



münchner

baugenossenschaft eG

# MieterInfo

November 2023

## In dieser Ausgabe:

1. Mitgliederversammlung 2023
2. Kabelfernsehen
3. Hausmeister-Einsatzzeiten
4. Zwischentüren
5. Treppenhäuser/Brand-  
direktion
6. Untervermietungen/  
Nutzungsüberlassungen



*Eine schöne Adventszeit und  
gesegnete Weihnachten  
wünscht  
Ihnen und Ihren Familien*

*Ihre Münchner  
Baugenossenschaft!*

## 1. Mitgliederversammlung 2023

Unsere 72. ordentliche Mitgliederversammlung fand am Dienstag, 17. Oktober 2023 um 19:00 Uhr im Pfarrsaal der Kirche St. Willibald, Agnes-Bernauer-Str. 181 statt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Jahr 2022 entlastet, es wurden alle erforderlichen Beschlüsse mit großer Mehrheit gefasst. Die Genossenschaftsmitteilung nach Mitgliederversammlung sowie das Protokoll zur Mitgliederversammlung finden Sie auf unserer Homepage in unserem Downloadbereich.

## 2. Kabelfernsehen/Fernsehsignal

Bisher zahlen Sie die von der Genossenschaft verauslagten Kosten für die Kabelnetzgebühren/ die Fernsehversorgung über Ihre Betriebskostenabrechnung. Die Kosten für diese Position „Breitbandkabel“ beliefen sich bisher auf sehr günstige € 3,75 im Monat. Eine Umlage dieser Gebühren über die Betriebskostenabrechnung ist nun spätestens ab dem 01.07.2024 nicht mehr möglich. Der Gesetzgeber hat uns dieser Möglichkeit mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes beraubt.

Bisher war es so, dass wir eine Gesamtrechnung beglichen haben, die wir dann in der Betriebskostenabrechnung auf die einzelnen Wohnungen verteilt haben, also ein sogenanntes „Sammelinkasso“. Viele Wohnungsunternehmen gehen nun dazu über, hier gänzlich „ihre Finger aus dem Spiel zu lassen“, sie wollen nun nichts mehr damit zu tun haben, was ihr gutes Recht ist. Das bedeutet, deren Mieter müssen nun ins sogenannte „Einzelinkasso“ gehen, also einen individuellen Vertrag mit dem Signallieferer abschließen. Durch diesen entstehenden Mehraufwand sind diese Einzelverträge natürlich wesentlich teurer, wir dürfen hier ohne Weiteres von monatlichen Kosten um oder sogar über € 10,- ausgehen. Zum Vergleich: „Ihre“ Kosten bisher: monatlich „€ 3,75“.

Wir im Vorstand und im Aufsichtsrat haben uns gemeinsam einstimmig gegen dieses Vorgehen entschieden. Abgestimmt mit den Steuerberatern vom VdW Bayern haben wir uns entschlossen, dass die Genossenschaft die Kosten für die Breitbandkabelgebühren übernimmt. **Sie erhalten somit weiterhin das Fernsehsignal über Ihren Kabelanschluss wie bisher. Sie müssen keine teuren Einzelverträge abschließen, keine Zusatzleistungen, die Sie evtl. bisher über PYUR oder andere Anbieter erhalten, umstellen oder kündigen – es bleibt hier alles beim Alten**, außer, dass Sie in der BK-Abrechnung dafür nichts mehr zahlen müssen. Lassen Sie sich daher nicht von den derzeit sehr umtriebigen Vertrieblern der Fernseh- bzw. Internetanbieter, die auch in unseren Wohnanlagen aktiv sind, überrumpeln, falschinformieren und zu irgendeinem Abschluss drängen – **Sie müssen nichts unternehmen, das Fernsehsignal wird NICHT abgeschaltet**, wie teilweise behauptet. Kontaktieren Sie uns sicherheitshalber, bevor Sie einen Neu- oder Zusatzvertrag abschließen.

## 3. Hausmeister-Einsatzzeiten

Leider kam es auch in letzter Zeit wieder gehäuft vor, dass unsere Hausmeister außerhalb deren Dienst- bzw. Arbeitszeiten, insbesondere während der Mittagspause (12:00 – 12:30 Uhr), am Abend (nach 16:30 Uhr) und/oder am Wochenende von Mietern aufgrund von „Bagatell-Schäden“ oder wegen Kleinreparaturen zu Hause besucht und/oder angerufen wurden.

Um Missverständnissen vorzubeugen, möchten wir betonen, dass wir Ihre Sorgen und Wünsche selbstverständlich ernst nehmen und im Falle notwendiger Reparaturen auch gerne schnell handeln.

Dennoch müssen wir Sie bitten, dass Sie unsere außerordentlich fleißigen Hausmeister nur in absolut zwingenden **NOTFÄLLEN** während deren wohlverdienten und auch notwendigen Ruhezeiten bzw. in deren Freizeit kontaktieren und bei „Nicht-Notfällen“ bitte während der bekannten Bürozeiten diese ausschließlich im Büro melden; Reparaturaufträge werden **nur über das Büro** vergeben.

#### **4. Zwischentüren**

In vielen unserer Anwesen haben wir in den vergangenen Jahren Zwischentüren eingebaut. Sinn dieser Türen ist, dass diese einen Kälteeintrag im Winter wie einen Hitzeeintrag im Sommer in die Treppenhäuser – und damit letztendlich auch in Ihre Wohnungen - reduzieren und damit zur Energieeinsparung und auch zu einem besseren Raumklima beiträgt. Hierzu ist es aber erforderlich, dass diese Türen im Normalfall geschlossen sind. Sicherlich ist es von Zeit zu Zeit sinnvoll und/oder auch notwendig, diese Türen für einen vollständigen Luftaustausch zu öffnen; sie sollten danach jedoch wieder verschlossen werden.

Wir bitten Sie hiermit, dabei mitzuhelfen, dass unsere Zwischentüren geschlossen sind bzw. nach dem Lüftungsvorgang wieder geschlossen werden, damit sie ihrem Hauptzweck – der Energieeinsparung und somit auch Kostenersparnis für Sie – erfüllen können.

#### **5. Treppenhäuser/Branddirektion**

Auch dieses Jahr fanden wieder Begehungen unserer Häuser durch die Branddirektion München statt. Dabei gab es bedauerlicherweise mehrere Beanstandungen. Unter anderem wurde festgestellt, dass die Treppenräume in unseren Gebäuden entgegen den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 der Verordnung über die Verhütung von Bränden (VVB) durch ab- bzw. aufgestellte oder montierte Gegenstände verstellt und/oder blockiert werden. Da Treppenhäuser/Treppenräume, Flure, Zu- und Ausgänge, Verkehrswege, Durchfahrten und -gänge im Falle eines Brandes den Nutzern von Gebäuden, also den Mietern und deren Besuch, als Rettungswege und der Feuerwehr als „Angriffswege“ zur Brandbekämpfung dienen, sind diese ständig freizuhalten.

Wir bitten Sie daher eindringlich, es zukünftig zu unterlassen, Schuhe, Schirme, Kinderroller, Fahrräder, Laufräder, (Schuh)-Regale, Kartonagen, etc. im Treppenhaus/ in den Treppenräumen abzustellen. In Ausnahmefällen dürfen Kinderwagen und/oder Rollatoren abgestellt werden, sofern der Fluchtweg nicht übermäßig eingeschränkt wird.

#### **6. Untervermietungen/Nutzungsüberlassungen**

Es gibt verschiedene Gründe, warum sich Mieter wünschen, einen Teil Ihrer Wohnung unterzuvermieten. Z. B. bringt nicht nur heutzutage das Berufsleben mit sich, dass man auch für eine gewisse Zeit „wohnt fern“ arbeiten muss. Oder man hat aus anderen Gründen gerade nicht den Bedarf an allen Räumen der Wohnung (wobei sich hier ein Wechsel in eine kleinere Wohnung anbieten würde). Auf jeden Fall ist eine Untervermietung unter Angabe eines berechtigten Interesses zwingend genehmigungspflichtig (vgl. §§ 553, 540 BGB), ansonsten nicht zulässig. In den Fällen, in denen das berechtigte Interesse nachgewiesen werden kann, sind wir gerne bereit, eine Untervermietungsgenehmigung zu erteilen.

Wozu wir jedoch nicht bereit sind, ist es, ungenehmigte Untervermietungen oder gar komplette Nutzungsüberlassungen zu tolerieren, insbesondere wenn dies gewerblich und unter Gewinnerzielungsabsichten geschieht.

Gerade in München, mit seinem sehr knappen Wohnraum und dem riesigen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ist es zudem moralisch absolut verwerflich, unsere günstigen Wohnungen zur persönlichen Bereicherung unterzuvermieten und Dritten entgeltlich zu überlassen. Dies ist mit unserem satzungsgemäßen Auftrag, unsere *„Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“* zu fördern, nicht vereinbar. Eine derartige, ungenehmigte Untervermietung/Nutzungsüberlassung zieht eine mietrechtliche Abmahnung und im weiteren Verlauf eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses/Mietvertrags nach sich sowie den Ausschluss aus der Genossenschaft.

Ebenso verwerflich und genauso wenig tolerierbar sowie satzungsgemäß nicht zulässig ist das Leerstehenlassen von Wohnungen. Auch die Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München verbietet den Leerstand. Durch die Zweckentfremdungssatzung sollen alle Maßnahmen verhindert werden, die dem Wohnungsmarkt vor allem günstigen Wohnraum entziehen. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro je Verstoß geahndet werden.

Daher unsere Bitte an Sie alle:

- Sollten Sie Ihre Genossenschaftswohnung nur als Zweitwohnung nutzen, denken Sie an alle Wohnungsbedürftigen und dringend Wohnungsuchenden in München und geben Sie Ihre Wohnung an uns zurück.
- Sollten Sie nicht mehr Wohnraum im derzeitigen Umfang benötigen, sondern sich räumlich „verkleinern“ wollen, sprechen Sie mit uns über einen Wohnungswechsel.
- Sollten Sie das Leerstehenlassen von Wohnungen bemerken oder die Nutzungsüberlassung/Untervermietung von Wohnraum, insbesondere zu gewerblichen Gewinnerzielungsabsichten feststellen, melden Sie dies bitte bei uns. Dies soll kein Aufruf zum Denunziantentum sein, aber wie bereits oben erwähnt ist es nicht hinnehmbar, dass unsere günstigen Wohnungen zur unrechtmäßigen Bereicherung von moralisch verwerflich handelnden Personen missbraucht werden.

---

**Haben Sie noch Fragen, Wünsche oder Anregungen?  
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!**

---

**Wir wünschen Ihnen allen bereits jetzt eine besinnliche Adventszeit,  
frohe Weihnachten, einen guten Rutsch und ein frohes, glückliches und  
gesundes neues Jahr!**

*Gut und sicher wohnen – bei der Münchner Baugenossenschaft seit 1950!*

Herausgeber: Münchner Baugenossenschaft eG, Stöberlstraße 1, 80687 München  
Telefon 0 89 / 56 54 54, Fax 0 89 / 5 80 02 17, [www.muenchner-baugenossenschaft.de](http://www.muenchner-baugenossenschaft.de)  
Redaktion: Markus Gruber (verantwortlich)