

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Mietshäuser-Syndikat – Die Häuser denen, die drin wohnen**

Mieterinnen und Mieter der Wörthstraße 8 in Haidhausen wollen dort wohnen bleiben. Daher soll das Haus zu einem Projekt des Mietshäuser Syndikats werden ...

Seite 3 bis 4

## **Münchner Mietspiegel 2023**

Die Mieten sind in den vergangenen zwei Jahren um 21 Prozent gestiegen, so rasant wie nie zuvor. Das zeigt der neue Mietspiegel für München 2023, veröffentlicht am 16. März 2023 ...

Seite 4 bis 6

## **MHM intern**

Auf den hinteren Seiten finden Sie Informationen zum neuen Ausweis, die Einladung zur Mitgliederversammlung 2023 sowie weitere Interna ...

Seite 6 und 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 25,- 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 Mietkautions 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 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- 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 95,- 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 2,60

- 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
- Übergabeprotokoll

# Wörthstraße 8 – Das wird unser Haus

In Haidhausen steht an der Ecke zur Comeniusstraße das 1894 errichtete stattliche Haus Wörthstraße 8. Zufällig haben die Mieterinnen und Mieter im zurückliegenden Sommer erfahren, dass ein Teil des Hauses zum Verkauf angeboten ist. Sie wollen das Haus zu einem Projekt des Mietshäuser Syndikats und damit zu „ihrem Haus“ machen. Ziel ist die Sicherung der Mietwohnungen und der Gewerberäume zu dauerhaft verträglichen Konditionen in Selbstverwaltung. Der dafür gegründete Hausverein Wörthstr8 ruft zur Unterstützung des Projekts mit Direktkrediten auf.

Im Sommer vergangenen Jahres erfuhr die Mieterinnen und Mieter des Hauses Wörthstraße 8, dass auf einem Immobilienportal ein Teil des Hauses zum Kauf angeboten wird. Sofort stellten sich Fragen ein. Was wird aus meiner Wohnung? Wie geht es mit meinem Gewerbebetrieb weiter?

An einem Hausverkauf wollen die Beteiligten meist maximal verdienen, in München sind wegen des völlig aus dem Ruder gelaufenen Immobilienmarktes die Aussichten auf hohe Gewinne besonders verlockend. Leidtragende sind in der Regel die Mieterinnen und Mieter. Ihnen drohen Mietsteigerungen und die Aufteilung in Wohneigentum, schlimmstenfalls die Verdrängung aus dem Quartier.

## Gutes Zusammenleben

Im Haus Wörthstraße 8 leben die Mieterinnen und Mieter in einer über viele Jahrzehnte zusammengewachsenen Hausgemeinschaft. Alle Altersstufen sind vertreten. Eine Mieterin wohnt dort bereits seit 42 Jahren, etliche andere Mietparteien sind dort seit drei Jahrzehnten zu Hause. Vor kurzem wurde ein Neugeborenes begrüßt. Man kennt sich seit langem und fühlt sich miteinander verbunden.

In den letzten Monaten traf sich die Hausgemeinschaft nahezu wöchentlich und rasch war man sich einig: Ziel ist eine Lösung, mit der sie die bestehenden Mietverhältnisse für 13 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten (Papierladen, Goldschmied, Friseur), dauerhaft zu annehmbaren Konditionen in Selbstverwaltung sichern kann: Das Haus soll zu einem Projekt des Mietshäuser Syndikats (MHS) werden.

### „Die Häuser denen, die drin wohnen“

Getreu diesem Motto sind im Mietshäuser Syndikat (MHS) derzeit etwa 180 Projekte im Bestand und weitere etwa 20 Projektinitiativen im Aufbau zusammengeschlossen.

Wohn- und Gewerbebaum wird dauerhaft der kapitalistischen Verwertungslogik des Immobilienmarktes entzogen. Der Zusammenschluss im Mietshäuser Syndikat sichert auf Dauer sozial verträgliche Mieten zum Wohnen und Arbeiten sowie Raum für kulturelle und politische Ziele.

Dazu bedienen sich alle Projekte eines einheitlichen Organisationsmodells. Die Hausgemeinschaften gründen einen eingetragenen Hausverein. Dieser begründet nach positiver Beschlussfassung in einer MHS-Mitgliederversammlung gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat eine Haus-GmbH. Hausverein und Mietshäuser Syndikat halten je 50% der Haus-GmbH. Diese Haus-GmbH wird Hauseigentümerin.

Das MHS hat Stimmrecht bei allen Entscheidungen, die das Immobilienvermögen betreffen, so eine etwaige Aufteilung des Hauses in Wohneigentum oder ein Verkauf des Hauses. Damit ist eine Rückkehr des Hauses in den kapitalistischen Immobilienmarkt ausgeschlossen. Die Hausgemeinschaft hat über den in der Haus-GmbH vertretenen Hausverein alleiniges Stimmrecht über alle anderen das Haus betreffenden Entscheidungen. Etwa: Wer zieht ein? Wie hoch ist die Miete? Welche Kredite werden aufgenommen?

In München gibt es bislang zwei MHS-Projekte, eins in der Ligsalz- und ein weiteres in der Görzer Straße.

Erste formale Schritte hat die Hausgemeinschaft Wörthstraße 8 bereits erledigt. Sie hat den Hausverein „Wörth8 e.V.“ gegründet und die Vereinsatzung zur Eintragung in das Vereinsregister eingereicht. 22 Mieterinnen und Mieter, darunter auch die Gewerbetreibenden, haben die Gründungsurkunde unterzeichnet. Dies ist ein starker Ausdruck des gemein-

samen Willens, das Projekt voranzubringen.

## Komplizierte Rahmenbedingungen

Nach zahlreichen Gesprächen zwischen den Eigentümern, einem Geschwisterpaar, und der Mieterschaft zeichnete sich zunächst eine vielversprechende Lösung ab: Schwester und Bruder zeigten sich bereit, auf maximale Verkaufserlöse zu verzichten und damit den Weg für das Projekt zu öffnen. Doch ganz so glatt verlief es dann doch nicht. Zwar ist mittlerweile verabredungsgemäß eine Hälfte des Hauses und des Bodens auf eine sozial agierende Schweizer Stiftung übertragen. Doch der zweite Teil der Immobilie ist entgegen einer ursprünglichen Zusage nun doch auf dem „freien“ Markt angeboten. Damit steht der Hausverein unter erheblichem Druck, ist aber trotz – oder gerade wegen – der gewachsenen Herausforderung gewillt, das Projekt erfolgreich abzuschließen.

## Damit aus ihrem Haus „ihr Haus“ wird

Der Hausverein will das erforderliche Geld zur Finanzierung des Projekts zusammenbringen. Basis der Finanzierung ist die kalkulierte Gesamtmiete des Hauses. Sie muss auskömmlich sein für die Bedienung von Zins und Tilgung des Bankkredits, den die Haus-GmbH als Finanzierungsbaustein wohl wird aufnehmen müssen. Zusätzlich muss aus den Mieteinnahmen die Rücklage bedient werden, mit der der Sanierungstau und die laufende Bauinstandhaltung bezahlt wird. Hier besteht durchaus Bedarf. Es lebt sich gut in diesem Haus, aber die letzte gründliche Renovierung wurde Ende der 70er/80er Jahre vorgenommen. Auf der anderen Seite verlangten die früheren Eigentümer für Münchner Verhältnisse moderate Mieten. Je nach Zustand der Wohnung sind um die 11 €/m<sup>2</sup> zu entrichten, Mietparteien mit bereits sehr lang laufenden Verträgen bezahlen deutlich darunter. ▶

## Gutes Vertrauen in der Hausgemeinschaft

Jeder Miethaushalt, jede/r Gewerbetreibende soll sich weiterhin die Miete leisten können. Dem Hausverein ist es wichtig, die bestehende soziale Zusammensetzung auch in Zukunft zu erhalten. Die große Bandbreite der jetzt noch gezahlten Mieten wird angeglichen werden müssen, man wird bei einer derzeit anvisierten kalkulatorischen Mietbelastung zwischen 11 und 12 €/m<sup>2</sup> landen. Wer mehr zahlen kann, wird dies auch tun. Intern wurde abgefragt, bis zu welcher Höhe die persönliche Mietbelastung tragbar ist. Der von gegenseitigem Vertrauen getragene Umgang der Mieterschaft mit der künftigen Mietgestaltung eröffnet Spielräume zur Verwirklichung des Projekts.

## Direktkredite!

Jetzt kommt die Nachbarschaft, kommen Freundinnen und Freunde der Mieterinnen und Mieter oder einfach alle anderen Menschen ins Spiel, die das mutige Projekt unterstützen wollen. Die Zeit sehr niedriger Bankkreditzinsen ist zu Ende. Eine Kreditaufnahme bei einer Bank ist unumgänglich. Der Umfang des Bankkredits lässt sich mindern, im Idealfall lässt er sich völlig umgehen, wenn möglichst viele Unterstützer:innen der Haus-GmbH – und damit den Mieterinnen und Mietern – einen Direktkredit gewähren. Willkommen sind Direktkredite zwischen „1.000 und 100.000 €“. Wer es sich leisten kann, verzichtet eventuell ganz oder befristet auf jegliche Zinsen. Jeder Direktkredit hilft, die Mietbelastung im Projekt Wörth8 zu verringern.

Eine digitale Absichtserklärung kann auf der Website des Vereins [www.woerth8.de](http://www.woerth8.de) ausgefüllt werden.

Der Zugewinn für die Kreditgeber:innen drückt sich in der Stärkung eines sinnvollen Projekts aus. Jedes neue MHS-Projekt bedeutet einen Schritt weg vom marktgetriebenen Münchner Mietenwahnsinn hin zu einer auf gegenseitige Solidarität setzenden Stadtgesellschaft. *Andreas Bohl*

Kontakt:

Wörth8 e. V.

Wörthstraße 8, 81667 München

Mail: [kontakt@woerth8.de](mailto:kontakt@woerth8.de)

[www.woerth8.de](http://www.woerth8.de)

Der Artikel erschien im Januar 2023 in den Haidhauser Nachrichten. Für den Mieterspiegel wurde er leicht gekürzt und aktualisiert.

# Der neue Mietspiegel für München 2023

Am 16. März 2023 wurde der Mietspiegel für München 2023 vom Sozialausschuss des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen und veröffentlicht. Die Vollversammlung des Stadtrates wird diesen Beschluss voraussichtlich am 22. März 2023 bestätigen und den neuen Mietspiegel für München als qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558 d BGB anerkennen.

Der Mietspiegel für München 2023 ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2021 sind die Preise erneut deutlich angestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nunmehr bei 14,58 €/m<sup>2</sup> und damit um 21% höher als im Mietspiegel 2021 (12,05 €/m<sup>2</sup>).

In einzelnen Teilsegmenten, insbesondere bei Wohnungen bis 60 qm ab einem Baujahr von 2016 sind – verglichen mit dem Mietspiegel 2021 – sogar noch stärkere Erhöhungen der Grundmiete zu verzeichnen.

Dies ist die höchste Steigerung seit dem Bestehen des Mietspiegels und bestätigt erneut Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands. Nicht nur in den besonders begehrten, zentralen Lagen werden Wohnungen für Normalbürger\*innen unbezahlbar.

Im Bereich der Wohnlageneinordnung und der hierfür anzusetzenden

Zuschläge sind ebenfalls überproportionale Steigerungen festzustellen, insbesondere in den zentralen Lagen weist der Mietspiegel für München 2023 damit deutlich höhere Mieten aus.

Weitere wichtige Neuerungen sind zum Teil deutlich höhere Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale. Abweichend von den letzten Mietspiegeln finden sich auch neue Merkmale, so z. B. ein Zuschlag für einen guten Altbau, einen Balkon oder Terrasse sowie eine Ladestation für Elektromobile. Auch dies wird im Einzelfall zu deutlich über dem durchschnittlichen Anstieg liegenden Berechnungen führen.

Der Mietspiegel für München ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2023 ist eine Neuerstellung mit dem Stichmonat Januar 2022 zur Datenerhebung. Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben, dass diese im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen sind.

Der letzte neu erstellte Mietspiegel ist der Mietspiegel für München 2019 (die Datenerhebung erfolgte zum Stichmonat Januar 2018). Zwar hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München sich im Jahr 2011 dazu ent-

schieden, den Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen, also grundsätzlich von einer Fortschreibung abzusehen. Jedoch wurde der Mietspiegel für München 2021 aufgrund der Entscheidung des Stadtrates vom 30. September 2020 davon abweichend als Indexfortschreibung erstellt. Hintergrund war die pandemiebedingte Sondersituation im Zeitraum der Datenerhebung.

Um die gesetzliche Anforderung, nach jeweils zwei Jahren fristgerecht einen neuen Mietspiegel zu veröffentlichen sowie den genannten Beschluss des Stadtrates zu erfüllen und die kontinuierliche Versorgung der Bevölkerung mit Mietspiegeln bei sich ändernden Marktbedingungen sicherzustellen, ist die Neuerstellung eines Mietspiegels für München erforderlich.

Allerdings dürfen nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten sechs Jahre vor der Datenerhebung bei Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, die also preisdämpfend wirken würden, finden ebenso wenig Eingang in den Mietspiegel wie öffentlich geförderte Wohnungen. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten sechs

Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist.

Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht. Mieter helfen Mietern fordert dementsprechend seit vielen Jahren, dass alle Mieten in Mietspiegeln berücksichtigt werden müssen, um eine zutreffende Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhalten. Durch den Gesetzgeber erfolgte zum 1. Januar 2020 lediglich eine Verlängerung der Frist von vier auf sechs Jahre.

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 für sein Mieterhöhungsverlangen eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswohnungen oder Gutachten) bedient.

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München, die eine Wohnfläche zwischen 20 und 160 m<sup>2</sup> aufweisen (ca. 500.000).

Er gilt nicht für preisgebundene Wohnungen (z. B. Sozialwohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendwohnheime.

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für Häuser, Einzelzimmer, Penthousewohnungen, möblierten Wohnraum, private Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Toilette und Bad durch andere Mietparteien, Wohnungen ohne Küche, Badezimmer oder Toilette, Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer, Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung sowie Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung. In diesen Fällen kann der Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nicht herangezogen werden. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen aber als Orientierungshilfe dienen.

Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer Begehrlichkeiten auf Vermieterseite. Viele Vermieter werden überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. Bei der Neuerstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass manche Zu- und Abschlagsmerkmale wegfallen und andere neu eingeführt werden.



Ganz allgemein gilt für freifinanzierte Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht werden kann, dass diese an die **ortsübliche Vergleichsmiete** angepasst werden soll. Dahinter verbirgt sich das ortsübliche Entgelt, das in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart worden ist. Der Vermieter kann aber die Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Erhöhung der Miete Ihre Zustimmung. Diese Zustimmung müssen Sie, soweit das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt ist, spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen.

Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die

**Kappungsgrenze** beachtet werden. Grundsätzlich gilt bundesweit eine Kappungsgrenze von 20% innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde die Kappungsgrenze jedoch auf **15% abgesenkt** (Mieterschutzverordnung). Entscheidend bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht mehr als 15% (bzw. 20%) höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, dass die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen in Textform erfolgen muss. Hierzu reicht z. B. auch eine Kopie, eine E-Mail oder ein Fax. Der Vermieter muss die Mieterhöhung zudem begründen. In Betracht kommende **Begründungsmittel** sind der einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die Mieterdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel** begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

**Keine Angst!** Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung **nicht ohne berechtigten Grund verweigern**. Insbesondere bleiben evtl. vorhandene Mängel der Mietwohnung bei der Mieterhöhung außer Betracht. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorenes Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es auch sinnvoll sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht**

geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhö-

hung bis zum Beendigungszeitpunkt nicht mehr ein.

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

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie ab sofort **kostenlos** in unserer Ge-

schäftsstelle in der Weißenburger Str. 25 oder in unseren Stadtteilberatungsstellen. *mh*

Den Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen finden Sie auch im Internet unter: [www.mietspiegel-muenchen.de](http://www.mietspiegel-muenchen.de)

## Aktuelle Informationen zur Mietberatung

Die Geschäftsstelle ist zu den Bürozeiten für den persönlichen Besuch geöffnet

Der Kontakt zu den Rechtsberatern kann per Telefon, Mail oder über das Online-Beratungsformular stattfinden, **Sonderberatungstermine** (z. B. zur Prüfung einer Nebenkostenabrechnung) können je nach Wunsch **telefonisch** oder **persönlich vor Ort** stattfinden, jeweils immer nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung beim zuständigen Anwalt.

Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zuvor per E-Mail/Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Auch die persönliche Abgabe ist möglich.

### Rechtstelefon ohne

#### Terminvereinbarung:

Mo. bis Do.: 14:00 bis 16:00 Uhr /  
Mo., Mi. und Fr.: 10:00 bis 12:00 Uhr  
Tel.: (089) 44 48 82-22

#### Terminvereinbarung für

#### Sonderberatung:

(089) 44 48 82-0 bei den Mitarbeiter\*innen am Empfang. Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen bezüglich Mitgliedschaft, Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.

#### Bürozeiten:

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und  
14:00 bis 17:00 Uhr  
Fr.: 8:30 bis 14:00 Uhr

### Außenberatungsstellen:

Folgende Beratungsstellen sind geöffnet:

**Giesing:** dienstags 18 bis 19 Uhr, Kolumbusstr. 33, im Alten- und Servicezentrum

**Pasing:** mittwochs 18 bis 19 Uhr, **Bodenseestr. 4 b**, im Alten- und Servicezentrum

**Haidhausen:** donnerstags 18 bis 19 Uhr, Weißenburger Str. 25

Informationen über Änderungen sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter (089) 44 48 82-0 zu erfahren.

## Auswertung zur Umfrage über Postversand und Online Angebot unserer Mitgliederzeitung „MieterSpiegel“

An der Umfrage zur Zukunft unserer Mitgliederzeitung beteiligten sich 66 Mitglieder bis zum 27. Februar 2023. Das Ergebnis ist überraschend ausgewogen:

Für ein Heft im März einschl. Mitgliedsausweis votierten 20 Mitglieder. Weitere 20 Mitglieder möchten ebenfalls ein Heft im März erhalten und zusätzlich drei, nur online abrufbare Ausgaben. Immerhin 23 Mitglieder wünschen sich vier Papiausgaben im Jahr, die zusätzlich auch online angeboten werden sollten. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, obwohl nicht abgefragt, dass drei Mitglieder

ein ausschließliches Online Angebot bevorzugen würden. Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Teilnahme.

Für ein erstes Fazit gestatten Sie einen Satz von Bertolt Brecht: Wir stehen selbst enttäuscht und sehn betroffen, den Vorhang zu und alle Fragen offen. Trotzdem: Das Ergebnis wird in der nächsten Vorstandsversammlung vorgestellt und diskutiert werden. Wir werden Sie informieren. *re*

### Bewerten Sie uns!

Wir versuchen ständig uns zu verbessern und freuen uns über ein Feedback. Es wäre schön, wenn Sie sich kurz Zeit nehmen und eine Bewertung bei Google schreiben.

Vielen Dank! Mieter helfen Mietern e.V.

### Beratungsassistent\*in (m/w/d) für Beratungsstelle Giesing gesucht

Die Beratungsassistenten in unseren Beratungsstellen haben eine wichtige Aufgabe: Sie bereiten die Beratungsräume vor, sorgen dafür, dass alle notwendigen Materialien zur Verfügung stehen, nehmen Ratsuchende in die Beratungsliste auf und informieren neue Mitglieder über die Beitrittsformalitäten, Leistungen und Arbeit des Vereins. Eine abwechslungsreiche und kommunikative Tätigkeit also. Wer Interesse an dieser Arbeit hat und alle 14 Tage – gegen Aufwandsentschädigung – ein- einhalb bis zwei Stunden Zeit aufbringen kann, sollte Kontakt aufnehmen mit Frau Buda oder Frau Vatter.

Tel.: (089) 44 48 82-0,

E-Mail: [info@mhmmuenchen.de](mailto:info@mhmmuenchen.de)

✂ Bitte ausschneiden!

**MITGLIEDSAUSWEIS** **MHM**   
Mieter helfen Mietern  
 Münchner Mieterverein e.V.

## Der Beitrag 2023 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2024

MIETER HELFEN MIETERN E.V.  
 Tel. (089) 44 48 82-0 · Rechtstel. (089) 44 48 82 22

## MITGLIEDSAUSWEIS 2023

Mitgliedsnummer umseitig



**Bitte bringen Sie den Ausweis zu jeder  
Beratung mit!**

## Mitgliederversammlung

Der Vorstand lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung MIETER HELFEN MIETERN ein.

**Sie findet am 19. Juni 2023 um 18:00 Uhr statt.**

**Ort: Geschäftsstelle Weißenburger Str. 25, 81667 München**

Eine Teilnahme ist nur nach Voranmeldung bis **5. Juni 2023** unter Angabe von Mitgliedsnummer, Name, Adresse, E-Mail und Telefonnummer möglich. Verspätete Anmeldungen können nicht berücksichtigt werden, eine Teilnahme ist dann nicht möglich.

Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2023 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht.

Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört.

Für ein Vorstandsamt kann nur gewählt werden, wer dem Verein mindestens ein Jahr angehört.

### Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr **2022**
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Verschiedenes

Für den Vorstand:

Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Michael Hofsäß

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael  
 Hofsäß, Martin Böhm,  
 Rolf Winter

#### Fotos

Ulrike Vatter,  
 Marguerita Buda

#### Druck und Versand

awi-printmedien GmbH  
 85570 Markt Schwaben

#### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

## Mitgliedsausweis 2023

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2023. Bitte schneiden Sie das „Kärtchen“ aus (Seite 7 und 8), damit Sie den Ausweis bequem in Ihrem Geldbeutel aufbewahren können und immer parat haben, wenn Sie eine der drei Beratungsstellen aufsuchen, welche momentan geöffnet haben.

Mit Erhalt des neuen Ausweises verliert der Ausweis 2022 seine Gültigkeit.

**Daher bitte nur noch den Ausweis 2023 zur Beratung mitbringen.** In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass in den Abendberatungsstellen grundsätzlich nur der aktuelle Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert wird, da die Mitarbeiter dort keinen Zugriff auf unsere EDV-Mitgliederverwaltung haben! Bei Verlust des Ausweises rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an. Wir schicken Ihnen dann einen Ersatzausweis zu

uv

## Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN  
Weißburger Str. 25, 81667 München  
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10  
info@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.de

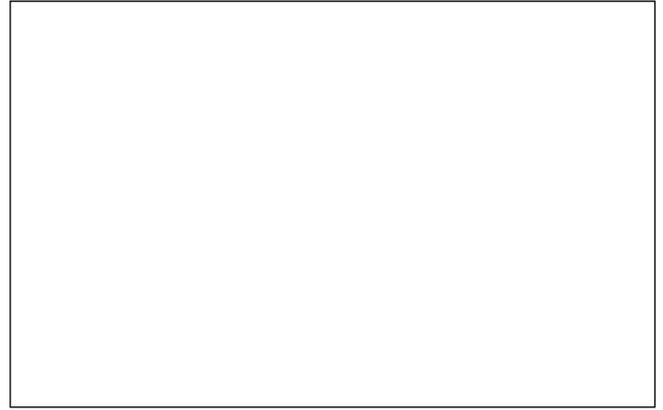
### Bürozeiten

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr  
Fr.: 8:30 bis 14:00 Uhr

### Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804  
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

MIETER HELFEN MIETERN, Weißburger Str. 25, 81667 München  
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928



**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 Annahmезeiten 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.

- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Giesing, Kolumbusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bodenseestr. 4b im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausgang Bahnhofplatz)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

### Geänderte Öffnungszeiten:

An den Freitagen, **19. Mai** und **9. Juni 2023** ist die Geschäftsstelle geschlossen.

## 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**

**Freitag 10 – 12 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 Weißburger 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.)