

# Münchner Mieter Magazin

## Gemeinsamer Protest

Kommen Sie zur Mietendemo  
in München am 7. Februar

*Seite 7*

## Gentrifizierungs-Welle

Neuhauser Mietende kämpfen  
gegen Verdrängung

*Seite 8*

## Kommunalwahl

Podiumsdiskussion – das planen  
die Parteien beim Mieterschutz

*Seite 13*

WEGEN EIGENBEDARFS GEKÜNDIGT

# Wo soll ich nur hin?

Mit 87 Jahren wohnungsuchend:  
Immer mehr Menschen geht es  
wie Brigitte M. Sie müssen wegen  
einer Eigenbedarfskündigung  
ausziehen, finden aber kein  
bezahlbares Zuhause – Seite 4

# Inhalt

## Titelthema

Immer mehr Eigenbedarfskündigungen:  
Bundespolitik muss dringend handeln – S. 4

## München

Unterstützen Sie uns bei der großen Mieten-  
demo am 7. Februar auf dem Odeonsplatz – S. 7

Kalte Entmietung in Neuhausen – S. 8

Studentenwohnreport: Mehr Hilfe für junge  
Menschen dringend nötig – S. 10

Chance auf bezahlbares Wohnen durch  
„Ja“ zu Olympia – S. 12

Zeitreise: Haidhauser Herbergshäuser – S. 22

Kolumne von Angela Ascher: Der Hinterhof-  
balkon im Winter – S. 26

## Gastro

„Gasthaus Waltz“ im Glockenbachviertel:  
Österreich trifft Bayern – S. 20



20

16



## Mietrecht

Vogelfüttern auf dem Balkon: Was Mietende  
dürfen – und was nicht – S. 11

Serie „Königliches Bayerisches Mietgericht“:  
Die Wuchermiete – S. 16

Leserfragen: Gekündigt – was nun? – S. 17

## Wohnen

Einrichten wie in den 1970er-Jahren – S. 18

## Aus dem Verein

Einladung zur Podiumsdiskussion des Mieter-  
vereins anlässlich der Kommunalwahl – S. 13

Neue kostenlose Vorträge zum Mietrecht in  
der Sonnenstraße – jetzt anmelden – S. 14

Serviceleistungen & Impressum – S. 23  
Unsere Berater\*innen – S. 24



08





## »Wir nehmen Ihre Sorgen ernst«



14



22

**Liebe Mieterfreund\*innen**, gefühlt bleibt bei vielen Menschen immer weniger im Geldbeutel am Ende des Monats übrig, die Mieten steigen munter weiter. So kann es nicht weitergehen. Deswegen organisieren wir in einem Bündnis mit weiteren Initiativen **Münchens größte Mietendemo** seit 2018. Die Bundespolitik muss dringend handeln und Mietende besser schützen. Am Samstag, den 7. Februar, ist es so weit: Kommen auch Sie um 14 Uhr zum Odeonsplatz (*Seite 7*).

Eine der Sorgen vieler Mieter\*innen in München: **eine Kündigung wegen Eigenbedarfs** zu erhalten. Bei einer Umfrage unter unseren Mitgliedern gab mehr als jede\*r zweite Teilnehmende an, persönliche Sorge vor einer solchen Kündigung zu haben. Eine erschreckende Zahl. Aber auch nicht erstaunlich, denn eine Eigenbedarfskündigung ist eine relativ einfache Art, vertragstreue Mietende aus der Wohnung zu bekommen. Oftmals trifft es ältere Menschen, wie die Mieterin aus unserer Titelgeschichte (*Seite 4*). Eine bezahlbare neue Wohnung in München und Umgebung zu finden: ein Lotteriespiel. Deswegen müssen die **Regeln für Eigenbedarfskündigungen** auf Bundesebene dringend verschärft werden.

Im März sind **Kommunalwahlen** in München. Meine Bitte: Informieren Sie sich, welche der demokratischen Parteien sich für den Mieterschutz einsetzt und wie die Konzepte der Kandidierenden für den Stadtrat sind. Zum Beispiel bei unserer Podiumsdiskussion am 25. Januar (*Seite 13*). Alle Neuigkeiten aus dem Mieterverein erhalten Sie übrigens auch über unseren **neuen Newsletter**, den Sie über die Website abonnieren können (*Seite 12*). Ich wünsche Ihnen ein wunderbares Weihnachtsfest und einen guten Start ins Jahr 2026. Danke für Ihre Unterstützung und bleiben Sie uns gewogen!

Herzliche Grüße

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



Sie steht mit ihren 87 Jahren vor einem riesigen Einschnitt. Brigitte M. weiß nicht, wo sie künftig wohnen soll

# Verzweifelte Suche

Eigenbedarf: Brigitte M. soll mit 87 aus ihrer Wohnung raus. Jetzt sucht sie ein bezahlbares Zuhause. Wie ihr geht es vielen

TEXT  
Tina Angerer

FOTOS  
Philipp Gülland







Souvenirs aus einem anderen Leben: Für die Lufthansa arbeitete Brigitte M. lange in San Francisco

**D**ie Wohnung von Brigitte M. erzählt von einem langen Leben. Im Flur hängen Bilder ihrer Eltern, die vom Beginn des vorigen Jahrhunderts stammen. In der Küche am Kühlschrank hängt ein Magnet aus San Francisco, der Stadt, in der sie lange gelebt hat. Hier ist alles liebevoll ausgesucht und das meiste auch weit gereist, wie Brigitte M. So hat der Wohnzimmerschrank schon im Jahr 1906 in San Francisco das verheerende Feuer überstanden, der Schrank begleitet Brigitte M. seit Jahrzehnten, bis in ihre Wohnung in Herrsching, in die sie 2015 einzog. Die Dinge in der Zweizimmerwohnung sind Heimat für die 87-Jährige, für die der Radius immer kleiner wird. Jetzt soll die alte Dame aus ihrer Wohnung raus. Eigenbedarf! „Ich bin verzweifelt. Ich weiß nicht, wo ich hinsoll.“



Nur mit Rollator kann die alte Dame sich fortbewegen. Wie sie einen Umzug schaffen soll, ist ihr ein Rätsel

Seit zehn Jahren lebt die Seniorin in ihrer Wohnung in Herrsching, die voller Erinnerungsstücke ist



Unzählige Mieter\*innen haben davor Angst, was Brigitte M. nun im hohen Alter widerfährt: Eigenbedarfskündigung. Rechtlich ist nur schwer dagegen vorzugehen – obwohl Mieterschützer\*innen wissen, dass ein Eigenbedarf auch leicht vorgetäuscht werden kann, ist genau das sehr schwer zu beweisen (siehe Kasten). Brigitte M. hatte viele Jahre ein sehr gutes Verhältnis zu dem Ehepaar, das ihr die Wohnung vermietet hatte. Nachdem die Wohnung verkauft worden war, bekam sie eine neue Vermieterin. Auch da tat sich anfangs nichts. Brigitte M. fiel aus allen Wolken, als die Eigenbedarfskündigung kam. Mithilfe des Mietervereins wehrte sie sich. Doch das Gericht stellte einen Eigenbedarf der Vermieterin fest – in solchen Fällen ist meist allenfalls ein Aufschub zu erreichen. Der DMB Mieterverein München konnte für Brigitte M. Zeit gewinnen. Doch dass es nun wirklich passiert, ist für die 87-Jährige schwer zu fassen. „Ich weiß wirklich nicht, was jetzt wird.“

Die Seniorin kann sich nur mit Rollator fortbewegen. Die Räumungsklage hat ihre Spuren hinterlassen, seit Monaten schläft sie sehr schlecht, hat Albträume. Zurzeit zahlt sie 1150 Euro warm, viel mehr gibt ihre Rente auch nicht her. Am liebsten würde sie natürlich in Herrsching bleiben, wo sie ihre Ärzt\*innen hat, ihr vertrautes Umfeld. „Aber etwas zu finden, das ich bezahlen kann, erscheint mir unmöglich.“ In Herrsching gibt es ohnehin wenig Mietwohnungen, wenn da Treppen sind oder kein Lift, kommt die Wohnung schon nicht infrage.

M., die als Kind den Krieg noch erlebte, mit ihrer Mutter von Pommern fliehen musste und später in Berlin aufwuchs, war immer eine Frau, die ihre Dinge selbst geregelt hat. Sie hat bei der Lufthansa im Marketing gearbeitet, war für ihre Firma in den USA, dort bekam sie auch ihre Tochter. Später wurde sie von der Lufthansa nach Hessen versetzt, als Rentnerin zog sie nach München, wohnte in einer Mietwohnung in Ismaning. ►



## München So wohne ich



Blick in die Vergangenheit: ein altes Bild von Brigitte M. mit ihrer Tochter (oben). Unten ihre Eltern.



Ihre Tochter und Enkelin wohnen in den USA, sie kommen meist im Sommer zu Besuch, wenn die Tochter Urlaub hat. Auch Brigitte M. ist noch oft in die USA geflogen. Zuletzt war die Reise aber zu beschwerlich, im Oktober wurde Brigitte M. am Bauch operiert.

Auch Freunde, Freundinnen und Bekannte sind in einem ähnlichen Alter, manche im Pflegeheim. So werden auch Besuche immer weniger. Brigitte M. wünscht sich, zur Ruhe zu kommen für die Zeit, die ihr noch bleibt. Es fällt ihr sehr schwer, sich einzugestehen, dass sie auf Hilfe angewiesen ist. Beim Besuch des Mietervereins lässt sie es sich nicht nehmen, Kekse zu reichen und Wasser zu kochen für den Tee, die Schmerzen sind ihr bei jeder Bewegung anzusehen. Wegen einer Skoliose kann sie nur mit stark gebeugtem Rücken am Rollator gehen, die Schwellen in der Wohnung machen ihr Probleme. Sie hat es bislang nicht geschafft, eine bezahlbare Bleibe zu finden.

Und ein bisschen hofft sie auch auf ein Wunder: dass sich durch die Öffentlichkeit nun jemand findet, der ihr eine kleine Wohnung vermietet.



Der Balkon mit Blumen und einem Rollator. Eine Zugehfrau kümmert sich um die Pflanzen der 87-Jährigen

### Eigenbedarfskündigung

Der DMB Mieterverein München beobachtet seit einigen Jahren eine Zunahme von Kündigungen wegen Eigenbedarfs in München. Auch die Zahl der Räumungsklagen steigt. Eigenbedarfskündigungen sind im Grunde die einzige Art, vertragstreue Mietende loszuwerden, um danach die Einnahmen zu steigern. Aus diesem Grund zu kündigen ist zwar nicht erlaubt, aber es ist juristisch schwierig zu beweisen, dass ein Eigenbedarf vorgeschoben war. Und selbst wenn das vor Gericht gelingt, ist der Auszug häufig schon vollzogen und Mietende bekommen nur eine Entschädigung. Sie dürfen aber nicht in die Wohnung zurück. Auch ist es so, dass der Eigenbedarf der Vermietenden nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehen muss. Fällt der Grund für die Kündigung später »plötzlich« weg, können Mietende wenig unternehmen. Die Regeln für Eigenbedarfskündigungen sind generell lasch. Vermietende können auch etwa für einen Neffen oder für gelegentliche Opernbesuche kündigen. Mietende können zwar Härtegründe anführen, die ihnen einen Auszug unmöglich machen. Doch oft urteilen Gerichte, dass selbst schwer kranke und sehr alte Menschen ihre Wohnung verlassen müssen. Jüngst hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Berliner Vermieter seiner im selben Haus wohnenden Mieterin kündigen durfte, weil er deren Wohnung brauchte, während er seine eigene umbaute, um sie anschließend zu verkaufen. Der Mieterverein fordert, dass die Regeln für Eigenbedarfskündigungen auf Bundesebene deutlich verschärft werden. Eine Eigenbedarfskündigung darf nur noch für sich selbst, die eigenen Eltern und Kinder möglich sein. Eine solche Kündigung darf nur zu Wohnzwecken erfolgen. Außerdem muss die Beweislast umgekehrt werden: Dann müssten Vermietende vor Gericht beweisen, dass Eigenbedarf vorliegt. Nicht Mietende, dass er nicht vorliegt.





Ein breites Bündnis aus  
Mieterschützer\*innen  
organisiert die Demo

# Kommen Sie zur großen Mietendemo

Am 7. Februar ruft der Mieterverein mit weiteren Initiativen zu einer gemeinsamen Kundgebung für mehr Mieterschutz auf. Treffpunkt ist der Odeonsplatz

**U**nter dem Motto „Uns glangt's“ steht eine große Mietendemo am 7. Februar in München. Um 14 Uhr geht es an dem Samstag im Februar los am Odeonsplatz – der DMB Mieterverein München unterstützt die Demonstration. Kommen auch Sie vorbei und helfen Sie uns, die Anliegen von Mieter\*innen lautstark in die Öffentlichkeit zu tragen. „An diesem Tag wollen wir gemeinsam ein Zeichen setzen. Die Bundespolitik muss handeln und Mieten besser schützen. Denn viele Menschen haben Angst, ihr Zuhause zu verlieren. So kann es nicht weitergehen“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins München.

Unterstützer\*innen sind neben dem Mieterverein zum Beispiel die Bürgerinitiative #ausspekuliert, das Münchner Forum und die Kampagne Mietenstopp. Im Aufruf zur Demo heißt es: „In München fressen die Mieten alles: Löhne, Renten, Leben, Zukunft. Häuser werden gekauft, entmietet. Wir sagen: Uns glangt's! Wir lassen uns nicht rauskündigen. Nicht rausmodernisieren. Nicht rausspekulieren. Wir stehen als Mieter\*innen zusammen. Wir lassen uns nicht spalten. Wir fordern einen Politikwechsel: Mieten deckeln! Leerstand verhindern! Spekulation stoppen! Keinen Ausverkauf von öffentlichem Boden! Sozialwohnungen erhalten!“

Wenn möglichst viele Menschen am 7. Februar gemeinsam auf die Straße gehen, wird der öffentliche Druck immer größer, sodass Bundesgesetze mieterfreundlicher gestaltet werden, ist sich Monika Schmid-Balzert vom Mieterverein sicher. „Und es ist auch ein deutliches Signal an den Freistaat Bayern, seiner

Verantwortung endlich nachzukommen. Denn laut Artikel 106 der bayerischen Verfassung haben jeder Bürger und jede Bürgerin Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Nur leider kommen CSU und Freie Wähler dieser Verpflichtung aus der Verfassung seit Jahren nicht nach und lassen auch die Stadt München immer wieder im Regen stehen.“

Aktuelle Infos gibt's unter [mietendemo-muenchen.de](https://mietendemo-muenchen.de)



Um 14 Uhr treffen sich  
die Demonstrierenden  
auf dem Odeonsplatz.  
Unterstützen Sie uns!





Ein Gebäude ohne Dach, extremer Lärm, eine immer wieder ausfallende Heizung: Die Mieter\*innen in Neuhausen fühlen sich ausgeliefert

# Wir kämpfen um unser Zuhause

Sie befürchten, dass sie verdrängt werden sollen:  
Der Mieterverein unterstützt Bewohner\*innen eines Wohnkomplexes in Neuhausen, die seit Jahren in Sorge leben

**S**olch ein Lärm herrsche teils in ihrer Wohnung, dass sie mit ihrer Tochter selbst bei kalten Temperaturen in den Park flüchten müssten, erzählen Maria M. und Max A. „Unsere Kleine hat Angst, wenn wir teilweise bis zu 100 Dezibel in der Wohnung haben.“ Das ist eine Geräuschkulisse, die mit der in Diskotheken vergleichbar ist. Kein Ort, an den Eltern mit einem 16 Monate alten Kleinkind freiwillig gehen würden. Doch Maria M. und Max A. können nicht aus. Denn es ist ihr Zuhause, das für sie so unwohnlich geworden ist. „Wir haben das Gefühl, dass wir hier nicht mehr gewünscht sind“, sagen sie. Zusätzlich zum Lärm kommen Staub, Schimmel, Kälte in der Wohnung.

So wie ihnen geht es vielen ihrer Nachbar\*innen des Gebäudekomplexes Landshuter Allee 55/Leonrodstraße 20 in Neuhausen. Die Mietenden haben das Gefühl, dass sie aus ih-

rem Zuhause verdrängt werden sollen. Das Gebäude wird modernisiert und aufgestockt. Die Bewohner\*innen berichten von extremem Baulärm in einem Haus ohne Dach, immer wieder ausfallenden Heizungen, einem Wasserschaden, Schimmel, einem Aufzug, der wohl nicht mehr fahren soll. Geredet werde mit ihnen kaum, entstandene Schäden würden nicht behoben, sie würden immer wieder vor vollendete Tatsachen gestellt, berichten die Mieter\*innen.

Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München, sieht eindeutige Anzeichen des Versuchs einer kalten Entmietung. Bei einer kalten Entmietung wird es den Mietenden so ungemütlich gemacht, dass sie letztendlich „freiwillig“ ausziehen. Ein häufiges Vorgehen auf dem überhitzten Immobilienmarkt in München. Und in diesem Fall auch wörtlich zu verstehen: „Denn in einem Haus ohne



Das eingerüstete Haus. Der Komplex soll modernisiert und aufgestockt werden



Mit ihrer Tochter leben Maria M. und Max A. im fünften Stock. Über ihnen finden Abrissarbeiten statt

Dach zu leben in der kalten Jahreszeit, ist nicht nur für Familien mit kleinen Kindern eine Zumutung“, so Schmid-Balzert. Eigentümer\*innen wollen Mietshäuser im Zuge von Sanierungen häufig leer bekommen. Denn leere Wohnungen bringen einen deutlich höheren Ertrag bei einem Verkauf als solche, in denen jemand lebt. Monika Schmid-Balzert: „Die Vermieter versuchen, mit der Keule durch das Haus zu gehen. Wir rufen die Mieterinnen und Mieter auf, sich zu wehren und vor allem, sich zu ihren Rechten beraten zu lassen.“

Seit Jahren fühlen sich Mietende von der Eigentümergesellschaft des Komplexes, der Neuhauser Heimstätte GmbH, unter Druck gesetzt. Die Gesellschaft gehört zum Firmengeflecht der Rock Capital und hatte das Haus 2014 gekauft. Danach begannen die Probleme und zahlreiche Auseinandersetzungen vor Gericht. Zuletzt war der Komplex in den Schlagzeilen, weil die Stadt München Ende 2024 vor Gericht das Recht zugesprochen bekam, ein Bußgeld gegen die Eigentümergesellschaft zu ver-

hängen. Dies, weil sie seit Jahren 13 der 31 Wohnungen vor Ort leer stehen lässt. Die Stadt stellte insgesamt 60 000 Euro Zwangsgeld wegen Zweckentfremdung in Rechnung, also etwa 5000 Euro pro Wohnung. Nachdem die Stadt ein weiteres Zwangsgeld von 180 000 Euro angedroht hatte, startete die Eigentümergesellschaft dann plötzlich mit den Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2025.

Die Eigentümergesellschaft weist den Vorwurf einer kalten Entmietung zurück. Dies ließ sie einen Vertreter bei einem Presetermin des DMB Mietervereins München mit den betroffenen Mieter\*innen verkünden. Die Sanierung des 60 Jahre alten Gebäudes sei dringend nötig, mit den Mieter\*innen sei man in „intensivem Austausch“. Das sehen die Bewohner\*innen des Hauses anders, mit denen der Mieterverein im Austausch ist. „Wir leben hier seit Jahren im Ausnahmezustand“, sagen sie. „Aber das hier ist unser Zuhause, teils schon seit Jahrzehnten. Wir wollen hier bleiben und lassen uns nicht verdrängen.“ ●



TEXT Ramona Weise-Tejkl

## München – einfach unbezahlbar

Neu veröffentlichter »Studentenwohnreport« zeigt Not von jungen Menschen auf dem Wohnungsmarkt. München ist die teuerste aller Studentenstädte in Deutschland



**Fast 800 Euro für ein WG-Zimmer: Vielen Azubis oder Studierenden bereiten die Münchner Mieten große Probleme**

**E**in WG-Zimmer für durchschnittlich 790 Euro warm, eine 30-Quadratmeter-Wohnung für 837 Euro warm: Wohnen in München ist für Studierenden immer weniger leistbar – und am teuersten in ganz Deutschland, verglichen mit den anderen Studentenstädten. Das zeigen die Zahlen des vom Finanzdienstleister MLP gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft veröffentlichten „Studentenwohnreports“. „Diese Zahlen überraschen uns nicht“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München. „Wir bekommen in unserer täglichen Beratungspraxis hautnah mit, wie junge Menschen auf dem Münchner Wohnungsmarkt ausgenutzt und abgezockt werden. Viele sind froh, überhaupt irgendeine Bleibe gefunden zu haben und müssen sich selbst mit den widrigsten Umständen zufriedengeben.“

Besonders junge Menschen, die über kein großes Netzwerk in München etwa über die Familie verfügen, hätten es schwer, so Schmid-Balzert. „Wir fordern, dass besonders der Freistaat Bayern sich endlich mehr engagiert und mehr bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen zur Verfügung stellt. Und das an zentraler Stelle. Denn junge Menschen, die in unserer Stadt studieren, können nicht ewig an die Uni oder zur Bibliothek pendeln. Eignen würde sich beispielsweise das

alte Strafjustizzentrum an der Nymphenburger Straße, dessen Zukunft der Freistaat aber immer noch nicht endgültig geklärt hat.“

Studierende müssen auf dem Münchner Wohnungsmarkt häufig das nehmen, was sie bekommen können. Das sind oftmals möblierte Zimmer zu extrem hohen Preisen, mit denen manche Vermieter\*innen versuchen, die Mietpreiskontrolle zu umgehen. Klar ist: Die Mietpreiskontrolle gilt auch für möblierten Wohnraum, auch wenn sie für Laien schwer zu berechnen ist. Dies, da der Miete ein Möblierungszuschlag hinzugefügt werden darf. Dieser muss derzeit nicht gesondert ausgewiesen werden und ist auch nicht gedeckelt. „Beides muss sich ändern, hier ist der Bundesgesetzgeber gefragt“, sagt Monika Schmid-Balzert. „Auch stellen wir fest, dass für Familien immer weniger große Wohnungen zur Verfügung stehen. Denn oftmals ist es lukrativer, Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnungen in einzelne Zimmer aufzuteilen und sie an Studierende zu vermieten und damit insgesamt 4000 bis 5000 Euro einzunehmen, als die gesamte Wohnung einer Familie für 1800 Euro zu vermieten. Wir brauchen deutlich mehr bezahlbare Wohnungsangebote für junge Menschen, damit sie auf solche überbezahlten Angebote nicht mehr eingehen müssen und große Wohnungen wieder vorrangig Familien zur Verfügung stehen.“

TEXT Jasmin Menrad

# Piep, piep, piep, - Vögel füttern auf dem Balkon

Vogelhäuschen, Futterglocke oder Nüsschen auf den Fensterbänken: Das freut die Vögel, die über den Winter bleiben. Aber dürfen Mieter\*innen das?



**V**iele Menschen sorgen sich in der kalten Jahreszeit um Singvögel, die nicht im Süden überwintern, sondern hier bei uns bleiben. Deshalb stellen sie Vogelhäuschen auf, hängen Futterglocken auf ihre Balkone oder streuen Vogelfutter, altes Brot oder Nüsse auf die Außenfensterbänke oder ihre Balkone. Das führt natürlich auch zu Hinterlassenschaften der Piepmätze. Stichwort: Vogelkot auf Balkonen und Terrassen. Für andere Hausbewohner\*innen oftmals ärgerlich, weil auch ihre Balkone betroffen sind. Trotzdem liegt durch das Anfüttern der Vögel kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vor. Weder die Nachbar\*innen noch der Vermieter oder die Vermieterin kann es verbieten. Auch die Miete kann bei einem verschmutzten Bal-

kon nicht gemindert werden. „Das Füttern von Vögeln ist sozialadäquat und weit verbreitet. Es überschreitet keinesfalls die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache“, sagt Monika Schmid-Balzert, stellvertretende Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München.

Anders ist es aber bei Tauben. Von diesen Tieren können Verschmutzungen, Geräuschbelästigungen und Ungeziefergefahren ausgehen. Das gezielte Füttern von Tauben kann demnach durchaus untersagt werden. „Außerdem müssen Tierliebhaber aufpassen, dass durch das Verteilen des Futters keine anderen, nicht so beliebten Tiere angelockt werden – wie etwa Ratten oder Mäuse. Denn diese Tiere können auch Krankheiten übertragen“, sagt Schmid-Balzert. ●



# München sagt »Ja« zu Olympia

Die Stadt soll sich um Sommerspiele bewerben – so das Ergebnis eines Bürgerentscheids. Das birgt Chancen für die Stadtentwicklung

**E**ine klare Mehrheit der Münchner\*innen hat sich bei einem Bürgerentscheid im Herbst dafür ausgesprochen, dass die Stadt sich als Austragungsort für Olympische Spiele bewerben soll. Bei einer hohen Wahlbeteiligung haben über 66 Prozent der 1,1 Millionen zur Wahl aufgerufenen Bürger\*innen mit „Ja“ gestimmt. Die Stadt München soll sich um Olympische und Paralympische Sommerspiele bewerben, die entweder im Jahr 2036, 2040 oder 2044 stattfinden.

Der DMB Mieterverein München hatte eine Olympiabewerbung Münchens grundsätzlich unterstützt. Dies unter der Voraussetzung, die Stadt müsse so planen, dass die Auswirkungen von Olympia nicht nur kurz-, sondern auch langfristig positiv für die Bevölkerung und damit auch für die Mietenden seien. Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank: „Kurzfristig sehen wir mit einem solchen Großereignis die Chance, die Stadtgesellschaft und deren Zusammenhalt zu stärken. Langfristig könnten auch Mieter\*innen in München von gut geplanten Olympischen Spielen profitieren.“ Etwa wenn ein angedachtes olympisches Dorf in Daglfing bereits im Hinblick darauf geplant werde, dass es künftig Wohnraum für Münchner\*innen biete. Und zwar bezahlbaren Mietwohnraum für alle Menschen der Bevölkerung, so Lutz-Plank. „Dies in einem attraktiven Quartier mit viel Grün und autoberuhigten Zonen.“

Die Stadt München überlegt schon länger, im Nordosten Münchens Wohnraum im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu schaffen, was kontrovers diskutiert wird. Der Mieterverein unterstützt eine solche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, da sie Spekulation verhindert. Nur wenn Grund und Boden nicht immer teurer werden, kann bezahlbarer Wohnraum entstehen. Geschäftsführerin Lutz-Plank: „Generell fordern wir, dass, wenn Bebauung im Zuge von Olym-



**Menschen aus aller Welt  
wären bei Olympischen  
Spielen zu Gast in München**

pia geplant wird, immer gleich mitgedacht wird, wie diese Bauten nach den Olympischen Spielen unkompliziert und gut zu Wohnzwecken mit bezahlbaren Mieten genutzt werden können. Auch sehen wir Chancen, dass der ÖPNV durch mögliche Olympische Spiele schneller ausgebaut werden könnte. Das könnte auch zur Entlastung des Münchner Mietmarktes führen, da mit einem besser funktionierenden Nahverkehr Pendeln wieder besser machbar wäre.“ ●

### Neuer Newsletter unseres Vereins

Einmal monatlich informiert der DMB Mieterverein München ab sofort alle Interessierten über Neues aus dem Mietrecht, der Mieterbewegung und dem Mieterverein München. Wer den neuen Newsletter abonnieren möchte, trägt sich über das Mitgliederportal für

den Newsletter ein oder geht auf [mieterverein-muenchen.de/newsletter](https://mieterverein-muenchen.de/newsletter) und meldet sich dort an. Bereits erschienene Ausgaben des Newsletters zum Nachlesen gibt's ebenfalls auf unserer Website. Wir freuen uns, wenn Sie sich anmelden.



Zur Bundestagswahl veranstaltete der Mieterverein mit dem DGB ein »Jetzt frag i«. Zur Kommunalwahl gibt's ein Revival



## Bilden Sie sich eine Meinung

Welche Ansätze haben die Parteien in München, das Wohnproblem nach der Kommunalwahl zu entschärfen? Wir fragen nach – bei einer Podiumsdiskussion am 25. Januar

TEXT Ramona Weise-Tejkl

**D**ie Frage nach bezahlbarem Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Münchens Mieter\*innen sind besonders stark vom Mietenwahnsinn betroffen. Welche Ansätze haben die Parteien, um dieses Problem nach der Kommunalwahl in München im März zu lösen? Bei einer Veranstaltung des DMB Mietervereins München mit dem Deutschen Gewerkschaftsbund Region München am 25. Januar (Sonntag) um 11 Uhr befragen eingeladene Vertreter\*innen von Mieterinitiativen und Mietergemeinschaften Münchner Kandidierende für den Stadtrat. Die Veranstaltung steht unter

dem Motto „Jetzt frag i“. Neben dem Stadtrat werden bei den Kommunalwahlen noch der Oberbürgermeister oder die Oberbürgermeisterin und die Bezirksausschüsse in den Stadtbezirken gewählt. Veranstaltungsort ist die „Black Box“ des Fat-Cat-Kulturzentrums (ehemals Gasteig) in der Rosenheimer Straße 5. Wir laden unsere Mitglieder herzlich zu der Veranstaltung ein. ●

*Aktuelle Infos, welche Partei welche Kandidatin oder welchen Kandidaten zur Veranstaltung schickt, gibt's unter [mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)*

### VERABSCHIEDUNG

## Danke für den Einsatz

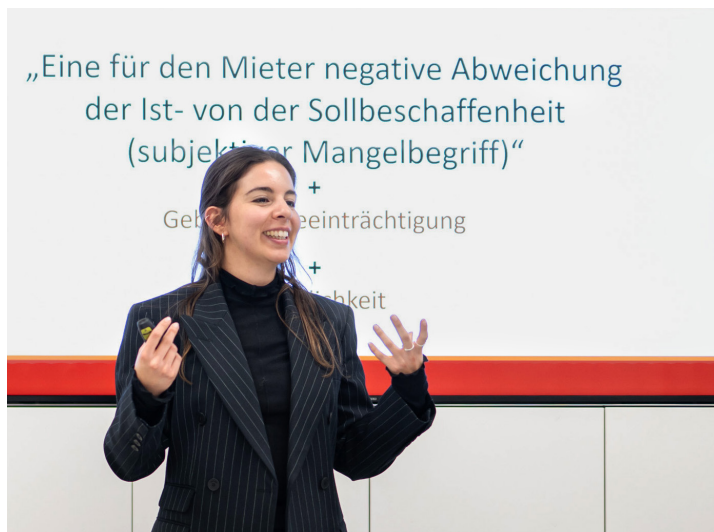
Stolze 32 Jahre hat sie den Mieterverein München mit ihrer großen fachlichen Kompetenz im Mietrecht und ihrer besonnenen Art bereichert. Seit dem Herbst ist Mietrechtsspezialistin und Juristin Sabine Malinke (Foto re.) nun im wohlverdienten Ruhestand. Mietervereins-Geschäftsführerin Angela Lutz-Plank: »Wir bedanken uns bei Sabine Malinke für die jahrelange tolle Arbeit, die sie bei der juristischen Beratung unserer Mitglieder und für unseren Verein insgesamt geleistet hat. Ihre menschliche und ruhige Art mit ihrem tiefgehenden Fachwissen war herausstechend. Wir wünschen Sabine Malinke einen wunderbaren und erfüllenden Ruhestand und werden sie in unserem Team sehr vermissen.«







Einführende Worte von  
Monika Schmid-Balzert,  
stellvertretende Geschäfts-  
führerin des Mietervereins



Sofia Aganikola mahnt, die  
Miete nicht selbstständig  
zu mindern, sondern »unter  
Vorbehalt« zu zahlen

# Kostenlose mietrechtliche Vortragsreihe

Im Mieterverein geben Jurist\*innen ihr Wissen bei monatlich stattfindenden Veranstaltungen weiter und klären über Grundlagen des Mietrechts auf

TEXT Jasmin Menrad FOTOS Lukas Barth-Tuttas

**M**onatlich bietet der DMB Mieterverein München kostenlose Vorträge zu mietrechtlichen Themen an. Den Auftakt hat im Oktober die Juristin Sofia Aganikola zum Thema »Mietmangel & Mietminderung: Schimmel, Schädlingsbefall, störender Lärm – Gründe, weniger Miete zu zahlen?« gemacht.

Aufgrund des großen Interesses hat die Mietrechtsspezialistin die wesentlichen Punkte ihres Vortrags noch einmal zusammengefasst: Ein Mangel an der Mietsache liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung oder des Hauses negativ vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht und die Nutzung dadurch beeinträchtigt wird. Beispiele dafür sind Schimmel, Heizungsausfall, undichte Fenster oder starker Lärm. Sobald ein solcher Mangel besteht, haben Mieter\*innen nach § 536 BGB das Recht, die Miete zu mindern. Die Mietminderung tritt automatisch ein, sobald der Mangel vorhanden ist, und gilt so lange, bis dieser behoben wurde. Voraussetzung ist allerdings, dass Mieter\*innen den Mangel nicht selbst verursacht haben und den Vermieter oder die Vermieterin unver-

züglich darüber informieren. Der DMB Mieterverein München empfiehlt dennoch, die Miete nicht selbstständig zu mindern, sondern zunächst »unter Vorbehalt« weiterzuzahlen. Der Mangel und die dadurch entstehende Beeinträchtigung sollten außerdem sorgfältig beschrieben und dokumentiert werden.

Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität. Bei kleineren Einschränkungen kann die Minderung nur wenige Prozent betragen, bei schwerwiegenden Mängeln – etwa wenn die Wohnung zeitweise unbewohnbar ist – kann sie bis zu 100 Prozent betragen. Eine Minderung ist jedoch ausgeschlossen, wenn Mieter\*innen den Mangel bereits beim Einzug kannten oder ihn nicht gemeldet haben.

Insgesamt dient die Mietminderung dem Ausgleich dafür, dass der Mieter oder die Mieterin wegen des Mangels die Wohnung nicht vollständig wie vertraglich vereinbart nutzen kann. Bei Fragen zu persönlichen mietrechtlichen Problemen wenden Sie sich bitte an den für Sie zuständigen Juristen oder die für Sie zuständige Juristin, denn jeder Fall ist anders. ●



## Die nächsten Vorträge

**28. Januar, 18 Uhr**

**Anja Franz** über »Mieterhöhung:  
Erst prüfen, dann zahlen«

**25. Februar, 18 Uhr**

**Monika Schmid-Balzert**  
zu »Schönheitsreparaturen,  
Schlussrenovierung und  
Kaution: Streichen, Tapezieren,  
Geld zurück«

**25. März, 18 Uhr**

**Angela Lutz-Plank** zum Thema  
»Wohnungskündigung –  
so können sich Mieter\*innen  
wehren«



**Die Jurist\*innen unseres Vereins helfen bei mietrechtlichen Problemen der Mitglieder**

Die Vorträge sind kostenlos und finden im Mieterverein in der Sonnenstraße 10 beim Stachus statt. Bitte melden Sie sich unter [vortraege@mieterverein-muenchen.de](mailto:vortraege@mieterverein-muenchen.de) an oder geben Sie unter 089 552143 0 Bescheid. Die Termine sind jeweils mittwochs und dauern etwa eine Stunde. Details zu persönlichen mietrechtlichen Problemen klären Sie bitte im Gespräch mit Ihrem Rechtsberater oder Ihrer Rechtsberaterin.

### NEUE EU-REGELUNG

## Obacht bei Banküberweisungen

Seit dem Herbst ist eine neue, EU-weit geltende Regelung in Kraft, die mehr Sicherheit bei Überweisungen schaffen soll. Demnach müssen Banken künftig vor dem Absenden einer Überweisung prüfen, ob IBAN und Empfängername übereinstimmen – wenn nicht, erscheint eine Warnmeldung. Überprüfen Sie deshalb, ob Sie den Empfängername unseres Vereins richtig geschrieben haben und achten Sie auch auf Groß- und Kleinschreibung und Leerzeichen.

Der korrekte Name ist: MIETERVEREIN MÜNCHEN IM DEUTSCHEN MIETERBUND e.V. Die neue Empfängerprüfung betrifft alle Euro-Überweisungen innerhalb des Euroraums, unabhängig davon, ob sie am PC, über eine Banking-App oder am Schalter ausgeführt werden. Auch wenn die Prüfung fehlschlägt, können Nutzer\*innen die Überweisung auf eigenes Risiko dennoch durchführen.





# Wuchermiete

In unserer neuen Serie »Königlich Bayerisches Mietgericht«, so manch einer erinnert sich an die ZDF-Kultserie, stellen wir spannende mietrechtliche Urteile vor. Aus Bayern, aber auch aus ganz Deutschland. Und zwar so, dass Sie kein Staatsexamen brauchen, um die Fälle zu verstehen

Eine Mieterin in Berlin zahlte für 38 Quadratmeter eine Miete, die rund 190 Prozent über dem ortsüblichen Niveau lag. „Sind 190 Prozent mehr an Miete Wucher?“, fragte sich die Mieterin und meldete ihre Miete an das Wohnungsamt in Friedrichshain-Kreuzberg. Der Bezirk hat als bislang einziger in Berlin eine eigene Stelle eingerichtet, um überhöhte Mietpreise zu ahnden. Das Wohnungsamt des Bezirks setzte daraufhin eine Strafe von 26 253,50 Euro gegen den Vermieter fest; zudem müssen vom Vermieter 22 264,08 Euro an zu viel gezahlter Miete an die Mieterin zurückgezahlt werden.

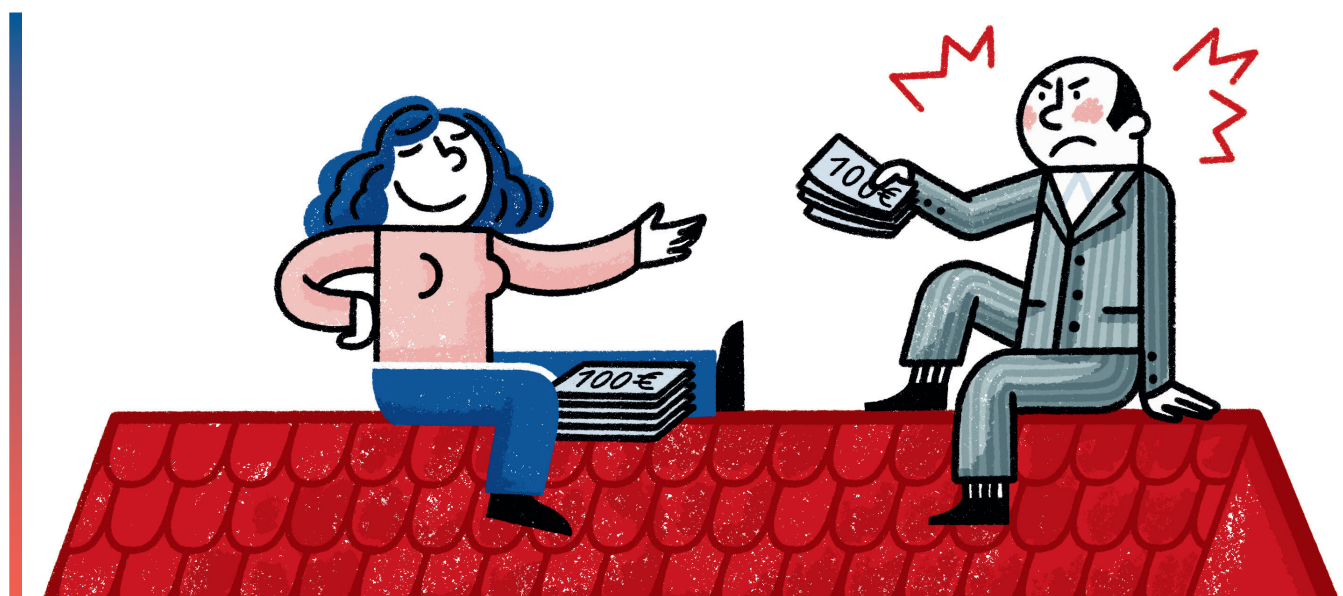
Grundlage für das verhängte Bußgeld ist Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Demnach kann es eine unzulässige Mietpreisüberhöhung sein, wenn Vermieter\*innen eine Miete verlangen, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das wäre eine Ordnungswidrigkeit, ein Gerichtsverfahren ist nicht unbedingt nötig, die zu viel gezahlte Miete bekommt die betroffene Mieterin oder der Mieter zurück. Das Verlangen von Wuchermieten, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent überschreiten, ist in Deutschland eine Straftat (§ 291 Strafgesetzbuch, StGB). Der Bezirk hatte die Strafe von fast 50 000 Euro festgesetzt, gegen die sich der Vermieter zunächst per Einspruch gewehrt hatte. Doch einen Tag bevor es zu einer Gerichtsverhandlung kommen sollte, zog der Vermieter den Einspruch zurück – und akzeptierte die Strafe. Vermutlich, um ein Grundsatzurteil zu Wuchermieten zu vermeiden.



### Tipps von Mietrechtsspezialistin Anja Franz:

Holen Sie sich Hilfe von unserer Rechtsberatung, wenn Sie zu viel Miete zahlen. Es muss nicht immer ein extremer Wucher von 190 Prozent sein. In München gilt die Mietpreisbremse, die besagt, dass die Miete bei Neuvermietung höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Es gibt Ausnahmen von der Mietpreisbremse, aber grundsätzlich lohnt es sich, die Miethöhe von uns überprüfen zu lassen.

*Folgen Sie uns auf Instagram, Facebook und X. Dort informieren wir Sie regelmäßig über aktuelle Rechtsfragen. Tipps gibt es außerdem auf unserer Website [mieterverein-muenchen.de](https://mieterverein-muenchen.de)*



# Muss ich ausziehen

?

**Ich wohne im Lehel in einer Zweizimmerwohnung. Mein Mann hat sich von mir getrennt, und jetzt muss ich die gesamte Miete alleine bezahlen. Da ich in den letzten Monaten so viele Ausgaben hatte, konnte ich für Juli und August die Miete nicht bezahlen. Nun hat mir meine Vermieterin fristlos gekündigt. Kann ich dagegen irgendetwas unternehmen oder muss ich jetzt wirklich ausziehen?**

*Michaela T. aus dem Lehel*

## Leserfragen Mietrecht

**Anja Franz** Nein, das ist nicht rechtens. Diese Kündigung ist unwirksam. Es gibt den Kündigungsgrund „fehlende wirtschaftliche Verwertung“, aber damit ist ein anderer Fall gemeint. Kündigt ein Vermieter, weil er komplett sanieren will, muss er detailliert darlegen, dass diese Sanierung wirtschaftlich geboten ist und dafür eine komplette Räumung notwendig ist. Bauliche Maßnahmen an sich rechtfertigen keine Kündigung. Der Vermieter muss in diesem Fall eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlegen, aus der hervorgeht, dass er durch den Fortbestand des Mietverhältnisses einen erheblichen Nachteil erleiden würde. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter beabsichtigt, das Haus abzureißen. In der Praxis sind derartige Kündigungen selten wirksam, da sie in der Regel eben nicht ausreichend begründet sind. ●

!

**Anja Franz** Ihre Vermieterin kann fristlos kündigen – auch ohne Abmahnung –, wenn Sie an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug sind oder wenn Sie über einen längeren Zeitraum mit einem Gesamtbetrag von zwei Monatsmieten im Verzug sind. Sie können die Kündigung allerdings abwehren, wenn Sie den ausstehenden Betrag auf einmal bezahlen. Dann ist die

Kündigung gegenstandslos. Aber Vorsicht: Das darf nun die nächsten zwei Jahre nicht noch mal passieren. Dann können Sie dieses Versäumnis nämlich nicht einfach heilen und müssen tatsächlich ausziehen.

**Ich bewohne mit meinem Mann und unseren drei Kindern eine Dreizimmerwohnung in Haidhausen mit einer für uns bezahlbaren Miete. Nun bekamen wir eine Kündigung wegen »fehlender wirtschaftlicher Verwertung«. Im Gespräch mit uns hat unser Vermieter gesagt, dass er unsere Miete nicht erhöhen könne, weil wir schon am oberen Rand des Mietspiegels liegen. So würde sich die Wohnung aber für ihn nicht rentieren. Er überlegt wohl, die Wohnung umzubauen und sie dann teurer zu vermieten. Kann unser Vermieter uns überhaupt aus diesem Grund kündigen?**

*Katharina H., Haidhausen*



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

Foto: Ina Zabel

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.**



TEXT Janina Ventker

# Wohnen wie in den 70ern

Organische Formen, kräftige  
Farben und Lampen mit Raum-  
fahrt-Flair: eine Hommage  
an ein vergangenes Jahrzehnt

Warme Farbtöne wie Grün,  
Gelb und Rosa treffen auf  
wilde Muster (Tapete  
»Graphic Game Khaki« von  
Tapetenstudio)







**Wandfarben mit Witz:**  
»Grün mit Avocado«,  
»Orange mit Mandarine«,  
»Gelb mit Patina«  
(von MissPompadour)

## Farben – warm und wohlig

Avocadogrün, Senfgelb, Orange und satte Brauntöne zählen zu den prägenden Farbtönen der 70er-Jahre. Die warmen Nuancen schaffen ein Gefühl von Nostalgie und Geborgenheit, nach dem sich viele Menschen sehnen. In Kombination mit klaren Linien und zeitgenössischen Materialien verlieren die Farben jedoch ihre historische Schwere. Stattdessen entsteht ein moderner Retrolook.



In den 70ern ganz groß:  
Pilzlampen und solche,  
die an Ufos erinnern  
(Tischlampe »KD28«  
von Kartell)



Möbelklassiker aus  
Kunststoff werden in  
neue alte Farben ge-  
taucht (Container »Com-  
ponibili« von Kartell)

Einer der größten  
Trends derzeit: Chrom,  
hier gepaart mit Teddy-  
fleece (Sessel »Manito-  
ba« von Jotex)

## Muster – Geometrie trifft Flower-Power

Die Musterwelt der 70er war geprägt von grafischen Formen, geschwungenen Linien und floralen Motiven, die häufig großflächig eingesetzt wurden. In heutigen Interieurs erscheinen diese Designs deutlich zurückhaltender und dienen eher als gezielte Akzente. Auf Kissen, Teppichen oder Tapeten setzen sie Highlights, ohne den Raum zu dominieren.

## Stoffe – kuschelige Haptik

Cord, Samt und Bouclé sind die Materialien der Stunde. Ihre besondere Haptik – strukturiert, weich, griffig – passt zu einem Zeitgeist, der Wohnlichkeit wieder stärker betont. Cordsofas oder Sessel aus Samt erinnern an ikonische Wohnlandschaften der 70er. Bouclé, der Trendstoff mit den kleinen Knoten, verbindet die Behaglichkeit früherer Jahrzehnte mit einer modernen Ästhetik.

## Möbel – Ikonen aus Kunststoff

In den 70ern wurden Möbel aus Kunststoff zu Symbolen einer neuen gestalterischen Freiheit. Ihre geschwungenen Silhouetten und lackierten Oberflächen wirkten futuristisch und zugänglich zugleich. Viele der Entwürfe von damals gelten mittlerweile als Klassiker. Gleichzeitig wird der Werkstoff Kunststoff kritisch hinterfragt. Moderne Neuauflagen setzen vermehrt auf Recyclingmaterialien.



Nicht nur für Heiß-  
hunger: In Lava-Optik  
und erdigen Farben  
kommen die Müslischa-  
len daher (von HKliving)

## Accessoires – Pilzlampen und kleine Ufos

Unter den Accessoires der 70er sticht vor allem ein Objekt heraus: die Lampe. Pilzförmige Leuchten mit runden Kappen und weichem Licht fanden sich in vielen Wohnzimmern. Parallel dazu sorgten ufoartige Entwürfe aus Glas oder Kunststoff für ein futuristisches Moment, das den Technikoptimismus der Epoche widerspiegelte. Heute erleben beide Formen eine Renaissance.



Zwei österreichische  
Sommeliers haben  
das »Gasthaus Waltz«  
in München eröffnet

# Wirtshaus mit Wein

Im »Gasthaus Waltz« im Glockenbachviertel trifft Österreich  
auf Bayern, Vertrautes auf Überraschungen

TEXT Janina Ventker FOTOS Philipp Gülland





Küchenchef Alexander Gaßlbauer kredenzt Backendl und Haselnussschaumsuppe

## Glockenbachviertel Gastro



**Moderne Gemütlichkeit:**  
Den Gastraum dominiert helles Holz und die Stühle setzen pastellgrüne Akzente

**Tradition auf dem Teller:** Die österreichische Hausmannskost kommt schlicht und herzlich daher



Die Küche verbindet Vertrautes mit Überraschungen: Backendl mit Erdäpfelsalat und Preiselbeeren (26 Euro), Karpfen mit Rahmwirsing und Petersilienerdäpfeln (31 Euro) oder – vegetarisch – Zartdinkel-Ragout mit geräuchertem Schafskäse (18 Euro). Vorspeisen wie Haselnussschaumsuppe (11 Euro) und Desserts wie Mandelbiskuit mit Beerensauce (12 Euro) runden die Karte ab. Das Glas Wein (0,1 Liter) startet bei 6 Euro.

Der Name „Waltz“ ist eine kleine Liebeserklärung an die Heimat: Wiener Walzer, Christoph Waltz und „auf die Walz gehen“ – hinausziehen, Erfahrungen sammeln, etwas Eigenes schaffen. Genau das haben Grabler und Hirschler getan, in München angekommen, aber mit ihren kulinarischen Wurzeln fest im Gepäck. ●

*Gasthaus Waltz, Ickstattstr. 13, 089/90 42 98 47,  
[waltz-gasthaus.de](http://waltz-gasthaus.de), Do bis Mo 18 bis 23 Uhr,  
Sa und So zusätzlich 12 bis 15 Uhr*



Auf der Getränkekarte stehen nur verantwortungsvoll produzierte Weine, die sorgfältig kuratiert sind

**W**enn zwei österreichische Sommeliers in München ein Lokal eröffnen, treffen Backendl auf Spätburgunder und Vogerlsalat auf Grünen Veltliner. Willkommen im „Gasthaus Waltz“! Stefan Grabler (33) und Markus Hirschler (35) haben im Glockenbachviertel ihren Traum verwirklicht.

Kennengelernt haben sie sich bei der „Grapes Weinbar“ in der Altstadt, wo Grabler Betriebsleiter war. Der Südsteirer und der Niederösterreicher teilen nicht nur die Liebe zum Wein, sondern auch die Vorstellung, wie österreichische Küche in München schmecken soll. „Die österreichische Küche ist ein bisschen feiner als die bayerische“, sagt Grabler.

Der Gastraum bietet 55 Plätze. Helle Holzvertäfelungen vom Vorgänger treffen auf pastellgrüne skandinavische Stühle – „keine Herzl in der Stuhllehne“, sagt Grabler und lacht. Dezent Glaslampen, wenig Chichi. Aber gemütlich genug, um länger zu verweilen.

Auf der Getränkekarte stehen verantwortungsvoll produzierte Weine aus Österreich, Deutschland, Frankreich und dem Rest Europas. Klassiker in Weiß, Rot und Schaumig werden von den beiden Chefs kuratiert. Bier kommt von Spatenbräu.



# Blick in die gute alte Zeit?

Haidhausen war einst die Heimat der armen Tagelöhner. Heute sind die Herbergshäuser Schmuckstücke

1970



**Wer in Apps nach Tipps für Spaziergänge** in München sucht, bekommt immer wieder die kleine Gasse vorgeschlagen: „An der Kreppe“. Am Max-Weber-Platz in den unscheinbaren Durchgang einbiegen – nur wenige Schritte versetzen einen in eine andere Welt. Dort stehen die Herbergshäuser malerisch da und verbreiten diese wohlige Sehnsucht nach der guten alten Zeit. Dabei war die Zeit gar nicht mal so gut für die Menschen, die diese Häuser Anfang des 19. Jahrhunderts bauten. Sie waren Handwerker, Tagelöhner, die nicht innerhalb der Stadtmauern wohnen durften. In Haidhausen überließ man ihnen den unfruchtbaren Boden, mit schlechten Materialien bauten meist mehrere Familien gemeinsam die einfachen Häuser. Die hygienischen Bedingungen in den Herbergsvierteln waren katastrophal, auch nach der Eingemeindung 1854 blieb Haidhausen ein Armeleutenviertel. In den 1970er-Jahren beschloss der Stadtrat die Sanierung Haidhausens. Hier ging es nicht um das, was heute oft unter „Sanierung“, sprich Luxussanierung, verstanden wird. Es ging um Feuchtigkeit, Baufälligkeit, unbrauchbare Toiletten, fehlende Bäder, alte Kohle-Einzelöfen.

Das historische Bild entstand vermutlich 1970. Schon da ist zu sehen, dass das Haus auf der rechten Seite verfällt, 1974 war das Dach weitgehend eingestürzt. 1973 wurden die Häuser wie viele Herbergshäuser unter Denkmalschutz gestellt, die Stadt kaufte auch Grundstücke auf. Die Sanierung des alten Haidhausen dauerte Jahrzehnte.

Mit dem „Herbergenbeschluss“ machte es die Stadt unter OB Christian Ude 1994 möglich, dass Haidhauser Handwerker die Häuser selbst sanieren und darin wohnen. Heute ist „An der Kreppe“ eine Beratungseinrichtung des Münchner Kinderschutzes. Und neben den beiden Häusern steht noch eine alte Goldschmiedewerkstatt. Fans der Kultserie „Die Hausmeisterin“ ist sie als Arbeitsplatz des Schlossers Costa bekannt. Ach, die gute alte Zeit.

Tina Angerer ●



2025

# Unsere Leistungen

Die Vorteile Ihrer Mitgliedschaft im Überblick. Mehr Details finden Sie auf unserer Website [mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)

**Kostenfreie Beratung** Wir sind für Sie da. Unsere Rechtsberater\*innen stehen Ihnen kostenfrei bei allen Ihren Fragen zur Seite. Sei es per E-Mail, am Telefon, über unser Online-Mitgliederportal oder persönlich.

**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 Zeug\*innen zur Verfügung stehen. Manchmal kann es sinnvoll sein, eine Wohnung beim Einzug dokumentieren zu lassen. Für die Wohnungsabnahme wird eine Aufwandsentschädigung zwischen 55 und 85 Euro berechnet (je nach Aufwand und Größe der Wohnung). Sehr große Wohnungen und Häuser werden gesondert berechnet. Hinzu kommen Fahrtkosten.

**Hilfe vor Ort: Vermessung der Wohnung** Unsere Profis messen Ihre Wohnung aus. Wohnungen mit bis zu fünf rechteckigen Räumen bzw. Flächen wie Balkons kosten 60 Euro, bei größeren Wohnungen oder Häusern gibt es Aufschläge, hinzu kommen Fahrtkosten.

**Energieberatung** Fachleute unterstützen Sie neben unseren Juristinnen und Juristen bei Fragen zu Ihren Energie- und Heizkosten (nach Voranmeldung).

**Starke Interessenvertretung** Der DMB Mieterverein München e.V. ist 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

[mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de)

### Öffnungszeiten

Mo & Do 9-12.30 Uhr  
und 13.30-18 Uhr  
Di & Mi 9-12.30 Uhr  
und 13.30-17 Uhr  
Fr 9-14 Uhr

### Telefonische

#### Erreichbarkeit

Mo, Di, Do 9-12.30  
und 13.30-17 Uhr  
Mi, Fr 9-12.30 Uhr

[mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)

Sie wollen eine Mietergemeinschaft gründen?  
Wir helfen! Wenden Sie sich an unseren Koordinator für Mietergemeinschaften, Christian Köning. Telefonische Erreichbarkeit: Donnerstags, 14.30 bis 16.30 Uhr, 089/55 21 43 68,

[koening@mieterverein-muenchen.de](mailto:koening@mieterverein-muenchen.de)

## Impressum

### Herausgeber:

DMB Mieterverein München e.V.  
Sonnenstraße 10  
80331 München

### Verantwortlich:

Beatrix Zurek

### E-Mail:

[mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de)

### Homepage:

[mieterverein-muenchen.de](http://mieterverein-muenchen.de)

### Facebook:

[facebook.com/mieterverein-muenchen](https://facebook.com/mieterverein-muenchen)

### Redaktion:

Ramona Weise-Tejkl, Jasmin Menrad, Anja Franz, Angela Lutz-Plank, Monika Schmid-Balzert, Dagmar Leschke

### Mitarbeiter\*innen der Ausgabe

(ext.): Tina Angerer, Angela Ascher, Lili Aschoff, Juliane

Braun, Sylvia Neuner, Daria Rychkova/Kombinatrotweiss, Merve Sağlam, Janina Ventker

### Gestaltung & Produktion:

IAN In A Nutshell GmbH  
Augustenstraße 52  
80333 München  
[nutshell.de](http://nutshell.de)

### Druck:

Mayr Miesbach GmbH  
Am Windfeld 15,  
83714 Miesbach  
[mayrmiesbach.de](http://mayrmiesbach.de)

Erscheinungsweise des  
Münchner Mieter Magazins:  
viermal im Jahr



# Ihr Weg zur Rechtsberatung

**S**enden Sie uns Ihr Anliegen – per E-Mail an [mail@mieterverein-muenchen.de](mailto:mail@mieterverein-muenchen.de) in einem kompakten PDF-Dokument, über unser Mitgliederportal auf der Homepage oder per Post an DMB Mieterverein München e.V., Sonnenstraße 10, 80331 München. Sie können Ihre Unterlagen auch direkt in der Geschäftsstelle abgeben. Ihre

zuständige Juristin oder Ihr zuständiger Jurist antwortet Ihnen per E-Mail oder telefonisch. Sie können die für Sie zuständige Person auch in der telefonischen Kurzberatung erreichen – die Durchwahlen und Beratungszeiten zu vielen Postleitzahlengebieten finden Sie hier oder auf unserer Website. Die **Kurzberatung** ist ausschließlich für **kurze** rechtliche Anfragen. ●

## Unsere Jurist\*innen



**Frau Goldstein**

80809, 80933, 80935,  
80937, 80939, 80993  
Tel. 089-55 21 43-3030  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr



**Herr Chavez**

81671, 81677, 81737, 81739,  
81827, 81829, 81929  
Tel. 089-55 21 43-3039  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Frau Ebert**

81243, 81375, 81377,  
81476, 81477  
Tel. 089-55 21 43-3004  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,



**Frau Franz**

80992, 80995, 80997,  
80999, 81248, 81249  
Tel. 089-55 21 43-3007  
Di & Do 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Herr Kast**

80331, 80333, 80336,  
80469, 80539  
Tel. 089-55 21 43-3029  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mi 15-16 Uhr



**Frau Leutschacher**

81545, 81547,  
81549, 81735, 81825  
Tel. 089-55 21 43-3013  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Herr Gyßling**

82008, 82131, 82319,  
82515, 82538  
Tel. 089-55 21 43-3032  
Fr 10-11 Uhr,  
Mi 15-16 Uhr



**Herr Herrmann**

80638, 80639,  
81247, 81369  
Tel. 089-55 21 43-3027  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Herr Wiemann**

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



**Frau Bek**

80805, 80807, 81673,  
81925, 81927  
Tel. 089-55 21 43-3024  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Frau Çakır-Topcu**

81371, 81379,  
81475, 81479  
Tel. 089-55 21 43-3036  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Herr Immerfall**

**Leiter der Rechtsabteilung**  
Tel. 089-55 21 43-3049  
Di 10-11 Uhr



**Frau Panda**

80798, 80538,  
80797, 80335  
Tel. 089-55 21 43-3031  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo 15-16 Uhr



**Frau Alushi**

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



**Frau Inhof**

80687, 81241, 81245  
Tel. 089-55 21 43-3033  
Di & Do 10-11 Uhr



**Herr Steiger**

80802, 81539, 81667,  
81669, 81675, 81679  
Tel. 089-55 21 43-3023  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mi 15-16 Uhr



**Herr Pörr**

80337, 81541, 81543  
Tel. 089-55 21 43-3028  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Herr Vill**

80796, 80799, 80801,  
80803, 80804  
Tel. 089-55 21 43-3026  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mi 15-16 Uhr



**Herr Vollmar**

80634, 80636, 80637  
Tel. 089-55 21 43-3037  
Di, Mi & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Do 15-16 Uhr



**Frau Mühlen**

82279, 85635,  
85716, 99817, 85764  
Tel. 089-55 21 43-3003  
Di & Do 10-11 Uhr



**Herr Gödeke**

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



**Frau Kautzner**

85737, 85579,  
85748, 85774  
Tel. 089-55 21 43-3015  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Frau Aganikola**

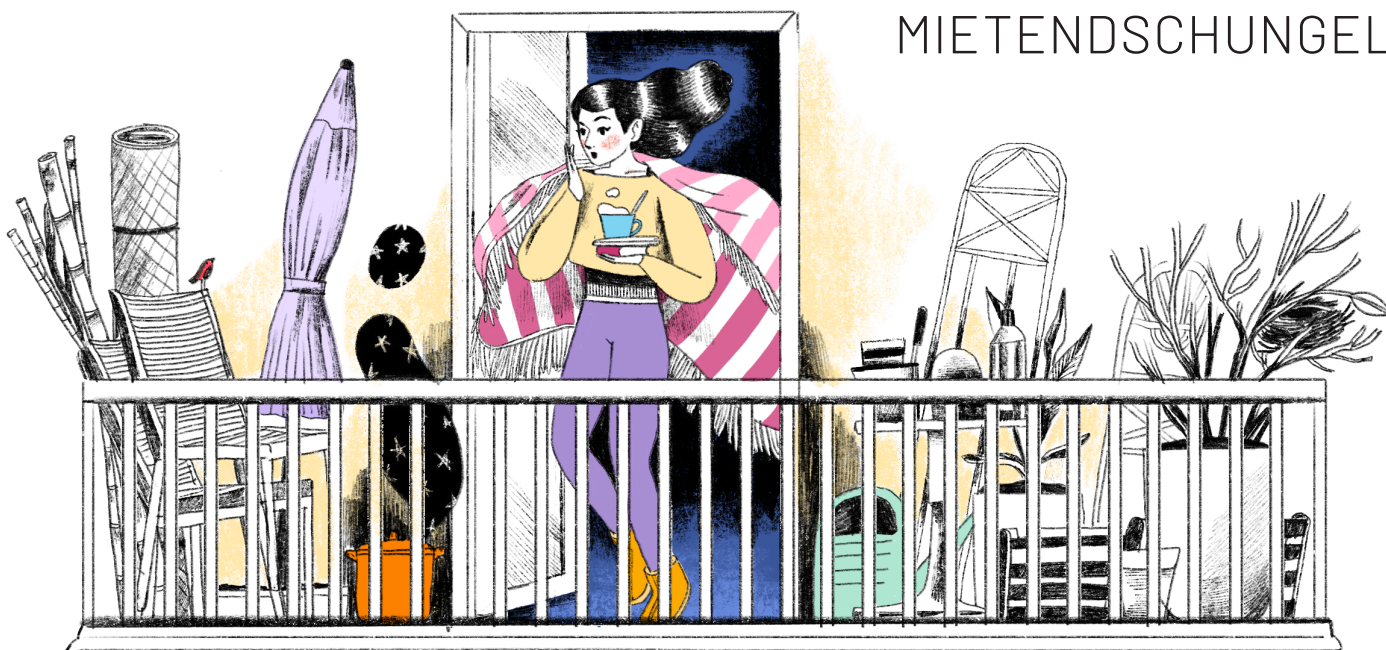
82041, 82205,  
82211, 82054  
Tel. 089-55 21 43-3018  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr,  
Mo & Mi 15-16 Uhr



**Weitere Volljurist\*innen  
in unserem Team:**

**Herr Weible &  
Herr Bayrhopf**





## Der verwahrloste Balkon

Im Winter wird der Hinterhofbalkon unserer Kolumnistin Angela Ascher zum Nichtort, wo Kürbissuppe und Blumen schimmeln

**W**as für ein herrlicher Tag! Samstag, blauer Himmel, warmes Winterwetter. Welch Wohltat nach diesen ganzen grauen Tagen. Ich machte mir einen Cappuccino und schnappte mir mein Buch, um auf meinem Hinterhofbalkon zu lesen. Moment! Sonnenbrille! Ich drehte um, wühlte so lange, bis der Cappuccino nicht mehr dampfte, und ging dann ohne Sonnenbrille aufs verheißungsvolle Balkonien. Dort traf mich fast der Schlag: Da standen ja noch alle Blumenkästen vom Sommer. Darin verwelkte Blumen, Brackwasser, Vögel hatten anscheinend die Erde aus den Kästen geschmissen, eine Kiste lag direkt am Boden und ihr Inhalt auch. Und da war auch der Topf mit Kürbissuppe, den ich vor über einer Woche nachts rausgestellt hatte, als der Kühlschrank voll war. Nun lebte die Suppe buchstäblich auf meinem Balkon und stank penetrant, als ich den Topfdeckel hob. Ich hielt den Topf weit von mir, als ich die Suppe entsorgte, und verzog mich mit meinem Buch aufs Sofa im Wohnzimmer – weit weg vom Küchenbalkon.

Doch jedes Mal, wenn ich jetzt in der Küche war und mein Blick Richtung Balkon ging, überkam mich ein ungutes Gefühl: Den Grad seiner Verwahrlosung hatte ich nicht auf dem Schirm gehabt. Aber leider, leider hatte ich so viel zu tun, dass ich mich darum nicht kümmern konnte. Stattdessen zog ich manchmal den Vorhang zu, um diesen Ort der Schande nicht zu sehen. Nächste Woche würde ich es angehen. Und die nächste Woche kam so schnell und mit ihr eine überraschend zuckersüße Teen-

ager-Tochter: Wenn Teenies süß sind, sollten bekanntlich alle Alarmglocken schrillen. So war ich wenig verwundert, als sie mich fragte, ob sie ein paar Leute einladen dürfe, wenn ich am Wochenende nicht da bin. Wirklich nur ein paar! Ich wusste natürlich, dass es bei ein paar nicht bleiben würde. Generell versuche ich, Hauspartys von meiner geliebten Altbauwohnung fernzuhalten. Mein Blick wanderte zum Balkon... Gut, den müsste ich dann nicht machen. Diese Teenager würden rauchen und Flaschen herumstehen lassen. Das würde sich ja überhaupt nicht lohnen, jetzt den Balkon schick zu machen. Ich hörte mich sagen: „Gern, aber Sonntagnachmittag, wenn ich wieder da bin, ist die Wohnung so blitzblank, dass ich vom Fußboden essen kann, und auch der Balkon – inklusive Entsorgung von all dem Blumengerümpel.“ Meine Tochter schaute mich überrascht an, dann das Balkonchaos und sagte: „O. k. Kein Problem.“

An besagtem Sonntag betrat ich eine saubere Wohnung und konnte kaum glauben, wie ordentlich mein Balkon jetzt aussah. Als meine Tochter etwas verschlafen aus ihrem Zimmer schaute, lobte ich sie überschwänglich. Sie strahlte mich an und meinte: „Schau, Mama, was ich auf dem Balkon hinter einem der alten Blumenkästen gefunden habe: Deine Sonnenbrille!“ Und die setzte ich mir direkt auf die Nase und setzte mich auf meinen wunderschönen Balkon. ●



Angela Ascher ist bekannt aus der BR-Serie „3 Frauen 1 Auto“ und „Fraueng'schichten“. Am 12.3.26 spielt sie im Lustspielhaus München ihr Comedyprogramm „Verdammt, ich lieb' mich“. Tickets und weitere Termine: [angela-ascher.de](http://angela-ascher.de)

# Schöne Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr wünscht Ihnen das Team des DMB Mietervereins München!



## Liebe Mitglieder, um Ihre Anfragen möglichst schnell bearbeiten zu können, beachten Sie bitte Folgendes:

- Zur Bearbeitung Ihres Anliegens schicken Sie uns Ihren vollständigen Mietvertrag mit allen Ergänzungen und Zusatzvereinbarungen.
- Schicken Sie uns alle relevanten Unterlagen sortiert in einem kompakten PDF. Nach Sichtung der Unterlagen wird sich Ihr Rechtsberater oder Ihre Rechtsberaterin mit Ihnen in Verbindung setzen.
- Bei der telefonischen Kurzberatung halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit und stellen Sie nur kurze juristische Fragen.

Foto: Ina Zabel

### Unser Verein in den sozialen Netzwerken



Der Mieterverein ist bei Instagram. Auch hier liefern wir nützliche Infos und zusätzlich viele tolle Fotos! [instagram.com/mieterverein-muc](https://www.instagram.com/mieterverein-muc)



Folgen Sie uns auf Facebook. Und bei Fragen: Schreiben Sie uns einfach an. Wir freuen uns über einen Austausch. [facebook.com/mieterverein-muenchen](https://www.facebook.com/mieterverein-muenchen)



Hier zwitschern wir Ihnen tagesaktuell alle Neuigkeiten zu unserem Verein und alles Wichtige in Sachen Mietrecht. [x.com/mieterverein-m](https://www.x.com/mieterverein-m)



Wohnzimmer 10:39 Uhr

Der Puls unserer Stadt

# M / Strom für Zuhause

Jetzt wechseln!

Seit über 125 Jahren versorgen die SWM die Menschen in München mit Strom – zu fairen Bedingungen, zuverlässig und immer nachhaltiger. Ob eine rasante Runde auf der Rennbahn im Wohnzimmer, ein entspannter Abend vor dem Fernseher oder ein bunter Spielenachmittag mit den Nachbarn. Was wir daraus machen, liegt ganz bei uns.

Entscheiden auch Sie sich für Strom von den Stadtwerken München – dem Unternehmen der Münchner Bürger\*innen.



QR-Code scannen oder unter:  
**[swm.de/strom](https://swm.de/strom)**



Lassen Sie sich beraten:

**0800 0 796 333**

(deutschlandweit kostenfrei)