

Münchner Mieter Magazin

Barrierefreiheit

Zu Besuch in einer
Wohngemeinschaft

Seite 4

Preishammer

Wenn die Miete mit der
Inflation steigt

Seite 14

Balkonfreude

Gärtnern Sie sich glücklich –
trotz Mietwohnung

Seite 16



Inhalt

Titelthema

Vorkaufsrecht: 24 Parteien aus zwei Schwabinger Häusern hoffen auf Rettung vor dem Verkauf – doch es gibt ein Schlupfloch – S. 8

München

Barrierefreies Wohnen: selbstbestimmtes Leben in der Wohngemeinschaft – S. 4

Münchner Aktivist*innen beim Mietenstopp-Gipfel in Bochum – S. 12

Indexverträge: Wenn die Miete mit der Inflation steigt – S. 14

Chat-Interview: Tilman Schaich von der Initiative #ausspekuliert – S. 15

Zeitreise: Auf den Spuren von Pumuckl am Auer Mühlbach – S. 17

Kolumne: Angela Ascher wehrt sich gegen Sperrmüll auf dem Flur – S. 26

14



22

Gastro

Die Nachbar*innen helfen mit, ein neues Lokal für das „Beirutbeirut“ zu finden – S. 22

Mietrecht

Fußballfan als Nachbar – S. 18

Leserfragen: Darf ich die Miete wegen Lärm mindern? – S. 19

Wohnen

Judith Rakers erklärt, wie auf kleinem Raum eine grüne Oase entstehen kann – S. 16

Aus dem Verein

Der Mieterverein München lädt am Mittwoch, 20. Juli zur Mitgliederversammlung ein – S. 20

Serviceleistungen & Impressum – S. 21
Unsere Berater*innen – S. 24

18





»Wir brauchen das Vorkaufsrecht!«



08

Liebe Mieterfreund*innen, wir blicken gespannt nach Berlin, wo hoffentlich noch vor der Sommerpause ein rechtssicheres Vorkaufsrecht verabschiedet wird – allerdings blockiert die FDP. Dabei brauchen wir dringend wieder die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten auszuüben und somit Mieter*innen vor der Verdrängung aus ihrem Zuhause zu schützen (S. 8). Deshalb wollen wir dem Münchner FDP-Bundestagsabgeordneten Daniel Föst am 13. Juli um 17 Uhr zusammen mit Mieter*innen in einer **Bürger*innen-Sprechstunde** vor der FDP-Zentrale in der Goethestraße ein paar drängende Fragen stellen. Schauen Sie doch auch vorbei!

Das Vorkaufsrecht und wie wir eine weitere Eskalation auf dem ohnehin schon sehr angespannten Mietmarkt verhindern können, waren die Themen beim **Mietenstopp-Gipfel** in Bochum (S. 12). Hier haben wir uns mit vielen engagierten Mietrecht-Aktivist*innen ausgetauscht und vernetzt. Notieren Sie sich schon einmal den 8. Oktober, da plant die Kampagne Mietenstopp, zu der wir auch gehören, einen großen **bundesweiten Aktionstag**. Mit der steigenden **Inflation** beschäftigt uns auch die Indexmiete weiter, hier treten wir für eine Kapungsgrenze ein (S. 14). In der Rubrik „So wohne ich“ zeigt uns der Musiker Hakoon Nogge, wie er trotz seiner Querschnittlähmung in einer Wohngemeinschaft ein **selbstbestimmtes Leben** führt (S. 4).

Am Mittwoch, den 20. Juli laden wir Sie herzlich zur **Mitgliederversammlung** ins Kolpinghaus ein. Als Gastrednerin konnten wir Karin Majewski vom Bündnis München Sozial und Paritätischer Wohlfahrtsverband gewinnen. Ich freue mich, wenn wir uns wieder persönlich treffen!



16

Herzliche Grüße

*Ihre Beatrix Zurek – 1. Vorsitzende des
DMB Mieterverein München e.V.*

TEXT
Tina Angerer

FOTOS
Lukas Barth-Tuttas



Schwellen überwinden:
Haakon Nogge benutzt eine
mobile Rampe, wenn er
von seiner Wohnung auf die
Terrasse will

Barrieren runter

Haakon Nogge ist seit seiner Geburt querschnittgelähmt. In seiner Wohnung braucht er Hilfe – dennoch führt der 52-Jährige ein sehr selbstbestimmtes Leben

Herr Nogge, wie wohnen Sie? Ich wohne in Berg am Laim in einer ebenerdigen Wohnung in einer WG mit zwei weiteren nicht behinderten Leuten. Wir haben zu dritt 97 Quadratmeter, ich bewohne ein großes Zimmer. Die beiden anderen sind Mieter*innen, die Wohnung selbst gehört meinen Eltern. Die beiden zahlen etwa ein Drittel weniger Miete dafür, dass sie mir hier unter anderem im Haushalt helfen.

Das heißt, das ist die Wohnung Ihrer Jugend? Ja, ich habe in dieser Wohnung mit meinen Eltern und meinem Bruder gewohnt. Schon damals haben sie darauf geachtet, dass die Wohnung gut zugänglich ist, deswegen sind die Türen etwas breiter.

Und irgendwann sind nicht Sie, sondern Ihre Eltern ausgezogen? Zuerst bin ich ausgezogen, so mit Anfang 20. In eine Mietwohnung in Haidhausen, mit Freunden zusammen.

Wie barrierefrei war diese Mietwohnung? Sie war im Erdgeschoss, ansonsten war da nichts gemacht. Die Toilette war so eng, dass ich mit dem Rollstuhl gar nicht reinfahren konnte, das war mühsam. Es gab eine ganz normale Badewanne, das war eine Kletteraktion, da überhaupt reinzukommen. Uns wurde dann irgendwann vom Vermieter gekündigt. Die Mietsituation in München war ja schon damals schwierig, und da lag es nahe, dass ich zurück in die Wohnung meiner Eltern gehe. Die zogen damals wegen des Jobs meines Vaters nach Wien. Seitdem wohne ich hier mit der WG – seit mehr als 20 Jahren.

Ist die Wohnung noch genau so wie damals? Nein, als meine Eltern weggezogen sind, haben wir umgebaut. Wir haben mithilfe des Vereins Stadtteilarbeit Zuschüsse beantragt, und eine Architektin hat das dann optimiert. ►

Ein Leben mit viel Musik:
In Haakon Nogges Zimmer
steht sein Saxofon. Mit
der Band »Munich Lounge
Lizards« tritt er auch auf



München So wohne ich



Die Arbeitsfläche der Küche ist unterfahrbar. Auch das Bad wurde umgebaut. Die Dusche hat einen ausklappbaren Sitz



Kraft bedeutet Mobilität: Nogge hat in seinem WG-Zimmer einen Arm- und Beintrainer für den Muskelaufbau



Was wurde konkret gemacht? In der Küche habe ich unterfahrbare Arbeitsflächen. Im Bad haben wir die Wanne raus- und eine bodengleiche Sitzdusche reingebaut, mit einer klappbaren Sitzgelegenheit. Zurzeit kann ich mich noch auf den Boden der Dusche setzen und mich dort duschen. Aber wir haben da auch an die Zukunft gedacht, und deswegen habe ich später die Möglichkeit, einen Sitz auszuklappen und direkt vom Rollstuhl aus auf diesen Sitz zu wechseln.

Was ist mit Türschwellen? Eine normale Türschwelle ist für mich kein Problem, weil ich kräftig und beweglich genug bin. Ich kann natürlich nur von mir reden, andere Menschen mit Behinderung haben andere Einschränkungen. Bei der Terrassentür wird es für mich schon anstrengender. Da benutze ich dann eine mobile Rampe, die steht hier um die Ecke, und ich kann sie selbst schleppen. Leider habe ich in der Coronazeit Muskulatur eingebüßt, weil ich so wenig unterwegs war. Deswegen trainiere ich inzwischen gezielt, um das wieder aufzubauen, denn das bedeutet für mich mehr Mobilität. Ich kann zurzeit zum Beispiel nicht mehr alleine Rolltreppe fahren, weil ich zu wenig Kraft habe, mich da sicher zu halten.

Wie haben Sie Ihre Mitbewohner*innen gefunden? Per Inserat. Es sind oft Studierende, die sich bewerben, und die ziehen dann irgendwann auch wieder aus. Natürlich schauen wir, ob man sich versteht, wie bei jeder Wohngemeinschaft. Aber es ist

ganz klar vorrangig eine Zweckgemeinschaft. Wenn ich inschiere, suche ich keine Freunde, sondern Leute, die Lust haben, sich auf diesen Deal einzulassen. Es ist mir wichtig, dass ich mich auf die Absprachen verlassen kann, weil ich darauf angewiesen bin. Und ich möchte natürlich auch, dass sich die anderen hier wohlfühlen.

Wobei brauchen Sie im Alltag Hilfe? Ich bin relativ selbstständig, das heißt, es muss nicht immer jemand hier sein. Ich brauche zum Beispiel jemanden zum Böden saugen und wischen oder zum Bett frisch beziehen. Ansonsten kann ich mein Zimmer selbst sauber halten und mit unserer Waschmaschine auch selbst waschen. Ich komme aber nicht an alle Schränke ran. Wenn ich einen Ordner von ganz oben brauche oder einen bestimmten Topf, den ich selten benutze, dann benötige ich Hilfe. Ich versuche bei absehbaren Sachen so früh wie möglich Bescheid zu sagen, damit sich meine Mitbewohner drauf einstellen können. Wenn etwa Freunde mich besuchen kommen, wissen meine Mitbewohner, dass vorher das Zimmer sauber gemacht werden muss.

Welche Barrieren begegnen Ihnen außerhalb der Wohnung? Die Lage der Wohnung ist ideal. Es gibt ganz in der Nähe sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, die barrierefrei sind. Ich habe kein Auto, das heißt, ich fahre öffentlich. Ich habe U-Bahn, Bushaltestelle und S-Bahn in der Nähe, auch eine Trambahn ist gleich



Erinnerung an eine tolle Reise: Die Postkarten über seinem Bett brachte Nogge aus einem Urlaub in New York mit

da. Die Tram hat ja inzwischen auch eine Hebebühne – das klappt gut, wenn sie denn funktioniert. München ist verglichen mit Berlin recht gut aufgestellt, was Barrierefreiheit angeht – aber natürlich komme ich auch hier oft an meine Grenzen. Wenn Lifte nicht gehen, wenn in der Tram die Hebebühne kaputt ist. Inzwischen kann man aber immerhin online vorher abfragen, ob die Lifte, die man etwa beim Umsteigen braucht, gehen oder nicht.

Was müsste sich Ihrer Meinung nach verbessern? Für mich dauert es natürlich immer zu lange, bis ein kaputter Lift repariert ist. Zum Beispiel habe ich mich bei der MVG öfter beschwert wegen der kaputten Hebebühnen in der Tram. Aber wenn nur die Hebebühne kaputt ist, wird offenbar keine Tram aus dem Verkehr gezogen und in die Werkstatt geschickt.

Was würden Sie sich im Umgang mit Behinderten wünschen? Darf ich Sie überhaupt behindert nennen, oder fühlen Sie sich da abgewertet? Für mich persönlich ist „behindert“ ein ganz wertfreier Ausdruck, der den Zustand beschreibt. Ich weiß, dass andere das anders sehen, aber ich halte nichts davon, sich an Begriffen abzuarbeiten, das lenkt nur ab von den tatsächlichen Problemen, die Menschen mit Behinderung haben. Und ich denke, es gibt immer noch viele Barrieren in den Köpfen der Menschen.

Zum Beispiel? Ich mache oft die Erfahrung, dass Leute unsicher sind, wie sie sich mir gegenüber verhalten sollen. Zum Beispiel fahre ich langsam eine Anhöhe rauf und jemand kommt einfach von hinten und schiebt mich hoch. Klar wollen diese Leute nur helfen, aber ich möchte vorher angesprochen werden: „Kann ich Ihnen helfen?“ Oder ich bin zum Beispiel beim Einkaufen, und regelmäßig passiert es dann, dass jemand kommt und sagt: „Ich finde das ganz toll, dass Sie das machen.“ Viele Menschen haben offenbar eine völlig falsche Vorstellung von dem, was Rollstuhlfahrer wie ich können. Ein Stück weit verstehe ich das: Man sieht ja nicht, ob ich abgesehen von der sichtbaren Behinderung noch andere Einschränkungen habe. Menschen mit Behinderung sind nach wie vor zu wenig in der Öffentlichkeit sichtbar. Trotzdem würde ich mir wünschen, dass die Leute mich ganz normal behandeln. Einfach wie einen Menschen. ●



Zu Hause in Berg am Laim: In der Wohnung lebte Haakon Nogge schon mit seinen Eltern. Jetzt helfen ihm zwei Mitbewohner im Alltag

Behindertengerecht umbauen

Wer seine Mietwohnung barrierefrei machen will, zum Beispiel ein behindertengerechtes Bad einbauen lassen möchte, muss das Einverständnis des Vermieters einholen. Der Vermieter oder die Vermieterin ist allerdings verpflichtet, die Genehmigung zu erteilen. Allerdings können Vermieter*innen fordern, dass das Bad bei Auszug zurückgebaut wird. Außerdem müssen Mieter*innen, wenn gefordert, eine finanzielle Sicherheit für einen solchen Rückbau nachweisen. Für Wohnungsanpassungen gibt es Fördermittel aus verschiedenen Töpfen auf städtischer, auf Landes- und auf Bundesebene. Betroffene können sich zum Beispiel beim Kompetenzzentrum Barrierefreies Wohnen des Vereins Stadtteilarbeit beraten lassen (verein-stadtteilarbeit.de, 089-357043-0) oder beim Beratungstelefon »Leben mit Behinderung« des VdK (089-2117-113). Umfangreiche Infos und Beratungsmöglichkeiten bietet der Behindertenbeauftragte der Stadt München unter bb-m.info.

Die Stadt veranstaltet außerdem am 18. Oktober 2022 in der alten Kongresshalle den Münchner Inklusionstag. Infos unter muenchen-wird-inklusive.de.

München Vorkaufsrecht

Angst ums



Moritz Burgkardt und
Julia Strohwalde leben
mit ihrem Sohn Jonathan
noch in Schwabing

Zuhause



24 Parteien in Mietshäusern in Schwabing hoffen, durch das Vorkaufsrecht doch noch gerettet zu werden – vergeblich, weil es ein Schlupfloch gibt

TEXT

Jasmin Menrad

FOTOS

Annette Sandner

Wer sich hier im Treppenhaus begegnet, grüßt und bleibt gerne auch auf einen Ratsch stehen

Vorkaufsrecht, Erbbaurecht, Erbgrund: Bis es um die Zukunft seiner kleinen Familie ging, kannte sich Moritz Burgkart (37) mit diesen sperrigen Themen nicht aus. Doch seit September 2020 hat sich der Bauingenieur in diese komplexen Themen einarbeiten müssen. Und mit ihm zusammen 23 andere Parteien, die in Schwabing in der Krumbacherstraße Ecke Hiltenspergerstraße leben. Da hatten die Mieter*innen über einen Aushang in den Treppenhäusern erfahren, dass ihre Häuser verkauft werden.

Die Krumbacherstraße 9a und die Hiltenspergerstraße 29 sind zwei Adressen eines Eckhauses, es gibt einen gemeinsamen Hinterhof. Hier leben 24 Parteien mitten in der Stadt, wo sich zwischen Josephsplatz und Hohenzollernplatz die Jugendstilhäuser reihen. Die Lücken, die durch den Zweiten Weltkrieg entstanden, wurden zweckmäßig zwischen den 50er- und 70er-Jahren geschlossen, und die Münchner Mittelschicht zog ein. Zum Fototermin an einem Freitagmittag wird kurz entschlossen an jene Wohnungstüren geklopft, wo die Menschen

nicht in der Arbeit oder im Urlaub sind – wer wann da ist, das weiß man voneinander und ebenso, dass der Kleine von Moritz und Julia Jonathan heißt. „Auch bevor die zwei Häuser verkauft wurden, haben wir uns hier gekannt, weil viele schon lange hier wohnen. Aber durch den Verkauf hat sich der Kontakt intensiviert. Wir planen gerade ein Hoffest im Sommer“, sagt Burgkart.

Moritz Burgkart und seine Freundin Julia Strohwalde (40) leben seit acht Jahren zusammen in der Krumbacherstraße. Sie ist Soziologin, er Bauingenieur. „Wir haben ein gutes Einkommen und müssen jetzt damit rechnen, dass Wohnen hier nach Luxus-sanierungen und den daraus folgenden Mieterhöhungen nicht mehr bezahlbar für uns ist“, sagt Moritz Burgkart. Dass viele Menschen sich München nicht mehr leisten können und wegziehen, dass in system-relevanten Berufen Personal fehlt, weil die Mieten ►

München Vorkaufsrecht

zu teuer sind, ist seit Jahrzehnten bekannt. Seit einigen Jahren betrifft das Problem der sich immer weiter nach oben schraubenden Preisspirale aber auch Einkommensstärkere. Als die Mieter*innen im September vor zwei Jahren erfahren haben, dass ihr Zuhause verkauft wird, lagen ihre Häuser noch nicht im Erhaltungssatzungsgebiet. Die Stadt evaluiert diese regelmäßig und seit dem 31.12.2020 steht das Gebiet unter Milieuschutz, um die Zusammensetzung und Eigenart des Viertels zu bewahren. Das bedeutet auch, dass die Stadt ein Vorkaufsrecht hat, wenn ein Haus verkauft wird.

Am 9. November 2021, kurz vor der Geburt ihres Sohnes Jonathan, kippt das Bundesverwaltungsgericht das kommunale Vorkaufsrecht. Da wissen die jungen Eltern noch nicht, dass das Vorkaufsrecht im Fall ihrer Mieter*innengemeinschaft nicht greift. Aber weil sie bezahlbaren Wohnraum als das soziale Problem unserer Zeit sehen, kämpfen sie auch heute weiter. Sie engagieren sich in Mieter*innen-Bündnissen wie #ausspekuliert und dem bundesweiten Bündnis „Mietenstopp“, geben zahlreiche Interviews, schreiben Politiker*innen und sind bei Podiumsdiskussionen dabei.

„Das Problem, dass Menschen aus ihrer Wohnung verdrängt werden und sich nur noch geldige Leute das Leben in der Stadt leisten können, betrifft ja nicht nur unser Viertel, sondern die ganze Stadt und mittlerweile auch das Umland“, sagt Burgkardt, der auch bei der Podiumsdiskussion zum kommunalen Vor-

kaufsrecht dabei war. Unter der klaren Forderung „Wir wollen das Vorkaufsrecht zurück!“ haben sich neben dem Mieterverein München und der Initiative #ausspekuliert 70 sozialpolitisch aktive Organisationen, dem Seniorenbeirat über den DGB München, verschiedenen Münchner Mieter*innen-Gemeinschaften bis hin zu den Münchner Parteien SPD, Grüne und Linke zusammengeschlossen.

Im Mai hatte das Bündnis zu einer Podiumsdiskussion mit Bundestagspolitiker*innen eingeladen, zu der mehr als 100 Menschen gekommen waren. München braucht dringend ein rechtssicheres Vorkaufsrecht, da waren sich SPD, Grüne, Linke und sogar die CSU bei der Podiumsdiskussion einig – „die FDP muss sofort umdenken und den Ernst der Lage erkennen“, sagte Simone Burger, stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins in Bezug auf die Blockadehaltung der FDP.

Die Bundesregierung müsse das Baugesetzbuch ändern, damit Städte wie München das Vorkaufsrecht wieder ausüben könnten. Die Mietervereine von München, Hamburg und Berlin haben im Anschluss an die Diskussion einen offenen Brief und ein Eckpunktepapier an Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) geschickt. In dem Papier machen die Vereine

Wie lange sie noch
hier in Schwabing leben
können, wissen die
Menschen aus der Haus-
gemeinschaft nicht



Die Menschen in der
Hiltenspergerstraße Ecke
Krumbacherstraße enga-
gieren sich für den
Schutz von Mieter*innen



Blick aus dem Küchenfenster: Im Haus gegenüber wird saniert, alle Mieter*innen sind ausgezogen

einen konkreten Vorschlag, wie das Vorkaufsrecht aussehen könnte. Etwa sollen Kommunen für die Immobilien und Grundstücke keine spekulativ hochgetriebenen Preise mehr bezahlen müssen.

München hat in den vergangenen Jahren etwa 500 Millionen Euro für das Vorkaufsrecht ausgegeben, mit dem eine Kommune in einen geschlossenen Kaufvertrag zwischen zwei privaten Parteien eintreten kann. „München braucht dringend wieder die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten auszuüben und somit Mieterinnen und Mieter vor der Verdrängung aus ihrem Zuhause zu schützen“, betont Simone Burger. „Der Bundestag muss hier so schnell wie möglich wieder ein rechtssicheres Vorkaufsrecht schaffen.“

Im Fall der beiden Häuser in Schwabing-West würde auch das alte Vorkaufsrecht nicht greifen. Weil hier eines von vielen Schlupflöchern einen Aufkauf der Häuser durch die Stadt verhindert. Die Häuser und das Grundstück gehörten einer Gemeinschaft von Erb*innen – ein Teil der Erb*innen hatte das Grundstück und ein Teil das Haus. Zuerst wurde das Grundstück verkauft, also der Erbgrund, auf dem das Erbbaurecht mit den Gebäuden lastet. Dieses Erbbaurecht wurde aber nicht verkauft. Das Ende des Erbbaurechts ist erst im Jahr 2100, das heißt, die Stadt hätte auch mit dem Kauf des Erbgrunds keine Möglichkeit, die Nutzung des Gebäudes zu bestimmen und die Ziele der Erhaltungssatzung – den Schutz eines durchmischten Milieus – durchzusetzen. „Die Schlupflöcher, die das alte Vor-

kaufsrecht geboten hat, sind bekannt und müssen in einem neuen Vorkaufsrecht geschlossen werden“, sagt Simone Burger.

Natürlich hat das Gebäude samt Erbpacht derselbe Investor gekauft, der nun durch Luxussanierungen die Miete in die Höhe treiben kann. Wenn Julia Strohwald und Moritz Burgkardt aus ihrem Küchenfenster schauen, haben sie direkt vor Augen, was das bedeutet: Julia Strohwald hat im Haus gegenüber drei Jahre lang in einer Wohngemeinschaft gelebt, bevor sie vor elf Jahren in die jetzige Wohnung gezogen ist. Nachdem die Dawonia das Gebäude gekauft hat, sind nach und nach alle Mieter*innen ausgezogen. Zwischen Gerüsten, Baulärm und abgeklebten Fenstern harrt nur noch ein einziger Mieter aus.

Weil sie das Leben in einer Baustelle ihrem kleinen Sohn nicht zumuten möchten, werden Julia Strohwald und Moritz Burgkardt die Krumbacherstraße 9a und ihre herzliche Mieter*innen-Gemeinschaft irgendwann verlassen müssen. Sie rechnen nicht damit, eine bezahlbare Wohnung im Viertel zu finden. ●

*Am Mittwoch, den 13. Juli um 17 Uhr organisiert der Mieterverein München mit vielen anderen eine Bürger*innen-Sprechstunde vor der FDP-Zentrale in der Goethestraße 17 rund um das Vorkaufsrecht.*



Im Kulturzentrum Bahnhof Langendreer in Bochum trafen sich die Aktiven der Mietenszene zum Austausch

Den Kollaps verhindern

Faire Mieten braucht es für eine funktionierende Gesellschaft. Doch wie eine weitere Eskalation verhindern? Darum ging es beim zweiten Mietenstopp-Gipfel

Wege aus der Wohnraumkrise: Darum ging es beim zweiten bundesweiten Mietenstopp-Gipfel Ende April in Bochum. „Viele Menschen in München und auch bundesweit haben Angst um ihr Zuhause“, sagt Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek, die mit ihrer Stellvertreterin Simone Burger vor Ort war. „Die Bundesregierung muss schnell reagieren und als erste Hilfsmaßnahme einen Mietenstopp für sechs Jahre erlassen“, so Zurek. Der Bund müsse also ein Einfrieren der Mieten in stark angespannten Wohnungsmärkten wie München beschließen. „Doch davon ist im Koalitionsvertrag leider nicht die Rede.“ Auch müsse die öffentliche Hand beim Wohnen viel stärker aktiv werden und dürfe den Markt nicht überwiegend den Privaten überlassen, lautete das Fazit der Gipfel-Teilnehmer*innen. Weiteres Ergebnis des Gipfels: Am Samstag, 8. Oktober, plant die Kampagne Mietenstopp einen großen Aktionstag, an dem sich auch der Mieterverein München beteiligen wird.

Der Austausch zwischen den Aktiven der Mietenszene stand beim zweiten Mietenstopp-Gipfel wie auch schon beim Vorgänger in Nürnberg im Herbst 2020 im Vordergrund. Den Auf-

takt des Wochenendes in Bochum macht am Freitagabend eine Podiumsdiskussion zum Thema „Faire Mieten – Fehlanzeige! Wie verhindern wir den System-Kollaps?“.

„Wohnen ist ein Menschenrecht“, betonte Elke Schmidt-Sawatzki vom Paritätischen Gesamtverband. „Hohe Mieten werden vielerorts zum echten Armutsrisiko.“ Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten appellierte an SPD und Grüne, sich in der Bundesregierung gegen die FDP in Sachen Mieterschutz und Mietenstopp stärker durchzusetzen. „Was den Koalitionsvertrag betrifft, waren wir in diesem Feld sehr enttäuscht. Wir hatten sehr auf SPD und Grüne gesetzt, dass sie es schaffen, wenigstens eine erkennbare Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bestand durchzusetzen.“ Die beiden Parteien müssten nun beim geplanten Bau von 400 000 neuen Wohnungen im Jahr vor allem die 100 000 öffentlich geförderten Wohnungen im Blick haben. Staatssekretärin Cansel Kiziltepe (SPD) aus dem neuen Bundesbauministerium betonte, sie setze stark auf die neue Wohngemeinnützigkeit, die im Koalitionsvertrag vereinbart sei. Der Anteil an städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen müsse erhöht werden. Außerdem sei es wichtig,



Bei einer Demo in der Innenstadt protestierten auch die Mietenstopper*innen gegen Wohnungsriese Vonovia

Mietenstopp München



Bei der Podiumsdiskussion dabei: Mieterbund-Chef Lukas Siebenkotten (re.) und Cansel Kiziltepe vom Bundesbauministerium (2. v. re.)



Auch Miethaie schwammen bei der Kundgebung vorbei

TEXT
Ramona Weise-Tejkl

Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek betonte, wie wichtig ein neues Bodenrecht für faire Mieten ist

dass die Kommunen wieder ein rechtssicheres Vorkaufsrecht bekämen. Für eine grundsätzliche Zeitenwende in der Wohnungs- und Mietpolitik plädierte der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm. „Die durchschnittliche Miete ist für ein unterdurchschnittliches Einkommen viel zu teuer“, sagte er. Der Staat sei in der Pflicht. Einerseits müsse die öffentliche Hand den Markt regulieren, andererseits selbst als Anbieter von Wohnraum aktiv werden. Als „unterlassene Hilfeleistung“ beschrieb Caren Lay (Die Linke) die deutsche Wohnungspolitik. „Wie wäre es mit einem Mietenstopp?“, fragte sie. So sei die Entwicklung der Mieten aufzuhalten, „ohne irgendeine gesetzliche Begrenzung des Mietanstiegs wird es nicht gehen“. Steven Böhmer von der Krankenhausbewegung „Notruf NRW“ legte dar, wie schwierig die Lage für Menschen ist, die in der Pflege arbeiten. Die Arbeitsbedingungen seien schlecht, gleichzeitig zwingt der Mietmarkt viele Beschäftigte in der Pflege, überbezahlte Mieten zu bezahlen.

Viele der Themen aus der Podiumsdiskussion griffen auch die Workshops des Mietenstopp-Gipfels am Samstag wieder auf. Mietervereins-Vorsitzende Beatrix Zurek hielt einen Vor-

trag zum Bodenrecht. Es sei eine ungesunde Entwicklung, dass die Bodenpreise sich „ohne jeglichen Zügel“ entwickelten, sagte Zurek. Denn mit immer weiter steigenden Bodenpreisen sei es nicht möglich, bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. So seien etwa in München-Freiham die Baulandpreise seit den 1950er-Jahren um etwa 36 000 Prozent gestiegen, wie es auch der 2020 verstorbene Alt-OB Hans-Jochen Vogel immer wieder angeprangert habe. Deswegen sei eine andere Bodenpolitik dringend nötig, sagte Zurek. Leistungslose Bodengewinne müssten für die Allgemeinheit abgeschöpft werden.

Neben den Workshops besuchten die Mietenstopper*innen am Samstag die Kundgebung des „Aktionsbündnis Vonovia-Protest 2022“ in der Bochumer Innenstadt. Anlass für die Demonstration: die anstehende Hauptversammlung von Deutschlands größtem Wohnungskonzern. Am Sonntag tauschten sich lokale Mieter*innen-Initiativen auf dem Podium über konkrete Ansätze für eine neue Wohnpolitik in NRW aus. Derzeit laufen die Planungen der Mietenstopp-Kampagne für den Aktionstag am 8. Oktober. Mehr Infos in Kürze unter mietenstopp.de und mieterverein-muenchen.de.

Wenn die Miete mit der Inflation steigt



Der Ukraine-Krieg treibt die Energiepreise, hinzu kommen die Corona-Nachwirkungen: Die Inflation ist extrem hoch. Bei manchen Mietverträgen wirkt sich das unmittelbar aus

Den Menschen bleibt derzeit wegen der hohen Inflation weniger Geld zum Leben

7,9 Prozent im Mai: Die Inflation steigt weiter an. Das zeigt sich nicht nur bei den Preisen für Lebensmittel, Heizöl oder für den Besuch im Restaurant, sondern kann auch Auswirkungen auf die Mieten haben. Wer einen Indexmietvertrag abgeschlossen hat, sollte mit einer Mieterhöhung rechnen. Die wichtigsten Fragen und Antworten.

Was ist ein Indexmietvertrag? Bei einem Indexmietvertrag richtet sich die Höhe der Mieten nach der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Entscheidend ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, also die Inflationsrate. Ein anderer Index darf nicht verwendet werden.

Sind Indexmietverträge immer von Nachteil? Nein, bei einer niedrigen Inflation nicht. Dann darf die Miete dementsprechend kaum steigen. Zusätzlich ist bei Indexmietverträgen die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen. In München dürfen Vermieter*innen bei dieser Art der Mieterhöhung die Miete innerhalb von drei Jahren maximal 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Das geht bei einem Indexmietvertrag nicht. Auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen sind nur eingeschränkt möglich. Trotzdem ist ein Indexmietvertrag bei einer sehr hohen Inflation wie derzeit von Nachteil.

Wie kann eine Indexmieterhöhung erfolgen? Die Vermieterin oder der Vermieter muss – gestützt auf die Zahlen des Preisindex – eine Erhöhungs- oder Änderungserklärung in Textform

abgeben. Die Erhöhung mündlich anzukündigen, reicht nicht. Die Vermieterin oder der Vermieter muss angeben, wie sich der Preisindex verändert hat – und die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag nennen. Möglich ist eine Erhöhung der Miete nur, wenn sie mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist. Wer eine wirksame Indexmieterhöhungserklärung erhalten hat, muss die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung bezahlen. Eine rückwirkende Erhöhung ist nicht möglich.

Muss die Mietpreisbremse beim Indexmietvertrag eingehalten werden? Nur bei der Ausgangsmiete. Bei Erhöhungen danach nicht. Es gibt auch keine Grenzen für Indexmieterhöhungen. Wir und auch der Deutsche Mieterbund fordern solche Grenzen.

Darf mein »normaler« Mietvertrag einfach so auf einen Indexmietvertrag umgestellt werden? Nein. Der Vermieter oder die Vermieterin hat keinen Anspruch darauf, dass der laufende Mietvertrag in einen Indexmietvertrag umgewandelt wird. Dies ist nur mit Zustimmung des Mieters oder der Mieterin möglich.

Kann die Miete auch wieder sinken? Bei einer entsprechenden Preisentwicklung: Ja! Die Mieterin oder der Mieter muss dann in Textform fordern, dass die Miete abgesenkt wird. ●

»Die Gemeinschaft gibt Kraft«

In unserer neuen Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich für faire Mieten engagieren. Dieses Mal: Tilman Schaich von der Münchner Bürgerinitiative #ausspekuliert

INTERVIEW
Ramona Weise-Tejkl

Angefunkt München



*Tilman Schaich. Er lebt im „Künstlerhaus“ in der Thalkirchner Straße, das bereits durch die Hände mehrerer Investor*innen ging. Beim letzten Verkauf kam die Stadt nicht zum Zuge. Die wenigen noch verbliebenen Mieter*innen haben Angst vor Verdrängung.*

Ramona Weise: Herr Schaich, wie geht es Ihnen, wenn Sie an Ihr Zuhause denken?

Tilman Schaich: Die Situation ist traurig. 😞 Aber die immer noch sehr starke Gemeinschaft 🧑🧑🧑🧑🧑 im Haus gibt uns allen Halt. Seit fünfeinhalb Jahren machen wir sichtbar, welches Geschäftsmodell viele Investor*innen haben und wie sie ganz legal auf dem Rücken der Mieter*innen immense Profite einfahren. Bei so viel Geld im Spiel ist der Anreiz groß, den rechtlichen Rahmen bis aufs Äußerste auszureizen und manchmal auch zu überschreiten. Ohne Rücksicht auf die Menschen.

Ramona Weise: Keine schöne Situation... 😞 Aktuell hat bei Ihnen wieder der Eigentümer gewechselt. Wieso kam die Stadt nicht zum Zuge, die auch kaufen wollte?

Tilman Schaich: Das Anwesen wurde wenige Tage nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Februar an die jetzige Eigentümergemeinschaft verkauft. Der Kaufpreis lag um circa zwei Millionen Euro unter dem vom Insolvenzverwalter aufgerufenen Preis. Unter gewissen Umständen kann es wirtschaftlich begründbar sein, Teile einer Insolvenzmasse unter Preis zu verkaufen. Das Geschäft war gut vorbereitet, Fragezeichen bleiben. Wir hätten uns sehr gefreut, wenn die Stadt den Zuschlag bekommen hätte. 💰

Ramona Weise: Wie viele Bewohner*innen gibt es noch im Vorder- und Hinterhaus des Künstlerhauses?

Tilman Schaich: Wir sind noch zehn Personen in fünf Wohnungen. Eine davon liegt im Vordergebäude, plus Kindergarten. 19 Wohnungen stehen leer. 🏠

Ramona Weise: Wie erhalten Sie sich die Motivation, in der Bürgerinitiative #ausspekuliert für die Rechte von Mieter*innen zu kämpfen?

Tilman Schaich: Die Hausgemeinschaft gibt Kraft. 🙌 Wir sind nicht ausgezogen, haben gekämpft und werden weiterkämpfen.

Ramona Weise: Was stehen mit #ausspekuliert für Aktionen an?

Tilman Schaich: Seit 2020 planen wir das erste Mal wieder einen Mieter*innenstammtisch in Präsenz. Voraussichtlich am 19. Juli im Vereinsheim Schwabing. Außerdem formieren wir ein Bündnis für die Wiedereinsetzung des kommunalen Vorkaufsrechts, mit dabei sind z. B. der Mieterverein München und das Bündnis München Sozial.

Garteln für Anfänger

»Tagesschau«-Sprecherin Judith Rakers hat es in ein paar Jahren vom Gartenneuling zur Selbstversorgerin gebracht und ein Buch darüber geschrieben. Ihre Tipps für Sie

TEXT

Ramona Weise-Tejkl



Hatte bei ihrem Start 2019 keine Vorkenntnisse, ist aber zur begeisterten Gärtnerin geworden: Judith Rakers



Wer keinen Balkon hat, kann sich auch ein kleines Hochbeet in die Wohnung stellen. Wichtig dabei ist viel Licht

Frau Rakers, wie kann Gärtnern auch bei einer Mietwohnung funktionieren? Judith Rakers: Mich hat es selbst überrascht, wie wenig Gemüsepflanzen brauchen, um sich wohlfühlen. Salat, Radieschen, Rucola und Spinat wachsen auch in der Wohnung vor einem hellen Fenster. Selbst der Kartoffelanbau ist in einem hellen Zimmer möglich. In meinem Buch zeige ich Schritt für Schritt, wie Kartoffeln in einem Jute- oder Kartoffelsack wachsen. Und die Kräuter in meiner Küche wuchern geradezu, seitdem ich sie selbst einsäe. Auf dem Balkon ist noch viel mehr möglich: Dort wachsen Beeren-Büsche im Kübel, Strauchtomaten und Säulenobst. Für ein kleines Hochbeet bieten sich Mangold, Möhren, Salat und Fenchel an.

Ihr persönlicher Tipp, wenn ich schnell essbare Ergebnisse sehen will: Welche Pflanzen eignen sich gut?

Judith Rakers: Ich unterteile das Gemüse in meinem Buch in Gemüse für Anfänger, für Fortgeschrittene und Leidenschaftliche. Denn es gibt auch echte Diven unter den Gemüsepflanzen. Diese Einteilung finde ich hilfreicher, als nach biologischen Familien zu kategorisieren, wie es in den meisten anderen Gartenbüchern gemacht wird. Für den Anfang empfehle ich ein Pflanzgefäß mit guter Erde, in das man Salat samen sät: Rucola, Pflücksalat oder Schnittsalat. Wer es sich ganz einfach machen will, kauft eine Samentüte, auf der „mit Saatband“ steht. Dann stecken die Samen schon im richtigen Abstand in einem Band aus Vlies, das nur noch in die Erde muss. Nach vier Wochen kann man den Salat schon genießen, und er schmeckt so viel besser, wenn man ihn hat aufwachsen sehen. Man weiß die Lebensmittel dann einfach viel mehr zu schätzen.

Welche Pflanzen sind Diven? Judith Rakers: Die Tomate ist die Diva unter den Pflanzen (lacht). Ich liebe Tomaten und baue mittlerweile ganz viele unterschiedliche, seltene und alte Sorten an. Aber wer die Tomatenpflanzen wirklich auch selbst aus Samen ziehen möchte, muss schon Ende Februar/März mit dem Vorziehen auf der Fensterbank beginnen. Dann müssen die Keimlinge vereinzelt, also pikiert werden, und dann muss eine Stabtomate immer wieder hochgebunden und ausgegeizt werden. Das ist ganz schön viel Arbeit. Wer nicht richtig gießt, riskiert Krautfäule bei der Tomate. Sie stirbt – und alles war umsonst.

Warum überhaupt Selbstversorgung, wenn ich doch auch schnell in den Supermarkt gehen kann? Judith Rakers: Weil eigenes Gemüse viel leckerer ist: Man erntet es ja immer erst dann ganz frisch aus dem Beet, wenn man es essen möchte. Das schmeckt man einfach. Und natürlich ist es auch viel umweltfreundlicher, wenn der Salat auf dem Balkon wächst und nicht von irgendwo mit dem Lkw in den Supermarkt gekarrt werden musste. Und der Preis ist mittlerweile auch ein Argument. Biogemüse ist teuer, und auf dem Balkon wächst es fast umsonst. Außerdem muss ich mich bei meinem eigenen Biomarkt im Garten nicht an Ladenöffnungszeiten halten, und es macht auch noch irrsinnig viel Spaß. Und das Beste ist: Es klappt auch ohne grünen Daumen.



Ein Gespräch mit einem Selbstversorger in ihrer Talkshow „3nach9“ weckte bei Judith Rakers den Wunsch danach, mit dem Gärtnern anzufangen. 2021 erschien ihr Buch „Homefarming“ (GU Verlag, 24 Euro). Außerdem gibt sie in ihrem Podcast „Homefarming- Mach's Dir lecker zu Hause!“ Ratschläge (alle gängigen Plattformen).

Auf Pumuckls Spuren

Zeitreise München

Unterhalb des Giesinger Bergs fließt der Auer Mühlbach direkt an den Häusern entlang. Eine Kulisse, die sich für Dreharbeiten anbietet

1980

Jahrzehntelang war in dem Haus die Marianenapotheken. Und hier in der Mondstraße 14 in Untergiesing, direkt am Auer Mühlbach, ist es so malerisch und klein-münchnerisch, dass in den 1980er-Jahren ein Fernsehteam für einen „Pumuckl“-Dreh anrückte. Für Apothekerin Gertrud Fuchs war das Erlebnis einzigartig: Sie war abends noch länger im Geschäft und öffnete ihre bereits geschlossenen Fensterläden. Nicht ahnend, dass sie störte. Draußen stand Meister-Eder-Darsteller Gustl Bayrhammer – not amused. „Der Bayrhammer hat mich zamgschissn: ‚Mir san doch grad am Drehn!‘“, berichtete Fuchs später.

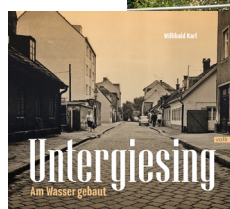
Direkt links vom Haus fließt der Auer Mühlbach. Man kann hier von der Ecke Mondstraße/Voßstraße einen letzten Blick aufs Wasser werfen, danach verschwindet der Bach für längere Zeit im Untergrund. Das Viertel wird auch Klein-Venedig genannt. Apothekenbetrieb war hier von 1963 bis zum Jahr 2000. Das historische Bild ist nicht genau datiert, es stammt aber wohl ungefähr von 1980. Vorne links ist ein dunkelgrüner 924er Porsche zu sehen. Dieser Porsche mit VW-Motor wurde erst ab dem Jahr 1977 gebaut. Rechts im Foto hinter dem Bulli steht in Orange ein 02er BMW, der nur bis 1977 gebaut wurde.

Später fanden hier – zuletzt vor der Pandemie im Jahr 2019 – im Sommer die Mühlbachtage statt, wo sich Künstler und Geschäfte des Viertels zeigten. Heute ist in dem denkmalgeschützten Haus unter anderem eine Praxis für Logopädie untergebracht, das Haus wurde aufwendig restauriert. Und auch wenn in der Gegend immer weniger kleine Leute wohnen – malerisch ist es immer noch. ●



2022

Der Münchner Historiker Willibald Karl erzählt in dem neu erschienenen Buch „Untergiesing“ die Entwicklung des Stadtviertels von den Anfängen bis in die Gegenwart. Mit umfangreichem historischem Bildmaterial. Volk Verlag, 160 Seiten, 22 Euro



Der Fußballfan

Der eine meckert immer, die andere sucht Anschluss: Nachbar*innen sind unterschiedlich. Wir präsentieren Ihnen in unserer Serie Charakterköpfe – mit einem Augenzwinkern. Und erklären Rechte von Mieter*innen



Vorbildlich behängt der Fußballfan an jedem Spieltag den Balkon mit Vereinsfahnen und lädt die Clique zum gemeinsamen Grillen und Grölen ein. Dann werden auf dem beflaggten Balkon die Nackensteaks gebrutzelt und im Wohnzimmer der Fernseher angeschrien – auch wenn das Spiel in eine Verlängerung nach 22 Uhr geht. Weil sich der Fußballfan und seine Freund*innen nicht vorwerfen lassen wollen, ausschließlich Sofasport zu betreiben, kicken sie vor den Spielen im Vereinstrikot im Hof, und wenn ein Tor fällt, bekommen es alle in der Nachbarschaft mit.

Der juristische Hintergrund: Flaggen und Feiern

Freilich darf der Fußballfan eine Fahne der Lieblingsmannschaft am Fenster oder am Balkon anbringen. Allerdings muss er oder sie darauf achten, dass die Fahne den Nachbar*innen nicht die Aussicht nimmt. Wer auf dem Balkon allerdings eine Halterung für einen Fahnenmast anbringen will, braucht eine Genehmigung des Vermieters oder der Vermieterin. Denn das kann ein Eingriff in die Bausubstanz des Hauses sein. Unabhängig davon hat der Fußballfan sicherzustellen, dass sich Fahnen oder Plakate nicht selbstständig machen oder herunterfallen. Dadurch könnten Passant*innen verletzt oder Autos beschädigt werden.

In der Wohnung, auf dem Balkon und im Garten darf gefeiert werden – allerdings gibt es rein rechtlich keine Sondererlaubnis für Fußballspiele. Hier gilt das Rücksichtnahmegebot: Lachen, Schreien oder laute Musik werden im Freien viel stärker wahrgenommen als in der Wohnung bei geschlossenen Fenstern und Türen. Nach 22 Uhr ist Nachtruhe. Also: Ab in die Wohnung oder in ein Lokal zum Fußball-Schauen!

Für das Grillen gibt es keine klare gesetzliche Regelung. Ein Gericht in Bonn hat entschieden, dass Grillen einmal im Monat zulässig ist, wenn die Nachbar*innen Bescheid wissen. Ein anderes Gericht hält zweimaliges Grillen pro Monat auch ohne Ankündigung für in Ordnung. Letztlich kommt es immer auf den Einzelfall an, es lohnt ein Blick in die Hausordnung. In vielen Mietverträgen ist geregelt, wie oft und wann gegrillt werden darf. Um Ärger durch Qualm zu vermeiden, lohnt sich der Kauf eines Elektrogrills.

Fußballfans dürfen im Hof grundsätzlich kicken, es sei denn, die Hausordnung sagt etwas anderes. Wenn dort ausdrücklich verboten ist, im Hof Fußball zu spielen – was in der Regel für Kinder gilt – dann gilt das auch für Erwachsene. Wenn das einmal passiert, weil ein großes Fußballspiel bevorsteht, dürfte das kein Problem sein. Wer aber jeden Samstag vor der Sportschau spielt, riskiert Ärger.

Folgen Sie uns auf Facebook, Twitter und Instagram. Dort informieren wir Sie regelmäßig über aktuelle Rechtsfragen. Tipps gibt es außerdem auf unserer Homepage mieterverein-muenchen.de

Weniger Miete wegen Lärm?

?

Wir wohnen seit vier Jahren in einem Mehrfamilienhaus in Giesing. Hier wird jede frei gewordene Wohnung renoviert. Leider auch die Wohnung über uns. Die Bauarbeiten fangen in der Früh um 7 Uhr an und enden unter der Woche nicht vor 19 Uhr. Der Lärm durch Presslufthammer und Bohrer ist unerträglich. Wir müssen tageweise im Homeoffice arbeiten, unser Sohn muss lernen. Wir wissen, dass wir gegen die Arbeiten nichts unternehmen können, aber haben wir wenigstens das Recht gegenüber unserem Vermieter, die Miete zu mindern?

Tobias K. aus Giesing

!

Anja Franz Ja, das haben Sie. Die Bauarbeiten stellen eine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar, was Sie als Mieterin wiederum berechtigt, die Miete zu mindern. Sie haben hier zwei Möglichkeiten: Sie können entweder Ihren Vermieter anschreiben und ihm mitteilen, dass die Lärm- und Schmutzbelästigungen extrem sind, und anfragen, ob mit einer Mietminderung



Zur Person: Die Rechtsanwältin Anja Franz arbeitet seit 1999 beim DMB Mieterverein München e.V. als Rechtsberaterin. Zusätzlich ist sie Mitarbeiterin in der Pressestelle.

von 20 Prozent (das scheint in Ihrem Fall angemessen) Einverständnis besteht. Oder Sie teilen ihm schriftlich mit, dass Sie ab sofort die Miete unter Vorbehalt bezahlen. Dann müssen Sie ausführlich Tagebuch führen über den Verlauf und die Intensität der Arbeiten. Wenn dann alles vorbei ist, können Sie rückwirkend ab der Vorbehaltserklärung die zu viel bezahlte Miete zurückfordern. Anhand der Aufzeichnungen kann man dann auch beurteilen, wie hoch die jeweilige Minderungsquote ist. Die Mietminderung wird immer aus der Gesamtmiete, also Kaltmiete plus Betriebs-/Heizkostenvorauszahlungen errechnet. Wir raten davon ab, die Miete einfach monatlich zu mindern, da der Vermieter dann die Möglichkeit bekommt, zu kündigen.

Wir sind 1976 in ein Mehrfamilienhaus gezogen, in dem wir immer noch wohnen. Unsere Wohnung liegt im vierten Stock.

Leserfragen Mietrecht

Damals gab es bereits einen Aufzug. Da mein Mann gehbehindert ist, waren und sind wir auf den Aufzug angewiesen, wir haben die Wohnung unter anderem gemietet, weil es einen Lift gab. Der Vermieter hat nun wegen angeblicher sicherheitstechnischer Mängel Ende Januar 2022 diesen Aufzug außer Betrieb genommen und will ihn im Sommer 2022 komplett ausbauen. Ist das rechtens?

Gudrun P. aus Neuperlach

Anja Franz Nein. Der Personenaufzug, der von Anfang an im Haus war, gehört zur Mietsache. Der Vermieter darf die Mietsache nicht im Nachhinein verändern. Sie haben somit einen Anspruch gegenüber dem Vermieter, dass er den Zustand wiederherstellt. Solange der Aufzug nicht in Betrieb ist, haben Sie auch einen Anspruch auf Mietminderung. ●

Ihren Möbeln zuliebe...

Rhenania

**U M Z Ü G E
MÖBELTRANSPORTE**

seit 1872

Jeder Umzug ist anders.

Wir bieten Ihnen für jede Anforderung die optimale Verpackungs- und Transportlösung. Ob Haus, Wohnung, 1-Zimmer-Appartement oder Bürogemeinschaft – wir achten darauf, dass Ihr Hab und Gut garantiert unversehrt bleibt und pünktlich zur neuen Adresse gelangt.

- Büro- und Privatumzüge, Nah und Fern
- Möbelmontagen, Ein- und Auspacken
- Möbellagerung in separaten Containern
- Information und Angebot kostenlos



**Tel. 089-40 18 14
Fax 089-42 04 53 26
www.rhenania-umzuege.de**

**Sonderkonditionen für Mitglieder
des Mieterverein München e.V.**

Einladung Aus dem Verein

Wir laden Sie herzlich ein zur Mitglieder- versammlung

am Mittwoch,
20.07.2022, um 18 Uhr

im Kolpingsaal des Kolpinghauses
Adolf-Kolping-Straße 1
80336 München (Stachus)



Gastrednerin Karin Majewski

(Bündnis München Sozial und der Paritätische)

spricht zum Thema: »Warum faire Mieten und
bezahlbarer Wohnraum Voraussetzungen für eine
funktionierende Gesellschaft sind«.

Jahresversammlung öffentlicher Teil

- Wahl der Versammlungsleitung
- Vortrag Gastrednerin Karin Majewski

Jahresversammlung nicht öffentlicher Teil

- Berichte des Vorstands (Rechenschaftsbericht und Kassenbericht 2021)
- Bericht der Revisoren
- Entlastung des Vorstands
- Anträge und Verschiedenes

*Bitte bringen Sie Ihren
Mitgliedsausweis mit!*

DMB Mieterverein München e.V.

*Beatrix Zurek
(1. Vorsitzende)*

*Simone Burger
(stellv. Vorsitzende)*

*Anne Hübner
(stellv. Vorsitzende)*

Unsere Leistungen

Die Vorteile Ihrer Mitgliedschaft im Überblick. Bitte beachten Sie aktuell immer auch die Corona-Hinweise auf unserer Homepage

Kostenfreie Beratung Wir sind ab dem ersten Tag Ihrer Mitgliedschaft für Sie da. Unsere Rechtsberater*innen stehen Ihnen kostenfrei bei allen Ihren Mietrechtsfragen zur Seite. Sei es per E-Mail, am Telefon, über unser Online-Mitgliederportal oder persönlich (Corona-Lage beachten) – und so oft es für Sie nötig ist.

Betreuung von Mietergemeinschaften Oft haben mehrere Mieter*innen im Haus ähnliche Probleme, etwa bei Modernisierungen. Wir bündeln die Fälle und beraten auch Gruppen.

Übernahme der Korrespondenz Unsere Mitarbeiter*innen kümmern sich um den Schriftverkehr mit Vermieter*innen oder der Hausverwaltung.

Rechtsschutzversicherung Als Mitglied sind Sie rechtsschutzversichert. Nach einer dreimonatigen Wartefrist übernimmt die Versicherung die Kosten eines Prozesses, falls alle Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei gilt eine Selbstbeteiligung von 180 Euro pro Fall. Mehr Infos dazu erhalten Sie auf unserer Homepage unter Mitglied werden/Rechtsschutz.

Hilfe vor Ort: Wohnungsübergabe Wenn Sie ausziehen, können Ihnen Profis helfen, den Zustand der Wohnung zu beurteilen, Sie bei der Wohnungsübergabe begleiten und als Zeugen und Zeugen zur Verfügung stehen. Für die Wohnungsabnahme wird eine Aufwandsentschädigung zwischen 50 und 120 Euro berechnet (je nach Aufwand und Größe der Wohnung). Sehr große Wohnungen und Häuser werden gesondert berechnet.

Hilfe vor Ort: Vermessung der Wohnung Unsere Profis messen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen Ihre Wohnung aus. Die Grundgebühr beträgt 50 Euro. Bei größeren Wohnungen, Erschwernissen und Häusern können 20 bis 100 Euro aufgeschlagen werden.

Jetzt Miete sparen Mit unserer neuen Forderungseinzugshilfe exklusiv für Mitglieder können Sie Ihre Ansprüche noch besser durchsetzen. Wir helfen in Sachen Mietpreisbremse, Mietminderung oder Kautionsrückzahlung. Lassen Sie sich dazu beraten.

Starke Interessenvertretung Der DMB Mieterverein München e.V. ist mit rund 68 000 Mitgliedern einer der größten deutschen Mietervereine. Wir sorgen dafür, dass Ihre berechtigten Anliegen in Politik und Verwaltung gehört werden. Jedes Mitglied erhält das Münchner Mieter Magazin kostenlos.

Öffnungszeiten & Geschäftsstelle

des DMB Mietervereins
München e.V.

Sonnenstraße 10
80331 München
Tel.: 089-55 21 43-0
Fax: 089-55 45 54
mail@mieterverein-muenchen.de

Öffnungszeiten
Mo-Do 9-14 Uhr, 15-18 Uhr
Fr 9-14 Uhr

Telefonische Erreichbarkeit
Mo, Di, Do 9-12:30 Uhr,
13:30-18 Uhr
Mi, Fr 9-12:30 Uhr

mieterverein-muenchen.de

Bitte beachten Sie:

Persönliche Beratungstermine sind entsprechend der Corona-Lage derzeit wieder möglich (Redaktionschluss Mitte Juni). Bitte informieren Sie sich tagesaktuell immer auch auf unserer Homepage oder rufen bei unserer Verwaltung an: **089-55 21 43**

Impressum

Herausgeber
DMB Mieterverein München e.V.
Sonnenstraße 10
80331 München

Verantwortlich
Beatrix Zurek

E-Mail
mail@mieterverein-muenchen.de

Homepage
mieterverein-muenchen.de
Facebook
facebook.com/mieterverein-muenchen

Redaktion
Ramona Weise-Tejkl, Jasmin Menrad, Anja Franz, Volker Rastätter, Angela Lutz-Plank

Mitarbeiter der Ausgabe (ext.)
Tina Angerer, Angela Ascher, Lukas Barth-Tuttas, Evelin Hipetinger, Monika Hoffmann,

Melissa Klein, Sylvia Neuner, Annette Sandner, Sonja Woyzechowski

Gestaltung & Produktion
IAN In A Nutshell GmbH
Augustenstraße 52
80333 München
nutshell.de

Druck
Mayr Miesbach GmbH
Am Windfeld 15
83714 Miesbach
mayrmiesbach.de

Erscheinungsweise des
Münchner Mieter Magazins:
viermal im Jahr



Khudor Lamaa musste mit seinem »Beirutbeirut« in Sendling umziehen, weil sein Mietvertrag nicht verlängert wurde



In kleinen Schälchen werden frische Salate und Pasten serviert, die mit Fladenbrot gegessen werden

Mini-Libanon in Sendling

Als Khudor Lamaa mit seinem »Beirutbeirut« ausziehen muss, helfen die Nachbar*innen dabei, ein neues Lokal im Viertel zu finden

TEXT **Jasmin Menrad** FOTOS **Annette Sandner**

Als Khudor Lamaa vor zehn Jahren seinen 34 Quadratmeter großen Imbiss »Beirutbeirut« in der Valleystraße eröffnet hat, haben ihm nicht wenige Menschen gesagt, er sei verrückt, die Ecke in Sendling sei tot. Einige Jahre später warf ihm sein Vermieter vor, Schuld an der Gentrifizierung des Viertels zu sein, an der der Vermieter selbst durch Mieterhöhungen kräftig mitverdient. So erzählt es Khudor Lamaa (43) vor dem neuen »Beirutbeirut« in der Lindenschmitstraße, nur etwa 500 Meter von seinem alten Lokal entfernt.

Das »Beirutbeirut« und sein Schwesterlokal »Manouche« sind eine Institution im Viertel, bekannt für ihre authentische libanesischen Küche, aber auch für soziales Engagement. 2015

wurde das größere »Manouche« zur Spendensammelstelle für Geflüchtete im Viertel, die bunte Welcomefeder der von Lamaa mitinitiierten Hilfsorganisation zu einem Symbol des bunten Münchens. Spätestens da kannten die Menschen aus dem Viertel die Geschichte von Khudor Lamaa, der als Siebenjähriger mit seiner Familie vor dem Krieg im Libanon geflüchtet war und nun selbst ausschließlich geflüchtete Menschen in seinem Lokal beschäftigt.

Wer in München authentisch libanesisch essen möchte, geht nach Sendling. Hier zeigt Lamaa, dass Streetfood auch gesund sein kann und dass es möglich ist, in einem Imbiss länger zu verhocken, weil's

Die Mitarbeitenden im »Beirutbeirut« sind Geflüchtete aus Syrien, dem Libanon und dem Irak



so gemütlich ist. Nicht nur Menschen aus dem Viertel – auch Ältere, die von ihren Reisen nach Syrien und in den Libanon erzählen; Jüngere mit viel Idealismus und der ein oder andere Arbeiter, der eigentlich einen Döner wollte und nun zufrieden in die Falafel beißt – kommen gerne hierher. Die Gäste kommen aus ganz München, um in dem restaurantartigen Imbiss oder imbissartigen Restaurant – wie man's nimmt – frische Gerichte mit frittierten Bällchen zu essen. Seit zwei Jahren betreibt Lamaas Bruder einen Ableger des „Beirutbeirut“ in Haar (Bahnhofstraße 3), und mit dem „Manouche“ gibt's eine große Restaurantschwester mit libanesischer Pizza in der Valleystraße 19.

Doch Ende 2019 wurde der Mietvertrag des „Beirutbeirut“ nicht verlängert, innerhalb von drei Monaten soll der Imbiss ausziehen. Zuerst – so erzählt es Lamaa – gab's eine saftige Mieterhöhung um 50 Prozent, dann ständige Streitereien mit dem Vermieter, der mit mehreren Parteien seiner Familie im selben Haus lebte. Als die Tochter des Vermieters mit ihrem kleinen Baby einzog, spitzten sich die Streitereien zu. „Ich habe einen Quadratmeterpreis wie in der Maximilianstraße gezahlt“, sagt Lamaa. „Aber als Gewerbetreibender hast du eine schlechte Verhandlungsposition. Der Vermieter meinte, es würde so gut laufen bei uns, da könnten wir uns die Mieterhöhung leisten.“ Über zwei Jahre wurden Lamaa und seine Mitarbeitenden mit Briefen, SMS, Anrufen und Besuchen schikaniert. „Wir schließen ohnehin um 20 Uhr, aber meine Mitarbeiter wurden nach Feierabend noch zusammengefasst, weil sie zu laut aufgestuhlt hätten“, sagt Lamaa. Die Menschen aus

Wer zum ersten Mal in dem kleinen Laden ist, probiert am besten den Teller mit allem für 12,50 Euro

dem Viertel wollen, dass das „Beirutbeirut“ bleibt, und so gehen zahlreiche Tipps ein, wo ein Lokal frei wird. „Du hast als Gastronom einfach riesige Schwierigkeiten, was zu finden“, sagt Lamaa. Bis eine Dame aus der Nachbarschaft, die regelmäßig zum Essen da ist, ihm den Tipp mit dem leeren Lokal in der Lindenschmitstraße gibt. Die Vermieterin lässt sich das Konzept erklären – schnelles Essen mit wenig Fett und ohne Fleisch – probiert Tabouleh (Petersiliensalat), Baba Ghanoush (Paste aus gerösteten Auberginen) und Fat-toush (Salat mit geröstetem Brot) und ist überzeugt.

„Im alten ‚Beirutbeirut‘ war jeder Quadratzentimeter verplant, alle Abläufe auf die Enge optimiert. Jetzt sind wir viermal größer und konnten auch unsere Karte erweitern“, sagt Lamaa. Es gibt Bata (hausgemachte Pommes im Fladenbrot, Aioli, Weißkraut und Gurke) und Mutabal (Rote-Beete-Paste im Fladenbrot mit Tomaten, frischen Kräutern, weißer Rube und Olivenöl) und wechselnde Nachtische wie Kurkumakuchen oder Zimtkümmelpudding. Und natürlich den „Teller mit allem“ zum Durchprobieren.

Dass er mit seinen kleinen Schälchen voll Köstlichkeiten die Gentrifizierung in Untersendling angekurbelt hat – so wie es ihm sein Ex-Vermieter vorgeworfen hat – erscheint Lamaa ebenso absurd wie die Innenstadtpreise, die er in seinem alten Laden zahlen musste. Umso mehr freut er sich, dass er mithilfe der Nachbar*innen in Sendling bleiben konnte. „Wir haben unglaublich viel Unterstützung und Tipps aus dem Viertel bekommen, das war echt überwältigend“, sagt Lamaa.

beirutbeirut.de, Lindenschmitstraße 18, Di-Sa 11:30 bis 20:00 Uhr



Ihr Weg zur Rechtsberatung

Senden Sie uns Ihr Anliegen – per E-Mail an mail@mieterverein-muenchen.de oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch in unserer Geschäftsstelle abgeben. Ihre Rechtsberaterin oder Ihr Rechtsberater antwortet Ihnen in der Regel innerhalb von

drei Arbeitstagen per E-Mail. Oder kontaktiert Sie telefonisch, falls eine Rücksprache oder ein Termin erforderlich ist. Sie können Ihren Berater oder Ihre Beraterin auch direkt anrufen – die Durchwahlen und Beratungszeiten finden Sie auf dieser Doppelseite oder auf unserer Homepage. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Expertise weiterhelfen zu können. ●

Unsere Berater*innen



Frau Malinke

81545, 81547,
81549

Tel. 089-55 21 43-3013
Mo, Mi, Do 10–11 Uhr,
Mo, Mi, Do 15–16 Uhr



Herr Chavez

81671, 81677, 81737, 81739,
81825, 81827, 81829

Tel. 089-55 21 43-3039
Mo–Fr 10–11 Uhr,
Mo–Do 15–16 Uhr



Frau Ebert

81243, 81248, 81375,
81377, 81475,
81476, 81477, 81479

Tel. 089-55 21 43-3004
Mo–Fr 10–11 Uhr,
Mo, Di 15–16 Uhr



Frau Franz

80992, 80995, 80997,
80999, 81249

Tel. 089-55 21 43-3007
Mo–Do 10–11 Uhr,
Mo–Mi 15–16 Uhr



Herr Woryna

80331, 80333, 80335, 80336,
80469, 80539, 80797

Tel. 089-55 21 43-3029
Mo–Fr 10–11 Uhr,
Mo–Mi 15–16 Uhr



Frau Goldstein

80809, 80933, 80935,
80937, 80939, 80993

Tel. 089-55 21 43-3030
Di, Do, Fr 10–11 Uhr



Frau Rothammer

80802, 81539, 81667,
81669, 81675, 81679

Tel. 089-55 21 43-3034
Mo – Fr 10 – 11 Uhr,
Mo – Do 15 – 16 Uhr



Herr Immerfall

**Unser Experte für
Gewerberaummietrecht**

Tel. 089-55 21 43-3049
Di 10–11 Uhr



Herr Irrgeher
82061, 82110, 82152,
82166, 82178, 82194
Tel. 089-55 21 43-3010
Mo-Do 10-11 Uhr,
Di, Do 15-16 Uhr



Herr Kast
80805, 80807, 81673,
81925, 81927, 81929
Tel. 089-55 21 43-3024
Di-Fr 10-11 Uhr,
Di-Fr 15-16 Uhr



Herr Kör
81369, 81371, 81379
Tel. 089-55 21 43-3036
Mo, Fr 10-11 Uhr,
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



Frau Bonczek
82008, 82131, 82319,
82515, 82538
Tel. 089-55 21 43-3032
Mo, Do 10-11 Uhr



Frau Heil
82031, 82049, 82467,
85579, 82024,
85435, 85737, 85748, 85774
Tel. 089-55 21 43-3031
Mo-Fr 10-11 Uhr, Mo-Do 15-16 Uhr



Frau Modler
85521, 85540,
85630, 85640
Tel. 089-55 21 43-3017
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



Frau Inhof
80687, 81241,
81245, 81247
Tel. 089-55 21 43-3028
Mo-Do 10-11 Uhr



Herr Braun
82041, 82054, 82205,
85221, 85716, 85764
Tel. 089-55 21 43-3003
Mo, Di, Do 10-11 Uhr,
Mo, Do 15-16 Uhr



Herr Steiger
80337, 80538,
81541, 81543
Tel. 089-55 21 43-3023
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Do 15-16 Uhr



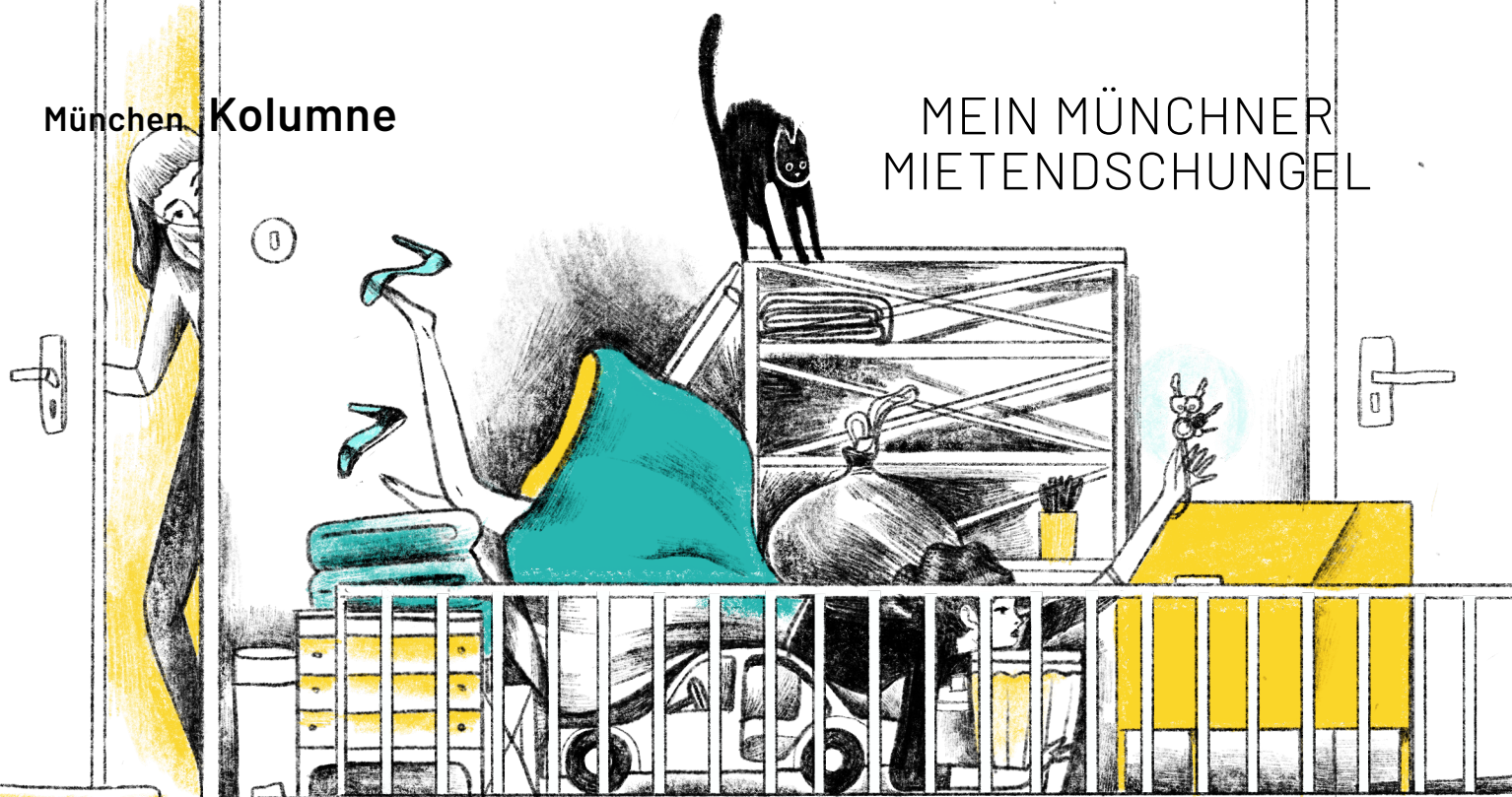
Herr Vill
80796, 80798, 80799,
80801, 80803, 80804
Tel. 089-55 21 43-3026
Di-Fr 10-11 Uhr,
Di-Fr 15-16 Uhr



Herr Vollmar
80634, 80636, 80637,
80638, 80639
Tel. 089-55 21 43-3027
Mo-Fr 10-11 Uhr,
Mo, Di, Do 15-16 Uhr



Herr Gödeke
80339, 80686,
80689, 81373
Tel. 089-55 21 43-3008
Mo-Do 10-11 Uhr,
Mo-Do 15-16 Uhr



Leben auf dem Flur

In unserer Kolumne erzählt Schauspielerin
Angela Ascher vom ganz normalen
Wahnsinn als Mieterin in unserer Stadt

Neulich kam ich abends nach Hause, ich war mit meinen Mädels im Wirtshaus ums Eck. Ich stolperte ein klein wenig die Treppen hoch zu meiner Wohnung, ohne das Licht anzuschalten – man ist ja Stromsparer – und als ich die letzten Stufen nehmen wollte, fiel ich über ein halbmetergroßes Etwas. Ich torkelte und stieß an etwas noch Größeres. Ich tastete mich zum Lichtschalter – und siehe da: ein Bobbycar! Und das große Ding war ein Billy-Regal mit Zettel: „Sorry, ich werde am 15. abgeholt!“ Im Bett wurde ich den Gedanken nicht los, dass mich der vollgestellte Hausflur nervt. Ich bin ja nicht spießig und will es nicht sein. Ich verstehe, Lebensraum ist teuer und rar. Aber wenn wir es alle so machen würden, wäre kein Durchkommen mehr.

Leben auf dem Flur! Aber ich bin cool, locker, urban, aufgeschlossen und liberal, natürlich würde ich nie zugeben, dass mich der Rumpelflur stört. Nie würde ich das offen ansprechen, niemals! Aber wie könnte ich meine Nachbarn dazu bringen, ihr Zeugs wegzuräumen? Da kam mir die Idee: Gegenattacke! Ich mache es genauso. Neben das Billy-Regal stellte ich ein Schuhregal. Wer hat schon Lust, seine dreckigen Schuhe in der Wohnung zu haben? Nachdem ich aber nach Tagen merkte, dass das Billy-Regal nicht von uns ging, sondern neben dem Bobbycar eine Zimmerpflanze das Stilleben ergänzte, wusste ich, ich muss zu härteren Mitteln greifen! Ich stellte jetzt meinen Müll vor die Tür. Das Ganze zog ich eine Woche durch mit

dem Ergebnis, dass mich niemand im Haus mehr grüßte – außer meine Flurnachbarin. Ihr schien mein stinkiger Müll ein Wohlgeruch zu sein, und sie blieb sogar freundlich, als ein vergessenes Stückerl Stinkekäse erst in meinem Kühlschrank und dann im Hausmüll ein interessantes Eigenleben entwickelte.

Als ich dann neulich wieder am Abend nach Hause kam und – wie immer ohne das Licht anzudrehen – die Treppen hochlief, fiel ich wieder hin. Aber dieses Mal war es nicht das Bobbycar, sondern mein übevoller Müllsack! Der ganze Müll samt Stinkekäse lag ausgebreitet auf dem Flur. Fluchend sammelte ich alles auf, bis die Tür aufging und meine Nachbarin mir freundlichst zur Hilfe eilte und meinte: „Ach, ich kann Sie so gut verstehen, ich habe auch oft keine Lust, den Müll runterzutragen. Wenn ich einen Sack vor Ihrer Türe sehe, kann ich ihn gerne mit runternehmen. Und übrigens: Das Billy-Regal wird morgen abgeholt.“ Wieder in meiner Wohnung, dachte ich mir: „So eine nette Frau, vielleicht sollte ich meine Strategien noch mal überdenken. Und es gibt doch wirklich größere Probleme, als Billy, Bobby und ein paar Schuhe im Hausflur!“ ●



BR-Zuschauer*innen kennen Schauspielerin Angela Ascher aus der Serie „3 Frauen 1 Auto“ und von „Fraueng'schichten“. Die Sketch-Comedy läuft am 24.06. um 22:05 Uhr im BR und ist auch in der Mediathek verfügbar.

Bewerten Sie uns auf Google!

Sie waren mit der Rechtsberatung durch unseren Verein zufrieden? Es würde uns sehr freuen, wenn Sie uns eine Bewertung auf Google hinterlassen. Suchen Sie dafür »DMB Mieterverein München e.V.« über die Suchmaschine, rechts erscheint der Google-Eintrag des Mietervereins. Gehen Sie dann auf »Rezension schreiben«. Nachdem Sie sich mit einem Google-Konto angemeldet haben, können Sie einen Kommentar abgeben.

Unser Verein in den sozialen Netzwerken



Twitter

Hier zwitschern wir Ihnen tagesaktuell alle Neuigkeiten zu unserem Verein und alles Wichtige in Sachen Mietrecht.

twitter.com/mieterverein_m



Instagram

Der Mieterverein ist bei Instagram. Auch hier liefern wir nützliche Infos und zusätzlich viele tolle Fotos!

instagram.com/mieterverein_muc



Facebook

Folgen Sie uns auf Facebook. Und bei Fragen: Schreiben Sie uns einfach an. Wir freuen uns über einen Austausch.

facebook.com/mieterverein-muenchen

Der Puls unserer Stadt



SW//M

Quellfrisches Trinkwasser.

M / Wasser

Eines der besten Trinkwasser Europas.



Bis zu 350 Millionen Liter Trinkwasser kommen täglich quellfrisch aus dem Alpenvorland nach München. Die Stadtwerke München leiten es in natürlichem Gefälle in die Stadt und kümmern sich darum, dass die gute Qualität bewahrt wird: mit Ökolandbau, gesunden Wäldern und dem Schutz der Pflanzen- und Tierwelt. So und mit klimaschonender Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte, schnellem Internet und einer stadtverträglichen Mobilität tragen sie zur hohen Lebensqualität in München bei. Seit über 100 Jahren sorgen die SWM dafür, dass München funktioniert. www.swm.de



[muenchende](http://muenchende.de)