



Mieterverein München e.V. · Postfach 33 05 49 · 80065 München

Mieterverein München e.V. · Postfach 33 05 49 · 80065 München

Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Mietberatung
S-III-W/M

unser Zeichen: **Mar / Le**

Datum: 16.05.2014

Stellungnahme zum Pilotprojekt Mieternotfalltelefon und einen Antrag auf Verlängerung um weitere 16,5 Monate

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Stummvoll,
sehr geehrter

gerne übermitteln wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Pilotprojekt Mieternotfalltelefon und Antrag auf Verlängerung um 16,5 Monate.

Begründung:

In München zeichnete sich verstärkt seit 2010 eine drastische Verschärfung der Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt infolge des anhaltenden Zuzugs sowie der Zunahme in- und ausländischer Investoren auf dem Mietwohnungsmarkt ab. Dies spiegelt sich in permanent steigenden Nachfragen an mietrechtlichen Beratungen, denen weder bei der städtischen Mietberatungsstelle noch bei den örtlichen Mietervereinen aufgrund der Vielzahl der Anfragen ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Die Situation hat sich gerade in den letzten 12 Monaten ständig weiter verschärft, z. B. durch den Verkauf der Anteile der Bayerischen Landesbank an der GBW-AG (betrifft allein in München rund 7.800 Wohnungen) sowie zahlreicher weiterer Wohnhäuser (z. B. im Hohenzollernkarree) an private Investoren, wie z. B. Patrizia S.a.r.L. Es ist zu beobachten, dass sich nicht nur Erbengemeinschaften, sondern vermehrt auch Versicherungen in Zeiten ständig steigender Immobilienpreise in München von in die Jahre gekommenen Wohnungsbeständen mit Gewinn trennen. Folge nach dem Verkauf von Wohnungsbeständen ist in der Regel eine drastische Erhöhung der Miete oft über die Ortsüblichkeit hinaus und die Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

Immer mehr Mieter in München haben Angst, in einem mietrechtsfreien Raum zu wohnen, den Machenschaften von oft international agierenden Gesellschaften hoffnungslos ausgeliefert zu sein. Viele dieser Mieter befürchten ständig steigende Mieten oder die drohende Obdachlosigkeit durch fortlaufende Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen, etc. Die Angst geht regelrecht unter den Mietern um, viele, insbesondere auch ältere Mieter schämen sich zudem, sich bei städtischen oder staatlichen Anlaufstellen mit ihren Problemen zu melden, viele Mieter sind auch von der Vielzahl an Informationen und komplizierten rechtlichen Konstellationen sowie in Folge der Mietrechtsänderung teilweise sehr kurzen Fristen von z. B. von rund einem Monat bei einer Modernisierungsankündigung regelrecht überfordert. Der Druck wird in den kommenden Monaten und Jahren noch weiter steigen, da z. B. die GBW-Immobilien in München bereits wieder weiter verkauft werden sollen. Insgesamt droht der Verkauf von mehreren Tausend Mietwohnungen in München in den nächsten Jahren.

Viele Mieter wären aus finanziellen Gründen gar nicht in der Lage, sich in Situationen, in denen es schnell gehen muss, rechtliche Kurzinformationen z. B. über einen Anwalt zu holen. Es gibt auch besonders drastische Fälle, in denen z. B. der Vermieter das Schloss auswechselt und der Mieter zum Schlafen nicht mehr in die Wohnung kommt. Hier muss sofort gehandelt werden, Zeitverzögerungen sind in solchen Extremfällen unbedingt zu vermeiden.

Um vor dem Hintergrund der besorgniserregenden Entwicklung auch künftig ratsuchenden Mieterinnen und Mietern konstruktive und kompetente Hilfe ermöglichen zu können, müssen bereits jetzt die Weichen gestellt werden und zusätzliche Modelle und ergänzende Serviceleistungen zu den bereits bestehenden Beratungsangeboten der Landeshauptstadt München bzw. zusätzlich zu den Münchner Mietervereinen angeboten werden.

Das Mieter-Notfalltelefon, das der Mieterverein München e.V. als Projektversuch in Zusammenarbeit mit der Stadt München begonnen hat, ist hierbei eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zu den seitens der städtischen Mietberatungsstelle durchgeführten Beratungen. Die Hotline informiert allgemein, jedoch fachkundig allerdings ohne komplette Rechtsberatung in Kürze über rechtliche Möglichkeiten des Betroffenen, gibt Mietern kurze Informationen und gegebenenfalls Adressen, bzw. Kontaktdaten, bei denen die Anrufer gezielt und so schnell wie möglich weitere Hilfe erhalten können und wissen, was aktuell zu tun ist. Beispiel hierfür wäre z. B. ein Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung über die Rechtsantragstelle des Amtsgerichts München. Fachstellen der Stadt München, wie z. B. das Wohnungsamt und das Kommunalreferat werden vom Sachbearbeiter kontaktiert.

Gerade der große Bekanntheitsgrad des Mietervereins München e.V. verbunden mit der Eigenschaft einer Anlaufstelle für die betroffene Mieterschaft macht diesen zu einem qualifizierten Kooperationspartner für die Landeshauptstadt München, da auf diese Weise erreicht wird, dass die größtmögliche Anzahl der Zielgruppe auch tatsächlich erreicht werden kann. Da der Mieterverein München e. V. das Anwesen Sonnenstraße 10, 80331 München im letzten Jahr im Erbbaurecht übernommen hat, steht auch ein Büroraum für die Mieterhotline zur Verfügung.

Es wird beantragt, gemeinsam mit der Stadt München zunächst für einen Zeitraum von 16,5 Monaten das Mieter-Notruf-Telefon weiterzuführen und dann bei Erfolg auch über diesen Zeitraum hinaus zu verlängern.

Der beantragte Zuschuss in Höhe von 50 % soll für die anteilige Deckung der Personalkosten zuzüglich Sozialversicherung verwendet werden. Die Telefon- und die Bürokosten, sowie die Nutzung der EDV-Anlage, etc. übernimmt der Mieterverein München e.V. zu 100% selbst.

Die Hotline ist seit dem 17.03.2014 freigeschaltet.

Seit Beginn der Hotline sind bis zum 14.05.2014 insgesamt 509 Anrufe eingegangen. Hinzukommen noch kurze Auskünfte am Telefon, bei denen nur kurz informiert bzw. an die zuständige Stelle verwiesen wurde sowohl mehr als 50 Mails eingegangen, die Tendenz ist deutlich aufsteigend.

Es ist zu beobachten, dass sich trotz intensiver Pressearbeit die Hotline erst allmählich herumspricht. Wenn die Hotline noch mehr Bekanntheitsgrad erreicht hat, ist von einem Bedarf von rund 25 Personen/Tag auszugehen. In Akutfällen ist der Berater auch vor Ort bei Hilfesuchenden und pflegt regelmäßige Kontakte mit den Behörden und Sozialbürgerhäusern.

Die Hotline soll in Zukunft auch zweimal wöchentlich abends erreichbar sein, um vor allem auch Berufstätigen zeitnahe Hilfe zu gewähren. Auch bei Auswärtsterminen ist der Berater über das Handy auf der Nummer der Notfallhotline erreichbar.

Ziel der Hotline ist es, in Notfällen schnelle erste Hilfe entweder in Form einer kurzen und unbürokratischen Lösung oder in Form der komprimierten und beschleunigten Weiterleitung an die zuständige Behörde zu leisten.

Satzungsgemäß kann der Mieterverein nur Mitglieder beraten und konnte daher in der Vergangenheit nur auf die Hilfsangebote der Stadt München bzw. Schnuppermitgliedschaften im Mieterverein München e. V. verweisen, deren Kosten begrenzt auf 20 Personen pro Jahr von der Stadt übernommen werden. Die Mieterberatung der Stadt München stellt zwar Nottermine in mietrechtlichen Fragestellungen zur Verfügung, kann Probleme jedoch nicht unmittelbar vor Ort lösen. Auch die Mediationsstelle der Stadt München ist auf längerfristige Problemlösungen, z. B. in nachbarschaftsrechtlichen Streitigkeiten ausgerichtet und nicht die geeignete Anlaufstelle für schnelle Hilfe in akuten Notfällen. Damit stellt die Notfallhotline eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zu bereits bestehenden und bewährten Beratungsangeboten der Stadt München dar. Das zu erwartende Gesamtvolumen von ca. 25 Fällen pro Tag kann bei einer mittleren Dauer von 15-20 Minuten je Telefonat zuzüglich Nachbereitung von 1 Person in Vollzeit übernommen werden, die im Urlaubsfall von einer hierfür einzusetzenden Honorarkraft vertreten werden muss.

Zwei besonders krasse Fallbeispiele der Hotline sind nachstehend beschrieben.

Fall 1: Frau S. rief am 31.03.2014 an und bat um Hilfe, da ihr Vermieter am Vortag trotz seiner rechtswidrigen Kündigung (ohne Begründung) und ohne Räumungsklage die Wohnung der Mieterin betreten wollte. Als die Mieterin dem Vermieter nicht öffnete, wartete dieser, bis die Mieterin nachmittags zum Einkaufen ging. Während dieser dreistündigen Abwesenheit tauscht er die Schlösser aus. Als die Mieterin abends wieder in ihre Wohnung gehen wollte, konnte sie diese aufgrund des Schloss austausches nicht mehr betreten. Sie fand in ihrem Briefkasten einen Brief ihres Vermieters mit einer angeblichen Forderung von über 500 Euro für seine Anfahrt aus Mannheim und Schloss austauschkosten sowie zwei Zeitfenster von 30 Minuten in der folgenden Woche, damit die Mieterin ihre Sachen aus der Wohnung holen könne. Die Mieterin musste akut für diese Nacht bei einer Freundin unterkommen. Die Hotline gab ihr die Kontaktdaten der Rechtsantragsstelle des Amtsgerichts München und riet ihr, sich unverzüglich dorthin zu wenden, um eine einstweilige Verfügung auf Zutritt in ihre Wohnung und dessen Durchsetzung mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers zu erreichen. Bei einer Nachfrage der Hotline schilderte die Mieterin, dass sie diesem Rat gefolgt sei und sich freut, abends wieder in ihre Wohnung zu kommen.

Fall 2: Herr K. rief am 8.4.2014 bei der Hotline an, und bat um Hilfe. Er und seine 2 Mitbewohner haben bei einer älteren Vermieterin drei unmöblierte Zimmer angemietet. Da die Vermieterin die Zimmer anderweitig (und laut Angabe des Anrufers zu höheren Preisen)

vermieten will, habe sie diesen drei Personen mündlich mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt. Als die Mieter dem Auszugswunsch nicht nachgekommen sind, hatte die Vermieterin 2 Tage danach den Strom für die Zimmer abgestellt, so dass dort weder Licht noch elektrische Geräte wie Kühlschrank u. ä. funktionierten. Zudem drohte sie, die Kaution ohne Grund einzubehalten. Als die Mieter am Vortag von ihrer Arbeit kamen und in ihre Zimmer wollten, sperrte die Vermieterin von innen die Zugangstüre ab, so dass die Mieter die gemietete Wohnung nicht mehr betreten konnten. Die Mieter schalteten nach Rücksprache mit der Hotline die Polizei ein, mit deren Hilfe diese sich ihre wichtigsten Dokumente und Ersatzkleidung aus der Wohnung holen konnten. Sämtliche weiteren telefonischen und persönlichen Kontaktversuche der Mieter bei der Vermieterin, um einen Termin für die Abholung ihrer Möbel und persönlichen Sachen zu holen, verweigerte die Vermieterin. Der Berater der Hotline beriet den Anrufer allgemein über rechtliche Möglichkeiten. Dabei erfuhr er in dem Gespräch, dass es eine Nachbarin gab, die guten Kontakt auch zu der Vermieterin hat. Er stellte den Kontakt zu dieser Nachbarin her, so dass die Herausgabe der Möbel und des Eigentums durch die Vermieterin ohne weiteren Polizei- und Justizeinsatz erreicht wurde.

Die für die Verlängerung der Hotline um 16,5 Monate entstehenden Kosten sind auf dem Antragsformular beigelegt.

Die weiteren Kosten nach Ende der Pilotphase vom 11.07.2014 – 31.12.2015 belaufen sich wie folgt:

- Monatliche Vergütung für Rechtsberater/Mediator Dr. Lutz Dietrich 4.050,00 € brutto monatlich, zzgl. Arbeitgeberanteil zu den Sozialversicherungsbeiträgen entspricht 4.980,00 € (brutto inklusive Sozialversicherungsverträge) monatlich x 16,5 Monate, ergibt 82.170,00 €, hieraus 50 % entspricht 41.085,00 €.
- Als Urlaubsvertretung bitten wir um Übernahme der Kosten für eine Honorarkraft für insgesamt 4 Wochen (während des Urlaubs des Beraters) in Höhe von 4.800,00 € (ohne MwSt.) monatlich.

Wir bitten höflich darum, dem Antrag zu entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen
MIETERVEREIN MÜNCHEN e.V.

Beate Marschall
Geschäftsführerin

