

# Münchner Mieter Magazin

## Nach der Kommunalwahl

Zehn wohnungspolitische For-  
derungen an die Stadtführung

*Seite 8*

## Pläne der Bundesregierung

Mietenden droht Kostenschock  
mit neuem Heizungsgesetz

*Seite 14*

## Vintage-Trend

Hauchen Sie jetzt alten Möbeln  
neues Leben ein

*Seite 20*

GROSSE MIETENDEMO

# Wir bleiben



Auf dem Odeonsplatz haben  
rund 10 000 Menschen  
demonstriert. Sie protes-  
tierten gegen immer  
weiter steigende Mieten und  
Verdrängung - Seite 4

# Inhalt



## Titelthema

Mehr als 10 000 Menschen bei großer Mietendemo auf dem Odeonsplatz – S. 4

## München

Zehn wohnungspolitische Forderungen an die neue Münchner Stadtführung – S. 8

Hoftüre nicht geschlossen: Wie manche Vermietende vorgehen, um langjährige Mietende loszuwerden – S. 10

Neues Heizungsgesetz: Münchens Mietenden droht Kostenschock – S. 14

Möbliertes Wohnen: Stadt greift strenger durch in Erhaltungssatzungsgebieten – S. 15

Chat-Interview mit Christian Stupka von der Stiftung „Daheim im Viertel“ – S. 17

Zeitreise: In diesem Kino fliegt Reis – S. 22

Kolumne „Mein Münchner Mietendschungel“: Urlauben mit Dachbox – S. 26

10



04

## Gastro

Ein kulinarischer Spaziergang über den Elisabethmarkt in Schwabing – S. 16

## Mietrecht

Serie „Königlich Bayerisches Mietgericht“: Kein Gewinn mit Untervermietung – S. 18

Leserfragen: Müssen wir streichen? – S. 19

## Wohnen

Neues Leben für alte Einrichtung: Wo gebrauchte Möbel in München günstig zu finden sind – S. 20

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



## »Auf Sie können wir zählen«



20



16

**Liebe Mieterfreund\*innen**, die **große Mietendemo** in München liegt hinter uns. Rund 10 000 Menschen haben auf dem Odeonsplatz für bezahlbares Wohnen demonstriert. Ein großer Erfolg (S. 4)! Der Mieterverein war einer der zahlreichen Organisator\*innen der Demo. Danke an alle, die mit uns zusammen für faire Mieten ihre Stimme erhoben haben. Wir wissen: Auf unsere Mitglieder können wir zählen. Und eins ist sicher: Wir werden nicht lockerlassen.

Viele Entscheidungen für **besseren Mieterschutz** müssen von der Bundesregierung getroffen werden. Doch auch die Kommunen müssen liefern. Und hier gibt es in München nach der Kommunalwahl neue Rahmenbedingungen. Dominik Krause (Grüne) ist neuer Oberbürgermeister von München. Wir gratulieren ihm herzlich zur Wahl. Wichtig ist, dass der Schutz von Mietenden in Deutschlands teuerster Stadt auch für die neue Stadtführung oberste Priorität hat. Wir als Mieterverein haben dafür zehn **wohnungspolitische Forderungen** aufgestellt (S. 8).

Viele Menschen in München haben Angst, dass sie aus ihrem Zuhause verdrängt werden sollen. Gerade wenn sie vergleichsweise günstige Mieten bezahlen. Das Beispiel einer **langjährigen Mieterin** lesen Sie in diesem Heft (S. 10). Die Angst, was wohl als Nächstes käme, begleite sie ständig, sagt sie. Doch es gibt zum Glück auch positive Geschichten vom Münchner Mietmarkt. Und Vermietende, denen das Wohl ihrer Mieter\*innen am Herzen liegt. Genau an diese Menschen richtet sich die **Stiftung »Daheim im Viertel«** (S. 17). Wie auch Sie helfen können, Miethäuser vor Spekulation zu retten, lesen Sie in unserem Chat-Interview. Und wer schmunzeln möchte, dem sei unsere **Kolumne** ans Herz gelegt. Dieses Mal geht es um einen **neuen Trend**: die Dachbox als Urlaubs-Must-have (S. 26).

*Herzliche Grüße*

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

Familien, ältere Menschen,  
Studierende: Sie alle demonstrieren gegen immer  
weiter steigende Mieten

# Gemeinsam für faire Mieten



Sie wünschen sich eine Stadt für alle und ein Ende der Verdrängung und Spekulation: 10 000 Menschen sind in München auf die Straße gegangen

TEXT

Ramona Weise

FOTOS

Lukas Barth

Viele kennen ihn von der Band Deichkind. Bei der Mietendemo moderiert Rapper Roger Reklus (re.)



**W**as für ein Erfolg! „Uns glangts!“ war das Motto der großen Mietendemo am 7. Februar auf dem Odeonsplatz. 10 000 Menschen aus dem ganzen Bundesgebiet demonstrierten in der Münchner Innenstadt gegen immer weiter steigende Mieten, Verdrängung, Abzocke und Spekulation. Mehr als 120 Vereine, Initiativen und Mietergemeinschaften hatten zu der Demonstration aufgerufen. Darunter natürlich auch der Mieterverein München. Aus Berlin, Frankfurt, Köln, Stuttgart, Düsseldorf, Bochum und ganz Bayern waren Demonstrierende angereist, in Hamburg fand eine Solidaritätsveranstaltung statt.

Beim Bühnenprogramm hatten vor allem betroffene Mieter\*innen das Wort. Aber auch prominente Unterstützer wie Hans Well & Wellbappn, Rapper Roger Reklus (Deichkind) als Moderator oder Kabarettist Christoph Süß (quer im BR) drück-

ten ihre Unterstützung aus. Die Geschäftsführerin des Mietervereins, Monika Schmid-Balzert, schilderte die dramatische Situation für Mieter\*innen in München. „Steigende Mieten, Verdrängung durch Luxussanierungen und Eigenbedarfskündigungen bedrohen das Zuhause vieler Menschen. Wir wollen eine Stadt, in der alle bleiben können, und nicht eine Stadt, die sich nur noch Reiche leisten können.“ Aus Berlin angereist war Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbunds. Sie richtete den Blick auf die Bundespolitik. „Die Politik muss endlich handeln: Wir brauchen deutlich mehr bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen, wirksame Mietpreisbegrenzungen sowie ein entschiedenes Vorgehen gegen Leerstand und Immobilienspekulation“, so Weber-Moritz. Aus der Stadtpolitik sprachen der jetzige Oberbürgermeister Münchens, Dominik Krause von den Grünen, der Chef der Münchner ▶

# München Protest

Mieterverein-Vorsitzende Beatrix Zurek (3. v. li.) und Geschäftsführerin Monika Schmid-Balzert (li.) mit dem Koordinator für Mietergemeinschaften, Christian Köning, und Melanie Weber-Moritz vom Deutschen Mieterbund



Viele Menschen machen sich Sorgen, in welche Richtung sich die Stadt entwickelt

Linken, Stefan Jagel, und der Vorsitzende der Münchner SPD und Koordinator für Mietergemeinschaften beim Mieterverein, Christian Köning.

Nach den ersten Reden setzte sich ein Demozug mit musikalischen Wagen durch die gentrifizierte Maxvorstadt in Bewegung. Zur Abschlusskundgebung gegen 16.30 Uhr spielte Maxi Pongratz (bekannt von Kofelgschroa) auf. Betroffene und Karin Lohr von der Straßenzeitung BISS schilderten die dramatische Wohnsituation für Menschen in sozialen Schwierigkeiten. „Ohne Wohnen ist alles nichts. Bezahlbarer Wohnraum ermöglicht einen guten Platz in der Gesellschaft. Leer stehende Wohnungen sind ein Skandal“, sagte sie.



Simone Burger, Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes München und stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins, rechnete vor: „Auf den großen Internetplattformen werden Mieten von durchschnittlich 20 Euro kalt aufgerufen. Das sind für eine 70-Quadratmeter-Wohnung 1400 Euro. Um sich das leisten zu können, muss eine Familie rund 4600 Euro netto verdienen. Das können sehr viele Beschäftigte nicht stemmen.“

Matthias Weinzierl von der bundesweiten Kampagne Mietstopp forderte: „Gier muss geächtet werden! Mit der Mietendemo zeigen wir den Investoren, der Wohnungswirtschaft und der Politik deutlich die rote Karte: So kann und darf es nicht weitergehen.“

Rote Mietenstopp-Hände mahnen zu einem Umdenken in der Wohnungspolitik



Hans Well und die Wellbappn sorgen für Musik (oben). Viele Mietergemeinschaften demonstrieren mit (unten)



Unsere stellvertretende Vorsitzende Simone Burger führt durch den Abend beim Mieter\*innen-Pubquiz

## Raten Sie mit!

Bei einem Pubquiz des Mietervereins und Deutschen Gewerkschaftsbundes konnten Interessierte in geselliger Runde Spannendes zum Mietmarkt erfahren. Hätten Sie die richtige Antwort zu diesen drei Fragen gewusst?

Wie hoch darf die Miete laut Mietpreisbremse sein?

- A) So hoch wie der örtliche Mietspiegel
- B) 5% über dem Mietspiegel
- C) 10% über dem Mietspiegel
- D) 20% über dem Mietspiegel

In welchem Stadtbezirk gibt es die meisten Airbnb-Inserate?

- A) Altstadt-Lehel
- B) Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
- C) Maxvorstadt
- D) Schwabing

Wie stark ist die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit zwischen 2014 und 2024 gesunken?

- A) 50 000 Wohnungen
- B) 100 000 Wohnungen
- C) 200 000 Wohnungen
- D) 400 000 Wohnungen

Richtige Antworten: 1C, 2B, 3D

# Jetzt schnell handeln

Der neue Oberbürgermeister muss aktiv werden, damit Mietende entlastet werden. Viele Menschen in der Stadt haben Angst, verdrängt zu werden

**M**ünchen hat entschieden: Der Oberbürgermeister heißt Dominik Krause (Grüne). In seinem Sofortprogramm zählt der bisherige Zweite Bürgermeister und studierte Physiker sieben Dinge auf, die er nach eigenen Worten als Oberbürgermeister anders machen möchte als sein Vorgänger Dieter Reiter (SPD). Als ersten Punkt nennt er eine wohnungspolitische Maßnahme. Krause möchte eine „Umwandlungsagentur“ für Wohnungen an der Spitze des Planungsreferats einrichten. Diese soll dafür sorgen, dass leer stehende Büroflächen zu Wohnraum werden. So will Krause 10 000 neue Wohnungen schaffen. Und der 35-Jährige möchte alle Möglichkeiten des „Bauturbo“ der Bundesregierung nut-

zen und ihn zu einem „Umbauturbo“ machen. Außerdem plant er, die städtische Mieterberatung zu einer „Anlaufstelle gegen Mietwucher“ zu machen. „Künftig wird es nicht mehr allein an den Mieter\*innen hängen bleiben, gegen übertriebene Mieten vorzugehen, die Stadt wird viel stärker selbst tätig und bietet auch Hilfe an“, kündigt Krause an. „Inserate werden digital auf Mietwucher und illegale Praktiken wie Zweckentfremdung überprüft. Vermieter erhalten zunächst einen Hinweis und müssen bei anhaltenden Verstößen auch mit empfindlichen Bußgeldern rechnen.“

Der DMB Mieterverein München gratuliert Dominik Krause zur Wahl. „Wir freuen uns, dass Dominik Krause das Thema bezahlbares Wohnen ganz oben auf seine Agenda gesetzt hat“, sagt Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des Mietervereins. Nun sei es wichtig, dass die angekündigten Maßnahmen auch zügig realisiert würden. Doch das allein wird nicht reichen. Der DMB Mieterverein München hat zehn Forderungen aufgestellt, was in München passieren muss, damit Mietende entlastet werden (siehe rechts). Auch Vertreterinnen des Mietervereins werden dem neuen Stadtrat unter Krause angehören. Die weitere Geschäftsführerin, Monika Schmid-Balzert, hat ebenso wie die stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins, Simone Burger, erfolgreich für die SPD kandidiert. Als ehrenamtliche Stadträtinnen wollen die beiden darauf achten, dass der Schutz von Mieter\*innen für München Priorität hat und der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen vorangetrieben wird. ●

Münchens neuer Oberbürgermeister Dominik Krause (Grüne) ist nun gefordert, Mietenden zu helfen



# 10

## Unsere zehn Forderungen an die neue Stadtführung

### 1 – Lage im Norden und Nordosten klären

Die Gebiete im Norden und Nordosten Münchens müssen schnell bebaut werden, sodass möglichst viel günstiger Mietwohnraum entsteht. Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) bietet sich dafür an, andere Instrumente sollten nur in Erwägung gezogen werden, wenn mindestens genauso viel bezahlbarer Mietwohnraum entsteht und keine höheren Kosten auf die Stadtgesellschaft zukommen.

### 2 – Büros in Wohnungen umwandeln

Büros müssen in Wohnraum umgewandelt werden, wann immer es möglich ist. Zudem muss die Stadt Aufstockungen unkompliziert gewähren, wenn dadurch bezahlbarer Wohnraum entsteht.

### 3 – Altes Strafjustizzentrum für Wohnen nutzen

Die Stadt München soll das Alte Strafjustizzentrum gemeinsam mit dem Freistaat unter anderem für bezahlbares Wohnen nutzen. Ein Verkauf muss verhindert werden!

### 4 – Probleme bei Münchner Wohnen beheben

Die städtische Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen muss die Kommunikation mit ihren Mietenden besser in den Griff bekommen und etwaige Probleme schneller lösen.

### 5 – Städtischen Mietenstopp anpassen

Der städtische Mietenstopp soll mit einem neuen Modell fortgeführt werden: Wir schlagen eine moderate Erhöhung der Mieten für diejenigen vor, die es sich leisten können. Diese immer noch sehr günstigen Mieten würden dann in den Mietspiegel einfließen und preismildernd wirken.



### 6 – Wirksamer Kampf gegen Mietwucher

Eine Taskforce Wohnen in der Stadtverwaltung schaffen: Diese Abteilung soll Mietenden tatkräftig helfen, gegen Mietwucher und gegen das Umgehen der Mietpreisbremse vorzugehen, aber auch aktiv werden und Immobilienplattformen durchsuchen.

### 7 – Möbliertes Wohnen eindämmen

Die neuen Vorschriften zum möblierten Wohnen in Erhaltungssatzungsgebieten müssen streng kontrolliert werden, hierfür braucht es Kapazitäten im Wohnungsamt.

### 8 – Junge Wohnungssuchende unterstützen

Die Stadt muss mehr Hilfen für Azubis und Studierende auf dem Wohnungsmarkt schaffen.

### 9 – Kein Dulden von Leerstand

Bei langfristigem Leerstand von Mietwohnungen ist ein hartes Durchgreifen vonnöten.

### 10 – Ferienwohnungen eindämmen

Das neue bayerische Zweckentfremdungsgesetz muss rasch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden, um gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen vorzugehen. ●

Mieterin Eva Sch. mit  
ihrem Sohn Claudius.  
Die schwerbehinderte  
Frau sollte ihre  
Wohnung verlassen



# Was kommt als Nächstes?

Eva Sch. sollte aus ihrer Wohnung geklagt werden, weil ihr Sohn die Hoftür nicht schloss. Wie manche Vermieter\*innen vorgehen, um langjährige Mietende loszuwerden



Die Hoftür, um die es bei dem Streit ging, ist rechts im Foto zu sehen

Jeder Schritt macht Eva Sch. Mühe. Auf ihren Rollator gestützt bewegt sie sich langsam den Flur entlang. Sie wirkt erschöpft. Wenn es nach ihrem Vermieter ginge, wäre die 86-Jährige nicht mehr in dieser Wohnung. Der Vermieter hat versucht, mit einer Räumungsklage die schwerbehinderte Frau nach 34 Jahren rauszuwerfen. Ungewissheit, Angst davor, auf der Straße zu landen, all das hat der schwer kranken Frau sehr zugesetzt. „Ich würde einen Umzug gesundheitlich nicht schaffen.“

Jahrzehntelang hatte Eva Sch. ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter, einem vermögenden Arzt, der noch viele andere Wohnungen in München besaß. 1990 ist sie mit ihrem Mann

in die Wohnung eingezogen. Der Ort hat eine gewisse Berühmtheit erlangt: Es ist die Wohnung, in der einst die Schauspielerin Barbara Valentin und der Queen-Sänger Freddy Mercury gemeinsam gewohnt haben. Bei ihrem Einzug haben Eva Sch. und ihr Mann auf eigene Kosten aufwendig saniert – die Wände waren zum Beispiel stark von Schimmel befallen. Rund 60 000 D-Mark hat das Ehepaar damals investiert. „Ich habe aus der Wohnung ein Schmuckstück gemacht“, sagt Eva Sch. Anfangs hatte sie einen Staffelmietvertrag, bei dem alle zwei Jahre die Miete erhöht wurde. Da sie die Renovierung selbst bezahlt hatte, wandelte der Vermieter den Vertrag aber in einen normalen Mietvertrag um. „Mit ihm konnte man ▶

## München Verdrängung

Die Angst um ihr Zuhause hat der 86-Jährigen schwer zugesetzt



Die Wohnung hat Eva Sch. mit ihrem Mann beim Einzug auf eigene Kosten renoviert



Die Münchnerin ist auf Hilfe im Alltag angewiesen, jeder Schritt fällt ihr schwer

reden, es gab nie Schwierigkeiten.“ Ein halbes Leben verbrachte Sch. in dieser Wohnung. Ihr Mann ist verstorben, sie hat hier ihre eigene Mutter einige Jahre gepflegt. Jetzt braucht sie selbst Hilfe. Ihr Sohn Claudius zog ein, damit er sich um alles kümmern kann. Nach vielen Rückenoperationen, langen Aufenthalten in Krankenhäusern und Rehakliniken kann Eva Sch. das Haus nur noch im Rollstuhl und mit der Hilfe ihres Sohnes verlassen.

Die Probleme mit der Wohnung begannen, als der ursprüngliche Vermieter vor einigen Jahren starb und die Immobilie an seinen Sohn vererbte. Immer öfter kam es zu Streitigkeiten, zum Beispiel über eine kaputte Heizung oder über die Nebenkostenabrechnung. Mehrmals, so berichtete es Eva

Sch., fiel dann der Satz: „Wenn es Ihnen nicht passt, können Sie ja ausziehen.“ Die Rentnerin bezahlt derzeit 2100 Euro Miete. Für 130 Quadratmeter in einer Altbauwohnung in guter Lage ist das heutzutage in München sehr günstig. Bei einer Neuvermietung nach einer Sanierung könnte man dort ein Vielfaches an Miete verlangen. „Es wurde immer deutlicher, dass man uns hier raushaben will“, sagt Claudius Sch. Auch mit anderen Mietparteien gab es offenbar Schwierigkeiten, einige sind bereits ausgezogen.

Eskaliert ist der Streit dann wegen der Tür zum Innenhof: Der Vermieter mahnte die Mieterin, weil ihr Sohn die Tür zum Hof immer angelehnt lasse. Er argumentierte, dass die Sicherheit der Mieterschaft gefährdet sei, weil der Innenhof



Seine Mutter wolle doch nur ihre letzten Jahre hier in Frieden wohnen, sagt Sohn Claudius Sch.

auf eine Straße führe und von dort Obdachlose durch die Hoftüre ins Haus gekommen seien. Für Claudius Sch. ist das abwegig. „Seit Jahrzehnten wird die Tür zum Hof nur angelehnt“, berichtet er. Auch in der Hausordnung, die dem Mietvertrag beiliegt, steht, dass man die Tür nur nachts zu schließen habe. Claudius Sch. bringt seine Einkäufe, die er mit dem Fahrrad macht, zum Beispiel über den Hof ins Haus. Auch im Haus direkt daneben, das den selben Innenhof hat, ist die Tür zum Treppenhaus angelehnt. Der Innenhof hat außerdem auf dem Weg zur Straße zwei Schranken, die von einem Pförtner bewacht werden.

Weil der Sohn die Abmahnung nicht ernst nahm, kam die Räumungsklage. Und in einem ersten Verfahren bekam der Vermieter recht – eine Beweisaufnahme wurde nicht durchgeführt. Mutter und Sohn gaben aber nicht auf, wehrten sich gegen das Urteil. In einem zweiten Verfahren gab es dann eine Beweisaufnahme, es wurden zum Beispiel Nachbarn gehört und die Lage der kranken Frau erläutert. Der zweite Richter machte deutlich, dass die Kündigung nicht rechters sei, daraufhin zog der Vermieter die Räumungsklage zurück und musste die Prozesskosten tragen.

Dass Vermieter wegen Kleinigkeiten kündigen, kommt öfter vor. Gerade gab es einen Fall, in dem eine Kündigung kam, weil die Mieterin den Rasen im Innenhof betreten hatte, obwohl der Vermieter doch eine Betretungsverbot der Fläche ausgesprochen hatte. Beim Mieterverein liegt etwa ein Fall, in dem der Vermieter kündigte, weil die Mieter\*innen angeblich

den Zutritt zur Wohnung verweigert hatten. Tatsächlich gab es dort vor allem Termenschwierigkeiten. Die Mieter\*innen sagten zum Beispiel wegen eines Arzttermins ab oder reagierten nicht sofort auf eine Mail des Vermieters. „Selbst wenn Mieter in solchen Dingen kleinere Vergehen begehen sollten, rechtfertigt das nicht sofort eine Kündigung“, erklärt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mietervereins. Schmid-Balzert sieht in solchem Vorgehen eher eine andere Motivation. „Manche suchen nach Fehlverhalten, das man als Vorwand nehmen kann, zum Beispiel für eine Kündigung. Wir erleben seit Jahren, dass Vermieter mit kleineren und größeren Schikanen die Menschen unter Druck setzen. Egal wie berechtigt die Vorwürfe sind, sie verunsichern die Mieterinnen und Mieter und machen sie mürbe.“ Genau das führt ja oft zum Ziel. „Viele ziehen aus, weil sie den Stress nicht mehr aushalten.“ Gerade bei alten Mietverträgen mit günstigen Mieten machen Eigentümer\*innen dann ein großes Geschäft.

Eva Sch. ist zwar erleichtert, dass die Räumungsklage nun zurückgezogen wurde. Die Hoftür ist jetzt immer zu. Gut schlafen kann die 86-Jährige trotzdem nicht, und das liegt nicht nur an ihren körperlichen Schmerzen. „Ich fühle mich hier nicht mehr wohl. Es ist da ständig die Angst: Was kommt als Nächstes?“ Auch ihren Sohn nimmt die Lage gesundheitlich mit. „Ich verstehe einfach nicht, wie jemand, der so viel Geld hat, einer alten, kranken Frau das antun kann. Meine Mutter will doch nichts weiter, als ihre letzten Jahre in Frieden hier wohnen.“ ●

# Kostenschock für Münchens Mietende?

Die Vorgaben zum Mieterschutz sind im Eckpunktepapier des neuen Heizungsgesetzes dünn. Deshalb fordern Mietervereine strengere Regeln

**D**ie Koalition aus Union und SPD auf Bundesebene hat ihr Eckpunktepapier zum neuen Heizungsgesetz vorgestellt: Auf Münchens Mietende könnten weitere extreme Kostensteigerungen zukommen, falls das Gesetz nicht nachgeschärft wird. „Geplant ist, dass auch weiterhin Öl- und Gasheizungen von Vermietern eingebaut werden dürfen. Es gibt für sie kaum Anreize, umzusteigen auf umweltfreundliche und langfristig kostengünstige Alternativen. Denn die Heizkosten bezahlen am Ende nicht die Vermieter“, sagt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mietervereins. Die Vorgabe, dass neue Heizungen ab einem gewissen Zeitpunkt zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen, entfällt. „Es soll zwar eine Vorgabe geben, dass ab 2029 anteilig CO<sub>2</sub>-neutrale Brennstoffe für Gas- und Ölheizungen genutzt werden müssen. Doch diese Brennstoffe sind teuer und werden die Kosten weiter in die Höhe treiben.“

Laut dem Dachverband des Mietervereins, dem Deutschen Mieterbund, weisen Untersuchungen darauf hin, dass einige Energieträger wie Wasserstoff oder Biogas, sogenannte grüne Gase, knapp und daher teuer sein werden. Auch das Heizen mit fossilen Gas- und Ölheizungen wird durch steigende CO<sub>2</sub>-Preise und höhere Netzentgelte teurer.

Die Vorgaben zum Mieterschutz sind in dem fünfseitigen Eckpunktepapier dünn. Es ist lediglich festgehalten, dass es eine Regelung zum Schutz von Mietern vor überhöhten Kosten bei „Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen“ brauche. „Wie genau dieser Mieterschutz aussehen soll, ist unklar. Es kann nicht sein, dass Vermieter maximale Flexibilität bekommen und Mieter dafür die Zeche zahlen“, sagt Monika Schmid-Balzert.

„Gerade in München und den umliegenden Landkreisen sind Mieter so stark belastet, dass sie keine weitere extreme Erhöhung der Nebenkosten verkraften können. Gleichzeitig haben Mieter aber kein Mitspracherecht, welche Heizung bei ihnen eingebaut oder betrieben wird.“

Auch die Kosten für eine Modernisierung des Gebäudes dürfen anteilig auf die Miete als Modernisierungserhöhung aufgerechnet werden. Dies un-

abhängig davon, ob die eingesetzte Heizung sinnvoll ist.“ Der Deutsche Mieterbund schlägt gemeinsam mit dem Verbraucherzentrale-Bundesverband einen relativen Heizkostendeckel zum Schutz von Mietenden vor. Die Maximalhöhe entspräche dann dem Preis der wirtschaftlichsten Heizungsoption – den Energiekosten für eine effiziente Wärmepumpe. Dieser Deckel wäre technologieoffen, da Vermietende weiterhin alle Technologien einbauen könnten. Lägen aber die Heizenergiekosten über denen der wirtschaftlichsten Heizungsoption, müssten sie die Mehrkosten für ihre Investitionsentscheidung tragen. ●



**Mietende haben kein Mitspracherecht bei der Heizung – müssen aber für die Energiekosten aufkommen**



## Möbliertes Wohnen im Fokus

Die Stadt München stärkt in Erhaltungssatzungsgebieten den Mieterschutz. So macht sie das teure Vermieten zum »vorübergehenden Gebrauch« genehmigungspflichtig und erschwert den Abbruch und Neubau von Häusern

**M**öbliertes Wohnen zum „vorübergehenden Gebrauch“ muss zukünftig von der Stadt genehmigt werden, denn: München verschärft die Regeln in Erhaltungssatzungsgebieten. „Möbliertes Wohnen ist ein riesiges Problem in München. Es verteuert das Wohnen und muss deshalb eingeschränkt werden. Die Stadt nutzt hier die Möglichkeit, die ihr zur Verfügung steht“, sagt Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mietervereins.

Häufig werden Wohnungen und einzelne Zimmer möbliert angeboten, um die Mieten künstlich in die Höhe zu treiben. Denn die Mietpreisbremse gilt zwar auch bei Möblierung, es ist aber schwieriger, sie zu berechnen, weil ein Möblierungszuschlag auf die laut Mietpreisbremse zulässige Miete draufgerechnet werden darf. Und für den gibt es keine festgeschriebene Formel. „Vermieter müssen den Möblierungszuschlag derzeit auch nicht gesondert ausweisen. Das führt dazu, dass es Mietenden sehr schwer gemacht wird auszurechnen, ob die Mietpreisbremse eingehalten wird oder nicht“, so Monika Schmid-Balzert. „Die meisten Menschen, die in einer solchen Wohnung leben, möchten auch gar kei-

ne möblierte Wohnung anmieten, es gibt nur kaum mehr andere Angebote.“

Durch die Vermietung zum sogenannten vorübergehenden Gebrauch wird zusätzlich versucht, den Mieterschutz auszuhebeln. „Oftmals ist es gar kein richtiger ‚vorübergehender Gebrauch‘, aber die Zwangslage der Wohnungssuchenden, kein Dach über dem Kopf zu bekommen, wird oft ausgenutzt und Mieter werden so eingeschüchtert“, sagt Monika Schmid-Balzert. Eine solche Vermietung ist nun genehmigungspflichtig.

Auch der Abbruch und Neubau von Häusern wird in Erhaltungssatzungsgebieten von der Stadt München jetzt nicht mehr generell genehmigt. Bislang war das unter gewissen Umständen möglich. Schmid-Balzert: „Meistens sind die Mieten in den neu gebauten Häusern deutlich höher und Mietende werden vertrieben. Außerdem müssen sie sich ja für den Zeit des Abbruchs und Neubaus eine andere Wohnung suchen, die zumeist auch teurer ist. Wer zieht denn nach all diesem Aufwand und den Kosten wieder zurück? Diese Maßnahmen der Stadt sind eine gute Entwicklung für Münchens Mieterinnen und Mieter.“

# Mittags auf dem Markt

Grüne Häuschen, diverse Delikatessen: Der Elisabethmarkt in Schwabing erstrahlt in neuem Glanz. Tipps für ein Mittagessen auf dem Markt

TEXT **Janina Ventker** FOTOS **Philipp Gülland**

## Focacceria – Brote ohne Schnickschnack

Parmaschinken, Mailänder Salami oder Trüffel – was darf's heute aufs Brot sein? In der Focacceria gibt es das fluffige italienische Fladenbrot mit verschiedenen Belägen. „Wir verkünsteln uns nicht“, sagt Betreiber Korbinian Zitnik, der in Lederhose in seinem Standl steht. „Unsere Brote sind einfach, aber qualitativ hochwertig.“ Das Hefebrot kommt täglich frisch von der Familienbäckerei Gattinger in Mittersendling. Der Bestseller: Focaccia mit Schinken und Käse (7,90 Euro).

*Geöffnet: Di bis Sa 11 bis 16 Uhr*



Korbinian Zitnik bietet in seinem Standl Focaccia an – fluffiges Hefebrot, das er reichhaltig belegt

## Eis- und Brotstandl by Cramer – Flammkuchen mit Aubergine und Gorgonzola

Von der Arcisstraße kommend sticht ein Standl gleich ins Auge: Am Eis- und Brotstandl von Backhaus Cramer aus Gauting weht eine weiße Fahne mit roter Schrift wie aus den 50ern und verkündet, dass es hier Eis gibt. Inhaberin Beatrice Bommer bietet zudem eine große Auswahl an bekömmlichen Dinkelbroten sowie verschiedene Mittagsgerichte, etwa Flammkuchenstücke (3,90 Euro). Die gibt es klassisch mit Speck und Lauchzwiebeln, mit Aubergine und Gorgonzola, Pilzen und Parmesan oder saisonal mit Schinken und Spargel.

*Geöffnet: Di bis Fr 9 bis 17 Uhr, Sa 8 bis 17 Uhr*

## »Ofner's Bistro« – Manti mit Ayran

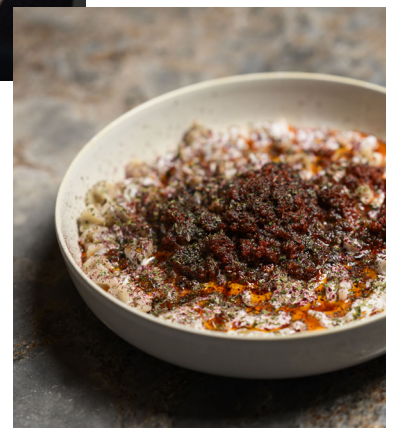
Wer gerne neue Foodtrends ausprobiert, ist in „Ofner's Bistro“ richtig: Hier gibt es Manti, Smashburger und Bowls. Manti, das sind kleine, mit Rindfleisch oder Gemüse gefüllte Teigtaschen, die mit Knoblauchjoghurt und Tomatensoße serviert werden (9,50 Euro). Dazu bestellen sich viele Gäste gerne das Joghurtgetränk Ayran (2 Euro). Die Smashburger (12,90 Euro) zeichnen sich durch besonders dünne Rindfleisch-Pattys aus. „Wir machen sie dünn, aber saftig“, erklärt Mitarbeiter Junior. Am Rezept für die cremige Burgersoße hat er zwei Wochen getüftelt. ●

*Geöffnet: Mo 10 bis 17 Uhr, Di bis Sa 9 bis 20 Uhr, So 10 bis 17 Uhr*



Mit Blick auf den Markt: Die Mittagspause lässt sich auch auf der Dachterrasse verbringen

Manti – mit Fleisch oder Gemüse gefüllte Teigtaschen – serviert mit Joghurt und Tomatensoße gibt's bei »Ofner's Bistro«



# »Wenden Sie sich an uns«

In unserer Rubrik treffen wir Menschen zum Chat-Interview, die sich für faire Mieten engagieren. Dieses Mal: Christian Stupka. Mit der Stiftung »Daheim im Viertel« rettet er Münchner Mietshäuser vor Spekulation



*Christian Stupka kämpft in München seit Langem für bezahlbares Wohnen. Er ist einer der Vorstände von »Daheim im Viertel«. Die gemeinnützige Stiftung will es sozial denkenden Eigentümer\*innen einfacher machen, ihre Immobilie so zu verkaufen, dass die Mietenden langfristig vor Verdrängung geschützt sind*

INTERVIEW  
Ramona Weise

**Ramona Weise:** Herr Stupka, 2022 haben wir die Stiftung »Daheim im Viertel« erstmals im Mieter Magazin vorgestellt. Wie ist Ihre Bilanz vier Jahre später?

**Christian Stupka:** Wir sind positiv überrascht. Es gibt erfreulich viele Vermieter\*innen mit Herz ❤️, die ihr Haus und ihre Mieter\*innen dauerhaft in sicheren Händen wissen wollen.

**Ramona Weise:** Wie viele Häuser 🏠 und damit auch Mieter\*innen konnten Sie retten?

**Christian Stupka:** Wir haben bereits vier Wohnimmobilien 🏠 mit über 20 Wohnungen im Stiftungseigentum. Dazu liegen uns etwa 20 Testamente vor. Darin geht es um insgesamt etwa 60 Wohnungen. Und wir stehen in Gesprächen zu fünf Mehrfamilienhäusern. Wer sich über unsere Arbeit informieren möchte: Mehr Infos zur Stiftung gibt es unter [stiftung-daheimimviertel.de](http://stiftung-daheimimviertel.de).

**Ramona Weise:** Gibt es eine Geschichte, die Sie besonders berührt hat 🐣?

**Christian Stupka:** Eine unter vielen: Die Eigentümerin hat ihr Haus mitten in München mit elf Wohnungen liebevoll 💖 gepflegt und mag ihre Mieter\*innen sehr. Deshalb vermacht sie das Haus unserer Stiftung. Und jede Mietpartei erhält 10 000 Euro aus der Erbmasse.

**Ramona Weise:** Vor welchen Hürden stehen Sie?

**Christian Stupka:** Manche Vermieter\*innen wissen gar nicht, dass es unsere Stiftung gibt und wenden sich an Makler\*innen. Daher unsere Botschaft an Mieterinnen und Mieter: Sie können sich gerne an uns wenden, wenn Vermieter\*innen erwägen, sich vom Mietshaus zu trennen, zum Beispiel aus Altersgründen.

**Ramona Weise:** Was muss in München passieren, damit die Wohnungsnot ⚠️ kleiner wird?

**Christian Stupka:** Bauen, bauen, bauen 🏗️. Die Planungsprozesse bei der Stadt müssen radikal gestrafft werden und es braucht weniger Auflagen. Damit bezahlbarer Wohnraum entsteht.

# Kein Gewinn mit Untervermietung

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

Mietende dürfen keinen Gewinn mit einer Untervermietung machen, das hat der BGH aktuell entschieden (*VIII ZR 228/23*). Mietende können mit Genehmigung von Vermietenden ihre Mietwohnung langfristig untervermieten, wenn sie etwa für einige Zeit ins Ausland gehen, also ein berechtigtes Interesse haben. Auf diese Genehmigung haben sie einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch. Jedoch dürfen sie keinen Gewinn mit der Untervermietung machen. Sie dürfen nur die Miete verlangen, die sie selbst bezahlen. Liegt die verlangte Miete darüber, müssen Vermietende das nicht genehmigen und können – wird trotzdem untervermietet – fristlos kündigen. Bei einer kurzfristigen Untervermietung, etwa während der Wiesen, gilt die Regel, dass keine Gewinne gemacht werden dürfen, laut Ansicht des Mietervereins nicht. Das Einverständnis brauchen Mietende aber trotzdem, bei einer Vermietung an Tourist\*innen kann dieses verwehrt werden.

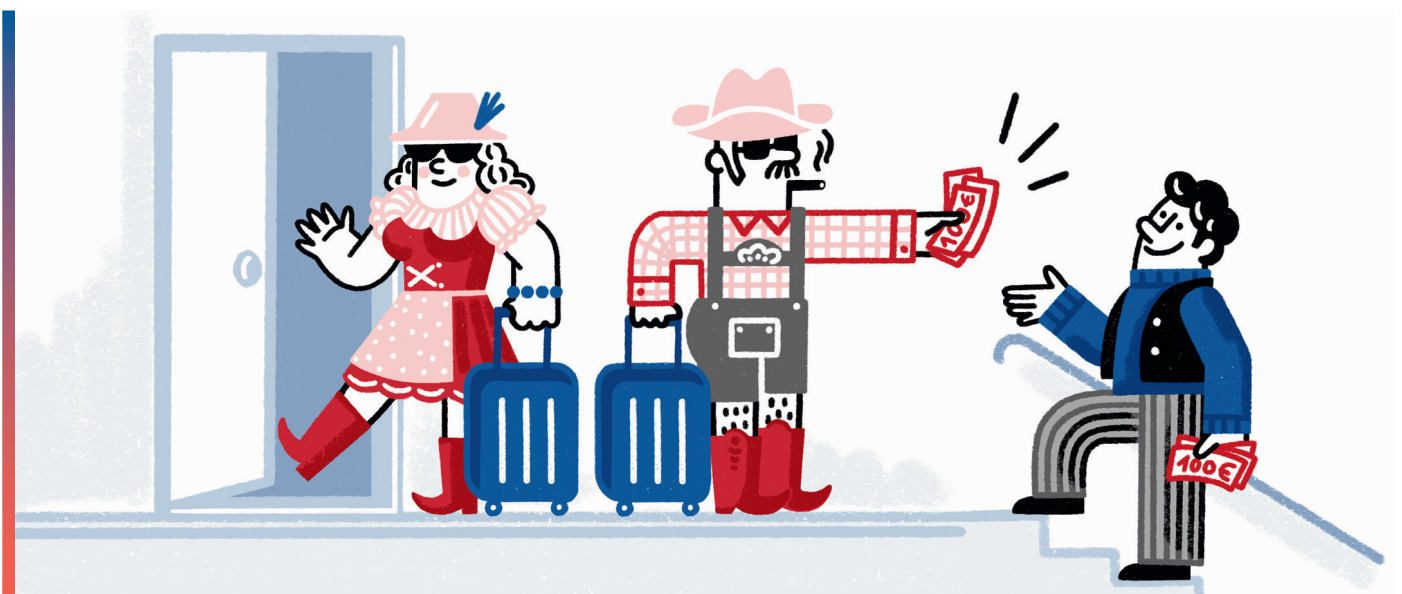
Der Entscheidung des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter bewohnte eine Zweizimmerwohnung in Berlin, die Miete belief sich auf 460 Euro. Aufgrund eines geplanten Auslandsaufenthalts vermietete er die Wohnung – ohne Genehmigung – für 962 Euro an zwei Untermieter. Daraufhin kündigte die Vermieterin ihrem Mieter, nachdem sie ihn vergeblich abgemahnt hatte. Der BGH entschied nun, dass diese Kündigung gerechtfertigt war. Der Mieter hatte kein berechtigtes Interesse an der Untervermietung. Die Absicht, die Wohnung „gewinnbringend“ zu vermieten, ist kein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes.



## Tipps von Mietrechtsexpertin Anja Franz:

Laut Gesetz können Mietende Teile der Wohnung nur dann untervermieten, wenn sie wirklich einen Grund haben. Das ist aber nur dann der Fall, wenn sie sich die Wohnung etwa ohne die Untervermietung nicht mehr leisten können oder eben, wenn sie für eine Zeit im Ausland leben und sich nicht zwei Mieten leisten können. Für eine Untervermietung brauchen Mietende immer das Einverständnis der Vermieterseite. Wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt, haben sie aber einen Anspruch auf das Okay.

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



# Müssen wir streichen?

?

**Wir bewohnen seit zehn Jahren eine Wohnung in Harlaching. Nun haben wir gekündigt, da wir in unser Ferienhaus nach Spanien ziehen. Unser Vermieter möchte nun, dass wir die gesamte Wohnung streichen. Im Mietvertrag steht, dass die Wohnung am Ende gestrichen werden muss, wenn sie objektiv abgewohnt ist. Als Anhaltspunkte werden Fristen genannt, nach deren Ablauf man davon ausgehen kann, dass das Streichen notwendig ist. Wir haben die Wohnung erst letztes Jahr komplett weiß streichen lassen und waren in diesem letzten Jahr kaum zu Hause, da wir bereits viel in Spanien waren. Müssen wir nun wirklich noch mal alles streichen lassen?**

*Ludwig R. aus Obermenzing*

!

**Anja Franz** Nein, das wird wohl nicht gefordert werden können. Die Fristen, die im Mietvertrag genannt werden, sind nur Anhaltspunkte, wenn während des Mietverhältnisses nicht gestrichen wurde. Wenn Sie erst



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

vor einem Jahr renoviert haben und die Wohnung kaum genutzt wurde, kann der Vermieter dies nicht verlangen. Ausnahme wäre nur, wenn Sie farbige oder tapezierte Wände haben. Dann muss auf jeden Fall in neutralen Farben gestrichen werden.

Ich habe vor zwei Monaten eine neue Wohnung bezogen und vom Vermieter bei der Übergabe zwei Schlüssel ausgehändigt bekommen. Einen weiteren wollte er behalten, da er ab und zu die Wohnung besichtigen will und das dann wunderbar machen könnte, wenn ich nicht da bin und er mich so auch nicht stören würde. Ich möchte das aber nicht, da ich häufig nicht zu Hause bin und nicht will, dass fremde Leute in meiner Wohnung sind. Kann ich

## Leserfragen Mietrecht

den dritten Schlüssel von ihm verlangen? Wie kann ich sicher sein, dass er nicht noch mehr Schlüssel hat?

*Jennifer W. aus Obersendling*

**Anja Franz** Der Vermieter hat kein Recht, einen Schlüssel für die Wohnung zu behalten. Er darf die Wohnung nicht ohne Ihr ausdrückliches Einverständnis betreten. Wenn Sie ganz sichergehen wollen, haben Sie das Recht, das Schloss austauschen zu lassen. Sie müssen dem Vermieter dann keinen Schlüssel geben. Sollten Sie für längere Zeit nicht in der Wohnung sein, empfiehlt es sich, den Schlüssel bei einem Nachbarn Ihres Vertrauens zu deponieren und den Vermieter zu informieren. Dies ist sinnvoll, falls es in der Wohnung z.B. brennt und man schnell Zutritt benötigt. Ansonsten müssten Sie die Kosten für den Schlüsseldienst übernehmen. ●

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.**

# Neues Leben für alte Möbel

Vom massiven Holzschrank mit Patina bis zum Ohrensessel aus den 60ern: Gebrauchte Möbel verleihen der Einrichtung oft einen besonderen Charme. Wo sie in München preisgünstig zu finden sind



Nachhaltiger wohnen:  
Immer mehr Menschen  
entscheiden sich für  
Möbel aus zweiter Hand

TEXT  
Janina Ventker

**M**ünchen kann mehr als Designklassiker und teure Einrichtungshäuser. Immer mehr Menschen entdecken den Charme von Secondhandmöbeln. Es gibt viele gute Gründe, Esstisch und Co. gebraucht zu kaufen: weil das Geld knapp ist, weil man sich an Teilen mit Patina erfreut oder um Ressourcen zu schonen. Ob sorgfältig kuratierte Sozialkaufhäuser oder Flohmärkte unter freiem Himmel: In unserer Stadt gibt es viele Orte, um Dinge aus zweiter Hand zu erwerben. Eine Auswahl.

## DRINNEN

### Halle 2

Die Halle 2 ist Münchens Vorzeigeprojekt in Sachen Wiederverwertung. Betrieben vom Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geht es hier darum, gut erhaltene Dinge vor dem Sperrmüll zu bewahren. Das Sortiment reicht von Möbeln über Haushaltswaren bis zu Deko – oft überraschend günstig. *Peter-Anders-Straße 11, Pasing*

### Weißer Rabe

Der Weiße Rabe verbindet secondhand mit sozialem Engagement. Als gemeinnütziger Betrieb schafft er Arbeitsplätze für Menschen, die es auf dem regulären Arbeitsmarkt schwer haben. Das Möbelangebot ist bodenständig und praktisch: Schränke, Tische, Stühle und Sofas zu fairen Preisen. *Landsberger Straße 146–148, Westend*

### Diakonia-Kaufhaus

Diakonia gehört zu den bekanntesten Adressen für Secondhandmöbel in München. Das Kaufhaus bietet ein breit gefächertes Sortiment auf zwei Etagen, von Betten und Tischen über Regale und Nachttische bis hin zu Einzelstücken mit Charme. Das Angebot wechselt regelmäßig. *Dachauer Straße 192, Moosach*

## DRAUSSEN

### Flohmärkte Theresienwiese

Ein fester Termin für Trödelfans: Jedes Jahr im April lockt Münchens größter Flohmarkt Tausende Besucherinnen und Besucher auf die Theresienwiese. Neben Krempel und Kuriositäten lassen sich auch hübsche Vintagemöbel entdecken. Am besten früh kommen. *Theresienwiese, Ludwigsvorstadt*

**Möbel unter freiem Himmel:**  
Der Flohmarkt auf der Theresienwiese findet immer im April statt



**Mehr Wasser, bitte:** Eine Fischvase für wenige Euros gibt es im Sozialkaufhaus Weißer Rabe



**Tisch mit Patina:**  
Gebrauchte Möbel verleihen der Einrichtung oft einen besonderen Charme



### Flohmärkte Daglfing

Jeden Freitag und Samstag treffen bei der Trabrennbahn in Daglfing private Verkäufer auf professionelle Händler, das Angebot ist entsprechend vielfältig. Möbel und Antiquitäten sind fester Bestandteil. *Rennbahnstraße 35, Daglfing*

## ONLINE

### Kleinanzeigen – Kunst und Krempel aus der ganzen Stadt

Von Mode bis Möbel: Auf [kleinanzeigen.de](https://www.kleinanzeigen.de) findet man so ziemlich alles, was das Herz begehrt – auch aus der Umgebung. Hier lohnt es sich, nach Stücken zu suchen, die es im Handel nicht mehr gibt.

### [nebenan.de](https://www.nebenan.de) – Willkommen in der Nachbarschaft

Hier trifft sich das Viertel: Auf [nebenan.de](https://www.nebenan.de) vernetzen sich Menschen aus demselben Quartier oder gar derselben Straße. Praktisch: Für den antiken Bauertisch, den die Nachbarin für wenige Euros verkauft, braucht es nicht extra einen Transporter. Er kann einfach von Haus zu Haus getragen werden.

# In diesem Kino fliegt Reis

Die Museum Lichtspiele sind nicht nur das älteste Kino Münchens, sondern Kult. Denn sie zeigen seit den 1970er-Jahren die »Rocky Horror Picture Show«

1908



**Bis ins Guinness-Buch der Rekorde** haben es die Museum Lichtspiele in der Au geschafft. Denn seit Ende der 1970er-Jahre ist in dem Kino der Kultfilm „The Rocky Horror Picture Show“ Teil des Programms. In einem eigens dekorierten Saal zeigen die Museum Lichtspiele den Klassiker jeden Freitag- und Samstagabend in Originalfassung. Die Münchnerinnen und Münchner feiern das – so mancher Fan kommt zu den Aufführungen grell geschminkt und mit Netzstrumpfhose und Korsage bekleidet.

An der Kinokasse gibt es Mitmach-Päckchen. Denn neben lautem Rufen an bestimmten Stellen des Films sowie dem Mitsingen und Mittanzen ist es gute Tradition, Reis zu werfen, wenn es ans Heiraten geht. Bei manchen Produktionen – die „Rocky Horror Show“ ist auch ein Musical – ist der Reis verboten. Nicht so in den Museum Lichtspielen. In kleinen Mengen sei er natürlich erlaubt und auch Teil der Mitmach-Päckchen, heißt es vom Kino. Anders als Konfetti.

Das Kino hat eine lange Geschichte. In dem lang gezogenen Gebäude waren einst ein Wirtshaus und eine Singspielhalle untergebracht. 1906 erfolgte der Umbau zu einem Kino mit 220 Plätzen. Der Name: „Gabriels Tonbildtheater“, nach dem damaligen Betreiber Carl Gabriel. Mit einem Betreiberwechsel bekam das Kino 1918 auch seinen heutigen Namen. Namensgeber war das sich im Bau befindende Deutsche Museum. Das wiederum bekommt derzeit ein modernes Gesicht und wird noch bis voraussichtlich 2028 renoviert. Die nach ihm benannten Museum Lichtspiele sind heute das älteste noch existierende Kino der Stadt – und sicherlich das kultigste. *Ramona Weise* ●



2026



*Orte in der Stadt, deren Geschichte auch Altein-gesessene überrascht, finden sich im Buch „Lieblingstouren der Münchner Stadtführerinnen und Stadtführer“. Die Profis geben außerdem persönliche Tipps und verraten Insiderwissen. Auch die Museum Lichtspiele sind Teil einer Lieblingstour. 19,90 Euro, Volk Verlag*

# 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 bis Do 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, 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



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



**Frau Aganikola**  
80798, 80538, 80797,  
80335, 81675, 81679  
Tel. 089-55 21 43-3031  
Di, Do & Fr 10-11 Uhr  
Mo & Mi 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



**Herr Bayrhop**  
85737, 85579,  
85748, 85774  
Tel. 089-55 21 43-3015  
Do & Fr 10-11 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 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



**Herr Dekkers**  
82061, 82110, 82152,  
82166, 82178, 82194  
Tel. 089-55 21 43-3010  
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



**Frau Goldstein**

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



**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



**Frau Inhof**

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



**Frau Mühlen**

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



**Frau Panda**

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



**Herr Porr**

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



**Herr Steiger**

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



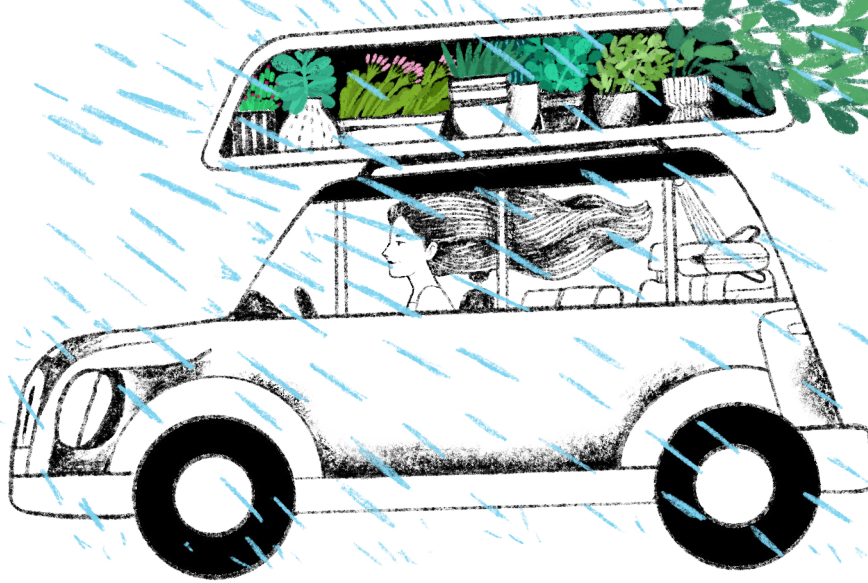
**Herr Wiemann**

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



**Hohes Anfrage-Aufkommen**

Da uns derzeit viele Anfragen von Mitgliedern erreichen, bitten wir Sie um Geduld, bis Sie eine Antwort erhalten. Bitte informieren Sie uns, falls Ihnen eine Frist gesetzt wurde.



## Oh, du Dachbox!

Unsere Kolumnistin wundert sich über die Urlaubs-Spleens ihrer Nachbarschaft. Doch dann gerät sie selbst in die Bredouille

**A**ls ich neulich in unseren Keller ging, kam ich kaum zu unserem Abteil durch. Ich ärgerte mich über vier große Autodachboxen mitten im Kellergang. „Wir haben doch bald Pfingstferien und keiner geht mehr Skifahren?“, dachte ich. Tatsächlich waren keine Skier drinnen, sondern ein Schlauchboot, Reisekinderwagen und Laufräder. „Ah“, dachte ich mir, „das ist der etwas bescheuerte Trend, um noch mehr Gepäck in den Urlaub mitzuschleppen.“ Hach, war ich froh, dass ich da nicht mitmachen musste!

Einen Tag später saß ich auf meinem Hinterhofbalkon und schaute meinem Nachbarn, dem Bernd Kammerer, zu, wie er fluchend versuchte, seine Dachbox auf dem Auto zu befestigen. Als seine Frau Bärbel ihm noch das Reisebettchen der kleinen Tochter brachte und meinte: „Das muss unbedingt auch noch in die Dachbox. Das brauchen wir am Gardasee!“, flippte er völlig aus und schrie: „Warum muss ich das immer machen mit dieser blöden Autobox?“ Ich war in meiner Meinung bestätigt: Es gibt nicht Besseres als Pfingstferien in München, weit weg vom Stau am Brenner und ohne bescheuerte Autodachboxen! Zehn Minuten später klingelte es an meiner Tür, es war Bärbel Kammerer. Etwas gestresst, aber sehr lieb fragte sie mich, ob ich ihre Zimmerpflanzen während ihres Urlaubs gießen könnte. Zwei kleine Palmen zogen bei mir ein. Das schien sich wie ein Lauffeuer im Haus zu verbreiten: Am nächsten Tag klingelten die Hubers aus dem ersten Stock und brachten mir ihre Pflanzen, Frau Tripke vertraute mir ihren Gummibaum an. Und

als die Kayas mich baten, ihre fünf Kräutertöpfe zu übernehmen, konnte ich nicht Nein sagen. Herr Kaya war überglücklich und meinte: „Wir fliegen ein paar Tage zu meinen Eltern in die Türkei, du kannst dir jederzeit unsere Autobox ausleihen, die ist auch viel leichter zu handhaben als die von Bernd!“ Ich dachte: „Was soll ich mit so einer bescheuerten Autobox?“

Am ersten Ferienwochenende genoss ich die leere Stadt und die ersten warmen Abende. Zwischendurch ging ich ins Wohnzimmer und goss meine kleine Plantage. Es war herrlich, bis es montags zu regnen begann – und nicht mehr aufhörte. Als eine gute alte Freundin aus Wien anrief, klagte ich ihr mein Leid, dass ich hier festsäße als Pflanzenhüterin mitsamt meinen Katzen. Da rief sie: „Komm doch zu mir, hier ist das schönste Wetter, wir trinken Melange und essen Topfengolatschen in meinem Garten!“ Als ich entgegnete, das ginge nicht, was sollte ich mit meinen Katzen und den ganzen Pflanzen machen, meinte sie nur: „Ah, geh', nimm sie einfach mit!“

Sollte das ein Witz sein? Ich ging ratlos in meine Plantage und dachte nach: Vielleicht sollte ich einfach mal spontan sein? Meine Katzen waren an längeres Autofahren gewöhnt. Vielleicht waren diese Dachboxen doch nicht so bescheuert? Ich befestigte sie leicht auf meinem Autodach, packte ein paar Sachen. Die Katzen kamen auf den Rücksitz und die Pflanzen in die Autobox. Raus aus dem regnerischen München – und auf geht's zu Melange und Topfengolatschen! ●



*Angela Ascher ist Schauspielerin und Comedian. BR-Zuschauer\*innen kennen sie von „3 Frauen 1 Auto“ und „Fraueng'schichten“. Aktuell tourt sie mit ihrem Soloprogramm: „Verdammt, ich lieb' mich“. Infos und Karten: [angela-ascher.de](http://angela-ascher.de)*

# Unsere Rechtsberatung und Verwaltung helfen Ihnen bei Fragen gerne weiter – kommen Sie auf uns zu!



## 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)



Isarwerk 1 / 16:48 Uhr

Der Puls unserer Stadt

# M / Ökostrom zum Aufladen

Jetzt wechseln!

**Erneuerbare Energie  
mit Preisgarantie.**

Wechseln auch Sie zu einem Ökostromtarif der Stadtwerke München – Ihrem verlässlichen Partner aus der Region.



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



Lassen Sie sich beraten:  
**0800 0 796 333**  
(deutschlandweit kostenfrei)