung.*
- (3) *Mietnomadentum sowie Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung werden wir wirksam begegnen.*
- (4) *Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein.*
- (5) *Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können.*
- (6) *Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.*

Unter der Überschrift Melderecht ist im Rahmen eines geplanten Bundesmeldegesetzes folgender Punkt geplant:

- (7) *Darin (Anm.: im neuen Meldegesetz) werden wir das Melderecht harmonisieren und die Zustimmung der Vermieter bei der Anmeldung von Mietern wieder einführen.*

Im Rahmen von Planungen zur Gebäudesanierung heißt es:

- (8) *Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energie Contracting) im Mietwohnungsbereich erweitert. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen.*

Nachfolgend möchten wir Ihnen einige Hintergründe darstellen und diskussionswürdige Fragen und Probleme aus unserer Sicht aufzeigen:

Zu **Punkt (1)** ist anzumerken, dass die gewählte Formulierung keine klare Aussage enthält. Vorauszuschicken ist, dass unser derzeitiges Mietrecht aus dem Jahr 1900 stammt, im Jahr 2001 in einer großen Reform umgestaltet und erneuert wurde und sich im Wesentlichen über mehr als 100 Jahre bewährt hat. Natürlich gibt es auch heute noch einige Schwachpunkte, die dringend zu Gunsten der Mieter geändert werden müssten. Zu nennen ist hier beispielsweise die immer noch zu hohe und nicht auf Modernisierungsmieterhöhungen anwendbare Kappungsgrenze und der zu schlechte Schutz vor Umwandlungsspekulation. Sofern die Überprüfung des Mietrechts auf „seine Ausgewogenheit hin“ bedeuten soll, dass der Schutz des schwächeren Vertragspartners, also des Mieters verbessert wird, wäre dies natürlich zu begrüßen. Leider ist jedoch zu befürchten, dass hinter diesem Punkt eine Verschiebung zu Lasten der Mieter geplant ist. Ein Indiz für diese Befürchtung ist die gewählte Reihenfolge der Formulierung: erst soll die Ausgewogenheit geprüft werden und anschließend auch der soziale Charakter gewahrt werden.

Konkreter sind die Pläne unter **Punkt (2)** und **Punkt (8)**: Hier enthält der Koalitionsvertrag recht klare Aussagen zu Lasten der Mieter. Vorauszuschicken ist, dass „Sanierungen“ derzeit oft und weitgehend als Modernisierungsmaßnahmen eingestuft werden, deren Kosten mieterhöhend umgelegt werden können. Die hierbei entstehenden, dauerhaften Kostenbelastungen sind bereits jetzt oft nicht mehr vom Mieter zu stemmen. Wird die bereits bestehende und mehr als ausreichende Regelung zur Duldungspflicht gewisser Maßnahmen noch erheblich vergrößert. Und selbst der kleine (weil zeitlich begrenzte) Ausgleich für Gebrauchsbeeinträchtigungen während einer Sanierung durch eine angemessene Minderung der Miete soll den Mietern genommen werden. Unseres Erachtens müsste gesetzlich endlich klargestellt werden, dass „Sanierungen“ Instandsetzungs-

maßnahmen sind, deren Kosten ausschließlich der Vermieter zu tragen hat, und dass etwaige Modernisierungsmieterhöhungen nur unter Beachtung der Kappungsgrenze und der ortsüblichen Miete zulässig sind.

Zum **Punkt (3)** können wir nur teilweise Stellung beziehen, denn ein nachgewiesener Fall eines „Mietnomaden“ bzw. Einmietbetrügers, ist uns bisher – trotz einiger Berichte in Medien – nicht bekannt. Anders verhält es sich hinsichtlich „Sanierungen“ zum Zweck oder mit der Folge einer faktischen Entmietung, die gerade in München ein gravierendes Problem darstellen. Sollten die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich – bereits jetzt nicht zu dulden – Luxussanierungen verschärft werden, wäre dies natürlich zu begrüßen. Jedoch wird hier das weitaus größere Problem nicht erkannt bzw. soll nicht angegangen werden: Wie oben bereits angesprochen, sind die derzeit möglichen „normalen“ Modernisierungen, die in Zukunft noch erleichtert werden sollen, in Gebieten mit einem zu geringen Angebot an Mietwohnungen, insbesondere in München, eines der Hauptmittel, über den Weg der Modernisierungsmieterhöhung bezahlbaren Wohnraum zu vernichten und damit Mieter aus ihren Wohnungen und dem angestammten Wohnumfeld zu vertreiben.

Punkt (4) enthält ebenfalls eine unklare Aussage: Die gesetzlichen Kündigungsfristen wurden bereits im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 geändert. Vor der Reform verlängerten sich die Fristen für beide Seiten nach bestimmten Zeiträumen auf eine Kündigungsfrist von bis zu einem Jahr. Seit der Reform ist die Frist für ordentliche Kündigungen seitens des Mieters grundsätzlich auf 3 Monate, für Kündigungen des Vermieters gestaffelt nach der Wohndauer auf 3 bis maximal 9 Monate verkürzt. Eine Vereinheitlichung könnte nun bedeuten, dass die Fristen für Mieter wieder verlängert werden sollen, und damit die durch die Reform beabsichtigte und vom Gesetzgeber gewünschte Mobilität der Mieter wieder eingeschränkt wird. Noch schlimmer wäre es, wenn mit Vereinheitlichung eine Verkürzung der vermietetseitigen Kündigungsfrist auf 3 Monate gemeint ist; die negativen Konsequenzen

zen hiervon wären offensichtlich und nicht tragbar.

Punkt (5) ist ebenfalls nicht klar. Zu begrüßen wäre es, wenn mit der Verbesserung der Vollstreckung mietrechtlicher Ansprüche eine Regelung zur Durchsetzung z.B. von Instandsetzungsansprüchen hinsichtlich Mängeln der Mietsache gemeint ist. Zu befürchten ist jedoch, dass es hier ausschließlich um eine Erleichterung der Durchsetzbarkeit von Vermieteransprüchen, z.B. von Räumungstiteln geht. In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass die Durchsetzbarkeit finanzieller Ansprüche (z.B. hinsichtlich der Miete im Urkundsprozess) vor noch nicht allzu langer Zeit bereits wesentlich verbessert wurde.

Hinsichtlich **Punkt (7)** ist anzumer-

ken, dass eine Verknüpfung öffentlich-rechtlicher Meldevorschriften mit dem Mietrecht auf grundsätzliche Bedenken und praktische Schwierigkeiten stößt. Hier stellt sich z.B. die Frage, weshalb ein Vertragspartner einer Anmeldung bei der Behörde zustimmen soll und welche Konsequenzen sich ergeben sollen, wenn der Vermieter nicht zustimmt.

Die Planung in **Punkt (6)** sieht auf den ersten Blick zwar sinnvoll aus, jedoch muss hier hinterfragt werden, ob dies mit wesentlichen Grundgedanken unseres Rechtssystems und unserem Menschenbild vereinbar ist. Diese Regelung fördert nicht die Eigenverantwortlichkeit des Bürgers und könnte darauf hinauslaufen, dass Mieter, die die Miete nicht selbst auf-

bringen können, in diesem Bereich quasi entmündigt werden. Mietrechtlich kommt hinzu, dass die bereits bisher schon schwierige Durchsetzung von z.B. Minderungsansprüchen praktisch komplett unmöglich wird, wenn der Mieter keinen direkten Einfluss auf die Mietzahlung hat.

Es bleibt zu hoffen, dass die größtenteils auslegungsbedürftigen Punkte im Koalitionsvertrag noch intensiv durchdacht und diskutiert werden und dass eventuelle Änderungen, insbesondere unter Berücksichtigung des Umstands, dass Wohnen ein vom Staat zu schützendes Grundbedürfnis des Menschen ist, ausgewogen und unter Beibehaltung oder wünschenswerterweise Stärkung des sozialen Charakters erfolgen. *mb*

– Bitte beachten – Bitte beachten – Bitte beachten – Bitte beachten – Bitte beachten – Bitte beachten –

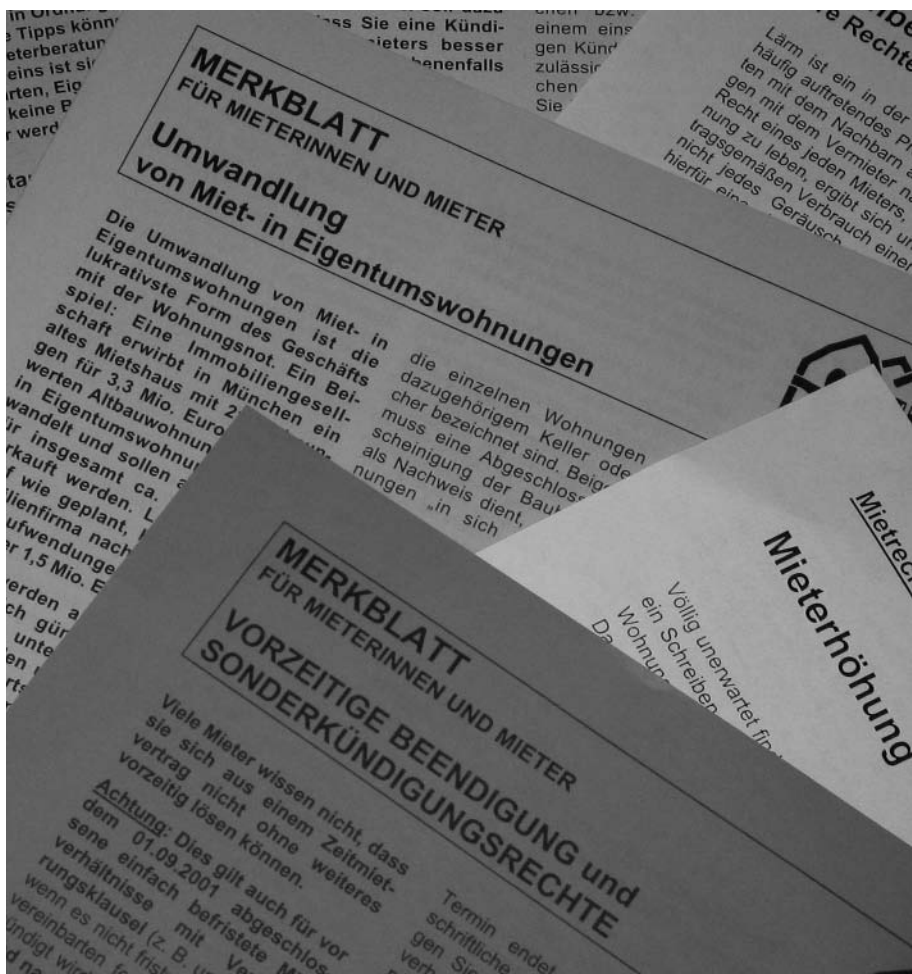
Änderung bezüglich Merk- und Infoblätter im Internet

Auf unseren Internetseiten sind neben den auf Seite 2 genannten Merkblättern weitere mietrechtliche Informationsblätter für unsere Mitglieder und alle Interessierten zum Lesen und Ausdrucken bereitgestellt. Dieser Service ist sehr gefragt und wird häufig genutzt, ermöglicht es doch einen schnellen Zugriff zu vielen relevanten mietrechtlichen Themen. Gleichzeitig kann der Verein dadurch Portokosten senken, was sehr erfreulich ist. Ab März 2010 gibt es hinsichtlich des Zugangs zu diesen Informationsblättern eine Neuerung:

Um auf die entsprechenden Seiten zu gelangen und die Merkblätter ausdrucken zu können benötigt man zukünftig einen Benutzernamen und ein Passwort (Beschluss Vorstandssitzung vom 13.10.2009).

Allen Mitgliedern werden Benutzernamen und Passwort mit dem Ausweisansreiben 2010 mitgeteilt.

Sollten Nutzernamen und Passwort im Lauf des Jahres vergessen werden – kein Problem – einfach schnell in der Geschäftsstelle anrufen und Kennwörter erfragen.



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 dazu auch Seite 6).

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.

Abbuchung der Beiträge 2010 Mitgliedsausweis 2010

Der Jahresbeitrag 2010 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 Rücklastschrift.

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 neunstellige Mitgliedsnummer und den Namen des Mitglieds an. Ihre Zahlung sollte bis spätestens 31. Januar 2010 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 2010** zugesandt.

(Der Mitgliedsausweis 2009 ist nur bis zum 28. 2. 2010 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.



Bitte beachten: Schließzeiten zum Jahreswechsel!

Am **24. 12. und 31. 12. 2009** ist die Geschäftsstelle geschlossen. Es finden auch keine Abendberatungen statt.

Geschlossen sind folgende Beratungsstellen:

Beratungsstelle Montagabend Haidhausen: **am 28. 12. 2009 und am 4. 1. 2010**

Beratungsstelle Schwabing: **am 29. 12. 2009 und am 5. 1. 2010**

Alle anderen Beratungsstellen sind wie gewohnt geöffnet.

Fasching 2010:

Rosenmontag, 15. 2. 2010:
die Abendberatungen in Haidhausen und Neuhausen fallen aus

Faschingsdienstag, 16. 2. 2010:
die Geschäftsstelle ist am Nachmittag geschlossen.

Die Abendberatungen in Schwabing und Giesing fallen aus.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Michael Hofsäß,
Amadeo Unger, Ulrike Vatter

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

7.800

Red.-Schluss nächste Ausgabe

15. 2. 2010

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 (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausz. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

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

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

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

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

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