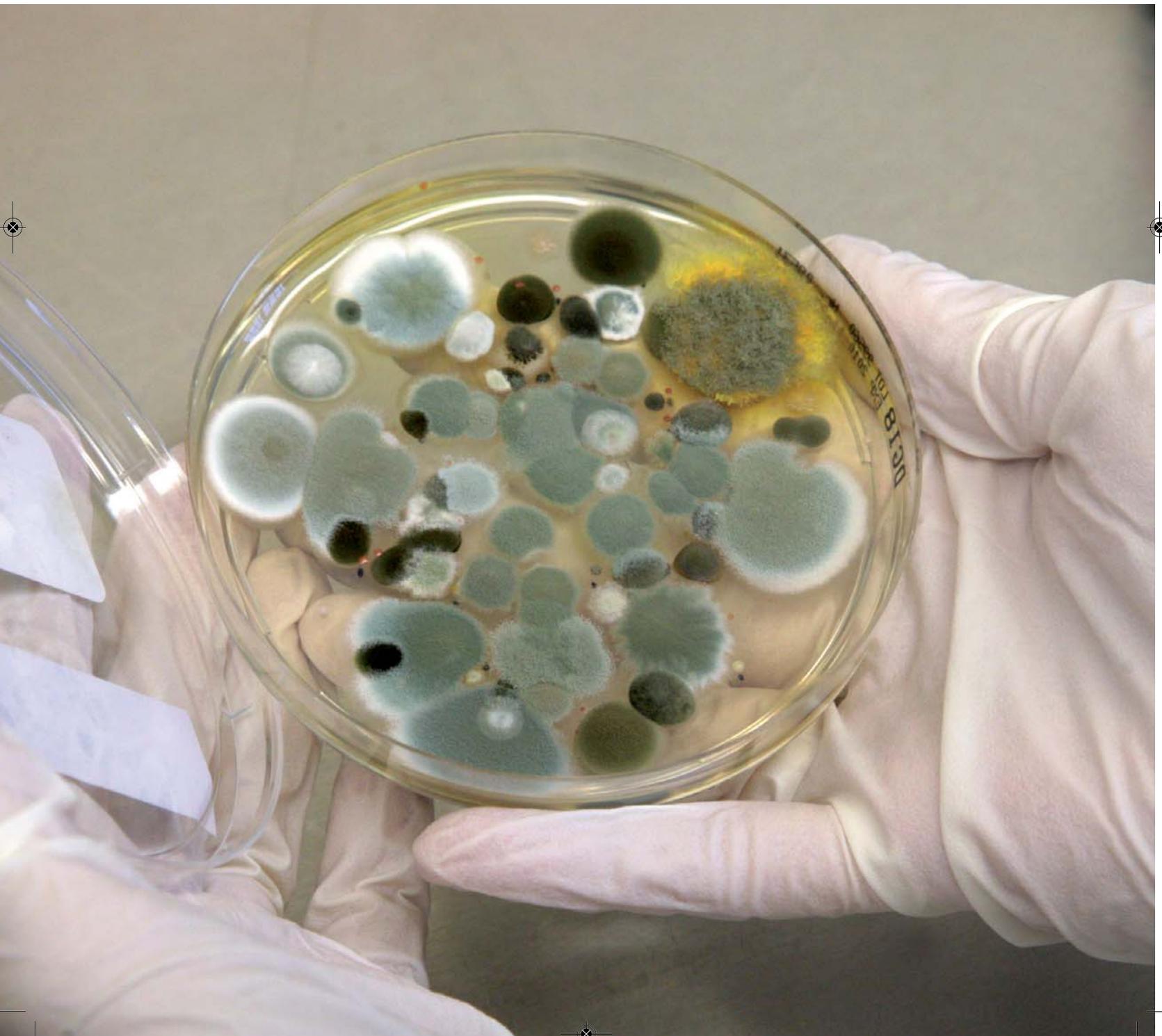




Die Zeitung des
Hamburger Mietervereins

Mietraum^{m²}

- Vermeidbar: Schimmel in der Wohnung
- Vermietbar: 50 Häuser in Neuenfelde
- Verschlechterungen: Mietrechtsänderungen





Liebe Mitglieder,

die kalte Jahreszeit ist da. Anlass zur Freude, wenn man an bunten Blätterwald, Schnee, Sonne und blauen Himmel denkt. Manchem Mieter aber wird bange, denn Herbst und Winter bringen eine Menge Feuchtigkeit, nicht nur draußen, sondern auch in die Wohnung. Schimmel in der Wohnung ist ein komplexes und schwieriges Thema – auch in der Beratung. Wir haben für Sie die Sache mit dem Schimmel deswegen aus verschiedenen Perspektiven (S. 4-9) beleuchtet.

Skandalös finden wir den nun schon seit Jahren andauernden Leerstand von 50 Häusern in Neuenfelde, die der Stadt gehören. Einige der Häuser sind so gut erhalten, dass sie sofort beziehbar wären. Überzeugen Sie sich selbst auf Seite 13.

Kurz vor dem Jahresende hat die Bundesregierung noch zwei Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht. Beide bedeuten Nachteiliges für Mieter im allgemeinen und arme Mieter im besonderen, würden sie so beschlossen wie vorgeschlagen; nachzulesen auf den Seite 10, 11 und 16.

Für MhM endet dieses Jahr mit sehr gemischten Gefühlen. Wir konnten unser 30-jähriges Jubiläum bei traumhaften Wetter auf der Barkasse Claudia feiern, übrigens eine Idee unserer Kollegin Babette Rödiger. Da waren wir noch voller Hoffnung, dass Babette ihre Krankheit besiegen würden. Sie starb ein paar Wochen später. Wir alle sind immer noch sehr traurig.

Ich wünsche Ihnen
frohe und erholsame Festtage
sowie einen fröhlichen Rutsch bei guter Gesundheit
Ihre Karin Aßmus

Titelfoto: Henning Scholz. Das Titelfoto zeigt Schimmelpilzkulturen aus dem Labor

Inhalt

MIETER HELFEN MIETERN

MhM-Öffnungszeiten zwischen den Jahren	3
Nebenkosten-Beratungstag	3
Höhere Beiträge ab 2011	3
MhM stellt vor: Mieterberatung in der BS-Beratungsstelle Barmbek	17

Titelthema

Schimmel – ein ungebetener Gast	4-6
Interview: Schimmelfreie Räume – ein Muss	9

Mietrecht

Geplante Mietrechtsänderungen sind mieterfeindlich	10-11
Mietrecht: Was tun bei Schimmel	7-8
Urteile	6
Sie fragen – MhM-Juristin Weis antwortet	8
Aus der Beratungspraxis: Heizkosten-Verteilerschlüssel: Umstellung 2009	15

Stadtteile

Große Bergstraße: Leben auf der Baustelle	11
Treuhandvermögen Karolinentempel	
Was wird aus den 910 Wohnungen nach Sanierungsende?	12
Neuenfelde: Wann werden 50 leerstehende Häuser endlich vermietet?	13
Wilhelmsburg: Bewohner bemängeln fehlende soziale Wohnungspolitik	14

Wohnen unter Hartz IV

Urteile	16
Gesetzesänderungen SGB II: Verschlechterungen für bedürftige Mieter	16

Verschiedenes

Diskriminierung? GAGFAH räumt widerrechtlich	12
Runter mit den Erdgaskosten – Anbieter wechseln	15
Musterschreiben	15
Resolution unterzeichnet	15
Kampagne gegen Altersarmut	17
... wenn der Handwerker 20 mal klingelt	18

Service

MhM-Service	19
MhM-Beratungsangebot	20



Abschied von Babette

Am 25. September 2010 verstarb nach schwerer Krankheit unsere Kollegin und Freundin Babette Rödiger. Sie wurde nur 46 Jahre alt.

Sie hat viele berührt und die Welt reicher gemacht. Auch unsere Arbeitswelt hier

bei MhM. Babette hat vor 14 Jahren die Verwaltung der Mitgliedschaften und sukzessive weitere Aufgaben übernommen. Viele Mitglieder haben sie persönlich oder am Telefon kennen gelernt, wenn Fragen zu den Beiträgen der Mitgliedschaft oder Rechtsschutzversicherung geklärt werden mussten. Wir konnten uns auf eine sorgsame Datenerfassung, einen zuverlässigen Zahlungsverkehr und eine freundliche und entgegenkommende Betreuung der Mitglieder verlassen. Und Babette hat sich in Mieterinitiativen engagiert – nur verwalten, das wäre ihr nicht genug gewesen. Als engagierte Bewohnerin der Schanze schätzte sie die Lebendigkeit

und liebenswerte Bewohnerstruktur ihres Viertels. Gegen die laute Partyseite und die nervige Angesagtheit des Viertels setzte sie sich beherzt in der Anwohnerin Susannenstraße zur Wehr.

Babette hat uns mit ihrer liebevollen, sensiblen und warmherzigen Art bereichert und immer wieder darauf gestoßen, dass MhM für alle Mieterinnen und Mieter dieser Stadt da sein muss. Auch im Team haben wir davon profitiert, denn übersehen wurde keiner.

Wir konnten bei der Trauerfeier am 8. Oktober 2010 Abschied nehmen und uns freuen, was Babette der Welt alles geschenkt hat. Geliebte Menschen und Toleranz. Wir fühlen mit den drei Kindern Sarah, Josa und dem kleinen Béla und mit Marc Meyer ihrem Ehemann und unserem Kollegen. Wir danken Babette für die schönen Jahre und werden ihr Andenken in unseren Herzen bewahren.

Sylvia für das Team von MhM

In eigener Sache:

MHM-Beratungstag: Nebenkosten XXL am 16. Dezember 2010

Nutzen Sie unseren Beratungstag und lassen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung überprüfen. So ersparen Sie sich lange Wartezeiten und haben die Abrechnung noch im Jahr 2010 vom Tisch.

Bis Ende dieses Jahres muss die Abrechnung für das Kalenderjahr 2009 vorliegen, sonst verliert der Vermieter seinen Nachzahlungsanspruch. Und wir alle kennen das Phänomen, wenn Fristen laufen, werden diese ausgeschöpft. Zum Ende des Jahres häufen sich dann die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen und verursachen bei MHM einen riesigen Andrang. Deshalb gibt es jetzt einen ganzen Tag extra:

**Kommen Sie am Donnerstag, den 16. Dezember 2010
zwischen 9.00 und 16.00 Uhr
in die MHM-Zentrale, Bartelsstraße 30**

(Nähe U-/S-Bahn Sternschanze). Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

In dieser Zeit beraten Sie acht MHM-Beraterinnen und Berater zu Ihren Nebenkostenabrechnungen. Bringen Sie am besten die aktuelle und die vorangegangene Abrechnung mit sowie Ihren Mietvertrag. Sollten Sie keine Zeit haben oder liegt Ihre Abrechnung noch nicht vor, ist das kein Anlass zur Beunruhigung. Sie haben für Einwendungen gegen die Abrechnungen 2009 grundsätzlich 12 Monate Zeit. Dieser Zeitrahmen ist völlig ausreichend, um die Abrechnung in einer unserer Beratungsstellen oder in der speziellen Nebenkostenberatung überprüfen zu lassen. Auf kurz gesetzte Fristen für eine Nachzahlung reagieren Sie übrigens am besten mit dem schriftlichen Hinweis, dass Sie die Abrechnung erst einmal überprüfen lassen wollen. Zahlen Sie die Nachzahlung also vorläufig nicht und erhöhte Vorauszahlungsbeträge nur unter Vorbehalt. Und dann lassen Sie sich in aller Ruhe beraten – von den Spezialisten bei MHM.

Text: Sylvia Sonnemann



MHM Öffnungszeiten „Zwischen den Jahren“ MHM-Zentrale bleibt geöffnet

Auch zum Jahresende gibt es ein breites Beratungsangebot. Die MHM-Zentrale in der Bartelsstraße hat ganz normal geöffnet und bleibt nur an Heiligabend, dem 24. Dezember und an Silvester, dem 31. Dezember geschlossen. Die Außenberatungsstellen in den verschiedenen Stadtteilen verabschieden sich vom 24. Dezember bis zum 2. Januar 2011 in die Weihnachtsferien. Vergewissern Sie sich hinsichtlich der aktuellen Beratungszeiten rund um den Jahreswechsel gern auch auf unserer Homepage www.mhmhamburg.de oder rufen Sie die Zentrale unter 431 39 40 an.

Ratsuchende Mitglieder können sich in der letzten Woche im Jahr zu den üblichen Beratungszeiten an die Zentrale wenden. Erfahrungsgemäß schicken Vermieter vor dem Jahresende, sozusagen auf den letzten Drücker, ihre Nebenkostenabrechnungen raus. Lassen Sie sich dadurch nicht beunruhigen, Sie haben Zeit, darauf zu reagieren. Und Sie haben die Möglichkeit, den MHM-Nebenkostentag am 16.12.2010 zu besuchen. Lesen Sie mehr dazu auf dieser Seite.

Höhere Mitgliedsbeiträge ab 1.1.2011

Anfang nächsten Jahres wird der Mitgliedsbeitrag 2011 fällig. Wenn Sie im Januar Ihren Kontoauszug oder ihre Rechnung erhalten, werden Sie darauf einen höheren Halb- oder Jahresbeitrag finden. Das hat auch seine Richtigkeit, denn im Juli 2010 beschloss die Vollversammlung von MHM diese Beitragserhöhung.

- **Der Mitgliedsbeitrag wird zum 1.1.2011 von 52 € auf 56 € jährlich ohne Rechtsschutz erhöht.**
- **Der Sozialbeitrag für Bezieher von ALG II oder Grundsicherung wird zum 1.1.2011 von 27 € auf 36 € erhöht.**

Einen genauen Überblick über die Beitragsstruktur von MHM erhalten Sie auf unserer Homepage www.mhmhamburg.de

In dem Zusammenhang bitten wir unsere Mitglieder, uns rechtzeitig geänderte Kontodaten zu übersenden. Das spart Ihnen und uns Zeit und Kosten. Der MHM-Mitgliederservice würde sich übrigens freuen, wenn Sie dem Verein eine Einzugsermächtigung erteilen. Überlegen Sie es sich doch einmal und schicken Sie uns die ausgefüllte Einzugsermächtigung von Seite 20.

Schimmel – ein ungebetener Gast



Er ist grau, ziemlich unscheinbar und wirkt auf den ersten Blick nicht besonders gefährlich. Wenn er sich allerdings erst einmal Zutritt zu Ihrer Wohnung verschafft hat, gibt er sich plötzlich ziemlich aggressiv und ist kaum noch los zu werden. Der ungebetene Gast hört auf den Namen Schimmel. Wie man diesem lästigen Besucher den Eintritt verwehrt, oder wie man ihn wieder los wird, klären wir auf einer Rundreise durch Haushalte, die mit Schimmel zu tun hatten.

Mieter mit hartnäckigem Schimmelproblem:
Gudula Schreiber und Reiner Schelski.

Gudula Schreiber und Reiner Schelski leben in einer ruhigen Wohngegend in Hamburg Eidelstedt. Sie bewohnen eine komplette Etage in einem Mehrfamilienhaus und genießen einen perfekten Panoramablick in alle vier Himmelsrichtungen. Dieser freie Blick bringt es mit sich, dass die Wohnung auch vier Außenwände hat. Und ungedämmte Außenwände machen Probleme, weil sich an ihrer Innenseite häufig Schimmel einnistet.

Vor zwölf Jahren trat der Schimmelbefall zum ersten Mal auf, erinnert sich Gudula Schreiber: „Schon aus Eigeninteresse lüftet man wie blöd. Auf die Heizkosten haben wir dabei gar nicht geachtet, schließlich wollten wir den Schimmel loswerden und uns keinen gesundheitlichen Risiken aussetzen.“ Doch der Schimmel ließ sich auch durch beständiges Lüften nicht dauerhaft eliminieren. Reiner Schelski und Gudula Schreiber sind beide Musiker von Beruf. Sie haben insgesamt sechs Klaviere und andere Tasteninstrumente in der Wohnung, denn sie arbeiten überwiegend zu Hause. Um so schlimmer, wenn rund um die Uhr die Raumluft den typischen Schimmelgeruch transportierte. Insbesondere in kalten Jahreszeiten wuchs der Grauschleier an den Außenwänden und es roch wie in einer Gruft, sagt Reiner Schelski. „Wir haben teure Grafiken an den Wänden. Als wir die mal

abgenommen hatten, waren die von hinten verschimmelt. Jetzt haben wir Korke von Weinflaschen hinter den Bilderrahmen geklemmt, damit die Bilder einen gewissen Abstand zur Wand halten. Wir haben sogar mal überlegt, ob wir die Bilder nachts von der Wand nehmen, damit sie in der Zeit abtrocknen können.“ Der Vermieter reagierte auf die Beschwerden der Bewohner abwehrend. Man solle gefälligst besser lüften und mehr heizen, dann würde die Sache schon wieder in Ordnung kommen. Kam sie aber nicht. Die Jahre gingen ins Land, der Schimmelpilz blieb. „Wir waren viele zu lange geduldig“, sagt Gudula Schreiber rückblickend. Aber irgendwann reichten sie mit Hilfe des Mietervereins MIETER HELFEN MIETERN eine Klage auf Instandsetzung ein und minderten die Miete. Das Gericht bestellte einen Gutachter. „Wir waren in einer Situation, wo wir beweisen mussten, dass wir keine Schuld an der Schimmelbildung hatten. Rund um die Uhr haben wir Protokoll über die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit geführt.“

Auch der Keller war von den Schimmelpilzen erobert worden. Was macht man mit Sperrmüll, der eine dicke Schimmelschicht trägt? „Damit die Leute von der Stadtreinigung unsere Sachen überhaupt abholen, haben wir den Krempel vorher abgewaschen. Wir haben da mit Handschuhen

und Mundschutz gestanden“, erinnert sich Gudula Schreiber.

Was man im Keller vielleicht noch ertragen kann, wird in der Wohnung zur dauernden nervlichen Belastung. Handwerker kamen und gingen. Zwischendrin wurde renoviert und es wurden an den Außenwänden die Tapete entfernt. Weil Schimmel auf Papiertapeten besonders gut gedeiht, brachte diese Maßnahme einen gewissen Erfolg. Der juristische Erfolg

Datum	Zeit	Temperatur	Luftfeuchtigkeit
03.11.01		19°	55%
04.11.01	20.00	19°	57%
07.11.	16.30	18°	59%
12.11.	19.00	19°	59%
14.11.	14.00	19°	49%
19.11.	17.00	19°	56%
28.11.	17.00	18°	50%
12.12.	13.30	18°	52%
22.12.	21.00	19°	52%
23.12.	10.00	20°	52%
04.02.02	19.00	19°	51%

Das Protokoll belegt: die Mieter haben sich akribisch um Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit gekümmert.

brauchte länger. „Schließlich nach zwölf Jahren Stress kam ein Gutachter zu dem Schluss, es wäre nicht unser Verschulden. Die Außenwände wären zu dünn, deshalb wären immer wieder Probleme erwartbar.“ Noch warten die wehrhaften Mieter auf eine Wärmedämmung an der Außenfassade des Hauses.

SAGA lässt den Schimmel wuchern

Wir besuchen eine Siedlung mit Häusern aus rotem Backstein in Wilhelmsburg. Nachkriegsbauten, denen man die schlechte Bausubstanz und die jahrelange Vernachlässigung ansieht. Vermieter ist die städtische SAGA. Hier im zweiten Stock der Georg-Wilhelm-Straße 50a treffen wir auf Sara Varshochi-Monfarde und ihre kleine Tochter. An sich leben sie zu dritt, denn der Schimmel ist zum ständigen Begleiter der Varshochis geworden. Bereits beim Betreten der kleinen Wohnung fällt die feuchte, ungesunde Raumatmosphäre auf. Alle Außenwände sind von Schimmelpilzen befallen, Küche und Bad ganz besonders.



Gudula Schreiber und Reiner Schelski an ihrem Arbeitsplatz, dem Konzertflügel, vor trockener Außenwand.



„Das Duschen macht keine Freude mehr, wenn man sich von giftigen Pilzen umzingelt fühlt.“



SAGA-Wohnung mit Mängeln. Wie kommt es zu einer solchen massiven Schimmelbildung? Für die Vermieter ist die Lage immer eindeutig. Die Bewohner lüften, heizen, duschen oder kochen falsch.



Kennt alle Sorten von Schimmel und weiß, wie er entsteht: Hermann Walterbusch, Diplombiologe der Fa. Wartig Nord GmbH.

Seit dem Frühjahr 2004 wohnt Frau Varshochi in dieser Wohnung. Kein guter Ort, um ein kleines Kind aufzuziehen. „Ich betrete diese Wohnung nur noch ungern. Wir haben ein Gutachten vom Jugendamt und eines von unserem Hausarzt, dass meine Tochter dringend in eine gesunde Wohnung umziehen muss. Aber die Sachbearbeiter von der SAGA-Geschäftsstelle hat das überhaupt nicht interessiert,“ sagt Sara Varshochi. Bei einer Wohnungsbesichtigung verlangten Handwerker, sie solle mehr lüften. Aber das tat Frau Varshochi schon aus Eigeninteresse, denn der Schimmelgeruch war unerträglich. Das Bett und der Schrank im Schlafzimmer waren irgendwann so stark mit Schimmel übersät, dass sie alles auf den Sperrmüll schaffte und stattdessen auf einer Matratze im Wohnzimmer schlief. Frau Varshochi weist die Vorwürfe zurück.

Wohl völlig zurecht. Denn dem Beobachter fällt sofort auf, dass die Backsteinfassade dieses Wohnhauses völlig zermürbt ist. Feuchtigkeit kann hier auf breiter Front eintreten. Da hilft keine Lüftung oder Heizung, da hilft nur eine Komplettsanierung der Fassade. Und das ist Sache der SAGA. Frau Varshochi ist mit dem Mietrecht nicht vertraut, und sie ist auch nicht Mitglied in einem Mieterverein. So kommt es, dass die SAGA es sich erlauben kann, ihre berechtigten Anliegen einfach zu ignorieren und dabei noch die volle Miete zu kassieren.

Besuch beim Schimmel-Fachmann

Rund 180 verschiedene Arten von Schimmelpilzen gibt es. Zwei Dutzend sind in Wohnungen häufig anzutreffen. Zwei Bedingungen müssen erfüllt sein, damit der Pilz wachsen kann, erläutert Dipl. Biologe

Hermann Walterbusch: „Sie brauchen organisches Material zum Beispiel Tapete als Nahrung und sie brauchen Feuchtigkeit. Ohne Feuchtigkeit ist kein Wachstum möglich.“ Hermann Walterbusch hat unzählige Wohnungen mit Schwammbefall gesehen und stand immer wieder vor der Frage, wer ist der Verursacher? „Meine Erfahrung sagt mir, dass in 80 % der Fälle technische Probleme zum Schimmelpilzbefall führten. In etwa 20% der Fälle hat der jeweilige Mieter Fehler gemacht.“ Dies sind gängige Fehler von Mietern: Schränke gehören nicht dicht an die Wand, sondern auf Abstand, häufiges Wäschetrocknen in der Wohnung kann problematisch sein. Selbst das üppige Gießen einer großen Anzahl von Zimmerpflanzen erhöht die Luftfeuchtigkeit signifikant.

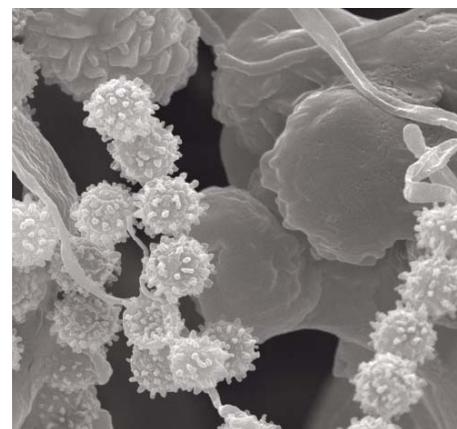
Fortsetzung auf S. 6 >>>



Jana Achilles, von der Fa. Wartig Nord GmbH, arbeitet täglich mit Pilzkulturen. Ihre Analysen beantworten die Frage, wie der Schimmel in die Wohnung kam.

Was rät der Fachmann einem Mieter, der erstmalig mit Schimmelpilzen zu tun hat? „Handtellergröße Stellen kann man noch selbst entfernen, alles Größere gehört in die Hände von Handwerkern. Großflächig schimmelbefallene Flächen sollten von Spezialisten unter Atemschutzmasken entfernt werden.“ Wenn Schimmel beseitigt wurde und die Angst besteht, er könne sich erneut ausbreiten, rät Hermann Walter-

busch zu diesen handwerklichen Kniffs: „Verzicht auf Tapete, denn die ernährt den Pilz. Falls Löcher in der Wand zu verputzen sind, sollte statt Gips lieber Zement verspachtelt werden. Und vielleicht sollte der Mieter eine teure Silikat-Farbe verwenden, die wegen ihres hohen pH-Werts vom Schimmelpilz nur schwer angegriffen werden kann.“



Schimmelpilz: Nur unter dem Mikroskop schön.

KURZURTEILE

Schimmelpilze I: Vermieter ist beweispflichtig

Mieter und Vermieter streiten sich über die Ursache von Schimmelpilzbefall in der Mieterwohnung. Das Landgericht stellt klar, dass der Vermieter zunächst beweisen muss, dass die Feuchtigkeit weder von außen eindringt noch wärmetechnische Mängel verantwortlich sind. Diesen Beweis hat die beklagte Vermieterin nicht erbringen können. Daher ist sie verpflichtet, die in der Küche, im Badezimmer und in drei weiteren Schlaf- und Wohnräumen vorhandenen Feuchtigkeitsschäden fachgerecht instandsetzen zu lassen. Bis dahin ist der Mieter angesichts des Ausmaßes der Beeinträchtigungen berechtigt, die Bruttomiete in Höhe von 25 % zu mindern. (LG Hamburg, Urteil vom 17.9.2009, 307 S 39/09)

Schimmelpilze II: Lüftung muss zumutbar sein

Wenn ein Mieter sechsmal täglich lüften muss, um Schimmelbildung zu vermeiden, liegt ein Mietmangel vor. Während der Mietzeit ist bei der Mieterin Schimmelpilzbefall im Kinderzimmer und im Badezimmer aufgetreten. Der Vermieter ist außergerichtlich nicht bereit, die Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen. Seiner Meinung nach sind die Feuchtigkeitsschäden auf fehlerhaftes Lüftungs- und Heizungsverhalten der Mieterin zurückzuführen. Der Sachverständige stellt im Prozess fest, dass sechs Luftwechsel am Tag (davon zwei in der Nacht) vorgenommen werden müssten, um die Wohnung schadensfrei zu halten. Das Gericht stellt klar, dass diese Lüftungsfrequenz nicht üblich und für die Mieterin nicht mehr zumutbar ist. Es hat daher die Vermieterin zur Beseitigung der Mängel verurteilt (Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 28.05.2009, 12 C 234/05).

Text: Andree Lagemann

Mietrecht

Was tun bei Schimmel?

Vom Glückspilz zum Schimmelpilz

Die Wohnung liegt im richtigen Stadtteil, der verlangte Preis ist gerade noch in Ordnung und alle Räume sind strahlend weiß gestrichen. „Als ich einzog, dachte ich, ich bin ein Glückspilz“, meint unser Mitglied Grit B. „Meine erste Wohnung, die ich nicht renovieren musste“. Ein halbes Jahr später wusste sie, warum die Wohnung frisch gestrichen vermietet worden war: An zwei Außenwänden im Schlafzimmer blühten großflächig Schimmelpilze. Was tun?

Grundsätzlich beeinträchtigt Schimmelpilzbefall die Wohnqualität und stellt einen Mietmangel im Sinne der §§ 535ff. BGB dar. Gemäß § 535 Absatz 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Er ist also verpflichtet, Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen.

Vermieter informieren!

Stellen Mieter feuchte Flecken in ihrer Wohnung fest, sollten sie ihre Vermieter umgehend über das Auftreten der Feuchtigkeitsschäden informieren und die Beseitigung des Mangels verlangen. Die Mängelanzeige ist eine wichtige Voraussetzung für die Durchsetzung aller weiteren Rechte. Es sollte konkret mitgeteilt werden, in welchen Räumen und in welchem Ausmaß die Feuchtigkeitsschäden aufgetreten sind. Leider lautet die Standardantwort vieler Vermieter auf die Mängelanzeige, dass die Mieter in ihrer Wohnung Wäsche trocknen und nicht ausreichend lüften und heizen. „Eine weitere übliche Reaktion ist die Einschaltung eines vom Vermieter beauftragten Sachverständigen, der lediglich mit einem Feuchtigkeitsmessgerät bewaffnet, die Wohnung aufsucht“ weiß MHM-Rechtsberaterin Eve Raatschen. „Stellt dieser fest, dass keine Feuchtigkeit von außen eintritt, dann lautet die Schlussfolgerung, der Mieter habe die Feuchtigkeit verursacht“. Von derartigen Reaktionen sollten sich Mieter nicht entmutigen lassen, sondern ihren An-

spruch auf Mängelbeseitigung beharrlich weiterverfolgen.

Vermieter muss Baumängel ausschliessen

Ist die Schadensursache zwischen Vermieter und Mieter streitig, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass die Wohnung frei von Baumängeln ist. Er muss also nachweisen, dass es sich nicht um von außen eindringende oder im Mauerwerk aufsteigende Feuchtigkeit handelt. Typische Gebäudeschäden sind z.B. durchlässige Mauerwerksfugen, undichte Außenwandverkleidungen oder verrottete Sperrschichten. Defekte oder verstopfte Regenrinnen sind ebenfalls häufiger Ursache von Feuchtigkeitsschäden. Der Vermieter muss aber auch nachweisen, dass nicht Wärmebrücken oder ungenügende Dämmung schadensursächlich sind. In solchen Fällen kondensiert das in der Wohnung befindliche Wasser an den zu kalten Gebäudeteilen. Kann dieses Wasser nicht mit vertretbarem Aufwand weggelüftet und – geheizt werden, liegt ein bautechnischer Mangel vor, den der Vermieter zu beseitigen hat.

Korrektes Lüften und Heizen beweisen

Kann der Vermieter beweisen, dass weder Fehler in der Bausubstanz noch wärmetechnische Mängel vorliegen, obliegt es dem Mieter nachzuweisen, dass sein Wohnverhalten nicht schadensursächlich ist. Der Mieter muss also darlegen und beweisen, dass er ordnungsgemäß geheizt



Nicht nutzbar wegen Schimmel: die Vorratskammer

und gelüftet hat. Ohnehin sollte jeder Mieter mit Feuchtigkeitsproblemen sein Lüftungs- und Heizungsverhalten sofort nach Auftreten des Mangels überprüfen, um eigene Fehler auszuschließen. Dass drei- bis viermaliges Stoßlüften am Tag für ein schimmelfreies Wohnklima angezeigt ist, und die Fenster während der Heizperiode nicht auf Kipp stehen dürfen, ist den allermeisten Mietern inzwischen bekannt. Auch müssen Türen ungeheizter Räume wie Schlaf- oder Gästezimmer geschlossen gehalten werden. Um Nutzungsfehler auszuschliessen, ist die Dokumentation von Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit über einige Wochen zu verschiedenen Tageszeiten in den einzelnen Räumen empfehlenswert. Bewährt haben sich dabei elektronische Thermohygrometer, die neben der Temperatur auch die Luftfeuchtigkeit messen.

Tipp: Bei Unsicherheiten können Mitglieder eine preiswerte sogenannte Erste Hilfe bei Feuchtigkeitsschäden durch einen erfahrenen Architekten erhalten. Ob dieses ratsam ist, sollte in der Beratung geklärt werden. Um bauphysikalischen Mängeln auf die Spur zu kommen, ist es wichtig, die Begutachtung im Winter bei Außentemperaturen um den Nullpunkt durchzuführen. Bei deutlich milderen Außentemperaturen lässt sich nicht feststellen, ob z.B. Teile der Außenwände übermäßig stark auskühlen und so Kondenswasserbildung verursachen.

Fortsetzung auf S. 8

Fortsetzung von S. 7

Die Ursache bekämpfen

Der Mieter muss sich nicht mit provisorischen Maßnahmen begnügen. So darf er z.B. Malerarbeiten ablehnen, wenn die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden noch nicht beseitigt wurden. Auch muss sich der Mieter nicht mit Flickwerk begnügen. Muss z.B. die Verfliesung an der Außenwand im Badezimmer wegen Schimmelbefalls erneuert werden, darf er nicht andersfarbige Fliesen nur an der betroffenen Wand verlegen. Denn der Mieter hat Anspruch auf die Wahrung eines ordentlichen optischen Eindrucks. Der Mängelbeseitigungsanspruch geht aber in der Regel nicht so weit, dass z.B. bei Feuchtigkeitsschäden, die auf Wärmeschutzfenster in ungedämmten Gebäuden zurückzuführen sind, die ordnungsgemäße Instandsetzung auch die Wärmedämmung der Fassade umfasst.

Mindern und Zurückbehalten

Wie bei allen Mängeln, ist der Mieter auch bei Feuchtigkeitsschäden nach § 536 BGB berechtigt, den Mietzins angemessen zu mindern. Die Mietminderung tritt automatisch ein, sobald der Funktionswert der Wohnung durch die Feuchtigkeitsschäden

herabgesetzt ist und der Vermieter davon weiss, d.h. der Mangel angezeigt worden ist. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung durch die Feuchtigkeitsschäden. Die besondere Konstitution des Mieters, etwa eine bereits bestehende Allergie, bleibt unberücksichtigt. Auch spielt es für die Frage der Minderungsquote keine Rolle, ob sich der Mieter den ganzen Tag in der Wohnung oder hier nur zum Schlafen aufhält. In der Praxis ist es üblich, die Minderungsquote mit einem Prozentwert anzugeben. Bei Feuchtigkeitsschäden variieren die Minderungsquoten sehr, je nach der betroffenen Fläche, der Bildung von Schimmelpilz etc.. Mieter sollten sich, insbesondere wegen der Gefahr einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs in der Rechtsberatung von M+M unterstützen lassen und keinesfalls selber die Minderungsquote festlegen. Darüber hinaus steht dem Mieter auch ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB zu. Es ist als Druckmittel geeignet, den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Das Zurückbehaltungsrecht kann neben der Mietminderung geltend gemacht werden. Beseitigt

der Vermieter den Feuchtigkeitsschaden oder zieht der Mieter aus der Wohnung aus, ist er zur Nachzahlung des zurückbehaltenen, nicht aber des geminderten Betrages verpflichtet.

Manchmal bleiben nur Klage oder Kündigung

Einige Vermieter in Hamburg „beseitigen“ in regelmäßigen Abständen den Schimmelbefall an den Wänden durch Überstreichen mit fungizider Farbe, z.B. in den besonders schimmelgefährdeten ehemaligen Speisekammern und heutigen Duscbädern vieler Altbauwohnungen. Andere Vermieter verweigern generell und beharrlich die Mängelbeseitigung. In diesen Fällen bleibt nur die Instandsetzungsklage beim Amtsgericht oder die Kündigung des Mietverhältnisses. Nach einer berechtigten Kündigung ist der Vermieter obendrein schadensersatzpflichtig für die Aufwendungen, die dem Mieter durch die Anmietung einer neuen Wohnung entstehen (z.B. höhere Mietkosten, Umzugs- und Renovierungskosten). Die Einleitung dieser rechtlichen Schritte sollten unbedingt vorab in der Rechtsberatung von M+M geklärt werden.

Text: Andree Lagemann

Sie fragen – M+M-Juristin Sabine Weis antwortet



Mir wurde meine Wohnung fristlos gekündigt, weil ich zwei Monate hintereinander versehentlich die Miete nicht bezahlt habe. Das Kündigungsschreiben hat ein von meinem Vermieter beauftragter Rechtsanwalt verfasst und der Vermieter verlangt nun, dass ich die Kosten des Rechtswaltes bezahle. Zu Recht?

Ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten berechtigt den Vermieter, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Grundsätzlich kann der Vermieter die Anwaltskosten für eine fristlose Kündigung als Schadensersatz von dem säumigen Mieter fordern. Allerdings muss die Einschaltung eines Anwaltes erforderlich sein. Ist dem Vermieter zuzumuten, ohne anwaltliche Hilfe zu kündigen, ist der Mieter nicht zur Zahlung der Anwaltskosten verpflichtet.

Für einen gewerblichen Großvermieter hat kürzlich der Bundesgerichtshof entschieden, dass er in einfach gelagerten Fällen nicht berechtigt ist, auf Kosten der Mieter einen Rechtsanwalt mit einer fristlosen Kündigung zu beauftragen (Bundesgerichtshof, Urteil v. 6. Oktober 2010). Schaltet der

Großvermieter einen Anwalt ein, so kann er die Rechtsanwaltskosten nicht vom Mieter ersetzt verlangen. Wenn Sie schlicht die Miete zweimal nicht gezahlt haben, so dürfte dies als einfach gelagerter Fall anzusehen sein, und Ihr Vermieter müsste die Kosten des Anwaltes tragen. Doch, wie oben erwähnt, bezieht sich dieses Urteil auf gewerbliche Großvermieter.

Bei Privatvermietern, die weder rechtskundiges Personal beschäftigen noch selbst über besondere Rechtskenntnisse verfügen, ist es nach Auffassung einiger Gerichte dem Vermieter auch in einfach gelagerten Fällen nicht zuzumuten ohne anwaltliche Hilfe ein Kündigungsschreiben wegen Zahlungsrückstand zu verfassen (z.B. Landgericht Heidelberg, WM 2008, S. 839).

Ihre Frage lässt sich angesichts der erwähnten Rechtsprechung nicht eindeutig beantworten. Ich kann nur festhalten: Je größer der Wohnungsbestand Ihres Vermieters ist und je umfassender seine Rechtskenntnisse bzw. die seines Personals sind (wenn es z.B. eine eigene Rechtsabteilung gibt), um so größer ist die Chance, dass Sie die Anwaltskosten nicht tragen müssen.

Hamburger Netzwerk Schimmelberatung

Ein Muss: Schimmelpilzfreie Wohnräume

Was Mieter gegen Schimmel in der Wohnung machen können, ist eine häufig gestellte Frage in der Beratung. MHM gab diese Frage weiter an Meike Ried, Koordinatorin des Netzwerkes Schimmelberatung Hamburg und Roland Braun, Baubiologe und Gutachter, beide im Vorstand des Regionalverbandes Umweltberatung Nord e. V.

Welche Vorgehensweise empfehlen Sie Mietern, die Schimmelschäden in ihrer Wohnung feststellen?

Das A und O bei Schimmelbefall ist es, die Ursache herauszufinden. Zunächst sollte natürlich der Mieter den Schimmelbefall beim Vermieter anzeigen. Wichtig erscheint mir auch, dass Mieter sich selber schlau machen und herausfinden, was sie tun können. Die Umweltberatung der Bezirksämter bietet zum Beispiel eine kostenlose Beratung. Es gibt zahlreiche Broschüren zum Beispiel in der Verbraucherzentrale. Das Umweltzentrum Karlshöhe in Hamburg bietet Infoabende zu diesem Thema an.

Was kann ein Mieter tun, wenn der Vermieter nicht auf seine Mängelanzeige reagiert?

Aus gesundheitlicher Sicht ist wichtig, dass keine Sporen in die Raumluft gelangen. Deswegen empfehlen wir als Sofortmaßnahme bei kleineren Schimmelschäden – Richtschnur ist hier bis zu einem halben Quadratmeter – diese entweder selbst zu beseitigen oder mit Folie abzudecken. Die Schäden können mechanisch entfernt werden, indem man zum Beispiel die betroffenen Tapetenstücke abreißt oder Schimmelbefall auf Fensterrahmen und Silikonabdichtungen mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln abwischt. Der Einsatz von Desinfektionsmitteln ist meist nicht angezeigt, da man sich damit andere Gefahrstoffe in die Raumluft holt. Im Extremfall, wenn mehrere Wände in einem Raum betroffen sind, sollte der Raum bis zur Sanierung nicht mehr benutzt und fest verschlossen werden. Bei größerem Befall

kann nur eine Fachfirma die Feuchtigkeitsschäden fachgerecht und nachhaltig beseitigen.

Was können Mieter tun, wenn ihr Vermieter behauptet, der Schimmelbefall sei nicht auf aufsteigende Feuchtigkeit oder Risse in der Fassade zurückzuführen, sondern der Mieter habe diesen selber verschuldet?

In diesen Fällen sollten Mieter nicht aufgeben, sondern das Gespräch auf der fachlichen Ebene etwa mit Hilfe des Mietervereins mit dem Vermieter suchen und auf Ursachenforschung beharren. Hat der Vermieter zum Beispiel lediglich eine Feuchtigkeitsmessung der Außenwände veranlasst, reicht eine solche Untersuchung nicht aus, um wirklich die Ursachen des Schimmelpilzbefalls zu klären. Auch die bauphysikalischen Bedingungen des Gebäudes sind in die Ursachenforschung mit einzubeziehen. Denn die Gebäudehülle kann sich in einem bauphysikalisch kritischen Zustand befinden, so dass eine Schimmelpilzvermeidung nur mit verstärktem Lüften und Heizen oder Gebrauchsbeeinträchtigungen wie dem Entfernen von Vorhängen oder übermäßigem Abrücken von Möbeln vermieden werden kann.

Bei bauphysikalischen Mängeln werden von Vermietern zunehmend Silikatplatten an den betroffenen Wänden verlegt. Was halten Sie davon?

Silikatplatten als Innendämmung können sinnvoll sein, müssen aber unbedingt fachgerecht verlegt werden. Das heißt, es reicht nicht aus, lediglich die betroffenen Stellen zu dämmen, sondern die komplette Wand einschließlich Fensterlaibungen muss einbezogen werden und die Anschlüsse an Fußboden, Decke oder Innenwände müssen fachgerecht hergestellt werden. Keinesfalls dürfen einzelne Wandbereiche, etwa für Gardinenhalterungen oder Fußleisten ausgespart werden, andernfalls kommt es nur zu Verschlimmbesserungen.

Wann macht es Sinn, als Mieter einen Sachverständigen zu beauftragen?

Aufgrund der hohen Kosten ist es außergerichtlich häufig nicht angezeigt, auf eigene



Meike Ried und Roland Braun kennen sich mit Schimmel aus.

Kosten ein umfangreiches Sachverständigen-gutachten zu beauftragen. Insbesondere Raumluftmessungen oder Materialuntersuchungen sind in diesem Stadium der Auseinandersetzung oft noch nicht notwendig, sondern können – falls es dazu kommt – im gerichtlichen Prozess nachgeholt werden. Mieter können Sachverständige aber mit Kurzgutachten beauftragen und sie als unabhängige Zeugen nutzen, welche die Feuchteschäden dokumentieren und ein Kurzprotokoll erstellen. Dies bietet sich insbesondere in den Fällen an, wenn Vermieter den Schimmelbefall lediglich überstreichen lassen wollen und damit zu rechnen ist, dass die Schäden im nächsten Winter erneut auftreten.

Woran erkennen Mieter kompetente und unabhängige Gutachter?

Mieter sollten sich zunächst frei zugängliche Informationen über den Sachverständigen anschauen (zum Beispiel einfach mal den Namen in einer Internetsuchmaschine eingeben, eigene Internetseite des Sachverständigen etc.). Ein kompetenter Gutachter sollte sowohl auf Vermieter- als auch Mieterseite tätig sein und entsprechende Referenzen vorweisen können. Ebenfalls sollte man darauf achten, dass der Gutachter unabhängig ist und zum Beispiel nicht gleichzeitig eine Firma betreibt, die Sanierungsmaßnahmen bei Schimmelbefall durchführt oder selbst Schimmelbeseitigungsmittel vertreibt.

Das Interview führte Andree Lagemann.

Das Netzwerk Schimmelberatung Hamburg besteht seit 2009. Mitglieder sind neben den Hamburger Mietervereinen und dem Grundeigentümergebieterverband die Hamburger Verbraucherzentrale sowie Umweltberatungen, Baubiologen und weitere Einrichtungen. Ziel ist es bei der Vorbeugung und Bekämpfung von Wohnungsschimmel gemeinsam an einem Strang zu ziehen.



MHM nimmt geplantes Mietgesetz unter die Lupe

Mietrechtsänderungen sind mieterfeindlich

Bundeskanzlerin Merkel kündigte Mietrechtsänderungen an mit dem erklärten Ziel, Vermieter zu Klimaschutzmaßnahmen anzureizen. Das klingt nach Mehrbelastung der Mieter. MHM hat sich den Entwurf des Bundesjustizministerium für ein „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermieteten Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ angeschaut. Der Titel verheißt nichts Gutes und in der Tat sind die Weichenstellungen bedenklich, auch wenn er – noch – keine radikalen Veränderungen enthält.



Wärmedämmte Fassade in der Sternstraße im Karoviertel.

Zunächst ein Blick auf die geplanten Änderungen im Bereich Klimaschutz:

- **Neu: Alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen, sind zu dulddende Modernisierungen.**

Damit wird der Begriff Modernisierung erweitert. Dies ist nichts wirklich Neues, denn diese Auffassung hatte der Bundesgerichtshof schon vor dieser Änderung vertreten. Zum Beispiel galt der Anschluss an die Fernwärme als Modernisierung, auch wenn keine Energiekosten gespart, aber wertvolle Ressourcen geschont werden.

- **Neu: Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, sind vom Mieter zu dulden und führen bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu einer Mietminderung während der Bauzeit; der Mieter kann solchen Maßnahmen nicht aus Härtegründen widersprechen.** Die wenigsten Klimaschutzmaßnahmen sind bisher für Vermieter zwingend. Bedenklich ist, dass hier an dem Minderungsrecht der Mieter gekratzt wird – bisher ein Recht, das Wohnungsmietern uneingeschränkt zur Verfügung stand. Da nicht absehbar

ist, welche Maßnahmen Vermietern gesetzlich vorgegeben werden oder so interpretiert werden, ist hier ein Einfallstor für die Beschneidung von Mieterrechten geschaffen worden.

- **Neu: Ersparte Reparaturkosten müssen bei der Berechnung der Mieterhöhung nicht mehr in tatsächlicher Höhe, sondern dürfen pauschaliert (nach billigem Ermessen) berechnet und abgezogen werden.**

Dieser Verlust an Transparenz macht die Berechnung des Modernisierungszuschlages für Mieter noch schwerer nachprüfbar.

- **Neu: Vermieter können eine Modernisierungsmieterhöhung - mit sechsmonatiger Ankündigungsfrist – auch dann verlangen, wenn die Arbeiten zuvor nicht als Modernisierung angekündigt wurden.**

Modernisierungsmaßnahmen müssen bislang als solche drei Monate vor Baubeginn angekündigt werden und die voraussichtliche Mieterhöhung soll genannt werden. Wenn der Vermieter hierzu nicht mehr verpflichtet ist, ist Streit bei der Mieterhöhung vorprogrammiert. Denn mit Blick auf die zu erwartende Mieterhöhung konnten Mieter die angekündigte Modernisie-

rung bislang verweigern. Wie dieses Problem gelöst wird, sagt der Gesetzesentwurf nicht.

- **Neu: Instandsetzungsarbeiten müssen rechtzeitig angekündigt werden.**

Eine klare gesetzliche Vorschrift gab es zu diesem Thema bisher nicht. Konkrete Zeitangaben finden sich aber nicht im Gesetzesentwurf. Dennoch ist diese Klarstellung für Mieter ein kleiner Gewinn, denn bislang war nicht die Rede von rechtzeitigen Ankündigungen, wenn es um reine Instandsetzungen ging.

Das Kündigungsrecht soll folgende Änderungen erhalten:

- **Neu: Ist der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Höhe eines Betrages in Verzug, welcher der zweifachen Monatsmiete (nettokalt) entspricht, kann der Vermieter ohne vorherige Mahnung das Mietverhältnis kündigen.**

Bisher gab es Streit darüber, ob in einem solchen Fall ein Kündigungsrecht besteht. Eindeutige Gerichtsurteile, die eine Kündigung bei nicht gezahlter Kautions bestätigen, gibt es bislang nur im Gewerbemietrecht.



- **Neu: Ein Vermieter kann gegen den Untermieter eine einstweilige Verfügung auf Räumung der Wohnung erwirken, wenn er einen Räumungstitel gegenüber dem Hauptmieter in Händen hält.**

Bislang galt, dass ein Gerichtsvollzieher, der bei der Räumung einer Wohnung einen Untermieter antrifft, gegen den sich der Räumungstitel nicht richtet, die Wohnung nicht räumen kann. Jetzt müsste der Vermieter also gegen den Untermieter keinen neuen Räumungstitel erwirken. Es soll eine einstweilige Verfügung genügen.

Mieterfeindliche Signale

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung setzt einseitig auf die Umsetzung umweltpolitischer Ziele zu Lasten von Mietern. Zur Zeit können die Kosten von Energiesparmaßnahmen mit 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Schnell kommen allein schon durch Wärmedämmmaßnahmen ein bis zwei Euro mehr Miete je Quadratmeter zusammen. In Berlin hat man dieses Problem erkannt. Die Berliner Landesregierung hat aus diesem Grund zeitgleich mit dem Gesetzentwurf der Bun-

desregierung eine Bundesratsinitiative initiiert, die u.a. vorsieht, die 11 prozentige Modernisierungumlage auf 9 Prozent abzusenken. Immer noch viel, aber zumindest ein Versuch, die Klimaschutzmaßnahmen nicht allein auf Kosten der Mieter durchzusetzen. Das erscheint auch gerecht, denn immerhin werden auf diese Weise die Wohngebäude saniert und modernisiert, erhalten also eine Wertsteigerung, die dem Vermieter langfristig zugute kommt. Wie man an den umfangreichen Modernisierungstätigkeiten in Hamburg erkennt, bedarf es keiner weiteren Anreize für Vermieter, wenn ein nachgefragter Markt Mietsteigerungen ermöglicht. Der Gesetzentwurf ist deshalb nicht nur überflüssig, sondern gefährlich, weil er die falschen Signale setzt: So werden Duldungspflichten für Mieter erweitert und Widerspruchsmöglichkeiten ausgehebelt. Zwar betreffen die Einschränkungen im Wesentlichen Maßnahmen, zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist. Die meisten energetischen Maßnahmen führen Vermieter – noch – freiwillig durch. Aber wird das so bleiben? Das Signal des Gesetzentwurfes lautet: Energetische Ge-

bäudesanierung zahlen die Mieter und das ist gut so.

Auch die Möglichkeit, einen Untermieter per einstweiliger Verfügung räumen zu lassen, wird in der Praxis kaum Verwendung finden. Bisher galt als ehernes Gesetz, dass ein Vermieter nur räumen kann, wenn in einem ordentlichen Gerichtsverfahren geklärt wird, dass er dazu berechtigt ist. Diesen rechtsstaatlichen Grundsatz zu durchbrechen und die einstweilige Räumungsverfügung salonfähig zu machen, weckt bei den Vermietern Begierlichkeiten, diese Möglichkeit auf andere Fälle auszuweiten, so die Befürchtung von MfM.

MfM lehnt die geplanten Änderungen ab und fordert alle am Gesetzgebungsverfahren Beteiligten auf, die unsozialen Regelungen nicht zu verabschieden, sondern Konzepte zu überlegen, die sozialverträgliche Mieten garantieren. MfM wird sich im Gespräch mit politischen Entscheidungsträgern weiter dafür einsetzen, dass der vorgeschlagene Entwurf so nicht umgesetzt wird.

Text: Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

Großbaustelle Große Bergstraße:

Mieter verzweifeln an katastrophalen Zuständen

Seit einem Jahr wird in der Altonaer Fußgängerzone, in unmittelbarer Nähe zum geplanten Ikea, ein großer Wohnkomplex saniert. Seit einem Jahr ist das Wohnen für die rund 300 betroffenen Mieterinnen und Mieter ein Albtraum.

Ohrenbetäubend gestalten sich die Abriss- und Modernisierungsarbeiten in der Großen Bergstraße 152-162, Jessenstraße 10 sowie Lawaetzweg 4. Die Mieter sind mit den Nerven am Ende. Ganze Stockwerke werden abgerissen, Aufzüge erneuert, Bäder und Küchen in den meist nur rund 30 m² großen Wohnungen saniert. An vielen Stellen des Gebäudekomplexes laufen gleichzeitig und für die Mieter nicht vorhersehbar lautstarke und schmutzintensive Arbeiten. Die Zustände vor Ort sind chaotisch: Die Hauseingangstür von Haus 162 steht seit Monaten ständig offen, der Schließmechanismus ist defekt, Klingelanlagen funktionieren nicht mehr, die Hausflure sind verdreckt und Zugänge zu den

Wohnungen oder mieter eigenen Kellern zeitweise gesperrt.

„Seit einem Jahr lebe ich auf einer Baustelle. Ich möchte nur noch, dass die Arbeiten sofort aufhören, damit ich endlich wieder Ruhe in meiner Wohnung finden kann“, klagt eine Mieterin. Im September brannte es sogar zweimal in den oberen Stockwerken. Das war besonders bedrohlich, da beim Bau des Gebäudekomplexes in den 70er Jahren offenbar Asbest als Dämmmaterial verwendet wurde und die von der Bauleitung beauftragten Subunternehmen offenbar die Sicherheitsvorschriften für Asbestsanierung ignorieren. Deswegen wandten sich Mieter mehrfach an Umweltbehörde und Berufsgenossenschaft, aber ohne Erfolg. „Die Behörden trauen sich nicht, sich für uns Mieter stark zu machen, um das Sanierungsprojekt Große Bergstraße nicht zu gefährden“, berichtet eine andere Mieterin frustriert.

MfM konnte für seine Mitglieder zwar befriedigende Lösungen für Mietminderungen, Umsetzungsvereinbarungen oder Mieterhöhungen mit der Eigentümerin, der



Unzumutbar: monatelanges Wohnen unter Planen.

in Wuppertal ansässigen Ferox Neues Forum Altona GmbH, erreichen. Aber gewehrt haben sich nur Wenige. Die meisten Mieter erdulden die Arbeiten also ohne Mietminderungen und klare Regelungen, wie es nach Abschluss der Arbeiten mit der Miethöhe aussieht. Diese Erfahrung zeigt einmal mehr, dass Mieter erfolgreicher sein könnten, wenn sie im Streitfall nicht vereinzelt handeln, sondern gemeinsam vorgehen. Mieter, die an der Bildung einer Mietergemeinschaft interessiert sind, können sich gerne in der MfM-Zentrale in der Bartelsstraße melden.

Text: Andree Lagemann, Foto: Henning Scholz



Ungewisse Zukunft des Treuhandvermögens im Karo Viertel.

Treuhandvermögen Karolinenviertel

Was wird aus den 910 Wohnungen nach Sanierungsende?

Das Sanierungsgebiet im Karo Viertel steht nach 22 Jahren vor seinem Abschluss. Wer hätte das damals zu denken gewagt? Aus dem heruntergekommenen Viertel wurde mittlerweile ein begehrtes Schmuckstück, die Marktstraße gar zur international bekannten Modemeile. Was aber geschieht mit den rund 910 Wohnungen, die von der Steg mit öffentlichen Mitteln saniert und modernisiert wurden? Noch befinden sie sich im Treuhandvermögen. Nach Auslaufen der Sanierung zum 31.12.2012 fällt dieser Wohnungsbestand zurück an die Stadt, genauer an die Finanzbehörde. Der Senat und die Fachbehörden prüfen zurzeit unter Ausschluss der Öffentlichkeit, ob und wie das Treuhandeigentum an nicht primär gewinnorientierte (öffentliche) Gesellschaften, Stiftungen oder (Mieter-) Genossenschaften übertragen werden kann. Das Karo-

viertel ist eines der wenigen innenstadtnahen Wohnquartiere, das noch über einen großen Bestand an Sozialwohnungen verfügt, mithin auch etwas dazu beiträgt, dass sich Menschen mit wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt das Wohnen im Zentrum weiterhin leisten können. 95% der 910 Wohnungen sind miet- und belegungsgebunden. Die letzten Bindungen fallen im Jahr 2037 weg. „Um die Sanierungserfolge zu sichern, muss ein sozial verantwortlicher Träger die Wohnungen übernehmen“, erklärt Karin Aßmus von MHM. Bewohner und der Sanierungsbeirat Karo Viertel sollten so schnell wie möglich an der Diskussion über die Zukunft dieser Wohnungen beteiligt werden, fordert MHM.

Text: Karin Aßmus, Foto: MHM

Diskriminierung?

GAGFAH räumt widerrechtlich

Kinderfahrrad, Kinderroller und anderes waren verschwunden, als MHM-Mitglied, Herr Aninkorah, seinen Keller aufsuchte. Er hatte sie vor der Kellertür gelagert wie es seine Nachbarn mit ihren Sachen auch taten, die sie vor den Eingangstüren und im Hausflur abstellten. Ein böser Schreck für den zweifachen Familienvater. Der Verdacht, dass Unbefugte seine Sachen

entwendet hätten, erwies sich als falsch. Der Hausmeister hatte die Sachen entfernt, erfuhr Herr Aninkorah auf Nachfrage beim Vermieter, der GAGFAH. Angeblich sei ihm die Räumung auch angekündigt worden. Obwohl unser Mitglied nachweisen konnte, dass dies nicht der Fall war, weigerte sich die GAGFAH, die Sachen zurückzugeben bzw. den Zeitwert zu erset-

zen. Seine Sachen seien längst der Hamburger Stadtreinigung zur Entsorgung übergeben worden. Erst als MHM für das Mitglied geltend machte, dass lediglich die Sachen des einzigen Mieters mit schwarzer Hautfarbe geräumt worden waren und dies ein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz darstelle, gab die GAGFAH nach. Und siehe da: Die Sachen waren doch auffindbar und Herr Aninkorah erhielt vier Monate nach dem Vorfall alles vollständig und unverfehrt von der GAGFAH zurück.

Text: Andree Lagemann



Leerstand in Neuenfelde:

Wann werden 50 Häuser endlich vermietet?

In Zeiten von Wohnungsmangel, zu geringen Neubauquoten und steigenden Mieten lässt die Stadt auch weiterhin 50 Häuser leerstehen – in Neuenfelde, dem Dorf am Ende des Airbus-Geländes im Südwesten Hamburgs.

Die meisten der leeren Häuser liegen direkt bei der hübschen barocken St. Pankratius-Kirche, bekannt wegen ihrer Arp-Schnitger Orgel. Entzückende Jugendstilhäuser, solide Backsteinbauten, unscheinbare Nachkriegsbauten, Bauernhäuser, aber auch nagelneue, reetgedeckte Reihenhäuser. Hier könnten Familien leben. Der Senat hatte die Häuser seinerzeit gekauft, um weitere Klagen von Eigentümern gegen die Verlängerung der Airbus-Landebahn zu verhindern. Ex-Bürgermeister von Beust hatte den Bewohnern Neuenfeldes damals eine schnelle Wiedervermietung versprochen. Und dieses Versprechen ist auch Bestandteil des Koalitionsvertrages zwischen CDU und Grünen geworden. Doch bis heute tut sich nichts. „Die Stadt mauert, warum wissen wir nicht“ sagt Günter Piehl, SPD-Abgeordneter in der Bezirksversammlung Harburg. Nach Auffassung von MfM müssen die Häuser sofort wieder vermietet werden. Es kann nicht angehen, dass die Stadt über Wohnungsmangel klagt und gleichzeitig Häuser leerstehen lässt. MfM zeigt Ihnen auf dieser Seite einige dieser Häuser.

Text: Karin Aßmus
Foto: Henning Scholz



Idyllisch und unbewohnt: Häuser am Deich in der Hasselwerder Straße, Rosengarten und Organistenweg.



Bewohner vermissen soziale Wohnungspolitik

Hochglanz und Schimmel war der Titel einer mit 130 Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut besuchten Podiumsdiskussion am 2. September im Herzen Wilhelmsburgs. Der Hochglanz hatte die Anwesenden noch nicht erreicht. Vielmehr wurde den auf dem Podium durch Willi Hoppenstedt vertretenen Wohnungsunternehmen SAGA GWG und durch Herrn Sies von der GAGFAH sowie IBA-Geschäftsführer Ulli Hellweg drastisch vor Augen geführt, wo Wilhelmsburgern der Schuh drückt.

Die Anwesenden, viele von ihnen mit Migrationshintergrund, schilderten eindringlich teilweise katastrophale Wohnzustände. Besonders im Bahnhofs- und Korallusviertel müssen Mieterinnen und Mieter in gesundheitsbeeinträchtigenden, schimmeligen Wohnungen, in Häusern mit verfallenen Treppenhäusern, defekten Klingelanlagen und Aufzügen leben. Der Vermieter, die GAGFAH, kommt seinen mietrechtlichen Verpflichtungen zur Mängelbeseitigung nur schleppend oder auch gar nicht nach. Auf Besserung dürfen die Mieter nicht hoffen, denn die GAGFAH beabsichtigt in den nächsten Jahren keine Modernisierungen und die Mängelbeseitigung sei schon länger outgesourct, so Herr Sies von der GAGFAH. Solange die Gagfah aber kaum Aufträge zur Mängelbeseitigung vergibt, kann auch kein Outsourcen helfen. Wenn Mieter diesen schlechten

Wohnverhältnissen entfliehen wollen und sich nach einer neuen Wohnung in Wilhelmsburg umschaun, werden sie nicht fündig. Bei der SAGA als größtem Wohnungsvermieter Wilhelmsburgs bleiben Bewerbungen schon lange erfolglos. Und das, so der Eindruck der Suchenden, läge vor allem an ihrem Migrationshintergrund. Seit Bestehen der IBA steigen die Mieten in Wilhelmsburg auch ohne jegliche Wohnwertverbesserung in den Wohnungen. Die von den anwesenden Wohnungsunternehmen angegebenen Durchschnittsmieten der freifinanzierten Wohnungen 5,19 € bei der GAGFAH, und 5,67 €/m² in Wilhelmsburg bei SAGA/GWG deckte sich nicht mit den Erfahrungen des Publikums. Um 6,60 €/m² liegen die Mieten wohl schon bei den neuer vermieteten Wohnungen der GAGFAH und auch bei der SAGA sind Wohnungen um die 7 €/m² zu mieten.

Die Veranstaltung hinterließ den Eindruck, dass die IBA an den Alltagsproblemen vieler Wilhelmsburger vorbei geht. Deswegen gehen Initiativen mit einem Wilhelmsburger Appell (siehe www.verikom.de) an die Öffentlichkeit und fordern:

- eine soziale Wohnungspolitik mit einer „Mietpreibremse“,
- eine feste Sozialwohnungsquote bei jedem Neubauvorhaben,
- Sanierung und Instandsetzung des verfallenen Wohnungsbestandes,
- eine diskriminierungsfreie Belegung
- und eine transparente Mieter-Beteiligung bei allen Modernisierungsvorhaben.

Text: Karin Aßmus, Foto: Henning Scholz



Ecke Thielen-/Wittestraße im Bahnhofsviertel: Attraktive GAGFAH-Altbauten, deren Mängel oft erst auf den zweiten Blick zu erkennen sind.



Achim Woens, MHM-Experte in Sachen Heiz- und Betriebskosten, berichtet aus der Praxis.

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis

Umstellung erst ab 2009

Ein Rentnerehepaar aus Bramfeld war geschockt. 320 € mehr an Heizkosten sollten sie laut ihrer Heizkostenabrechnung für 2008 nachzahlen. Und das lag in erster Linie an der Veränderung des Verbrauchsschlüssels. Bislang wurden 50 Prozent der Kosten verbrauchsabhängig und 50 Prozent nach Wohnfläche verteilt. So relativierte sich der hohe Verbrauch in der Wohnung, der aufgrund der Lage im Erdgeschoss und der schlechten Isolierung des Hauses zustande kommt. In der jüngsten Abrechnung hatte der Vermieter die Kostensplittung auf einen 70-prozentigen Ver-

brauchsanteil und einen 30-prozentigen Flächenanteil umgestellt. Nach der neuen Heizkostenverordnung (HKVO) ist diese Umstellung relativ leicht möglich, vorausgesetzt die Mieter werden vor Beginn der Abrechnungsperiode darüber informiert. Glück im Unglück. Der Vermieter hatte versäumt, dies rechtzeitig mitzuteilen und auch übersehen, dass die veränderten Bedingungen zur Umstellung der Kostensplittung erst für Abrechnungszeiträume ab dem 1.1.2009 gelten. Deswegen musste noch die alte Berechnungsweise herangezogen werden mit dem Ergebnis, dass die Mieter 320 € von der Nachzahlung abziehen konnten.

Anbieter wechseln! Runter mit den Erdgaskosten

Der Erdgasmarkt ist in Bewegung. Endlich. 12 Jahre nach der Liberalisierung des Energiemarktes gibt es nun auch hier alternative Anbieter. Die Erdgaspreise hatten das Heizen richtig teuer werden lassen. Doch nun können Verbraucher sparen „Bis zu 30 Prozent“ so Achim Woens von MHM, „vorausgesetzt, der Gasversorger wird gewechselt“. Der höchste Gaspreis in Hamburg liegt so weit über dem günstigsten Angebot, dass bei einer 70 m² großen Wohnung schnell 200 Euro im Jahr eingespart werden können, rechnet Achim Woens vor. Dabei sind Bonuszahlungen oder Preisnachlässe bei Vorauskasse noch nicht einmal berücksichtigt. „Erkundigen Sie sich nach Ihren Kündigungsmöglichkeiten und recherchieren Sie über das Internetportal Verivox die Marktsituation“, rät der Experte. Ein Anbieterwechsel ist schnell und unaufwändig. Wenn die Wohnung über

Zentralheizung versorgt wird, ist allerdings der Vermieter Vertragspartner des Gasunternehmens und nur er kann dann den Versorger wechseln, nicht der Mieter. Da der Vermieter aber nach dem Gesetz verpflichtet ist, als Sachwalter der Nebenkosten wirtschaftlich zu handeln, muss er sich um günstige Einkaufsmöglichkeiten für Gas kümmern. Ignoriert der Vermieter günstige Einkaufsmöglichkeiten, verstößt er gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot in § 556 Absatz 3 BGB und der Mieter ist nicht verpflichtet, die überhöhten Brennstoffkosten in der nächsten Heizkostenabrechnung zu tragen. MHM empfiehlt solchen Mietern, bereits jetzt ihren Vermieter über die erheblichen Preisspannen am Gasmarkt in Hamburg zu informieren und anzukündigen, dass sie keine überhöhten Brennstoffkosten in der nächsten Heizkostenabrechnung mehr akzeptieren werden.

Musterschreiben für Mieter mit Gaszentralheizung

Sehr geehrter Herr Vermieter, ich habe der Tagespresse entnommen, dass die Gaspreise der einzelnen Anbieter in Hamburg erheblich voneinander abweichen. Über das Internetportal Verivox können Sie sich sehr schnell einen Überblick über die aktuelle Marktsituation verschaffen. Wenn Sie einen teuren Vertrag kündigen, kann dies für mich eine Einsparung der Brennstoffkosten in Höhe von mehreren 100 Euro im Jahr bedeuten. Auch meine Nachbarn würden von einem Vertragsverhältnis mit einem günstigen Gasanbieter profitieren.

Bitte informieren Sie mich über die Konditionen des bestehenden Vertrages und weisen mir nach, dass Sie einen günstigen Gasversorger für unser Haus gewählt haben. Soweit ein teurer Vertrag mit einem Gasunternehmen besteht, bitte ich Sie, so schnell wie möglich den Anbieter zu wechseln.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich bei der nächsten Heizkostenabrechnung lediglich Brennstoffkosten, die dem Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 Abs. 3 BGB entsprechen, akzeptieren und überhöhte Kosten zurückweisen werde.

Mit freundlichen Grüßen



MHM hat neben 23 Hamburger Organisationen und Initiativen die Resolution für die Rekommunalisierung der Netze „Hamburgs Energienetze in die Öffentliche Hand“ unterzeichnet. MHM unterstützt damit auch die erfolgreiche Volksinitiative Unser Hamburg – Unser Netz. Am 15.12.2010 wird die Bürgerschaft voraussichtlich über die Rekommunalisierung entscheiden. Mehr Informationen erhalten Sie unter www.unser-netz-hamburg.de

Wohnen unter Hartz IV

Endlich auch in Hamburg:

Renovierungskosten sind Unterkunftskosten

Vor gut zweieinhalb Jahren hatte das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 20.03.2008 (B 11b AS 31/06 R) verbindlich festgestellt, dass Kosten für vom Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht bereits im Regelsatz enthalten sind, sondern als Unterkunftskosten zusätzlich bewilligt werden müssen. Dennoch setzte die ARGE in Hamburg ihre Praxis ungebrochen fort und übernahm keine Renovierungskosten. Mit Wirkung zum 01.09.2010 hat die Sozialbehörde nun endlich eine neue Fachanweisung erlassen, welche die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen als Wohnkosten regelt. Leider enthält die Fachanweisung kleinliche

Vorgaben, die zu weiterem Streit um diese Kosten führen werden. So sollen – entgegen den üblichen mietvertraglichen Regelungen – Schönheitsreparaturen bei Leistungsbeziehern regelmäßig nur alle 10 Jahre fällig werden. Außerdem werden unrealistisch niedrige Beträge für den Malerbedarf angesetzt, der eine ausreichende Qualität der Arbeiten nicht unbedingt gewährleistet. Hier besteht Nachbesserungsbedarf.

Immer noch unklar: Pauschalisierte Heizkosten für Selbstbeschaffer?

Leistungsempfänger, die ihre Heizbrennstoffe (z. B. Kohle) selbst beschaffen müssen, bekamen nach einer Dienstanweisung der Sozialbehörde vom 04.01.2006 ledig-

lich unzureichende Heizkostenpauschalen bewilligt und nicht die tatsächlich entstandenen Kosten. Diese Praxis ist rechtswidrig. Das entschied das Bundessozialgericht am 02.07.2009 (B 14 AS 36/08 R). Dennoch hat die Hamburger ARGE noch im letzten strengen Winter den Leistungsempfängern nur Pauschalen gewährt. Bleibt zu hoffen, dass die schwarz-grüne Sozialbehörde sich künftig an geltendes Recht hält und die tatsächlich notwendigen Heizkosten übernimmt. Dann müssten auch Leistungsempfänger, die mit Kohle heizen, im Winter nicht mehr frieren bzw. an Essen sparen, um es dennoch warm zu haben.

Text: Marc Meyer

Gesetzesänderungen SGB II Verschlechterungen für bedürftige Mieter

Die von der Berliner Regierung geplanten Änderungen des SGB II enthalten in vielen Bereichen Verschlechterungen für Leistungsempfänger. Dies betrifft auch die Unterkunftskosten. Hier ein Überblick:

Neuer Regelbedarf

Es soll eine neue reduzierte Regelbedarfsstufe von 291 € (statt 364 €) für erwachsene Leistungsberechtigte eingeführt werden, die keinen eigenen Haushalt führen, weil sie im Haushalt anderer Personen leben. Hier steht zu befürchten, dass künftig Menschen, die bei ihren Eltern wohnen, Mitgliedern von Wohngemeinschaften oder anderen Lebensformen mit anderen, der Regelsatz gekürzt wird, ohne dass diesen Personen tatsächlich wirtschaftliche Vorteile aus dem Zusammenwohnen mit Dritten entstehen.

Neue Obergrenzen bei Unterkunftskosten

Ferner sollen Kommunen ermächtigt werden, für ihr Gebiet mittels Satzungen neue Grenzwerte oder Pauschalen für angemessene Unterkunft- und Heizkosten festzulegen. Ausdrücklich erlaubt soll es sein, Gesamtpauschalen für die Wohnkosten festzulegen und nur noch kleinere

Wohnungen als angemessen anzuerkennen. Faktisch wird den Kommunen damit das Recht eingeräumt, die Unterkunftskosten entsprechend der jeweiligen Haushaltslage festzusetzen und nicht nach dem Bedarf der Leistungsempfänger. Eine Sprecherin des Arbeitsministeriums erläuterte im Juli 2010: „In Ballungszentren könnte weniger Wohnraum angemessen sein, weil Niedrigverdiener sich dort auch weniger leisten können.“ Es gibt bereits Hamburger Pläne, für kleine Wohnungen einen Höchstwert je Quadratmeter festzulegen. Man wolle so verhindern, dass Vermieter besonders kleiner Wohnungen Phantasiepreise je Quadratmeter nehmen, weil die Vermieter die behördlichen Mietobergrenzen ausreizten, die für 1-Personen-Haushalte durch Multiplikation der Mittelwerte des Mietenspiegels mit 50 m² zustande kommen. „Klingt plausibel“, meint Sylvia Sonnemann von MHM, „wäre da nicht die Hamburger Wohnungsnot, bei der Vermieter nicht auf behördliche Höchstwerte schie-len müssen, sondern ihre Phantasiepreise leider auch ohne ALG II-Bezieher von anderen Mietinteressenten erhalten. Wer von ALG II oder Grundsicherung lebt, wird

es in Hamburg also noch schwerer haben, eine Wohnung zu finden, wenn die Pläne umgesetzt werden.“

Nur noch ein Jahr Rückforderung möglich

Bei zahlreichen Überprüfungsanträgen gemäß § 44 SGB X wegen fehlerhaft zu niedriger Leistungen konnten Leistungsempfänger bislang für die vergangenen vier Jahre Leistungen nachfordern. Nach dem neuen Gesetz sollen die Nachforderungen nur noch für ein Jahr möglich sein. Faktisch werden mit den geplanten Gesetzesänderungen viele für Leistungsempfänger positive Entscheidungen des Bundessozialgerichts, die in langjährigen gerichtlichen Auseinandersetzungen erstritten wurden, nun schon wieder hinfällig.

Die geplanten Änderungen haben vor allem die Einsparung von Haushaltsmitteln im Blick, nicht aber eine gerechtere und angemessenere Versorgung der Leistungsempfänger, so die Einschätzung von MHM. Die Situation für Leistungsempfänger auf dem Wohnungsmarkt wird sich verschärfen, wenn der Entwurf Gesetz wird.

Text: Marc Meyer



Kampagne gegen Altersarmut

Mehr Geld und ausreichende Beratung sind gefragt

Knapp jeder elfte alte Mensch in Hamburg lebt in Armut, Tendenz steigend. Anlass genug für die Arbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (AGFW) u.a. in Kooperation mit MIETER HELFEN MIETERN auf die Situation der armen Alten aufmerksam zu machen. Die Kampagne fand Ende Oktober statt unter dem Motto: Fehlt Ihnen etwas? Beratung kann helfen.

Wenn alte Menschen arm sind, haben sie in der Regel wenig Chancen, diesen Zustand zu ändern. Sie bleiben arm bis zu ihrem Lebensende. Um diesen Menschen zu Verbesserungen ihrer Lebenssituation zu verhelfen, werden eine Vielzahl von Sozial- und Gesundheitsleistungen angeboten. Doch die werden wenig in Anspruch genommen, sei es aus Scham, Stolz oder Unkenntnis. Und hier setzen auch einige der Forderungen der AGFW an: Der Zugang zu Sozialleistungen muss einfacher, transparenter und verständlicher gestaltet werden. Am effektivsten wäre es, diese Leistungen nicht wie bisher erst auf Antrag zu gewähren, sondern gleich, sozusagen automatisch, wenn einem Träger der Sozialhilfe

bekannt wird, dass die Voraussetzungen vorliegen. Um ein menschenwürdiges Leben auch im Alter führen zu können, ist eine stärkere Erhöhung der Regelsätze im SGB XII unerlässlich. Die jetzigen Sätze reichen nicht aus, um altersspezifische Mehrbedarfe zu befriedigen, sei es für eine besondere Kost, Medikamente oder Hilfe im Haushalt, betont die Arbeitsgemeinschaft. Teil der Kampagne war ein Beratungstag, der in verschiedenen Senioren-Beratungsstellen stattfand. Hier wurde offensichtlich, wie schwer es für alte Menschen und deren Angehörige ist, sich alleine im Dschungel der Zuständigkeiten und der Paragraphen zurecht zu finden. Alte und arme Menschen sind auf fachkompetente, niedrigschwellige, wohnungsnah, umfassende und unabhängige Beratung angewiesen. Dieser Beratungsbedarf wird zunehmen wie auch die Zahl der armen Alten. Deswegen ist Michael Edele, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft, überzeugt, dass das Beratungsangebot der Freien Wohlfahrtspflege unverzichtbar ist. „Es wäre ein Schritt in die falsche Richtung, wenn unser Beratungsangebot dem Sparzwang der öffentlichen Hand geopfert würde“, so Edele.

Text: Karin Aßmus



Michael Edele, Geschäftsführer der AGFW: „In Hamburg fehlt eine regelmäßige Armuts- und Reichtumsberichterstattung“.

Lagebericht und Forderungskatalog der Freien Wohlfahrtsverbände zum Thema Altersarmut unter www.mhmhamburg.de/politik/armutimalter

MHM stellt vor: Mieterberatung in der BS-Beratungsstelle Barmbek

MHM hat mittwochs bei der Beratungsstelle Barmbek Unterschlupf gefunden. Glück gehabt, denn die Menschen, die dort arbeiten, sind ebenso freundlich, wie die Atmosphäre der Räumlichkeiten. Wer wartet, erhält Kaffee und Mineralwasser und nicht selten entsteht in der Warterunde ein Gespräch unter den Ratsuchenden. „Es fällt auf, dass selbst bei längeren Wartezeiten keine schlechte Stimmung aufkommt,“ freut sich Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann, die seit Öffnung Anfang 2009 in dieser gut besuchten Beratungsstelle berät.

Den Warteraum und ein Büro kann MHM einmal wöchentlich zum Beraten nutzen. Auch inhaltlich passt es: Denn das Team der Beratungsstelle Barmbek kümmert sich um Menschen mit Wohnschwierigkeiten. Allerdings liegt das Augenmerk auf Menschen, die obdachlos sind oder von Obdachlosigkeit bedroht sind. Auch Arbeitslose erhalten Unterstützung bei Behördengängen oder bei der Regelung von Schulden. Geht es um die Vermeidung von Obdachlosigkeit ergeben sich im Einzelfall Vorteile für beide Seiten. MHM kann recht-

lich weiterhelfen und umgekehrt lernen, welche pragmatischen Hilfestellungen darüber hinaus erforderlich und möglich sind.

Das BS-Barmbek Team nimmt es gelassen, dass fast täglich Verwechslungen geschehen – nicht mit MHM, sondern mit dem Orts- und Standesamt, das früher in der Poppenhusenstraße 1 ansässig war. Heute kann man hier guten Rat finden, wenn man arbeits- oder wohnungslos ist, aber definitiv weder das Aufgebot bestellen, noch den Pass verlängern lassen.



Aus der MHM-Beratungspraxis

.... wenn die Handwerker 20 mal klingeln

Eigentlich hat Herr T. ein schönes Mieterleben. Die Wohnung in Winterhude entspricht seinen Bedürfnissen. Sie ist gut aufgeteilt, hell und durchaus bezahlbar. Als im Frühling 2010 der Nachtstromspeicherofen im Wohnzimmer, die Spüle und der Holzfußboden in einem Zimmer kaputt gingen, war das für ihn



nicht besonders besorgniserregend. Er schrieb an seinen Vermieter eine Mängelanzeige mit der Bitte um Instandsetzung. Der Vermieter bestritt die Mängel nicht und versprach Abhilfe. Und innerhalb kürzester Zeit stand der erste Handwerker vor der Tür. Der Handwerker ging, ohne einen Mangel behoben zu haben. Kurze Zeit später meldete sich sein Kollege. Nach vier Monaten musste Herr T. feststellen, dass sich nunmehr 18 Handwerker die Wohnung bzw. die Mängel angeschaut hatten, aber die Mängel nach wie vor vorhanden waren. Dann tat sich etwas Unerwartetes: die Fenster wurden ausgetauscht. Toll – aber die Alten waren eigentlich noch ganz in Ordnung. Beim 19. Mal bekam er eine neue Spüle. Als beim 20. Handwerkerbesuch dann der Nachtstromspeicherofen ausgetauscht werden sollte, wähnte er sich schon im Glück. Leider teilten ihm die Handwerker mit, sie würden das alte Gerät nicht mitnehmen. Nun hofft er zuversichtlich, dass beim 21. Handwerkerbesuch endlich der alte Ofen ausgetauscht und mitgenommen wird. Und vielleicht wird ja nach dem 30. Handwerkerbesuch auch noch der Holzfußboden repariert....

Text: Christiane Hollander

Das Wohnen in der Mühlenkamper Terrasse könnte noch schöner sein, wenn Mängel schneller beseitigt würden.

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. **ALLRECHT.**

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MHM-Mitglieder.



Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MHM unter Tel. 4 31 39 40 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de.

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbare Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

Internet: www.allrecht.de
e-mail: service@allrecht.de

MHM-Service und Angebote

Neben der Mietrechtsberatung bietet MhM in der Zentrale in der Bartelsstraße 30 im Schanzenviertel weitere Beratungen zu speziellen Themen an. Außerdem vermitteln wir Ihnen gerne Experten für weitere wohnungsbegleitende Hilfen und Unterstützung.

Rufen Sie uns einfach unter Tel. **431 39 40** an.

Hausgemeinschaften beraten

Soll Ihr Haus modernisiert oder saniert werden, haben Sie eine überhöhte oder unverständliche Nebenkostenabrechnung oder haben Sie alle eine Mieterhöhung bekommen? MhM bietet betroffenen Hausgemeinschaften Beratung vor Ort. Rufen Sie in der MhM-Zentrale an und vereinbaren Sie einen Termin. Wir unterstützen Sie bei Ihrer gemeinsamen Interessenvertretung.

Wohnen unter Hartz IV

Wird Ihnen die Übernahme Ihrer Wohnkosten verweigert oder wollen Sie wissen, was Ihnen zusteht?

Beratung zu diesem Thema erhalten Sie jeden Mittwoch 14.30 – 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MhM-Zentrale.

Für Mitglieder besteht mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch die Möglichkeit, sich telefonisch zu Hartz IV beraten zu lassen.

Renovierungssprechstunde

Lassen Sie in der Renovierungssprechstunde rechtzeitig vor Auszug klären, ob und ggf. wie viel Sie renovieren müssen. Mittwochs von 15.00 bis 16.00 Uhr in der MhM-Zentrale.

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie bitte sich einen Termin geben.

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kaution Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen. Teilen Sie uns hierzu die Höhe des Kautionsbetrages mit, wann er gezahlt wurde und bis zu welchem Datum die Verzinsung errechnet werden soll. MhM schickt Ihnen dann einen Computerausdruck mit den bisher aufgelaufenen Zinsen zu.

Wohnung ausmessen

Für 45 € pro Stunde können Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung nach der Wohnflächenverordnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg. Wenden Sie sich bitte an die Architektin Regine Bracht, Tel. **46 00 78 30**.

Wohnungsrückgabe begleiten

Wenn Sie Schwierigkeiten bei der Rückgabe Ihrer Wohnung befürchten, empfehlen wir die Einschaltung unserer Fachleute. Dieser Service kostet 38 € pro Stunde zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz

Haben Sie Feuchtigkeit in Ihrer Wohnung, empfehlen wir eine Überprüfung durch unseren Fachmann. Dieser Service kostet 45 € zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Nachbarschaftsprobleme lösen

Professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten bietet eine Konfliktberatung (Mediation). Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen wollen oder ob Sie gemeinsam mit dem Nachbarn oder der Nachbarin eine Lösung suchen. Sprechen Sie uns an!

Unsere MhM-Beratungszeiten finden Sie auf der nächsten Seite

Kennen Sie schon den MhM-Newsletter?

Kostet gar nichts – informiert regelmäßig. MhM-aktuell abonnieren über unsere homepage www.mhmhamburg.de
Einfach newsletter-abo anklicken und fertig

Wir zeigen, dass Mieterinnen und Mieter bei der Gasheizung sparen können, wenn sie z.B. den Anbieter wechseln. Sie finden das Info auf der MhM-Homepage unter www.mhmhamburg.de/downloadinfoblätter oder weitere Informationen zum Thema in dieser Ausgabe auf Seite 15.

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

huckepack
Umzüge
040-39 16 33

Umzüge Nah & Fern · europaweit · Büroumzüge · moderne beheizte Containerlagerung · Umzugskartons
Arbeitgeber- & Behördenabrechnung · Beiladungen · wöchentlich Süddeutschland · professionelle Beratung

Schnackenburgallee 47-51 · 22525 Hamburg · Tel. (040) 88 30 208-0
Fax (040) 88 30 208-88 · E-Mail: info@huckepack.de · www.huckepack.de

Unsere kostenlose Servicrufnummer: 0800-39 16 330

HERAUSGEBER:

MhM
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstr. 30, 20357 Hamburg
Tel.: 040/431 39 40
Fax: 040/43 13 94 44
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

BANKVERBINDUNG

Hamburger Sparkasse
Kto.-Nr.: 1251/120 380
BLZ: 200 505 50

VERANTWORTLICHE REDAKTEURIN

Karin Aßmus

REDAKTION

Sylvia Sonnemann, Andree Lagemann

AUTORINNEN

Sabine Weis, Rainer Link, Achim Woens,
Christiane Hollander, Marc Meyer

FOTOS

Henning Scholz, Karin Aßmus,
Wartig Nord GmbH

LAYOUT

zimmermann und spiegel
Tel.: 040-39 19 86 36

DRUCK

OML
Billhorner Deich 126
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den
Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: € 10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS

für Nr.1/2011: 15.2.2011



MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040/431 39 40
Fax 040/431 39 44 4
www.mhmhamburg.de
e-mail: info@mhmhamburg.de

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

MhM-Zentrale: 040/431 39 40

montags - donnerstags 9.00 - 13.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr
freitags 9.00 - 13.00 Uhr

beratungsstellen

Schanzenviertel

■ Bartelsstraße 30
[U/S Bahnhof Sternschanze]
montags 16.00 - 19.00 Uhr
donnerstags 16.00 - 19.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Nebenkostenberatung
montags & donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Beratung: Wohnen unter Hartz IV
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr

Renovierungssprechstunde
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

Altona-Nord Vom 23.12.10 bis 09.01.11 geschlossen.

■ Gefionstraße 3
[im Bürgertreff Altona-Nord]
dienstags 18.00 - 19.00 Uhr

Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1
[in der BS-Beratungsstelle]
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Eimsbüttel

■ Doormannsweg 12, Raum 12
[im Hamburg-Haus Eimsbüttel]
montags 16.30 - 17.30 Uhr

■ Telemannstr. 24
[im Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel Vom 17.12.10 bis 03.01.11 geschlossen.

■ Edmund-Siemers-Allee 1
[Café del Arte, Westflügel]
dienstags 15.00 - 16.00 Uhr

St. Pauli

■ Hein-Köllisch-Platz 12
[Kolibri, GWA]
mittwochs 16.00 - 17.00 Uhr

Ottensen [Altona]

■ Eulenstraße 43
[in der Motte, im Seminarraum, l. OG. rechts]
dienstags 16.30 - 19.00 Uhr
mittwochs 11.00 - 12.30 Uhr

Wandsbek

■ Schloßstraße 60
[im Bezirksamt Wandsbek, Zimmer 103, l. OG.]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Wilhelmsburg

■ Rudolfstr. 5, II. OG
[im Integrationszentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Winterhude

■ Moorfurthweg 9 e
[im Goldbekhof]
donnerstags 18.30 - 19.30 Uhr



In den Weihnachtsferien vom 24.12. – 31.12.2010 sind alle Außenberatungsstellen geschlossen. Die MhM-Zentrale bleibt nur am 24. und 31.12.2010 geschlossen und ist ansonsten wie gewohnt geöffnet.

prozesskosten- versichert über MhM

Ein Mietprozess kann ganz unerwartet auf Sie zukommen und eventuell sehr teuer werden. Für Mitglieder von MhM kostet die Prozesskosten-Versicherung lediglich 27 € im Jahr und ist ohne jegliche Eigenbeteiligung. Sie übernimmt für Sie Anwalts-, Prozess-, und eventuell anfallende Gutachterkosten. Das Informationsblatt zum Prozesskostenschutz ist in der der Geschäftsstelle Bartelsstraße 30 oder unter ☎ 431 39 40 erhältlich.

Mitgliedsbeitrag 2011

56 € pro Jahr
83 € pro Jahr (inkl. Rechtsschutzversicherung)

rechtstelefon: 040 / 431 394 -77

montags - donnerstags 14.00 - 16.00 Uhr
montags 10.00 - 12.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

beitriffserklärung

für den Verein MIETER HELFEN MIETERN, Hamburger Mieterverein e.V.

zum 01. _____ 2010/2011

Name/Vorname _____

Straße _____

Wohnort _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____ Telefon _____

Bitte senden Sie mir eine Satzung, ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.
Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, den festgesetzten Beitrag zu zahlen.

Unterschrift _____ Unterschrift _____

Mitgliedschaft und Prozesskostenschutz
Ich möchte über MhM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Hamburg _____

Ihre Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und ausschließlich für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert.

einzugsermächtigung

Hiermit ermächtige ich MhM bis auf Widerruf, die fälligen Beiträge von meinem untenstehenden Konto abbuchen zu lassen.

Mitgliedsnummer, Name

Konto-Nr. _____

Bank _____

BLZ _____

Datum _____

Unterschrift _____

Schicken Sie die ausgefüllte Beitrittserklärung mit/ohne Rechtsschutz bitte an unsere MhM-Zentrale