

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Auszugsprobleme**

Das Ende eines Mietverhältnisses wirft meist viele Fragen auf: Wie muss die Wohnung zurückgegeben werden? Was ist bei der Wohnungsübergabe zu beachten? Dies und vieles mehr auf ...

---

Seite 3 und 4

## **Neue Urteile**

Das Thema Schönheitsreparaturen ist unerschöpflich, entsprechende Klauseln in Mietverträgen enthalten immer viel Streitpotenzial. Interessante Urteile dazu auf ...

---

Seite 4 bis 5

## **MHM-Intern**

Bitte beachten: wichtige Informationen zu Beitragszahlung und Ausweisversand 2017 sowie zu den Schließzeiten über Weihnachten und zum Jahreswechsel finden Sie auf ...

---

Seite 6 bis 7

# Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter [www.mhmmuenchen.de](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 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 EUR 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 0,85

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

# Die Auszugsprobleme

Die Beendigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses wirft viele Fragen auf: In welchem Zustand muss ich die Wohnung zurückgeben? Wie verhalte ich mich bei der Wohnungsrückgabe? Wann bekomme ich meine Kautions zurück? usw. Beim Auszug entfalten bisher nie beachtete Klauseln des Mietvertrags oft zum ersten Mal Wirkung. Doch Vorsicht: Nicht alles, was auf dem Papier steht, muss wirksam sein! Natürlich möchte der Vermieter gerne, dass die Wohnung nach Ihrem Auszug in nie gekanntem Glanz erstrahlt, und zwar auf Ihre Kosten. Bevor Sie aber zu Pinsel und Farbe greifen, besser noch: bevor Sie kündigen – und natürlich erst recht, wenn Ihnen gekündigt wurde – sollten Sie die Mieterberatung aufsuchen. Gut über Ihre Rechte informiert, können Sie nämlich viel Geld sparen. Wir haben im Folgenden das „kleine Grundwissen“ für den Auszug zusammengestellt.

## Kündigung der Wohnung

Ausführliche Informationen darüber, wie Sie sich verhalten sollten, wenn Ihnen gekündigt wird, oder was es zu beachten gilt, wenn Sie selbst kündigen wollen, enthalten unsere Merkblätter „Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse“, „Zeitmietvertrag“ sowie „Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte“. Besonders dann, wenn Ihnen vom Vermieter gekündigt wurde, sollten Sie alsbald eine Beratungsstelle aufsuchen; denn häufig lässt sich mit fachlicher Beratung eine Kündigung erfolgreich abwehren.

## Wohnungsrückgabe

Am Ende der Mietzeit dürfen Sie nicht einfach ausziehen, sondern müssen die Wohnung einschließlich der Nebenräume (z. B. Keller- oder Speicherabteile) vollständig geräumt, in vertragsgemäßem Zustand und rechtzeitig zurückgeben. Dazu gehört auch die Rückgabe sämtlicher Schlüssel (vgl. dazu unser Merkblatt „Schlüsselfragen“) an den Vermieter oder seine(n) Beauftragten; und zwar spätestens am Morgen des ersten Tages nach Ablauf der Mietzeit. Sonst riskieren Sie, eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete oder sogar zusätzlich Schadensersatz leisten zu müssen.

## Beweise sichern!

Am Tag vor der Wohnungsrückgabe sollten Sie die Wohnung mit zwei Zeugen begehen. Notieren Sie gemeinsam die Zählerstände (z. B. Strom, Kaltwasser, Warmwasser, Heizkostenverteiler). Halten Sie den Zustand der Wohnung in einem Protokoll fest – insbesondere, dass von Ihnen evtl. durchgeführte Arbeiten wie Rückbauten, Schadensbeseitigungen, Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß erledigt wurden und machen Sie detaillierte Fotos. Ggf. ist es sinnvoll, sich der Hilfe von professionellen Wohnungsabnehmern zu bedienen (vgl. unseren Service „Wohnungsabnehmer“ Seite 2). Fragen Sie vor der (kostenpflichtigen) Beauftragung jedoch in der Beratung, ob nicht auch ein Freund oder Bekannter als Zeuge ausreicht. Dokumentieren Sie auch Mängel der Bausubstanz (zum Beispiel Mauerputzschäden, Schimmelbefall o. Ä.), die der Vermieter zu vertreten hat und die Malerarbeiten unmöglich gemacht haben. Eventuell empfiehlt es sich, sachverständige Zeugen, z. B. einen Maler, hinzuzuziehen. Denken Sie rechtzeitig vor dem Auszug daran, eine Zwischenablesung der Verbrauchswerte von Heizung und Warmwasser durch die zuständige Wärmedienstfirma zu veranlassen. Vom Energieversorgungsunternehmen (z. B. Stadtwerke) sollten Sie schriftlich eine Endabrechnung zum Auszugstermin anfordern. Teilen Sie selbst die Endstände der Zähler mit oder bitten Sie um eine Ablesung.

## Formen der Rückgabe

### Gemeinsamer Übergabetermin:

Bringen Sie einen Zeugen mit. Gleichen Sie ein Protokoll des Vermieters mit einem evtl. beim Einzug angefertigten ab, vor allem aber mit dem „eigenen“ vom Vortag (s. o.). Unterschreiben Sie nichts, womit Sie nicht voll und ganz einverstanden sind. Es besteht keine Verpflichtung, ein vom Vermieter diktiertes Protokoll zu unterschreiben; denn Ihre Unterschrift wirkt im Zweifel als (nicht gewollte) Bestätigung von Mängelbeseitigungspflichten!

### Wenn kein gemeinsamer Übergabetermin gelingt:

Weigert sich der Vermieter, zum Ende der Mietzeit mit Ihnen gemein-



sam die Wohnung abzunehmen, hält er Sie bei der Terminvereinbarung für die Abnahme hin oder werden Sie zum vorgesehenen Termin versetzt, sind Sie nicht zur gemeinsamen Abnahme verpflichtet. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass Sie die vorgenannten Ratschläge zur Beweissicherung durch eigene Zeugen und Fotos beherzigen.

Für die Rückgabe sämtlicher Schlüssel an den Vermieter oder seine(n) Bevollmächtigten (z. B. Hausverwaltung, Rechtsanwalt) bieten sich folgende Möglichkeiten an: Lassen Sie die Schlüssel von einem Freund oder Bekannten als Boten überbringen und die Abgabe oder den Einwurf in den Vermieterbriefkasten vom Boten schriftlich bestätigen. Ist dies nicht möglich, bleibt notfalls noch die Möglichkeit, die Schlüssel dem Vermieter ausreichend versichert per Wertbrief zuzustellen. Lassen Sie sich diesbezüglich bitte immer vorab beraten.

## Vertragsgemäßer Wohnungszustand

In welchem „vertragsgemäßen“ Zustand Sie die Wohnung am Ende der Mietzeit zurückgeben müssen, ergibt sich in erster Linie aus dem Mietvertrag. Im Folgenden wird dargestellt, worauf besonders zu achten ist.

## Einrichtungen und Einbauten

mit denen Sie die Wohnung versehen haben oder die Sie direkt vom Vermieter übernommen haben (z. B. Einbauschrank, Hochbett, Küchenzeile, Fußbodenbelag, abgehängte Zimmerdecke u. Ä.), dürfen Sie beim Auszug entfernen und mitnehmen. Da Sie dann aber den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen und evtl. Beschädigungen beseitigen müssen, kann das teurer sein, als die Sachen entschädigungslos zurückzulassen. Auf Verlangen des Vermieters sind Sie jedoch grundsätzlich zum Rückbau

verpflichtet. Etwas anderes gilt nur, wenn Sie anlässlich des Einbaus mit Ihrem Vermieter eine anderweitige (schriftliche) Vereinbarung getroffen haben oder dies noch nachträglich tun. Eine schriftliche Zustimmung des Vermieters ist auch notwendig, wenn Sie selber einen Nachmieter suchen, der Ihnen die Einbauten und Investitionen ablöst.

Sollen Sie eigene Einrichtungen auf Verlangen des Vermieters zurücklassen, ist er gesetzlich dazu verpflichtet, Sie angemessen zu entschädigen.

### Bauliche Änderungen

Eingriffe in die Bausubstanz (wie z. B. Wanddurchbrüche, Einziehen neuer Wände o. Ä.) dürfen Sie nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters (und ggf. der Bauaufsichtsbehörde) vornehmen. Sonst riskieren Sie Schadensersatzansprüche oder gar eine Kündigung. Erfolgt die Umbauten ohne Genehmigung, müssen Sie den ursprünglichen Zustand spätestens bei Auszug wiederherstellen.

### Vertragsgemäßer Gebrauch (Abnutzung) und Schäden

Streng voneinander zu unterscheiden sind: Abnutzungsspuren, die der gewöhnliche Mietgebrauch an der Bausubstanz hinterlässt (wie zum Beispiel der abgenutzte Teppichboden) und Schäden, die Sie verursacht haben (z. B. Brandlöcher, Kaffee- oder Tintenflecken auf dem Teppichboden).

Für den vertragsgemäßen Gebrauch (Abnutzung) zahlen Sie Miete, weshalb der Vermieter Ihnen hierfür keine

weiteren Kosten in Rechnung stellen kann. Nur die sog. Schönheitsreparaturen können innerhalb gewisser Grenzen vertraglich auf Sie abgewälzt werden. Darüber hinaus kann sich eine Kostenübernahmepflicht auch aus sog. Kleinreparaturklauseln des Mietvertrages ergeben. Da solche Klauseln in (älteren) Formularverträgen oft unwirksam sind, sollten Sie zur Klärung in jedem Fall die Mieterberatung aufsuchen.

Schäden, die während der Mietzeit von Ihnen verursacht wurden (oder auch von Personen, die sich auf Ihre Veranlassung hin in der Wohnung befanden), müssen Sie fachgerecht beseitigen bzw. die dafür entstehenden Kosten ersetzen. Gewöhnlich werden Schäden über Geldzahlungen reguliert. Sollte Ihr Vermieter einen berechtigten Schadensersatzanspruch gegen Sie geltend machen, so müssen Sie in den meisten Fällen jedoch nicht den vollen Wiederbeschaffungswert bezahlen, sondern können den sog. „Abzug neu für alt“ vornehmen. Bei einem beschädigten Teppichboden mit einer Lebensdauer von acht bis zwölf Jahren (je nach Qualität) müssen Sie demnach nur noch für den verbliebenen Restwert (und evtl. Verlegungskosten) anteilig einstehen. Hinweis: Sollten Sie eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben, tritt diese eventuell für einen von Ihnen verursachten Schaden ein.

### Schönheitsreparaturen

Das Thema Schönheitsreparaturen füllt Bände. Gehen Sie rechtzeitig vor dem Auszug oder bevor Sie Gespräche mit dem Vermieter führen zur

Mieterberatung! So mancher Mieter hat ohne wirksame vertragliche Verpflichtung Schönheitsreparaturen durchgeführt – und zwar schlecht. Die Quittung: Tausende von Euro für fachgerechte Nacharbeiten. Nach der gesetzlichen Regelung sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters. Zur Abwälzung dieser Vermieterpflicht auf Sie als Mieter bedarf es daher einer ausdrücklichen und wirksamen Vertragsregelung. Liegt eine solche nicht vor, genügt es, wenn Sie die Wohnung geräumt und besenrein gesäubert hinterlassen, Nägel, Schrauben und Dübel fachgerecht entfernen und vorhandene Teppichböden reinigen. Haben Sie Dübel in einem nicht mehr üblichen Umfang gesetzt, müssen auch die Dübellöcher fachgerecht kleinflächig verschlossen werden. In fast allen (Formular-)Mietverträgen findet sich ein Passus, der die Pflicht zur Durchführung dieser Renovierungsarbeiten auf den Mieter abwälzt – oft in übermäßiger und damit unzulässiger Weise. Ob diese Vertragsklauseln wirksam sind oder nicht, kann nur in der Rechtsberatung anhand des vollständigen Vertragstextes beurteilt werden. Unser Merkblatt „Mietrechtsfragen brandaktuell: Schönheitsreparaturen“ enthält wichtige Einzelheiten zu diesem Thema, über die Sie sich schon vorab informieren sollten.

### Kautionsabrechnung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über Ihre Kaution abrechnen. Einzelheiten finden Sie in unserem Merkblatt „Kaution – auf Nummer sicher gehen“.

---

## Münchener Urteile zu den Schönheitsreparaturen

**Die Klausel in einem Mietvertrag „Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: in Küchen, Bädern und Duschen – alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten – alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen – alle sieben Jahre. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlän-**

**gerung der in Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist das Wohnungsunternehmen auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen“ ist unwirksam.**

### LG München I Urteil vom 5. März 2015 15 S 1301/15

Die Klausel in einem Mietvertrag „der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“ ist wegen Unklarheit gegen § 305c Abs. 2 BGB und wegen Unangemessenheit gegen § 307 BGB unwirksam. Zum einen wird für den Mieter nicht deutlich, was unter „Ausführungsart“ zu verstehen ist, zum anderen wirkt sich die Klausel wie eine unwirksame Endrenovierungsklausel aus, da der Mieter, sobald er während des Mietverhältnisses von der bei Einzug vorgegebenen Ausführungsart abweicht, bei Mietende in jedem Fall zu renovieren hätte.

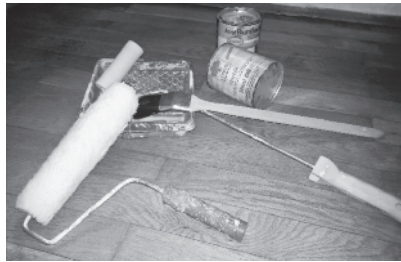
Die Klausel führt gemäß § 306 Abs. 1, 2 BGB insgesamt zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel, da eine geltungserhaltende Reduktion

nicht zulässig ist und eine Teilbarkeit der Klausel nicht gegeben ist. Dem Urteil ist zuzustimmen. Leider hat sich das Landgericht mit der weiteren Frage, der zu kurzen Fristen, nicht befasset. Das Amtsgericht hatte die Schönheitsreparaturklausel auch aus diesem Grund für unwirksam erachtet.

Die in der Klausel bezeichneten Fristen stammen aus einem Mietervertrag des Bundesministeriums der Justiz aus dem Jahr 1976. Nach überwiegender Meinung sind diese Fristen nach den heutigen Wohnverhältnissen überholt. Sowohl die Belegung und Ausstattung der Wohnungen als auch die Renovierungsmaterialien haben sich verändert. Als angemessen werden nunmehr im Allgemeinen folgende Fristen angesehen: alle 5 Jahre in Küchen, Bädern und Duschen, alle 8 Jahre in Wohn/Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle zehn Jahre in anderen Nebenräumen.

\*\*\*

**Die Klausel in einem Mietvertrag „der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören der Anstrich der Wände und Decken, dem das Anbringen einer**



**weiß gestrichenen Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, Anstrich der Türen und Fenster, Türen innerhalb der Mieträume, Fenster auf der Innenseite, Außentür von innen, Anstrich von Heizkörpern und Heizrohren, das Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden“ ist unwirksam.**

**AG München Urteil vom 25. April 2014 432 C 1821/14**

Die Unwirksamkeit ergibt sich zum einen schon daraus, dass hier von einer unzulässigen sog. Farbwahlklausel auszugehen ist, da die Klausel festhält, dass dem Anstrich der Wände und Decken das Anbringen einer weiß gestrichenen Raufasertapete gleichsteht. Eine derartige Klausel nimmt dem Mieter jedoch grundsätzlich jeglichen Spielraum zu einem

auch nur leicht von weiß abweichenden Farbton, wenn er nicht bei Anstricharbeiten im laufenden Mietverhältnis die Notwendigkeit einer Endrenovierung in Kauf nehmen will. Die vorliegende Regelung ist daher als unangemessene Belastung nach § 307 BGB zu qualifizieren.

Zum anderen ist aber auch die Abwälzung der Verpflichtung zur Beseitigung „kleinerer Holzschäden“ unzulässig. Es ist bereits nicht nachvollziehbar, was unter kleineren Holzschäden zu verstehen ist, weshalb die Klausel u. a. gegen das Transparenzverbot verstößt. Ferner ist zu bedenken, dass die Klausel keinerlei Einschränkung dazu enthält, welcher räumliche Bereich der Mietsache hiervon betroffen sein soll, nur der Innenraum einer Wohnung oder auch außen befindliche Holzteile. Die nach einhelliger Rechtsmeinung z. B. bei der Verpflichtung zum Anstrich von Fenstern nötige Einschränkung, dass die Verpflichtung sich nur auf die entsprechenden Innenseiten beziehen dürfe, fehlt bei der hier beabsichtigten Abwälzung der Beseitigung kleinerer Holzschäden gänzlich. Es liegt daher auch noch eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. mh

## Wohnen in München VI

Seit mehr als zwei Jahrzehnten gibt es in München das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Es wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben und beinhaltet Zielvorgaben und Förderprogramme der Münchner Wohnungspolitik. Am Dienstag, 15.11.2016 verabschiedete der Münchner Stadtrat einstimmig das neue Wohnungsprogramm „Wohnen in München VI“, welches von 2017 bis 2021 gelten soll. **Über allem steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, was in München eines der dringlichsten Probleme überhaupt ist. Die sogenannte „Münchner Mischung“ soll erhalten bleiben/ausgeweitet werden, d. h. ein vielfältiges Wohnungsangebot für eine noch breitere Einkommensgruppe (insgesamt sollen durch das Programm mehr als die Hälfte aller Münchner ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung haben). Dafür investiert die Stadt 870 Millionen.**

Einige Eckpunkte:

- Pro Jahr sollen 8.500 Wohnungen neu gebaut werden

- Die städtischen Wohnbaugesellschaften sollen verstärkt wieder selbst bauen
- Für den Wohnungsbau durch private Träger gibt es zahlreiche Anreize und Förderungen
- dauerhafte Einführung des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (**KMB**) mit stärkerer Zielgruppenorientierung: Städtische Wohnbauflächen werden zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrieben und preistreibende Bieterwettbewerbe vermieden. Der Investor verpflichtet sich zu sozialen Klauseln wie z. B. günstige Mieten über mindestens 60 Jahre/Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen/Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)/Weiterentwicklung der Konzeptausschreibungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke (das überzeugendste Konzept erhält den Zuschlag).
- Einkommensgrenzen für das München-Modell werden erhöht
- Altbekannte Instrumente zur Bestandssicherung sollen voll ausge-

schöpft werden (Ausweitung Erhaltungssatzungsgebiete/Kontrolle und Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung/Mietspiegel).

Mit diesem Programm tritt 2017 das größte kommunale Wohnungsprogramm in Deutschland in Kraft.

Es zeigt die Anstrengungen und den Willen der Stadt, die Wohnungsnot und ausufernde Mieten in München in den Griff zu bekommen, was wirklich aner kennenswert ist. Ob die Zielvorgaben eingehalten werden können, wird sich erst im Lauf der Jahre zeigen. Angesichts des enormen jährlichen Zuzugs nach München ist aber allen Beteiligten klar, dass das neue Wohnungsprogramm allein nicht ausreicht. Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt das Angebot schon seit langem, dies wird sich in den nächsten Jahren auch nicht ändern. Im Gegenteil: laut einer Studie der Postbank wird München noch lange ein beliebter Wohnort sein, 2030 könnten schon 1.723.027 Menschen hier leben. Zusätzliche, neue Konzepte/Ideen/Visionen werden gebraucht. uv

# Der bundesweite Heizspiegel für Deutschland 2016/Münchner Heizspiegel 2015

Wenn die kalte Jahreszeit anbricht, ist es sinnvoll zu wissen, in welchem Bereich mein Wohnhaus bei den Heizkosten und dem Heizkostenenergiebereich liegt. Mit dem **Heizspiegel** und der Heizkostenabrechnung kann jeder Bewohner (egal ob Mieter oder Eigentümer) zentral beheizter Wohngebäude relativ leicht überprüfen, wie hoch die Heizkosten, der Heizenergieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen in seinem Wohngebäude sind. Die ermittelten Durchschnittswerte des gesamten Wohngebäudes kann man dann mit den wohnungsbezogenen Daten zum persönlichen Verbrauch und zu den persönlichen Kosten vergleichen und bewerten. Wer seine Verbräuche und Kosten richtig einschätzen kann, erkennt sein Sparpotenzial. Dieses Wissen hilft bei der Senkung der Heizkosten sowie bei der

Reduzierung der klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch das Heizen entstehen (Heizpartipps siehe auch MieterSpiegel Heft 3/2016).

Für München gibt es aktuell den Münchner Heizspiegel 2015 (Stand November 2015 / Basis: Abrechnungsjahr 2014).

Was also tun, wenn die Heizkostenabrechnung ins Haus flattert? Der Blick in den Heizspiegel gibt eine erste Einschätzung des Verbrauchs, der Kosten etc. Aber als nächsten Schritt empfehlen wir einen Termin in unserer Geschäftsstelle zur kompletten Überprüfung der Heizkostenabrechnung durch unsere erfahrenen Juristen.

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



## AUSWEIS 2017

Alle Mitglieder, die bis Ende Februar 2017 ihren Beitrag vollständig bezahlt haben, erhalten im März 2017 den neuen Jahresausweis. **Der Versand erfolgt mit der Mitgliederzeitung Heft 1/2017 im März 2017!**

Wichtig für den Versand ist es, dass wir die aktuelle Adresse von Mitglie-

dem 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 ungenügend, 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 Ausweis 2016 gilt bei ungekündigter Mitgliedschaft bis März 2017 bzw. bis zum Versand der Mitgliederzeitung Heft 1/2017.

## Beiträge 2017

Der Jahresbeitrag 2017 ist zum 1. Januar 2016 fällig! Gleich zu Beginn des neuen Jahres, nämlich **zum 10. Januar 2017**, werden wir die Mitgliedsbeiträge (natürlich nur bei vorliegendem SEPA-Lastschrift-Mandat) abbuchen.

Laut Beitrags- und Gebührenordnung vom 1. Januar 2017 gelten folgende Beiträge:

**Mitgliedschaft inklusive Rechtsschutzversicherung: 81 EUR**

**Mitgliedschaft ohne Rechtsschutzversicherung: 56 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 = 10 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 Beitragszah-

lung teilnehmen, bekommen im Januar 2017 die Jahresrechnung zugeschickt.

Für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten fällt zusätzlich eine **Verwaltungsgebühr von 5 EUR** an.

Diese Gebühr kann man sparen, indem man zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor Rechnungsversand).

Unsere Bankdaten:

**IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04**

**BIC: PBNKDEFF**

**Postbank München**

uv

# Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle Adressen, Termine und Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mierechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Nutzen Sie vor allem auch das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und mierechtlichen Infoblätter.

**Wir freuen uns über den regen Gebrauch von unserem Angebot und die Weiterempfehlung unserer Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.**

## Bitte beachten Sie aber:

Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail. Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft können von uns auf diesem Weg **nicht bearbeitet werden**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind über das Kontaktformular selbstverständlich immer möglich.

**In diesem Zusammenhang gleich eine Bitte:** vergessen Sie nicht, uns Adressänderungen gleich mitzuteilen! Das erleichtert die Verwaltungsarbeit ungemein und erspart die hohen Kosten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!**

# MieterSpiegel online

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefonisch oder über unser Kontaktformular auf der Website). Die Zustellung per Post wird dann eingestellt. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusage per Post veranlassen).

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

Der Vorstand und das Team von MIETER HELFEN MIETERN wünschen allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Unterstützern ein **friedliches Weihnachtsfest** und einen **guten Start ins neue Jahr!**

## Bitte beachten!

Die **Beratungsstelle Schwabing** (Seidlvilla, Nikolaiplatz 1b) ist vom **22.12.2016 bis 7.1.2017** geschlossen.

Die **Beratungsstelle Sendling** (Daiserstr. 37) ist am **28.12.2016** geschlossen.

Die **Beratungsstelle Neuhausen** (Leonrodstr. 19/RG) ist am **2.1.2017** geschlossen.

Die **Beratungsstelle Pasing** (Bäckerstr. 14) ist am **4.1.2017** geschlossen. Am Faschingsdienstag, **28.2.2017**, ist die Geschäftsstelle ab 12:30 Uhr geschlossen, alle Abendberatungen entfallen.

## Impressum

### Herausgeber

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

### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,  
Martin Böhm

### Fotos

Uta Heck (Titel), Ulrike Vatter

### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

# Nicht vergessen: Adressänderungen unbedingt gleich mitteilen!

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass wir häufig keine aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen, dem Verein die neue Adresse mitzuteilen. Zwar wird mittels Nachsendeauftrag unsere Post an das Mitglied weitergeleitet. Häufig liegt aber keine Einwilligung zur Adressweitergabe vor. Auch Namensänderungen werden uns oft nicht mit-

geteilt, sodass auch diese Post den Empfänger nicht erreicht, obwohl er noch unter derselben Adresse wohnt.

**Daher unsere Bitte an alle Mitglieder,** immer dafür zu sorgen, 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!**

Grundsätzlich können Sie alle Änderungen Ihrer persönlichen Daten (Adresse, Bankverbindung, Nachname) uns über das Kontaktformular auf unserer Website online mitteilen, aber natürlich auch per Post oder telefonisch!

uv

## 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  
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, 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 18:00 – 19:00 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 und 14 – 16 Uhr**  
**Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 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.)