

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## München-Sozial

Wohnungspolitik ist stark geprägt von bundes- und landespolitischen Entscheidungen, Städte und Kommunen müssen diese Entscheidungen oft unter großen Schwierigkeiten kompensieren. Welche Handlungsspielräume hat eine Stadt wie München, um ihrem Ruf als Soziale Stadt auch im Bereich Wohnen gerecht zu werden? Mehr dazu auf ...

## Erstes Heim – Glück allein?

„Ich muss weg.“ Früher oder später wird der Wunsch nach der ersten eigenen Wohnung übermächtig. Hier einige wichtige Tipps für die Wohnungssuche und Mietvertragsunterzeichnung, damit die erste eigene Wohnung immer in guter Erinnerung bleiben kann. Mehr dazu auf ...

## MhM-Intern

**Achtung:** Bitte beachten Sie unbedingt die Änderungen der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle und bei den Beratungsstellen in der Zeit vom 27.12.2010 bis 7.1.2011 und zu Fasching 2011.

Der Jahresbeitrag 2011 wird fällig. Zu Beginn des Jahres werden wir die Mitgliedsbeiträge abbuchen bzw. den Barzahlern eine Rechnung zusenden. Den neuen Jahresausweis 2011 erhalten unsere Mitglieder Ende Februar. 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](http://www.mhmmuenchen.de))

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

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

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

## Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am ..... habe ich DM/EUR ..... bezahlt. Rückzahlungsdatum ist .....

## Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

## Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

## Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,90

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

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

# Soziale Stadt München ...

Die Stadt München ist seit Juni 2010 Trägerin des auf zwei Jahre befristeten Qualitätssiegels SOZIALE STADT MÜNCHEN, gestiftet vom Bündnis „München sozial – wir halten die Stadt zusammen“ (diesem Münchner Sozialbündnis gehören 54 in verschiedenen Sozialbereichen tätige Organisationen an). Mit der Verleihung hat man die Bemühungen der Landeshauptstadt um einen ausgewogenen Sozialhaushalt gewürdigt und gleichzeitig auch die erreichten und noch zu erreichende Ziele im Sozialbereich benannt und abgesteckt.

Gegenüber den Einsparungen der Bundesregierung im Etat ‚Arbeit und Soziales‘, schon geschehen oder geplant (für 2011 insgesamt 4,3 Mrd. €), weist die Sozialpolitik der Landeshauptstadt München eine andere Tendenz auf: im Krisenjahr 2009 z.B. gab es keine Einschnitte im Sozialetat, das Jahr 2010 weist sogar einen realen Zuwachs auf. Man kann also auch in Krisenzeiten investieren, in besseren Zeiten können dann die Defizite abgebaut werden – so eine von mehreren Begründungen, warum München das Siegel verdient.

Das Sozialbündnis wird genau beobachten und prüfen, ob die Stadt auch weiterhin den hohen Ansprüchen gerecht wird. In diesem Kontext wurde im Rahmen des sozialpolitischen Diskurs München der Workshop „Der Sozialstaat – ein überholtes Modell“, veranstaltet. Dabei wurde, neben vielen anderen Themen, auch der Bereich Wohnen diskutiert.

**München boomt.** Eine gerade erstellte Studie des Schweizer Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos bescheinigt München eine enorme wirtschaftliche Potenz wie keiner anderen Region in Deutschland. Die Bevölkerung wächst stetig (von 2007 bis 2009 um über 10.000 Einwohner) und eine Bevölkerungsprognose sagt ein weiteres Wachstum bis mindestens 2030 voraus. Der Bedarf an Wohnraum wird also auch steigen. Durch diese wachsende Nachfrage ist keine Entspannung auf dem Münchner Mietmarkt in Sicht. Die Mietpreise sind schon lange die höchsten in ganz Deutschland.

Grundbedürfnis und Ziel der meisten Menschen ist es, eine sichere Wohnung zu haben und diese zu halten. Für viele Menschen gestaltet es sich aber immer schwieriger, dieses Ziel zu erreichen. Der Wohnungsmarkt ist nicht sehr solidarisch, da er der freien Marktwirtschaft unterliegt, mit all den Auswüchsen nach maximalem Profit. Welche Handlungsmöglichkeiten gibt

es für eine Stadt wie München, um mehr und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Wie kann Wohnungsverlust und drohende Obdachlosigkeit vermieden werden? **Ziemlich gut** steht München da, im Kampf zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und bei der Hilfe zur Wiedereingliederung der Menschen, die ihre Wohnung schon verloren haben.

Zur Vermeidung des Wohnungsverlustes, sei es aus finanziellen oder anderen sozialen Schwierigkeiten, gibt es u.a. Mietschuldenübernahme und Haushaltsbudgetberatung, und falls notwendig, auch weiterführende Sozialberatung. Für diese wichtige Präventionsarbeit haben die Landeshauptstadt München und die freien Wohlfahrtsverbände ein gut funktionierendes Hilfesystem geschaffen. Weiterhin gibt es ein Wohnungsversorgungsprogramm für besondere Notlagen, gekennzeichnet durch möglichst rasche Vermittlung in bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum. Hierbei ist ein Großteil der Wohneinheiten in bisher städtischen Unterkünften mittlerweile zu Wohneinheiten mit Mietvertrag geworden. Die Erhaltung und Sicherung dieses hier beschriebenen Standards wird weiterhin eine der wichtigen Zukunftsaufgaben der Stadt München sein.

**Viel problematischer** sieht es bei der Frage nach mehr und vor allem bezahlbarem Wohnraum in München aus. Eine Tatsache ist, dass die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in München knapp werden. Es wird davon ausgegangen, dass sie nur noch für 50.000 Wohneinheiten reichen. Die Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt kann laut aktuellem Bericht zur Wohnungssituation in München momentan auch nicht mehr von den Umlandgemeinden ausgeglichen werden. Aber genau hier werden Möglichkeiten gesehen, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen: die Flächenressourcen des Umlandes müssen mehr genutzt werden. Hierbei ist allerdings eine verstärkte Kooperation von Stadt und Umlandgemeinden gefragt.

Eine weitere Tatsache ist, dass das Segment des preisgünstigen Wohnraumes schrumpft. Zum einen steigen in traditionell preisgünstigen Gebieten die Mieten und zum anderen ist das Angebot an neuen Wohnungen in diesem Segment zu gering. Zudem fallen weiterhin immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung. Dem gegenüber stehen ca. 15.000 Menschen in München, die für eine Sozialwohnung



vor-  
gemerkt

sind. Dringender Handlungsbedarf ist offensichtlich, denn auch eine immer größer werdende Bevölkerungsschicht, deren Einkommen nicht im unteren Bereich liegt, hat Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wenn dann eine Bundesregierung im Rahmen ihrer Sparmaßnahmen z.B. Wohngeldkürzungen ins Gespräch bringt oder Heizkostenzuschüsse streicht, trifft das eine breite Bevölkerungsgruppe auch in München besonders hart. Die Stadt muss diese politischen Entscheidungen von Bundes- oder Landesebene dann kompensieren, was sich oft äußerst schwierig gestaltet.

Die großen städtischen Wohnbaugesellschaften halten in München den größten Anteil von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Damit erfüllen sie (wie auch die traditionellen Genossenschaften) in München wichtige Funktionen: bezahlbaren Wohnraum anzubieten, quartierweise den Mietspiegel zu senken und so entlastend auf das Mietniveau einzuwirken. Und nicht zuletzt die der „Luxussanierungsbremse“ in einem Viertel. Es ist also offensichtlich, dass **die Erhaltung dieses Wohnungsbestandes weiterhin oberste Priorität haben muss, im städtischen Kampf gegen überhöhte Mietpreise.**

Darüber hinaus sollten sich die städtischen Wohnbaugesellschaften aber auch bei der Schaffung von neuem Wohnraum stärker beteiligen, sich also für **möglichst viele neue Bauprojekte** bewerben, auch wenn die finanziellen Möglichkeiten der städtischen Wohnbaugesellschaften natürlich begrenzt sind. Aber so könnte das Ziel der Stadt, gemäß dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München IV“, 7000 Wohnungen fertig zu stellen, eher erreicht werden und für ein wenig Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Eine Umsetzung der festgeschriebenen Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau könnte die Zahl der Sozial- und Belegungsrechtwohnungen auf ca. 75.000 Wohneinheiten stabilisieren.

Momentan befindet sich das neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ in Arbeit, welches dann auf zentrale wohnungspolitische Themen eine Antwort geben soll. Priorität hat in diesem Programm auf alle Fälle weiterhin die Zielgruppe der

Familien und Einkommensschwachen. Es geht aber auch um Themen wie alten- und familiengerechtes Wohnen, Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften und anderen Baugruppen. Ein Blick in andere Länder zeigt übrigens, dass Genossenschaften positiv auf eine langfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wirken, sie sind also eine wichtige Option für die Stadt!. **Wahrscheinlich ist es auch einfach Zeit, das Thema Wohnen wieder mehr zu politisieren und eine „Lobby fürs Wohnen“ zu schaffen.** Momentan ist in Giesing, einem noch eher preisgünstigen Stadtteil, ein altbekann-

ter Prozess zu beobachten: Künstler und kreative Unternehmer sehen hier das zukünftige In-Viertel von München, Wohnungen und Läden werden angemietet. Investoren beobachten diesen Trend und das Immobiliengeschäft wird angekurbelt. Kaufen, Umwandeln, Luxussanierung – dann teuer weiterverkaufen. Das treibt die Mieten in Höhen, welche die alteingesessenen Bewohner nicht mehr bezahlen können. Über kurz oder lang werden die Menschen, die das Quartier eigentlich geprägt haben, daraus vertrieben. Aber es gibt Widerstand. Der Gemeinschaftssinn wächst und die Menschen

übernehmen zusammen die Verantwortung für ihre Umgebung. Aktionsbündnisse werden geschlossen, Diskussionsveranstaltungen und Demonstrationen sorgen für Öffentlichkeit. Die Handlungsmöglichkeiten, die eine Stadt im Bereich Wohnen hat, werden verstärkt eingefordert, wie z.B., dass sie öfters von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen sollte, um so die Altbau-Spekulanten zu bremsen. Oder warum sollte die Stadt nicht endlich die Möglichkeit bekommen, bei Umwandlungen ein Veto einlegen zu können? Die SOZIALE STADT, das sind wir alle! uv

## Benennung eines Mietkautionskontos

Die Zahlung der Mietkaution durch den Mieter darf von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos durch den Vermieter abhängig gemacht werden.

*BGH Urteil vom 13. 10. 2010 – VIII ZR 98/10*

Der Bundesgerichtshof hatte über eine Räumungsklage zu entscheiden. Der Vermieter hatte ein Mietverhältnis gekündigt, da die vereinbarte Mietkaution durch den Mieter nicht geleistet wurde.

Im Mietvertrag war zwischen den Parteien vereinbart, dass durch den Mieter eine Barkaution auf ein Mietkautionskonto zu leisten ist. Nachdem die Mieter die vereinbarte Kautionsleistung bei Einzug nicht entrichteten, forderte der Vermieter die Mieter zur Zahlung der Kautionsleistung auf. Die Mieter baten den Vermieter um Benennung eines Mietkautionskontos und kündigten an, die Mietsicherheit unverzüglich auf dieses Konto zu überweisen. Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass Ihnen die Mietsicherheit in bar zu überlassen sei und ein Mietkautionskonto deshalb nicht vorab mitgeteilt werden müsse.

In der Rechtsprechung war bisher umstritten, ob den Vermieter die Pflicht zur Insolvenzfeste Anlage der Kautionsleistung erst nach Erhalt der entsprechenden Geldsumme trifft oder der Mieter die Kautionsleistung von vornherein nur in der Weise zu

erbringen hat, dass sie getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt ist.

Der BGH gab den Mietern Recht und entschied, dass die Mieter die Leistung der Kautionsleistung von der Benennung eines insolvenzfesten Kautionskontos abhängig machen dürfen. Da die Mieter somit ihre Pflicht zur Erbringung der Mietsicherheit nicht verletzt hatten, war die Kündigung unwirksam.

Der BGH begründet dies damit, dass dem Mieter der Schutz vor der Insolvenz des Vermieters von vornherein zu gewähren ist und es keinen sachlichen Grund dafür gibt, dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses das Insolvenzrisiko des Vermieters durch Leistung einer Barkaution an den Vermieter (oder Überweisung an ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto) aufzuerlegen.

*Anmerkung:* Weitere insolvenzfeste Möglichkeit für die Erbringung der Mietkaution durch den Mieter ist die Eröffnung eines Sparbuchs auf den Namen des Mieters und Verpfändung des Guthabens an den Vermieter. Einzelheiten hierzu in unserem **Merkblatt Kautionsleistung – Auf Nummer Sicher gehen**.



## Informationspflicht des Vermieters bei Freiwerden einer Wohnung nach Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter hat dem Mieter eine ihm nach berechtigter Eigenbedarfskündigung zur Verfügung stehende frei werdende Wohnung während der Kündigungsfrist anzubieten.

*BGH, Urteil vom 13.10.2010- VIII ZR 78/10*

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, ob der Vermieter einem Mieter, dem er berechtigt wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte, eine während der Kündigungsfrist frei werdende vergleichbare Wohnung im selben Haus anzubieten hat.

Vorliegend hatte der Vermieter im April eine berechtigte Kündigung wegen Eigenbedarfs für seine Tochter für ein Ein-Zimmer-Appartement (45 qm) zum Januar des Folgejahres ausgesprochen. Während des Laufs der Kündigungsfrist wurde im Sommer eine 60 qm große Zwei-Zimmer-

Wohnung im gleichen Anwesen frei, die der Vermieter anderweitig vermietet, ohne diese dem Mieter anzubieten.

Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass die Eigenbedarfskündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ist.

Begründet wurde dies damit, dass der Vermieter dem Mieter eine vergleichbare Wohnung im gleichen Anwesen anbieten müsse und dabei Informationen über die wesentlichen Vertragsbedingungen der frei werdenden Wohnung zu erteilen hat. Hierzu gehören neben der Größe und Ausstattung der Wohnung auch die Mietkonditionen (Miete/Nebenkosten) Erst nach Vorlage dieser wesentlichen Bedingungen der Anmietung könne der Mieter über die Eignung der Wohnung für seine persönlichen Zwecke entscheiden.

*Anmerkung:* Die Anbietspflicht des Vermieters gilt nur für Wohnungen, die bis zum Ablauf der Kündigungsfrist **frei werden**. Nicht entscheidend ist, dass eine andere Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist gekündigt wurde.

# Trautes (erstes) Heim – Glück allein?

Für viele junge Menschen, die noch in der elterlichen Bettenburg wohnen, ist der Wunsch nach einer eigenen Wohnung trotz All-Inklusive-Versorgung groß. Doch wenn Mami und Papi mit Immobilieneigentum in bevorzugter Innenstadtlage nicht gerade üppig ausgestattet sind, steht man vor allem im teuren München vor einem Problem: eine bezahlbare und nicht im hintersten Waldgebiet liegende Wohnung ist schwer zu finden. Wird trotz oftmals klammer Finanzlage ein geeignetes Objekt der Begierde ausgemacht – und wird man aus der hundertseitigen Bewerberliste auch noch ausgewählt – kommt das einem unverhofftem Lottegewinn gleich. Oftmals wird dann der Mietvertrag blitzartig und ungeprüft unterschrieben. Das Gerücht, man

könne von jedwedem Vertrag, der einem dann doch nicht so passt, jederzeit und ohne Vereinbarung hierzu zurücktreten, hält sich erstaunlich hartnäckig.

Da die Vielzahl der zu beachtenden Dinge ganze Bände füllen würde, kann im Folgenden nur ein kleiner Ausschnitt der in der Praxis vor allem bei der ersten eigenen Wohnung auftretenden Probleme wiedergegeben werden.

## **Die erste Hürde: wie komme ich an die Wohnung ran?**

Oftmals verlangen Vermieter, bevor sie den Abschluß eines Mietvertrages, vor allem mit jüngeren Vertretern der menschlichen Gattung, überhaupt

erst in Erwägung ziehen, eine Selbstauskunft. Dass hier flunkern unter Umständen mit der Kündigung enden kann, kann von den geneigten Lesern bei unseren „Mietrechtsfragen brandaktuell“ auf unserer Homepage ([www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de)) nachgeprüft werden.

## **Die zweite Hürde: ist es die richtige Wohnung?**

Auf die Frage, ob die Wohnung die Richtige ist, kommt es dem Interessenten leider oft vordergründig nur auf drei Punkte an: Miethöhe, Lage, Ausstattung.

Neben der durchaus existenziellen Entscheidung, ob man sich die (Kalt-)Miete der Wohnung (und Kauti...



und Vermittlungsprovision für den Makler... und Umzug...) auch leisten kann, gilt es zu bedenken, dass Vermieter häufig die monatlichen Vorauszahlungen für die Heiz- und Betriebskosten zu niedrig ansetzen. Auf den ersten Blick erscheint dann die Gesamtmiete recht günstig. Das dicke Ende kommt dann jedoch bei der Jahresabrechnung: eine recht deftige Nachzahlung sprengt die Haushaltskasse – oder hinterlässt im günstigeren Falle einen Krater in der Größe unseres Bundeslandes. Verlassen Sie sich deshalb nicht auf mündliche Zusagen des Vermieters – ein Blick in die Jahresabrechnung des Vermieters ist da schon aufschlussreicher.

Obwohl es eigentlich als selbstverständlich gelten sollte: zunächst sollte die Wohnung sowie die Umgebung nochmals gründlich und ohne rosa Mietsonnenbrille – vielleicht unter dem Beisein eines objektiven Dritten – inspiziert werden. Nur so lassen sich unangenehme spätere Überraschungen wie feuchte Wände, undichte Fenster und Türen, Straßenlärm etc. vermeiden. Soll es trotz Vorliegen wesentlicher Mängel dennoch die Wohnung der Wahl werden, so sollten die Mängel im Vorfeld vertraglich unbedingt festgehalten sowie vereinbart werden, bis wann der Vermieter welche Arbeiten noch erledigt. Auch ist es empfehlenswert, sich im Vertrag ausdrücklich vorzubehalten, dass trotz

Kenntnis der Mängel sämtliche Mängelrechte inklusive Aufwendungs-, und Schadensersatz und Minderung vorbehalten bleiben.

Auch wenn der Vermieter eine „Ablöse“ – oder „Abstandszahlung“ (z. B. für in der Wohnung verbleibende Möbel) verlangt, ist Vorsicht geboten. Eine solche – bitte ausführliche und schriftliche! – Vereinbarung ist nur in Ordnung, wenn sie den Zeitwert der Gegenstände berücksichtigt. Und natürlich wenn die Gegenstände dann auch zurückgelassen werden und eine Quittung über den Erhalt des Geldes ausgestellt wird.

### Die dritte Hürde: der Mietvertrag

Zugegeben: viel Verhandlungsspielraum mit dem Vermieter besteht angesichts des knappen bezahlbaren Wohnraums in München nicht. Dennoch sind einige wichtige Regeln nach dem Motto „Drum prüfe, wer sich (ewig?) bindet“ vor der Unterschrift zu beachten.

In der Regel werden die meisten Mietverträge auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Dann kann das Mietverhältnis vom Mieter mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Will der Vermieter den Vertrag kündigen, richtet sich die Kündigungsfrist nach der Dauer des Mietverhältnisses.

Vorsicht ist bei den sogenannten „Zeitmietverträgen“ geboten. Wurde der Vertrag wirksam auf eine dort festgesetzte Dauer abgeschlossen, kann er während der vereinbarten Laufzeit von keiner der beiden Seiten gekündigt werden! Gleiches gilt, wenn ein wirksamer Kündigungsausschluss für eine gewisse Zeit vereinbart worden ist. Gerade bei oft notwendiger Flexibilität bei Ausbildung und Studium, sowie möglichen Blitzhochzeiten in Las Vegas mit anschließendem Familienzuwachs, muss eine langfristige Bindung gut überlegt sein.

### Die vierte Hürde: der Einzug

Bei der Wohnungsübergabe sollten die Räume unbedingt nochmals genau untersucht und mögliche Mängel in einem Wohnungsübergabeprotokoll festgehalten werden. Der Vermieter muss dem Mieter sämtliche Schlüssel zur Wohnung herausgeben.

Bei der Gestaltung der Räume – zum ersten Mal ohne Muttis Blumentapete und Vatis Zinntellern – sind einem zunächst mal kaum Grenzen gesetzt. Wer aber anlässlich um sich greifender Vampir-Hypes die Wohnung gruftmäßig schwarz oder psychedelisch grün-blau-rosa-violett – kurz „ausgefallen“ – streicht, sollte sich darüber im Klaren sein, dass grundsätzlich die Wohnung in „neutralen Farben“ zurückzugeben ist... *au*

## Was gehört zur ersten eigenen Wohnung? Natürlich eine Mitgliedschaft bei Mieter helfen Mieter!

### Mitglieder verschenken Mitgliedschaft/Mitglieder werben Mitglieder

Name, Vorname des Neumitglieds:

**Beitragsgutschrift über € 10,- für**

Name, Vorname (Altmitglied):

Mitgliedsnummer

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

**MIETER HELFEN MIETERN**

## Besuchen Sie uns im Internet

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://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 (seit März 2010 sind die Informationsblätter nur noch mit Benutzernamen und Passwort zugänglich, diese wurden mit dem Ausweisanschieben 2010 mitgeteilt. Sollten Nutzernamen und Passwort im Lauf des Jahres vergessen werden – kein Problem –, einfach schnell in der Geschäftsstelle anrufen und Kennwörter erfragen).

### MieterSpiegel online

Wollen Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung immer im Internet lesen und/oder von dort downloaden ([www.mhmmuenchen.de](http://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 Quartal online verfügbar.

### E-Mail an MhM

**Bitte beachten Sie unbedingt:** 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 Bankdatenänderungen, Anfragen zur Mitgliedschaft und Beratungsstellen oder die Bestellung von Infomaterial sind uns aber auf diesem Wege willkommen.**

## Abbuchung der Beiträge 2011 Mitgliedsausweis 2011

Der Jahresbeitrag 2011 wird fällig. Er beträgt (seit dem 1. 1. 2002 unverändert) € 70,- incl. Rechtsschutzversicherung bzw. € 42,- ohne Rechtsschutzversicherung.

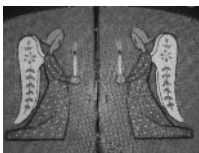
Zu Beginn des neuen Jahres werden wir von Ihrem Bankkonto den Mitgliedsbeitrag abbuchen, wenn Sie uns eine **Einzugsermächtigung** erteilt haben. Leider kommt es immer häufiger vor, dass die Abbuchungen fehlschlagen, weil das Konto erloschen ist oder keine Deckung aufweist.

*Bitte sorgen Sie dafür, dass wir eine aktuelle Bankverbindung von Ihnen haben und Ihr Konto die nötige Deckung besitzt. So vermeiden Sie einen für Sie kostenpflichtigen Rückläufer.*

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 und den Namen des Mitglieds an.** Ihre Zahlung sollte bis spätestens 31. Januar 2011 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 2011** zugesandt.

(Der Mitgliedsausweis 2010 ist nur bis zum 28. 2. 2011 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. 2010** sowie am **7. 1. 2011** ist die Geschäftsstelle geschlossen.

**Folgende Beratungsstellen sind zum Jahreswechsel geschlossen:**

Beratungsstelle Neuhausen:  
**27. 12. 2010 und 3. 1. 2011**

Beratungsstelle Haidhausen  
(Montag): **3. 1. 2011**

Beratungsstelle Schwabing:  
**28. 12. 2010**

*Alle anderen Beratungsstellen sind wie gewohnt geöffnet.*

### Fasching

**Rosenmontag (7. 3. 2011)** ist die Beratungsstelle in Neuhausen geschlossen.

**Faschingsdienstag (8. 3. 2011)** ist die **Geschäftsstelle nachmittags** 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

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

7.900

#### Red.-Schluss nächste Ausgabe

10. 3. 2011

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@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.de

### Bürozeiten

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

### Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

**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
- **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.)