

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Mieterhöhungsverlangen mit Mietspiegel einer Nachbargemeinde

In München gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, der eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt darstellt. Was aber, wenn eine Gemeinde über keinen Mietspiegel verfügt?

Zum Jahreswechsel sinken die Strompreise

Nachdem in den letzten Jahren die Strompreise stetig angestiegen sind, können sich viele Stromkunden erstmals seit Langem auf sinkende Tarife freuen.

MHM-Intern

Bitte beachten Sie die geänderten Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle sowie in den Beratungsstellen in der Zeit vom 23. Dezember 2014 bis 7. Januar 2015. Im Januar 2015 werden wir die fälligen Mitgliedsbeiträge 2015 abbuchen bzw. eine Rechnung versenden. Beachten Sie dazu unsere Hinweise im hinteren Teil des Heftes.

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 Kaution mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 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
- 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

Mieterhöhungsverlangen mit Mietspiegel einer Nachbargemeinde

In München gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, der eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt darstellt.

Derzeit gilt der Mietspiegel für München 2013 (mit der Veröffentlichung des Mietspiegels 2015 ist im März 2015 zu rechnen).

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit dem Stichmonat zur Datenerhebung Januar 2012 erstellt wurde. Die Qualifizierung hat zur Folge, dass grundsätzlich jeder Mieterhöhung für welche der Mietspiegel anwendbar ist eine Berechnung nach dem Mietspiegel beigelegt werden muss – auch wenn sich der Vermieter eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswohnungen oder Gutachten) für sein Mieterhöhungsverlangen bedient. Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München (ca. 500.000).

Was aber, wenn eine Gemeinde über keinen Mietspiegel verfügt?

In Betracht kommende Begründungsmittel sind neben dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, eine Mietdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigelegtes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Da echte Mietdatenbanken praktisch nicht existieren und ein Sachverständigengutachten mit hohen Kosten verbunden ist, werden Mieterhöhungsverlangen dann häufig mit Vergleichswohnungen begründet.

Immer wieder versuchen Vermieter aber auch den Mietspiegel einer Nachbargemeinde als Begründung heranzuziehen.

Mit Urteil vom 13. Dezember 2013 entschied der Bundesgerichtshof (VIII ZR 413/12), dass ein Mieterhöhungsverlangen, zu dessen Begründung der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen wurde, unwirksam ist, wenn es an der Vergleichbarkeit beider Gemeinden fehlt. Die Vergleichbarkeit kann auch nicht durch einen prozentualen Abschlag auf die Werte des herangezogenen Mietspiegels ersetzt werden.

Vorliegend gng es um den Nürnberger Mietspiegel und eine von der



Stadtgrenze fünf Kilometer entfernte Gemeinde.

Zwar kam der BGH zu dem Ergebnis, dass die im Gesetz aufgeführten vier Begründungsmittel keine abschließende Regelung darstellen und wenn kein Mietspiegel vorhanden ist grundsätzlich auch der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung herangezogen werden kann.

Jedoch sahen die Richter keine Vergleichbarkeit zwischen einer Großstadt mit ca. 500.000 und einer Nachbargemeinde mit etwa 4.500 Einwohnern. Dabei sei es auch unerheblich, dass die Wohnqualität in Randgebieten einer Großstadt mit derjenigen einer nahe gelegenen Gemeinde vergleichbar ist.

Diese Argumente wurden nunmehr vom Amtsgericht München (461 C 12361/14) für ein Mieterhöhungsverlangen in der Gemeinde Neubiberg, welches mit dem Mietspiegel für München begründet war, herangezogen. Zwar seien einzelne Stadtteile Münchens mit der Gemeinde Neubiberg zu vergleichen, jedoch nicht beide Gemeinden an sich. Während es sich bei München um eine Großstadt handelt, habe Neubiberg lediglich ca. 12.000 Einwohner. Zudem seien die wichtigen Kriterien des Mietspiegels für München nach der Wohnlage und den Gebäudetypen Kriterien, die für eine Großstadt typisch sind. Die Krite-

rien für gute und beste Lage seien für Neubiberg nicht praktikabel.

Ähnlich hatte bereits das Amtsgericht Fürstenfeldbruck (3 C 1662/13) für ein Mieterhöhungsverlangen einer Wohnung in Puchheim mit dem Mietspiegel von Germering argumentiert. Germering sei fast doppelt so groß wie Puchheim, habe ein größeres Angebot an kommerziellen, kulturellen und sozialen Einrichtungen und liege näher an den Seen und Bergen. Zudem sei die Verkehrsanbindung von Germering sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch aufgrund des Autobahnanschlusses attraktiver.

Hingegen sah das Amtsgericht Freising (5 C 853/11) ein Mieterhöhungsverlangen für die Stadt Freising, welches mit dem Mietspiegel der Stadt Dachau begründet wurde, als wirksam an, da beide Städte vergleichbar seien. Beide Städte hätten ungefähr die gleiche Einwohnerzahl und liegen im nördlichen Umfeld der Landeshauptstadt München. Beide Städte liegen in enger räumlicher Nähe, sind lediglich 34 Kilometer voneinander entfernt und als jeweils große Kreisstädte sowohl verwaltungstechnisch als auch wirtschaftlich vergleichbar.

Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt rechtlich überprüft wird. mh

Erfreuliche Nachricht zum Jahreswechsel – Strompreise sinken

Zum 1. Januar 2015 senken viele – jedoch leider nicht alle – Energieversorger die Strompreise. Nachdem in den letzten Jahren die Strompreise stetig angestiegen sind, können sich viele Stromkunden erstmals seit Langem auf sinkende Tarife freuen. Dies liegt vor allem an der zuletzt gesunkenen Umlage aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (sog. „EEG-Umlage“) sowie an den sinkenden Netzkosten. Im Schnitt handelt es sich dabei um einen Rückgang um ca. 2,4 Prozent. Die preisliche Auswirkung variiert jedoch bei den einzelnen Stromanbietern zum Teil deutlich. Deshalb lohnt sich ein Vergleich der einzelnen Anbieter. Hierbei können die Verbraucherzentrale bzw. Internetportale wie z. B. www.verivox.de, www.toptarif.de oder www.check24.de hilfreich sein. Durch einen Wechsel können Stromkunden ihre Rechnung ohne Weiteres erheblich senken. Vor einem etwaigen Anbieterwechsel sollte man sich aber genau über die Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters informieren und der neue vermeintlich günstige Tarif sollte genau unter die Lupe genommen werden. Zu beachten ist, dass viele Anbieter mit einem „Neukundenbonus“ locken, welcher nur im ersten Jahr wirksam ist, sodass ab dem zweiten Vertragsjahr oft der Preishammer kommt, wenn die Kunden nicht schnell wieder weiter wechseln. Deshalb sollte man auf kurze Kündigungsfristen und kurze

Vertragslaufzeiten mit einer Preisgarantie achten. Abzurufen ist von Vorkasse sowie von Festpreisangeboten, bei denen bei geringerem Verbrauch kein Geld zurückerstattet wird. Aber nicht nur der richtige Anbieter bzw. der optimale Tarif schont den Geldbeutel der Verbraucher, sondern auch der sparsame Umgang mit der Energie. Deshalb möchten wir ab-



schließend noch ein paar einfache Energiespartipps geben:

- Elektrogeräte sollten nach dem Gebrauch vom Netz getrennt werden, indem man den Stecker zieht bzw. eine schaltbare Steckdosenleiste benutzt wird, denn fast alle Geräte ziehen permanent kleine Mengen an Strom auch wenn sie nicht aktiv sind.
- Des Weiteren gibt es auch bei der Beleuchtung Einsparpotenzial, indem LED- und Energiesparlampen eingesetzt werden. Diese sind zwar im Anschaffungspreis etwas höher, doch diese Investition lohnt sich aufgrund der langen Lebensdauer und dem niedrigen Verbrauch relativ schnell.
- Kühlgeräte sollten nicht neben dem

Herd, sondern möglichst an einem kühlen Platz stehen. Jedes Grad plus oder minus in der Umgebungstemperatur steigert bzw. senkt den Stromverbrauch um etwa 5 Prozent. Zudem ist die richtige Temperatur im Gerät wichtig. Während im Gefrierfach minus 18 Grad völlig ausreichen, sollte im Kühlteil die Temperatur bei ca. 6 oder 7 Grad liegen. Sind Gefrierschränke vereist, brauchen sie ebenfalls mehr Energie, deshalb sollte ein regelmäßiges Abtauen im Hinterkopf bewahrt werden.

- Beim Neukauf von Haushaltsgeräten sollte nicht nur das Design, sondern hauptsächlich der Stromverbrauch ausschlaggebend sein. Deshalb sollte auf das Energieeffizienzlabel geachtet werden.
- Der Energieverbrauch beim Kochen kann dadurch gesenkt werden, indem Töpfe mit passendem Deckel verwendet werden und zudem die richtige Herdplattengröße gewählt wird.
- Auch beim Waschen kann dadurch, dass mit Sparprogrammen und niedrigeren Temperaturen gewaschen wird, Strom gespart werden. Im Übrigen sollte die Maschine immer voll beladen sein.

Einzelne Energieversorger, wie z. B. die SWM, bieten zudem eine Energieberatung an, um unter anderem Energiefresser zu entlarven (www.swm.de/energieberatung). fl

Widerruf eines abgeschlossenen Mietvertrags – geht das?

Gerade in schwierigen Mietmärkten zählt Schnelligkeit. Endlich ist die (vermeintlich) passende Wohnung gefunden, der neue Mietvertrag wird unterschrieben. Erst danach stellt sich heraus, dass die Wohnung dann doch nicht die richtige ist, man nicht so ohne Weiteres aus dem alten Mietverhältnis „aussteigen“ kann etc. Viele Mieter glauben, ein rechtswirksam abgeschlossener Mietvertrag könne ohne Weiteres widerrufen oder einfach nicht angetreten werden. Dies ist jedoch leider nicht zutreffend, grundsätzlich sind geschlossene Verträge einzuhalten. Ist keine Einigung mit dem Vermieter möglich, bleibt oft nur eine ordentliche Kündigung des

neuen Mietverhältnisses, Kautions, Miete und Nebenkosten sind bis zur wirksamen Beendigung grundsätzlich zu bezahlen. Besonders unangenehm kann dies bei Zeitmietverträgen oder Mietverträgen mit einem wirksamen Kündigungsausschluss werden. Ein generelles Rücktritts- oder Widerrufsrecht des Mieters gab es schon in der Vergangenheit nicht, auch durch die seit 13. Juni 2014 geltenden neuen Regelungen zum Verbraucherschutz hat sich hieran leider nichts geändert. Nur in wenigen Ausnahmefällen sieht die Umsetzung der Verbraucherrechtlinie für Mietvertragsabschlüsse von Verbrauchern ein Widerrufsrecht vor. In der Praxis

wird im Bereich des Wohnraummietrechts wohl nur der (seltene) Fall erfasst, in dem ein Verbraucher eine Wohnung von einem Unternehmer außerhalb dessen Geschäftsräumen oder auf dem Fernabsatzweg anmietet, ohne die Wohnung vorab besichtigt zu haben. Hinzu kommt, dass ein eventuell möglicher Widerspruch innerhalb einer sehr kurzen Frist von 14 Tagen erfolgen muss.

Soweit absehbar, bleibt es in den meisten Fällen bei der bisherigen, wenig flexiblen Regelung. Insofern kann nur empfohlen werden, Mietverträge nicht voreilig abzuschließen und sich nötigenfalls vorab beraten zu lassen. mb

Aktueller Stand zur Mietpreisbremse – Gesetzentwurf der Bundesregierung

Am 1. Oktober 2014 hat die Bundesregierung den Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse beschlossen. Dieser weicht vom im Frühjahr 2014 vorgelegten Entwurf des Bundesjustizministers ab. Mittlerweile sind auch noch Änderungsempfehlungen von Bundesratsausschüssen abgegeben worden. Es bleibt abzuwarten, wie die Mietrechtsnovellierung nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens aussehen wird. Die Regelungen sollen nach derzeitigem Stand Mitte 2015 in Kraft treten.

Die lange geforderte und dringend benötigte Begrenzung von übermäßigen Mietsteigerungen droht zum „zahnlosen“ Tiger zu verkommen und wird viel zu zögerlich umgesetzt. Hauptkritikpunkte sind die vorgesehene befristete Geltungsdauer der Regelung und die zu zahlreichen vorgesehenen Ausnah-

men von der Mietpreisbremse. Im Einzelnen sollen nach dem aktuellen Gesetzentwurf der Bundesregierung insbesondere folgende Regelungen verabschiedet werden:

Die Wiedervermietungsmiete bei einem Mieterwechsel soll vom Grundsatz her höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Jedoch sind diesbezüglich viele Ausnahmen vorgesehen, insbesondere wenn in den letzten Jahren Modernisierungen vorgenommen wurden, der bisherige Mieter bereits eine höhere Miete vereinbart hatte oder wenn besonderer Wohnraum (z. B. zum vorübergehenden Gebrauch, möblierter Einliegerwohnraum etc.) vermietet wird.

Die Regelungen zur Mietpreisbremse sollen nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den

Landesregierungen für höchstens fünf Jahre durch Rechtsverordnung festgelegt werden, gelten.

Für Neuvermietungen und Folgevermietungen für Wohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, soll die Mietpreisbremse jedoch nicht gelten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsetzung der derzeitigen Planung vielleicht helfen wird, einzelne Auswüchse zu verhindern, eine effektive Bremse für weitere Steigerungen des allgemeinen Mietniveaus aber leider nicht zu erwarten ist.

Lediglich die zu begrüßende und lange geforderte Einführung des Bestellerprinzips für Maklerprovisionen soll wohl – zu einem derzeit aber noch nicht feststehenden Zeitpunkt, vielleicht Mitte nächsten Jahres ... – umgesetzt werden. *mb*

Wohngeldnovelle

Wohngeld ist eine staatliche Leistung, die jeder beantragen kann, der bestimmte Einkommensgrenzen unterschreitet. Einkommensschwache Haushalte sollen so bei ihren Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum unterstützt werden.

Ob man Wohngeld bekommt und wie hoch der Zuschuss ausfällt, hängt von drei Faktoren ab: von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, von den Einkommensverhältnissen sowie von der Miethöhe (Bruttokaltmiete).

Dabei spielt auch die Mietstufe (die das örtliche Mietniveau bezeichnet) eine Rolle. Es gibt momentan sechs Mietstufen, wodurch die Höhe der berücksichtigungsfähigen Mieten den örtlich sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten angepasst wird. Die Kosten tragen Bund und Land je zur Hälfte.

Zuletzt wurde das Wohngeld 2009 erhöht. Zusätzlich wurde damals auch ein pauschaler Heizkostenzuschuss eingeführt, der die immens gestiegenen Heizkosten abfedern sollte. Dies war ein notwendiger und überfälliger Schritt in die richtige Richtung. Dennoch wurde dieser Heizkostenzuschuss 2011 wieder gestrichen. Da aber mittlerweile vielen bekannt ist –

auch unserer Bundesregierung –, dass u. a. die Energiekosten ein Hauptgrund für die immens gestiegenen Wohnkosten darstellen, ist in der geplanten Wohngeldreform 2015 der Heizkostenzuschuss wieder vorgesehen. Dieser soll angeblich auch deutlich höher ausfallen als früher. Dadurch soll sich die Situation von rund einer Million Haushalten in Deutschland verbessern.

Eine Erhöhung des Wohngeldes ist angesichts der immensen Mietsteigerungen seit 2009 unbedingt nötig.

Das Wohngeld muss dabei an die Bestandsmieten und die Einkommensentwicklung angepasst werden.

Dies wäre eine echte Stärkung des Wohngeldes als wohnungspolitisches Instrument. Die bisher fehlende Dynamisierung hatte in der Vergangenheit nämlich zur Folge, dass immer weniger Haushalte Wohngeld beziehen konnten. Tatsächlich plant die Bundesbauministerin Barbara Hendricks eine Anhebung der Einkommensgrenzen beim Wohngeld. Die Zahl der Anspruchsberechtigten soll dadurch auf zusätzlich 150.000 Haushalte ansteigen. Allerdings wird das Wohngeld nicht überall steigen, da die Mieten sich bundesweit unterschiedlich entwickelten und entwickeln.

Mit der Wohngeldreform sei im Juli 2015 zu rechnen, so die Information aus dem Bundesbauministerium.

Der Haushaltsansatz fürs Wohngeld soll dafür 2015 von 500 auf 630 Millionen erhöht werden. *uv*

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Franziska Lachner, Martin Böhm

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Red.-Schluss nächste Ausgabe

15.2.2015

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

Beitrag und Ausweis 2015

Der Jahresbeitrag 2015 ist zum 1. Januar 2015 fällig!

Gleich zu Beginn des neuen Jahres werden wir die Mitgliedsbeiträge abbuchen bzw. eine Rechnung versenden.

Seit 1. Januar 2014 gelten folgende Beiträge:

Mitgliedschaft inklusive Rechtsschutzversicherung = 75,- EUR

Mitgliedschaft ohne Rechtsschutzversicherung = 50,- EUR

Wir bitten alle Mitglieder, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, dafür zu sorgen, dass ihr Konto ausreichende Deckung aufweist, damit kostenpflichtige Lastschriftretouren vermieden werden. Die Kosten einer Rückbuchung mangels Deckung müssen wir Ihnen sonst in Rechnung stellen (Rücklastgebühr = 5,- EUR). Genauso verhält es sich, wenn Sie uns eine Kontoänderung nicht mitgeteilt haben.

Daher beachten Sie bitte: Sollten sich Ihre Bankdaten seit unserem letzten Lastschrifteinzug geändert haben, überprüfen Sie bitte noch schnell, ob Sie uns die Änderung mitgeteilt haben.

Alle Mitglieder, die nicht am jährlichen Lastschriftverfahren zur Beitragszahlung teilnehmen, zahlen für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten zusätzlich eine Verwaltungsgebühr. Diese Gebühr von 5,- EUR kann man allerdings sparen, wenn man noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor Rechnungsversand). Unsere Bankdaten finden Sie auf der Rückseite des Heftes. Oder Sie geben uns noch rechtzeitig ein Sepa-Lastschrift-Mandat.

AUSWEIS 2015 – der Versand erfolgt wie im Vorjahr mit der Mitgliederzeitung Heft 1/2015 im März 2015!

Alle Mitglieder, die bis Mitte Februar 2015 ihren Beitrag vollständig bezahlt haben, erhalten im März 2015 den neuen Jahresausweis.

Erneut werden wir die Mitgliedsausweise 2015 in die erste Ausgabe 2015 unserer Mitgliederzeitung integrieren und mit diesem verschicken. Der reibungslose Versand letztes Jahr, die zustimmenden Rückmeldungen der Mitglieder und natürlich die Kostenersparnis haben uns bestärkt, diese Versandart beizubehalten.

Wichtig für den Versand ist es, dass wir die aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen, die Adressänderung mitzuteilen. Auch Namensänderungen erreichen uns oft nicht. Daher unsere Bitte an alle Mitglieder, immer daran zu denken, dass dem Verein die aktuelle Adresse bekannt ist. Das erleichtert nicht nur die Verwaltungsarbeit ungemein, sondern erspart auch die hohen Kosten der Adressrecherche. Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!

Der gelbe Ausweis 2014 gilt bei ungekündigter Mitgliedschaft bis März 2015 bzw. bis zum Versand der Mitgliederzeitung Heft 1/2015.

Der bundesweite Heizspiegel 2014 ist erschienen – Heizkosten weiterhin auf hohem Niveau

Laut Pressemitteilung des Herausgebers co2online des kürzlich erschienenen **bundesweiten Heizspiegels 2014** zahlten die Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung im vergangenen Jahr in Deutschland durchschnittlich 1.000 Euro Heizkosten. Die Vergleichswerte der Energiearten Heizöl, Erdgas und Fernwärme zeigen dabei, dass Haushalte, die mit Heizöl heizten, am meisten bezahlen mussten (knapp 20 Prozent mehr, als z. B. Haushalte mit einer Erdgasheizung).

Anhand des **bundesweiten Heizspiegels** kann also jeder Bewohner zentral beheizter Wohngebäude überprüfen, ob die Heizkosten, der Heizenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen günstig oder zu hoch sind.

Dies und weitere Infos bietet auch der Münchner Heizspiegel 2013 (von der Landeshauptstadt im Dezember 2013 veröffentlicht).

Was also tun, wenn in diesen Wochen die Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2013 mit häufig hohen Nachzahlungsforderungen ins Haus flattert? Der Blick in den Heizspiegel gibt dann eine erste Einschätzung des Verbrauchs, der Kosten etc. Aber als nächsten Schritt empfehlen wir einen Termin in unserer Geschäftsstelle zur kompletten Überprüfung der Abrechnung durch unsere erfahrenen Juristen.

Denn wie heißt es im Heizspiegel: „Jede zweite Heizkostenabrechnung ist falsch.“

uv

Beide Heizspiegel erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle und in der Stadtinformation im Rathaus (siehe auch: <http://www.heizspiegel.de>)

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website unter www.mhmmuenchen.de lohnt sich immer

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren Internetseiten und deren Weiterempfehlung an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Auf unserer Website finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Überblick über die Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle wichtigen Adressen, Termine, Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Alle unsere mietrechtlichen Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie die Mitgliederzeitung schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden.

Adress- und Bankdatenänderungen können Sie uns gerne per E-Mail über das Kontaktformular auf der Website mitteilen. Auch allgemeine Anfragen zum Verein sowie die Bestellung von Infomaterial sind auf diesem Wege immer willkommen.

Bitte aber unbedingt beachten:

Stellen Sie uns bitte keine rechtlichen Anfragen per E-Mail. Diese werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns unaufgefordert bitte auch keine Dokumente per E-Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt (es sei denn, Sie können die Kündigung mit Unterschrift einscannen).

Neues Meldegesetz bei Wohnungswechsel

Zum 1. Mai 2015 soll das neue Bundesmeldegesetz in Kraft treten.

Für Mieter interessant ist hierbei, dass die Meldebehörden ab diesem Zeitpunkt wieder eine Bestätigung des Vermieters verlangen. Diese Vermieterbescheinigung gab es schon einmal, wurde dann 2002 abgeschafft und soll nun mit der Wiedereinführung Scheinanmeldungen verhindern. Die Bestätigungen sind vom „Wohnungsgeber“ auszufüllen und an den Mieter weiterzugeben. Dieser muss sich dann innerhalb von zwei Wochen unter Vorlage der Bestätigung bei der Meldebehörde ummelden (bisher muss man sich bei Umzug innerhalb von einer Woche ummelden).

Die Bestätigung enthält Name und Adresse des Vermieters, Anschrift der Wohnung, Namen der Mieter sowie das Datum des Ein- oder Auszugs. Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu geben. Der Vermieter ist übrigens berechtigt, bei der Meldebehörde zu prüfen, ob die An- bzw. Abmeldung des Mieters ordnungsgemäß gemacht wurde. Ob der Mieter mietvertraglich verpflichtet werden kann, die Anmeldebestätigung der Behörde dem Vermieter vorzulegen, ist bisher nicht geklärt. *uv*

*Frohe Weihnachten und ein
gutes neues Jahr 2015*

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

Bitte beachten: Öffnungszeiten zum Jahreswechsel!

Dienstag, 23. 12. 2014: Beratungsstelle **Giesing** (18:00–19:00 Uhr) geöffnet. Beratungsstelle **Schwabing** geschlossen.

Mittwoch, 24. 12. 2014 (Heilig Abend): Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** und **alle Beratungsstellen** geschlossen.

Montag, 29. 12. 2014: Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** geöffnet. Beratungsstelle **Weißbürger Str. 25** (18:00–19:00 Uhr) geöffnet. Beratungsstelle **Neuhausen** geschlossen.

Dienstag, 30. 12. 2014: Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** geöffnet. Beratungsstellen **Schwabing** und **Giesing** geschlossen.

Mittwoch, 31. 12. 2014 (Silvester): Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** und **alle Beratungsstellen** geschlossen.

Freitag, 2. 1. 2015: Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** geschlossen. Es findet keine Beratung statt.

Montag, 5. 1. 2015: Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** geschlossen. Beratungsstelle **Weißbürger Str. 25** geschlossen. Beratungsstelle **Neuhausen** (18:00–19:00 Uhr) geöffnet.

Fasching 2015

Rosenmontag, 16. 2. 2015: Beratungsstellen **Weißbürger Str. 25** und **Neuhausen** sind geschlossen.

Faschingsdienstag, 17. 2. 2015: Geschäftsstelle **Weißbürger Str. 25** ab 12:30 Uhr geschlossen. Beratungsstellen **Schwabing** und **Giesing** geschlossen!

Da kurzfristige Änderungen möglich sind, rufen Sie am besten in der Geschäftsstelle an, bevor Sie eine Beratungsstelle aufsuchen.

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
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur in** den unten genannten **Beratungsstellen oder am Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

Beratungsstellen

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

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im „Werkhaus“, Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „Seidlvilla“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolombusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolombusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 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.)