

MHM

Die Zeitung des
Hamburger Mietervereins

Mietraum^m²

- **Hamburg: Mieterdemonstration am 29.10.2011**
- **Mietrechtsverschärfung: MMH sagt Nein**
- **Moorburg: Kein sterbender Stadtteil**





Liebe Mitglieder,

Diesmal haben Sie lange auf die neue Mietraum² warten müssen. Aber jetzt ist sie da und gleich mit einem ganzen Strauß neuer MHM-Beratungsangebote: drei neue Beratungsstellen, Sonderberatungstage und gestraffte Beratungszeiten. Wir hoffen, Ihnen gefällt's. Die Renovierung unserer Zentrale in der Bartelsstraße bei laufendem Betrieb ist abgeschlossen. Das war anstrengend, aber das Ergebnis erfreut bisher alle Mitarbeiter und Mitglieder. Haben Sie einen Gewerbemietvertrag und wohnen in diesen Räumlichkeiten? Dann haben Sie unter Umständen schlechte Karten bei der Lösung Ihrer Mietprobleme. Was das bedeuten kann, berichtet Ihnen MHM-Juristin Eve Raatschen auf Seite 10/11. Moorburger sind nicht unterzukriegen. Wegen vieler bedrohlicher Planungen mussten und müssen sie um ihren Stadtteil bangen. Stichworte: Hafenuerspange, Containerterminal, Logistikpark. Das Kohlekraftwerk ist bereits im Bau. Doch die Bewohner kämpfen und entwickeln erstaunliche Zukunftsperspektiven. Lesen Sie dazu unsere Reportage auf Seite 7-9.

Schlechte Aussichten bieten die aktuellen Pläne der Bundesregierung, das Mietrecht zu ändern. Das Ganze läuft auf erleichterte Kündigungs- und Mieterhöhungsmöglichkeiten hinaus – also inakzeptable Beschneidungen von Mieterschutzrechten. Lassen Sie sich trotzdem nicht die Laune verderben und wehren Sie sich mit guter Beratung oder gehen Sie auf die Mieterdemonstration Ende Oktober hier in Hamburg.

Einen schönen Herbst wünscht Ihnen

Ihre Karin Aßmus

Titelfoto: H. Scholz, Idyllisches Moorburg

Inhalt

MIETER HELFEN MIETERN

| | |
|---|-----|
| Der heiße Herbst bei MHM: Serviceangebote | 4-5 |
| Neue MHM-Kollegin | 2 |
| Liebe Mitglieder | 2 |
| MHM-Service | 19 |
| Impressum | 19 |
| MHM-Beratungsstellen | 20 |

Mieten

| | |
|--|-----|
| Verschärfung des Mietrechts geplant | 5-6 |
| Verschlechterung des Kündigungsschutzes: | |
| Mietnomaden | 6 |
| Aktion: Klangteppich | 6 |

Titel

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Moorburg – kein sterbender Stadtteil | 7-9 |
|--------------------------------------|-----|

Mietrecht

| | |
|---|-------|
| Gewerbemietverträge: Weniger Mieterschutz | 10-11 |
| Juristin Sabine Weis antwortet | 11 |
| Kurzurteile | 11 |
| Rauchmelder? Ein Muss in Hamburg | 12 |
| Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis | 17 |
| Mülltrennung: Mitmachen | 17 |

Stadtteile

| | |
|--|----|
| Doppelstrategie der GAGFAH | 13 |
| Karolinenviertel: MieterInnen-genossenschaft i.Gr. | 14 |
| Gängeviertel: Glückwunsch | 15 |

Hartz IV

| | |
|-----------------------------------|----|
| Urteile zum Wohnen unter Hartz IV | 16 |
| Endlich Mietobergrenzen erhöhen! | 16 |
| Vertragsänderung statt Gubhaben | 15 |

Verschiedenes

| | |
|----------------------------------|----|
| Rauchmelder: Fehlalarm | 12 |
| Schimmelaktionstag | |
| Netzwerk Schimmelberatung online | 14 |



Unsere neueste Errungenschaft bei MHM heißt Nora Jonath. Sie ist die wohl bislang jüngste Kollegin, die das Empfangsteam in der Geschäftsstelle bereichert. Hauptberuflich ist Nora Kommunikationsdesignstudentin und hat gerade erfolgreich eine Zwischenprüfung abgelegt. Für ihre etwas skurrilen Hobbys bleibt ihr leider nur wenig Zeit: Sie sammelt tote Schmetterlinge und spricht gerne mit Tieren, die ihr im Gegensatz zu ihrem Lieblingskommilitonen keine Widerworte geben. Wenn wir nun also einen toten Schmetterling finden, wissen wir endlich, wohin mit ihm. Wir freuen uns auf eine kreative Zeit mit Dir, liebe Nora.

Mieterdemonstration

MIETENWAHNSINN STOPPEN WOHNRAUM VERGESELLSCHAFTEN

am Samstag 29.10.2011

Millerntorplatz 13.00 Uhr

Ein umfassendes Bündnis, darunter MHM, ruft zur ersten großen Mieterdemonstration am 29.10.2011 in diesem Jahr auf. Trotz der letzten Demonstration gegen Wohnungsleerstand vor einem Jahr ist kein Kurswechsel in der Hamburger Wohnungspolitik erkennbar. Nichts außer Absichtserklärungen ist zu vernehmen. Die Mieten steigen weiter, das Wohnen wird immer teurer. Die Warte-

schlangen bei Wohnungsbesichtigungen sind ein beredtes Zeichen für die dramatische Wohnungsknappheit in Hamburg. Wenn im Herbst der neue Mietenspiegel erscheint sind weitere Mietsteigerungen vorprogrammiert. Demonstrieren Sie für eine neue Wohnungspolitik und für Mietpreisbegrenzungen. Machen Sie mit! www.mietenwahnsinn.de

Der heiße Herbst bei MHM

MHM-Beratungstage und neue MHM-Beratungsstellen

MHM erweitert sein Serviceangebot. Gleich drei neue Beratungsstellen werden eröffnet. Und MHM lädt Mitglieder zu speziellen Beratungstagen mit den Schwerpunkten Nebenkosten und Mieterhöhung ein. Das MHM-Beratungsangebot für Mitglieder wird so vielfältiger und attraktiver.

Angebot 1: Nebenkostentage

Alle Jahre wieder im Herbst verschicken Hamburger Vermieter ihre Nebenkostenabrechnungen. Es gilt dem Mieter noch vor der Jahreswende die Abrechnung für das Jahr 2010 zuzustellen. Sonst kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr verlangen. So mancher Mieter wird sogar erst am Silvesterabend seine Nebenkostenabrechnung aus dem Briefkasten fischen. Um unseren Mitgliedern mit einer schnellen Beratung ohne lange Wartezeiten zu dienen, bietet MHM ab November monatlich einen ganzen Beratungstag allein zur Prüfung der Nebenkosten an.

Kommen Sie ohne Anmeldung in die Geschäftsstelle in der Bartelsstraße 30. Bitte bringen Sie Ihre aktuelle Abrechnung, soweit vorhanden auch eine Abrechnung des Vorjahres und Ihren Mietvertrag, mit.

Wir beraten Sie

Donnerstag, 10. November 2011, 10.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag, 08. Dezember 2011, 10.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag, 12. Januar 2012, 10.00 bis 16.00 Uhr

Das gesamte MHM-Beratungsteam steht Ihnen an diesen Tagen für die Überprüfung Ihrer Nebenkostenabrechnung zur Verfügung. Selbstverständlich können Sie auch weiterhin unsere normalen Beratungsangebote nutzen.

Angebot 2: Extraberatung bei Mieterhöhung
 Der Hamburger Mietenspiegel 2011 erscheint im Herbst, voraussichtlich im



Helmut Kecskes von der Mieteragentur und MHM-Jurist Christian Bluhm freuen sich über die Eröffnung der neuen Steilshooper Beratungsstelle.

November. Die gestiegenen Neuvermietungspreise und die teuren Modernisierungen werden ihre Spuren hinterlassen, so dass ein deutlicher Anstieg der Mietenspiegelwerte zu erwarten ist. Mieterhöhungen werden nicht lange auf sich warten lassen. Schon zum Jahresende bieten wir deshalb auch zum Thema Mieterhöhung einen Sonderberatungsnachmittag an.

**Am Dienstag, 13. Dezember 2011
 in der Zeit von 14.00 bis 18.00 Uhr**

beantworten unsere Experten Ihre Fragen zum Mietenspiegel und überprüfen Ihre Mieterhöhung.

Neu: MHM-Beratungsstelle Steilshoop

Die Nachfrage nach mietrechtlicher Beratung in Steilshoop ist groß. Das ist nicht weiter verwunderlich, da die GAGFAH dort ein großer Vermieter ist, der seine Mieter an den Rande der Verzweiflung treibt s. Bericht Seite 15/16). Mitten im Herzen der Siedlung bietet MHM nun seit September 2011 jeden Dienstag Nachmittag von

17.00 bis 18.00 Uhr Beratung an. „Das Café“ im Schreyerring 27 stellt hierfür den hinteren Raum zur Verfügung.

MHM-Hausgemeinschafts-Spezialist Christian Bluhm, der die über 100 Mandate aus Steilshoop betreut, wird regelmäßig vor Ort sein ebenso wie Herr Kecskes von der Mieteragentur. Mieter können dann entscheiden, ob sie auch die technische Beratung der Mieteragentur benötigen und von der Kooperation MHM und Mieteragentur profitieren wollen.

Neu: MHM-Beratungsstelle im Bahnhofsviertel von Wilhelmsburg

Seit Anfang September 2011 berät MHM in fußläufiger Nähe zum Wilhelmsburger Bahnhof, in der Thielenstraße 3a in den Räumen von verikom. Jeden Donnerstag von 17.00 bis 18.00 Uhr wechseln sich die Rechtsanwälte Udo Smetan und Ulrich Meyer sowie die Rechtsanwältin Filiz Topal mit der Beratung ab. Die Nachfrage nach qualifizierter Beratung ist besonders

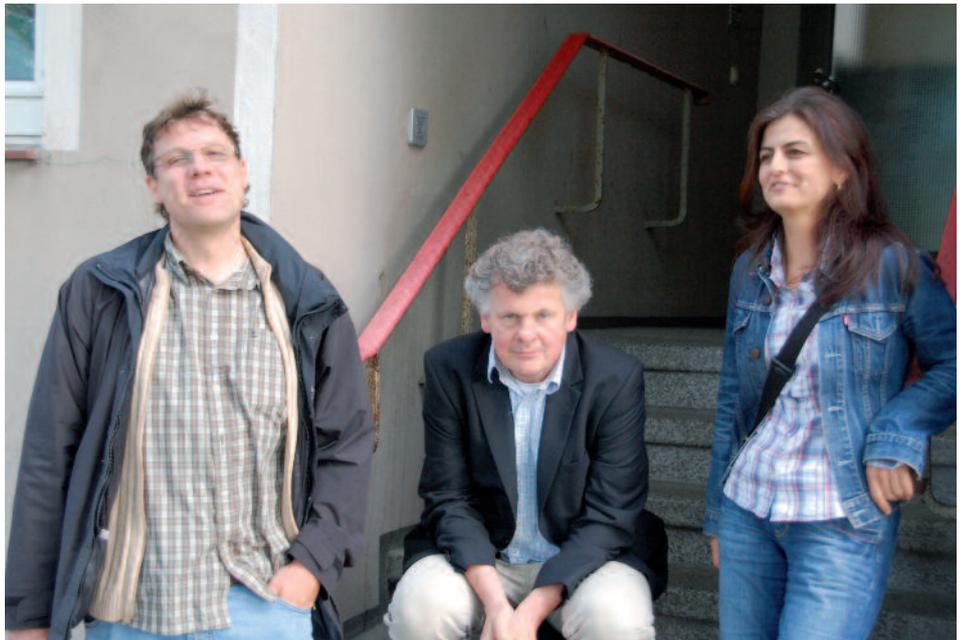
durch die schlechte Bewirtschaftung der GAGFAH-Häuser geschürt worden. Ein Grund für die Mieter des Bahnhofs- und des Korallusviertels vor Ort präsent zu sein. Zugleich hat MHM die Beratung im Integrationszentrum in der Rudolfstraße eingestellt. Bei Bedarf wird MHM auch dort weiterhin gerne größere Mieterversammlungen anbieten.



Direkt im Langenhorner Einkaufszentrum können Sie uns ab November im Parterre dieses Hauses finden.

Neu: MHM-Beratungsstelle am Langenhorner Markt

Ab November 2011 zieht MHM an den Langenhorner Markt 5. Jeden Montag von 15.00 bis 17.00 Uhr wechseln sich die MHM-Vorständler und Rechtsanwälte Jens Waßmann und Udo Smetan mit der Beratung im Stadtteilbüro neben der Haspa ab. Endlich erhält Hamburgs Norden eine gut erreichbare MHM-Beratungsstelle. Die Abrisspläne der Vermieter der Wulffschen Siedlung und größere Modernisierungsvorhaben z.B. in der Straße Holitzberg waren für MHM Anlass, in Langenhorn nach einer verkehrsgünstig gelegenen Beratungsstelle zu suchen. Die vorübergehend eingerichtete Beratungsstelle in der Ansgargemeinde – unmittelbar neben der Wulffschen Siedlung – schließt bereits zum Oktober.



Die MHM-Anwälte Ulrich Meyer, Udo Smetan und Filiz Topal erwarten Sie in der Wilhelmsburger Beratungsstelle

Die Zeiten ändern sich: in Ottensen und im HH-Haus

Ab Oktober verkürzt MHM die Beratungszeiten an beiden Beratungstagen in Ottensen. Dienstags endet die Beratungszeit ab Oktober dann um 18.00 Uhr. Wer danach noch beraten werden möchte, kann uns von 18.00 bis 19.00 Uhr in Altona-Nord im Bürgertreff aufsuchen. Auch am Mittwoch-Vormittag verschiebt sich die Beratungszeit in der Motte auf die Zeit 12.00 bis 13.00 Uhr – die Chance, in der Mittagspause ein mietrechtliches Problem zu lösen.

Im Hamburg-Haus verlegt MHM die Zeit vor: auf 15.00 bis 16.00 Uhr. Wer danach noch Beratungsbedarf hat, suche gerne die nahegelegene MHM-Zentrale in der Bartelsstraße auf. Ab November wird Sie übrigens MHM-Juristin Andree Lagemann im Hamburg-Haus beraten.

MHM-Beratungsstelle St. Georg schließt

Zu unserem großen Bedauern wurde die erst kürzlich eröffnete Beratungsstelle am Hansaplatz nicht ausreichend nachgefragt. Aus diesem Grund wird die Beratungsstelle geschlossen. Wir danken der Geschichtswerkstatt sehr für die wunderbare Zusammenarbeit.

Alle aktuellen Beratungszeiten können Sie auch unserer Homepage entnehmen. Oder Sie lassen sich unseren handlichen Folder „Wegweiser Mietrecht“ zuschicken, der alle Beratungsstellen und – Zeiten nebst Adressen und Beitrittserklärung enthält. Rufen sie uns einfach an: 431 39 40.

Text: Sylvia Sonnemann

Das Kanapee

Wohn- und Objektausstattung . Vertrieb . Dienstleistungen

Telefon: 040 - 27 88 27 74
Mobil: 0177 - 4 22 19 22

Hinter der Lieth 34k . 22529 Hamburg
YorckVettereck@t-online.de

www.das-kanapee.de

Seit 1985 entwickeln und realisieren wir im Großraum Hamburg individuelle Einrichtungslösungen im privaten und geschäftlichen Bereich. Von einfach bis anspruchsvoll, von traditionell bis unkonventionell. Aber immer wirtschaftlich, termingerecht und in bester handwerklicher Qualität.

Unser Leistungsumfang umfasst unter anderem:

- Lieferung und Verlegung aller Bodenbeläge
- Polsterarbeiten und Dekoration
- Lieferung und Montage von Sonnenschutzanlagen

Darüber hinaus vermitteln wir zuverlässige Handwerker aus anderen Gewerken. Nutzen Sie unsere kostenlose Beratung vor Ort, auch nach Geschäftsschluss.

Wir finden auch für Sie eine überzeugende Lösung!

So nicht! Kein Klimaschutz auf Kosten der Mieter!

Die Bundesjustizministerin hat am 11. Mai 2011 einen Referentenentwurf für ein "Gesetz über die energetische Modernisierung von vermieteten Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln" (MietRÄndG) vorgelegt und unter Beweis gestellt, dass sie Schlimmeres plant als noch im letzten Jahr angedacht. Auf Kosten der Mieter und durch den Abbau von Mieterrechten sollen Klimaschutzziele erreicht werden und Vermieter zur schnellen Modernisierung angestiftet werden. Bereits im Herbst 2011 soll der Bundestag mit dem Entwurf befasst werden.

Als Modernisierungsmaßnahmen sollen nach dem neu gefassten § 554 BGB gelten: „Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird“. Damit wird zementiert, dass es auf eine Heiz- oder Nebenkostenersparnis beim Mieter nicht ankommt. An der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB wird nicht gerüttelt. Elf Prozent der Modernisierungskosten dürfen also auch weiterhin auf die Miete umgelegt werden. Die teure Wärmedämmung zahlt der Mieter auch dann, wenn er keinen Cent an Heizkosten dadurch spart. **MHM** sind Fälle bekannt, in denen Vermieter eine Mieterhöhung von bis zu 7 €/m² fordern.

Nicht erlaubt und teuer für den Mieter: versteckte Instandsetzungskosten

Dem Vermieter soll vieles leichter gemacht werden. So soll es zukünftig ausreichen, wenn er bei der Ankündigung der Modernisierung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nimmt, um eine Energieeinsparung zu belegen. Ob seine Maßnahme tatsäch-



Noch im letzten Jahr wurde in diesen Häusern in der Bartelsstraße eine Fette-Mieten-Party gefeiert – wegen zu teurer Neuvermietungspreise.

lich etwas bringt, lässt sich so für den Mieter kaum überprüfen. Reparaturkosten, die ein Vermieter bei der Berechnung der Mieterhöhung abziehen muss, soll er zukünftig nach „billigem“ Ermessen ermitteln können. Nach bisheriger Rechtslage muss er die Kosten konkret berechnen. Dies bedeutet nichts anderes als dem Vermieter offiziell nahe zu legen, längst überfällige Reparaturen in die Mieterhöhungsberechnung hinein zu mogeln. Für Mieter ist eine Überprüfung ohne teures Gutachten in der Regel nicht mehr möglich.

Energetische Modernisierung: Mieter werden verdrängt

Die Möglichkeiten, einer Modernisierung aufgrund einer unzumutbaren Härte zu

widersprechen, sollen drastisch eingeschränkt werden. Einen Widerspruch gegen die Maßnahme selbst aufgrund der zu erwartenden, unbezahlbaren Mieterhöhung soll es nicht mehr geben. Der Mieter soll der Mieterhöhung nur noch dann entgegenzutreten können, wenn trotz Abwägung mit dem erhofften Klimaschutz die Mieterinteressen überwiegen. Seine Härtegründe soll der Mieter dagegen schon vier Wochen nach Ankündigung der Maßnahme schriftlich mitteilen. Verpasst er die Frist, muss er die Mieterhöhung später akzeptieren, auch wenn er die Wohnung dann nicht mehr bezahlen kann. Eine klare Ansage der Bundesregierung: das Widerspruchsrecht des Mieters aus finanziellen Gründen ist nicht erwünscht und wird damit abgeschafft.

Keine Minderung in den ersten drei Monaten

Mietminderungen bei energetischen Maßnahmen sollen dem Mieter lt. Entwurf in den ersten drei Monaten verwehrt sein. Heizungs- und Wasserausfall, Gerüste, die Wohnung verdunkeln, abgeschlagener Balkon, unerträglicher Baulärm, all das soll nur zur Minderung berechtigen, wenn die Bauarbeiten länger als drei Monate dauern: ein Vorschlag, der gegen den nicht nur im Mietrecht verankerten Grundsatz verstößt, dass eine volle (Miet-)Zahlung nur geschuldet wird, wenn dem auch eine volle Leistung (störungsfreies Wohnen) gegenübersteht.

Ob die Vorschläge der Bundesregierung zu mehr Klimaschutz führen werden, ist nicht erwiesen. Klar ist dagegen: eine Mieterverdrängung aufgrund steigender Mieten ist vorprogrammiert. Die Reformpläne sind von einer Unkenntnis der tatsächlichen Situation auf dem Wohnungsmarkt geprägt. MieterInnen zahlen schon jetzt mehr als sie tragen können. Die Vermieter werden durch die neuen Vorschläge in keiner Weise dazu angehalten, wirtschaftlich und kostengünstig zu modernisieren, da die Mieter ja sowieso alles zahlen.

MHM setzt sich weiter dafür ein, dass mietrechtlich auch im Hinblick auf den Klimaschutz Mieter und Mieterinnen entlastet werden. Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB sollte abgeschafft werden. Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete sind völlig ausreichend, um Vermietern eine angemessene Miete zu sichern.

Text: Eve Raatschen



Ein Jahr später nach der energetischen Sanierung sind dieselben Häuser (von S.5) in der Bartelsstraße nicht wieder zu erkennen.

Verschlechterung des Kündigungsschutzes

Vorwand „Mietnomade“

Das Thema „Mietnomaden“ passt auf den ersten Blick nicht zum Klimaschutz. Was die Tendenz zur Beschneidung von Mieterrechten angeht jedoch schon. Obwohl ein Universitätsgutachten im Auftrag der Bundesregierung nachwies (s. Mietraum² Nr. 1 2011), dass das Problem des sogenannten Mietnomaden nur vereinzelt auftritt, muss dieses „Gespenst“ für extreme Verschärfungen der Mieterschutzrechte erhalten. Führt der Vermieter eine Klage gegen seinen Mieter wegen (angeblicher) Zahlungsrückstände, soll der Mieter in Zukunft auf Antrag des Vermieters gerichtlich verpflichtet werden können, auch zukünftige Mieten zu

hinterlegen. Kommt der Mieter der Hinterlegungsanordnung nicht nach, soll eine Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung möglich sein. Dieser Vorschlag verstößt gegen elementare Grundrechte des Mieters auf ein rechtsstaatliches Verfahren und würde dazu führen, dass Mieter, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder sich mit dem Vermieter um Minderungsrechte streiten, den Verlust der Wohnung befürchten müssen. Einen Schutz vor Betrügnern bietet dem Vermieter diese Regelung jedoch in keiner Weise.

Klangteppich Topfschlagen gegen steigende Mieten und Wohnungsnot

Am 27.10.2011 um | 19.00 Uhr
in Hamburg

Machen Sie mit. Am Donnerstag, den 27. 10. soll die gesamte Stadt 10 Minuten lang mit Schallwellen des Protests gegen den Mietenwahnsinn, steigende Mieten und die aktuelle Wohnraumsituation durchflutet werden, wie die Initiatoren der Mietenwahnsinns Symphonie mitteilen. Hamburginnen und Hamburger sind aufgefordert auf Kochtöpfen zu trommeln: bei geöffnetem Fenster oder auf der Straße. Das Ganze wird währenddessen mit über die Stadt verteilten Mikrofonen eingefangen und live als Rückkopplung über Radio zurück ins Wohnzimmer getragen. Mit der Aktion soll ein akustischer Klangteppich für das Recht auf Stadt erzeugt und die Demonstration „Mietenwahnsinn stoppen – Wohnraum vergesellschaften!“ am Samstag 29.10. unterstützt werden, so die Veranstalter in ihrem Aufruf.

Kontakt:

mietenwahnsinnsymphonie@gmx.de
Infos: www.facebook.com/mietenwahnsinnsymphonie

Material:

<http://topfschlagen.wordpress.com>
Mietenwahnsinnsymphonie Hamburg,
Partitur »Die Stadt gehört allen!«
Radiofrequenz für Rückkopplungseffekte:
FSK 93,0 Mhz, im Kabel 101,4 Mhz via
Stream auf www.fsk-hh.org
Begleitende Sendung: 18:30-20:00 Uhr

Moorburg – Kein sterbender Stadtteil

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Totgesagte leben länger. Vor 30 Jahren entschied der Senat, das Dorf Moorburg am Südufer der Elbe solle aufgegeben und an seiner Stelle der Hamburger Hafen erweitert werden. Doch bis heute legen in Moorburg keine Containerfrachter an. Und die alten Häuser hinterm Deich stehen immer noch. Einige Ureinwohner sind geblieben und etliche neue Mieter haben sich in das dörfliche Leben integriert. Mit etwas Glück und sehr viel politischer Tatkraft hofft man, Moorburg dauerhaft als Wohnort erhalten zu können. Mittäter dringend erwünscht.

Wenn man auf dem Moorburger Elbdeich steht und den Blick gen Norden richtet, sieht man die Kräne der Container-Terminals. Aus Richtung Westen hört man den beständigen Brummtönen der Autobahn 7 und im Osten des Ortes schließt sich die Baustelle des gigantischen Kohlekraftwerkes Moorburg an. Ein Ort zum Wohnen? „Ja“, sagt Rainer Böhrnsen, der seit den frühen 1980er Jahren hier lebt, ein Tagungshaus leitet, und sich nicht vorstellen mag, irgendwo anders hinziehen zu müssen. Böhrnsen ist der Sprecher des Runden Tisches Moorburg – dem Sprachrohr der Bewohnerschaft. Zwischen Hafentrieben, Spülfeldern, Kraftwerk und Verkehrswegen hat sich ein idyllisches Dorf erhalten. In mehr als 200 Häusern leben rund 800 Bewohner. Nicht chic, aber alt. Nicht ruhig, sondern lebendig. „Es muss ja nicht alles so teuer und steril sein wie die Hafen-City“, sagt Rainer Böhrnsen. „Moorburg ist ein grüner, gewachsener, uralter und citynaher Stadtteil, der sich entwickelt hat und neuen Bewohnern ein attraktives Angebot machen kann.“



Glaubt fest daran, dass Moorburg das Potential hat, zu einem Juwel im Süderelbberaum zu werden: Rainer Böhrnsen



Zufriedene Mieter in saniertem SAGA-Haus mit Zugang zum Elbdeich und eigenem Garten

Stauraum für Container oder Wohnraum für Naturliebhaber?

Das Wohnen in Moorburg folgt eigenen Regeln. Die Stadt besitzt seit drei Jahrzehnten ein Vorkaufsrecht an allen Immobilien, und viele ehemalige Bewohner haben seitdem ihre Häuser an die Finanzbehörde verkauft. Die SAGA hat deshalb ein Beinahe-Monopol als Vermieter. Mit dieser geballten Vermietermacht ist der städtische Wohnungskonzern in der Vergangenheit höchst unterschiedlich umgegangen. „Am Anfang“, sagt Rainer Böhrnsen, „haben die nur die angeblich maroden Gebäude abgerissen und jede Modernisierung verweigert. Es gab Mieter, die wollten statt einer Kohle- eine Gasheizung

haben, aber die SAGA sagte aus Prinzip Nein und setzte stattdessen mit großem Aufwand den Kohleschuppen instand.“ Hauptsächlich der Ort wird nicht attraktiv – so dürfte die heimliche Maxime des Großvermieters seinerzeit gelautet haben. Und dieses mieterunfreundliche Verhalten der SAGA entsprach ja auch den politischen Vorgaben aus dem Hamburger Rathaus. Mit diesen Mitteln gelang es, die Einwohnerzahl um ein Drittel zu reduzieren.

Irgendwann war aber auch den hartnäckigsten Hafenlobbyisten klar, dass man Moorburg als Erweiterungsfläche für den Containerumschlag nicht mehr brauchen würde; jedenfalls nicht in den Jahrzehnten, die sich überblicken lassen. Es

Fortsetzung auf S. 8



Hier hat die SAGA bereits ganze Arbeit geleistet – Mietwohnungen im Villen-Domizil gleich hinterm Deich.



Und hier haben die Handwerker noch einiges zu erledigen: unsanierte SAGA-Villa mit den Spuren jahrzehntelanger Vernachlässigung.

begann ein vorsichtiger Umdenkungsprozess. Bewohner und Behörden setzten sich zusammen und gründeten den Ständigen Gesprächskreis Moorbug. In diesem Kreis wählt man die Häuser aus, bei denen sich der Erhalt lohnt und eine Modernisierung noch möglich ist. Rainer Böhrnsen kann bei einem Spaziergang durch den Ort einige Dutzend Immobilien vorzeigen, die durch das Engagement der Moorburger Aktivisten vor dem Verfall

gerettet werden konnten. „Wir haben ja jetzt schon den dritten oder vierten Geschäftsstellenleiter der SAGA in Harburg am Wickel. Teilweise waren das ganz furchtbare Leute, aber in den letzten Jahren läuft das alles besser.“

Moorburger Mieten im Streit

Einerseits verlangt man von den Moorburger Mietern, dass sie buchstäblich auf gepackten Koffern wohnen – schließlich

ist das Dorf ja Hafenenwicklungsgebiet – andererseits will man bei der Höhe der Mieten die Schraube nach oben drehen. „Beides passt nicht zusammen“, sagt Mietrechtsanwalt Udo Smetan, der Anfang des Jahres die SAGA-Mieter vor Ort beriet. „Die sog. ortsübliche Vergleichsmiete kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil der Ort Moorburg mit seinen zahlreichen Handicaps – es fehlt beispielsweise an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen – eben nicht vergleichbar ist mit anderen Hamburger Stadtteilen.“ Smetan, der auch dem Vorstand von MHH angehört, rät den betroffenen Moorburgern, Widerspruch gegen Mieterhöhungen einzulegen.

Armin Böhm verschlug es vor sechs Jahren nach Moorburg. Ein guter Ort, um Kinder groß zu ziehen, sagt er. Mit Frau und der zweijährigen Tochter hat der Lehrer, der ursprünglich in Altona wohnte, die alte Post im Ortskern von Moorburg gemietet. Ein großes Haus mit einem ansehnlichen Garten, in dem Eulen nisten, aber auch Heerscharen von Nacktschnecken für Verdruss sorgen. Die Kaltmiete beträgt jetzt knapp 9 Euro/m². Für das Dorf bereits ein Spitzenwert, für Hamburger Verhältnisse eher durchschnittlich. Moorburg besitzt viele aufgegebene Obstplantagen, die heute von zahlreichen Vogelarten als Rückzugsgebiet genutzt werden. In freier Wildbahn begegnen einem hier Marder, Fuchs und Hase. Eine alltägliche Idylle, obwohl das gleich in der Nachbarschaft auf einem 40 Hektar Areal errichtete Vattenfall Kohlekraftwerk als Bedrohung wahrgenommen wird. „Ich finde keinen Parkplatz mehr vor der Haustür“, klagt Armin Böhm, „weil die Montagearbeiter von Vattenfall die ganzen Straßen in Besitz nehmen.“ Ursprünglich sollte das Kraftwerk 2012 in Betrieb gehen, aber nun verzögert sich der Bau, weil man für die Brennkammern wohl den falschen Stahl verwendet hat. „Das kann jetzt noch einige Jahre dauern, bis die zu Potte kommen“, sagt Böhm, „aber wenn das Kraftwerk in Betrieb geht, will meine Frau hier weg.“ Er selber würde wohl lieber bleiben und das Kind kann noch nicht mitentscheiden.

Vollkommen zufrieden mit seinem Haus, seinem Garten und den Möglichkeiten, die der Ort bietet, ist Burkhard Oelkers, gelernter Tischler, der tagsüber außerhalb des Ortes arbeitet. Nach Feierabend greift er noch gern zu seinen Werkzeugen, um für den Eigenbedarf zu zimmern. Gerade ist er mit der Konstruktion eines Segelschiffs beschäftigt. „Hier kommt kein nerviger SAGA-Hausmeister vorbei und meckert über Lärm oder herumliegende Holzvorräte“, sagt er. Tatsächlich hat sich



1.000 Euro Miete für komplettes Haus und Garten: Armin Böhm vor der alten Post.



Kann sich keinen anderen Stadtteil vorstellen, in dem man sich so frei bewegen kann wie in Moorburg: Tischler Burhard Oelkers

Moorburg in den letzten Jahren zu einem Ort entwickelt, an dem sich Kunsthandwerk und unterschiedliche Kunstrichtungen treffen. Gleich hinterm Deich wohnt ein bekannter Komponist vom Filmmusiken. Die Songs zu den meisten Fatih Akin Filmen entstanden hier. In der alten Schule hat sich ein Kulturverein, der auch Ateliers an Maler, Fotografen und andere Kunstschaffende vermietet, häuslich eingerichtet. Der Kochkunst wird im Lokal „Wasserturm“ gefrönt, einem Backstein Gasthaus in der Ortsmitte, über dessen Gourmetkünste TV-Koch Tim Mälzer sicher einräumen würde: Jawoll, die können was!

Moorburgs Zukunft: Süderelbe-Silicon Valley mit vielen neuen Wohnungen?

Die Hafenerweiterungspläne sind offiziell noch nicht zurückgezogen worden. Deshalb ist es schwierig, eine Prognose über die Zukunft Moorburgs zu wagen. Klar ist, alle Arten von Wohnungsneubau scheitern derzeit an der Gesetzeslage. Und es sind zwei Hamburger Behörden, deren Pläne eine gedeihliche Entwicklung des Süderelbedorfes torpedieren könnten. Da ist zunächst die Hamburg Port Authority, sie will ihren kontaminierten Hafenschlick auf Spülfeldern im Bereich Moorburg entsorgen. Da im Bereich Moorburg aber auch wichtige Trinkwasserbrunnen liegen, dürfte dieser Plan auf heftigen Widerstand sto-

ßen. Der andere Plan, der den Bewohnern noch größere Sorgen bereitet, besteht im Bau einer gewaltigen Verkehrsstrasse, der sog. „Hafenquerspange“. Dies wäre eine Autobahn, die vor allem LKWs den schnellen Wechsel vom Hafen auf die A7 oder die A1 ermöglichen soll. Rainer Böhrnsen ist empört: „Das wäre eine Lärmtrasse, die auf Stelzen dicht an unseren Häusern vorbei gehen würde. Das nimmt uns jede Zukunft. Denn wir gehen davon aus, dass es für einen Ort im Hafenerweiterungsgebiet keinen Lärmschutz geben wird.“ Böhrnsen selber verfolgt einen ganz anderen Plan für das Dorf, das ihm zur Heimat wurde: den „Wissenspark Moorburg“ ([Details unter www.nexthamburg.de/wissenspark](http://www.nexthamburg.de/wissenspark)). Die Idee dahinter: Moorburg liegt dicht an der Technischen Universität Harburg, die Forschungsabteilungen großer Firmen wie Airbus sind nicht weit entfernt wie auch das Projekt „Channel Harburg“. Rund 200 Hektar zusammenhängende Flächen kann Moorburg anbieten, um einen Forschungs-Campus für Umwelt-, Klima- und maritime Forschung zu ermöglichen. Das geht in diesen Dimensionen sonst nirgendwo in Hamburg, ist sich der Initiator sicher. „Wenn man solch ein Projekt realisiert, bekommt Moorburg eine Zukunft und wir haben dann immer noch genug Neubauf Flächen, um ohne Verdrängung alter Mieterschichten neue Bewohner anzusiedeln,“ sagt der Sprecher des Runden Tisches. Erste vorsichtig positive Reaktionen auf den Plan hat er bereits aus Kreisen der Wirtschaftsbehörde und auch der Handelskammer erhalten. „Ich fress einen Besen, wenn das nicht zu realisieren ist.“



Gasthaus „Wasserturm“: besonders beliebt bei Wochenendausflüglern und Fahrradfahrern

Weniger Mieterschutz

In der **MHM**-Praxis geht es meist um Wohnraummietrecht. Immer häufiger aber lassen sich auch Mitglieder beraten, die einen Gewerbemietvertrag prüfen lassen wollen oder die z.B. in ihrer Werkstatt auch wohnen, also einen Mischmietvertrag haben. Im Gewerbemietrecht gelten allerdings viele Regelungen nicht, die für Wohnraummieter selbstverständlich sind.

Kündigungsschutz gilt nicht

Ein Wohnraummietvertrag kann nur vom Vermieter gekündigt werden, wenn der ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages belegen kann (§ 573 BGB).

Diese Regelung gilt nicht für Gewerbemietverträge. Ist der Vertrag unbefristet, kann der Vermieter ohne Begründung unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist kündigen. Einen Widerspruch aus sozialen Gründen wie beim Wohnungsmietvertrag kann der Mieter nicht einlegen. Selbst wenn die Existenzgrundlage des Gewerbemieters bedroht ist, muss das Gewerbeobjekt geräumt werden, wenn der Vermieter gekündigt hat.

Zeitmietvertrag schützt vor Kündigung

Ein Gewerbemietvertrag kann nicht gekündigt werden, solange eine zeitliche Befristung vereinbart ist und zwar weder vom Vermieter noch vom Mieter. Läuft das Geschäft für den Mieter nicht wie erwartet, ist er also trotzdem an den Vertrag gebunden und darauf angewiesen, mit dem Vermieter unter Umständen über eine vorzeitige Auflösung des Vertrages zu verhandeln. Eine Pflicht, den Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen, gibt es für den Vermieter grundsätzlich nicht. Allerdings gibt es auch im Gewerbemietrecht ein Sonderkündigungsrecht, wenn der Vermieter eine erbetene Untermieterlaubnis nicht erteilt. Wer diesen Schritt überlegt, sollte sich dringend vorher über die genaue Vorgehensweise beraten lassen. Das Recht des Vermieters/Mieters zur außerordentlichen Kündigung bei groben Vertragsverstößen einer der Vertragsparteien (und auch bei Zahlungsverzug des Mieters) besteht auch bei zeitlich befristeten Verträgen.



Gewerbemieter sollten ihre Mietverträge nicht ungeprüft abschliessen.

Vertragsicherheit bringt das Optionsrecht

Wer als Mieter eine langfristige Perspektive braucht, sollte nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Vertrages ein Optionsrecht vereinbaren. Die Option gibt dem Mieter die Möglichkeit, durch schriftliche Erklärung den Vertrag um eine vereinbarte Zeit zu verlängern. Der Vermieter muss die einseitige Vertragsverlängerung akzeptieren. Außerordentlich wichtig ist, dass die Mieter die vertraglich vereinbarten Fristen zur Ausübung der Option einhalten und den Zugang etwaiger Erklärungen beweisen können. Deshalb sollte er das Optionsverlangen entweder sehr rechtzeitig mit Einschreiben/Rückschein verschicken oder das Schreiben durch/mit einem Zeugen beim Vermieter abgeben.

Unbedingt Schriftform beachten

Bei Gewerbemietverträgen ist es unerlässlich, schriftliche Vereinbarungen zu treffen. Spätere Zusatzvereinbarungen müssen immer einen genauen Bezug zum Ursprungsvertrag haben und idealerweise durch Heftung u.ä. mit ihm verbunden werden. Wird die Schriftform auch bei

einer Zusatzvereinbarung (z.B. zur Miethöhe oder zur Verlängerung) nicht beachtet, kann eine eigentlich vorgesehene Befristung ungültig sein; der Vertrag wäre dann jederzeit kündbar.

Mischmietverträge

Bei Räumen, die sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch zum Wohnen vermietet werden, stellt sich die Frage, welches Recht gilt. Verdient der Mieter mit seinem Gewerbe seinen Lebensunterhalt, so handelt es sich insgesamt um einen Gewerbemietvertrag ohne Mieterschutz. Es kommt dabei nicht darauf an, wie die Flächenverteilung ist. Auch wenn z.B. bei Räumen von insgesamt 200 m² das Ladengeschäft nur 40 m² beträgt, handelt es sich um einen Gewerbemietvertrag. Auch Atelierwohnungen, in denen künstlerisches Arbeiten und Wohnen verknüpft ist, werden in der Regel nach Gewerbemietrecht behandelt. Entscheidend für die Beurteilung eines Mischvertrages ist der vertraglich vereinbarte Zweck. Wer nur wohnen möchte, aber notgedrungen einen teilgewerblichen Vertrag abschließt, wird nicht durch das Wohn-

raummietrecht geschützt. Nur dann, wenn auch der Vermieter weiß, dass die einzehenden Mieter ausschließlich wohnen wollen, ihnen zur Umgehung der Schutzvorschriften aber einen Gewerbevertrag vorlegt, gilt das Wohnungsmietrecht. Der Mieter muss im Streitfall u.a. durch Zeugen beweisen können, dass bei Vertragsabschluss etwas anderes gewollt war, als vertraglich festgehalten wurde. Auch wenn zu Beginn ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen wurde und z.B. die Räume als Büro und Wohnung genutzt werden, ändert sich an dem Status „Gewerbemietverhältnis“ auch dann nichts, wenn der Mieter später den Bürobetrieb einstellt. Ändern kann man das nur durch ausdrückliche

Vereinbarung mit dem Vermieter. Wer einen Gewerbemietvertrag abschließt, sollte sich daher vorher sehr genau überlegen, welche Interessen er hat, ob eine langfristige Bindung gewünscht ist oder nicht. Auch Bedingungen des Vertrages sollten genau geprüft werden, da im Gewerbemietrecht, dem Mieter anders als bei Wohnungen zulässigerweise weitgehende (Reparatur-) Pflichten auferlegt werden können. Mieter, die ein Mischmietverhältnis eingehen, sollten sich über ihre oft unsichere Rechtslage im Klaren sein. Beratung vor Vertragsabschluss ist immer sinnvoll. Selbstverständlich berät **MHM** auch Gewerbemietler. Text: Eve Raatschen

Sie fragen – MHM-Juristin Sabine Weis antwortet



Nach einem starken Regen drückte Abwasser durch die Toilette und überschwemmte meine Wohnung. Der Holzfußboden und die Wände sind beschädigt. Meine Teppiche und einige der Möbel können nicht mehr gereinigt werden. Wer muss mir den Schaden ersetzen?

Ihr Vermieter ist dafür verantwortlich, dass die Wasserschäden an der Mietwohnung beseitigt werden. Er muss den Holzfußboden und Wände trockenlegen, sanieren und gegebenenfalls desinfizieren lassen. Die Pflicht Ihres Vermieters zur Instandsetzung der Wohnung besteht unabhängig davon, aus welchem Grund Ihre Wohnung überschwemmt wurde. Den Schaden an Ihren Möbeln und Teppichen muss Ihr Vermieter dagegen nur ersetzen, wenn er die Überschwemmung verschuldet hat. Das kann der Fall sein, wenn zum Beispiel Rückstauklappen der Siele nicht funktionsfähig waren und vom Vermieter nicht repariert wurden. Den Nachweis eines Vermietersverschuldens müssen Sie als Mieterin erbringen. Das ist allerdings oft schwierig. Ein Beispiel für ein Fehlverhalten des Vermieters ist, wenn bereits vor der aktuellen Überschwemmung Probleme mit dem Abwasser auftraten und der Vermieter trotz entsprechender Hinweise nicht tätig wurde. Sollten Sie eine Hausratversicherung abgeschlossen haben, sind die Versicherungsbedingungen zu überprüfen. Überschwemmungsschäden infolge eines Starkregens können als sogenannte Elementarschäden aus dem Leistungsumfang der Versicherung ausgeschlossen sein. Abgedeckt sind diese Schäden dann nur, wenn Sie eine extra Elementarschadensversicherung abgeschlossen haben. Übrigens: Während der Sanierungsarbeiten können Sie Ihre Miete mindern. Ist es erforderlich, dass Sie zeitweise die Wohnung räumen, ist Ihr Vermieter verpflichtet, die Kosten einer Ersatzunterkunft zu tragen.

Kurzurteile

Keine Kündigung bei fehlender Untermieterlaubnis

Überlässt der Mieter den Gebrauch an der Mietsache unbefugt einem Dritten, kann der Vermieter dennoch nicht einfach kündigen. Denn es bedeutet keine erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters, wenn dem Mieter ansonsten ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis zusteht. Dem Mieter

kommt es zugute, wenn er vor Beginn der Gebrauchsüberlassung zeitnah den Versuch unternommen hat, von der Vermieterseite die Untermieterlaubnis zu erlangen. Der Wunsch des Mieters, Reisekosten durch Untermieteinnahmen zu kompensieren, die ihm aufgrund einer auswärtigen Berufstätigkeit entstehen, ist als berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen.

LG Hamburg, Urteil vom 17.12.2010 – 311 S 28/10

Hamburger Wohnlagenverzeichnis: Nicht verbindlich bei Mieterhöhung

1. Eine postalisch in der Kunhardtstraße/Eppendorf und damit in der guten Wohnlage gelegene Wohnung kann abweichend vom Wohnlagenverzeichnis des Mietenspiegels einzugruppieren sein, wenn sämtliche Wohnräume zur stark befahrenen Kellinghusenstraße weisen, die laut Wohnlagenverzeichnis der normalen Wohnlage zuzuordnen ist.

LG Hamburg, Beschluss vom 16.12.2010 – 311 S 52/10

2. Die Einordnung im Hamburger Wohnlagenverzeichnis stellt eine widerlegliche Vermutung dar, so dass im Einzelfall die Wohnlageneinstufung durch das Gericht zu überprüfen ist. Dies gilt nur, wenn der Mieter detailliert darlegt, aus welchen Gründen die vorgenommene Einstufung fehlerhaft erscheint. Die St. Georgstraße im alsternenahen Stadtteil St. Georg ist – jedenfalls auf der Höhe der Hausnummer 21 – abweichend vom Hamburger Wohnlagenverzeichnis als „normale“ Wohnlage anzusehen. Die SAGA hatte aufgrund des Wohnlagenverzeichnisses, das die St. Georg Straße als gute Wohnlage auswies, die Miete erhöhen wollen. MHM-Anwalt Manfred Alex überzeugte das Landgericht, dass dort keine gute Wohnlage vorliegt.

LG Hamburg, Urteil vom 5.4.2011 – 316 S 17/11

Mieter muss Einbau von Rauchmeldern dulden

1. Die Vermieterin hat gegen den Mieter einen Anspruch auf Duldung des Einbaus von Rauchmeldern in allen Zimmern. Dies gilt auch für Räume, in denen nach § 45 Abs. 6 HBauO keine baurechtliche Pflicht zur Installation von Rauchmeldern besteht. Rauchmelder erhöhen die Sicherheit der Mietsache und zwar unabhängig von dem Bestehen einer Rauchmelderpflicht durch Rechtsverordnung. Der Umstand, dass der Mieter im Flur bereits selbst einen Rauchmelder installiert hat, führt nicht zum Wegfall seiner Duldungspflicht.

AG Hamburg-Bergedorf, 16.11.2009, 410D C 181/09

2. Mieter müssen ermöglichen, dass Mitarbeiter eines vom Vermieter beauftragten Unternehmens nach vorheriger Ankündigung mit Frist von mindestens einer Woche den Zutritt zu ihrer Wohnung erhalten. Das Zutrittsrecht besteht für maximal zwei Personen gleichzeitig, die sich auf Wunsch der Mieter ausweisen müssen. Die Mieter müssen dulden, dass jeweils die Installation eines Rauchwarnmelders an der Decke des Raumes erfolgt. Dies gilt auch, wenn die Mieter selbst bereits fachgerecht Melder installiert hatten. Der Vermieter entscheidet auch über den Umfang der Ausstattung; er ist nicht verpflichtet nur eine Mindestausstattung nach der jeweiligen Landesbauordnung vorzunehmen.

AG Hamburg-Blankenese, 16.02.2011, 531 C 341/10

Rauchmelder

Ärgernis Fehlalarm

Rauchmelder sind eine gute Sache und retten Leben. Manchmal führen sie aber auch in die Irre. Fehlalarm. Nicht weiter schlimm, wenn jemand zuhause ist.

Der Fall

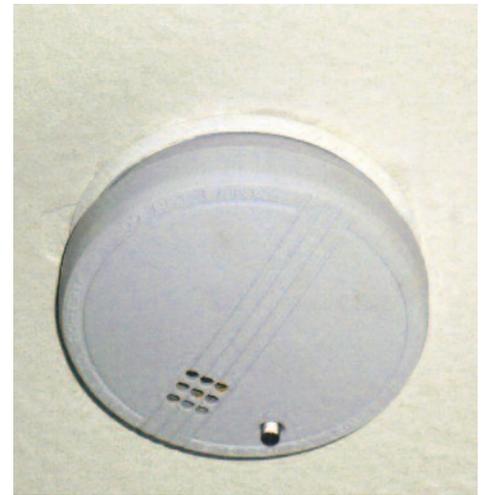
Eine Mieterin kommt von einem Wochenendtrip in ihre Wohnung zurück, der Schlüssel passt nicht. Auf einer Visitenkarte der Polizei dann den Hinweis: „Wir mussten leider ihre Wohnung aufbrechen. Bitte melden Sie sich beim Revier“. Der Schreck in der Abendstunde klärte sich dort auf: ein vor einem halben Jahr installierter Rauchmelder hatte Alarm ausgelöst. Nachbarn riefen die Polizei und die rückte mit zwei Löschzügen an. Ein technischer Defekt eines Rauchwarnmelders wurde als Ursache ausgemacht und die Batterie entnommen. Der herbeigerufenen Schlossnotdienst baute ein neues Wohnungsschloss ein. Die neuen Schlüssel bekam die Mieterin von der Polizei ausgehändigt. Drei Monate später erhielt die Mieterin vom Justizariat der Polizei einen Heranziehungsbescheid in Höhe von rd. 120 € für das neue Schloss und die Bearbeitungskosten. Die Mieterin legte Widerspruch ein und hatte Glück, da der Wohnungseigentümer schon gezahlt hatte. Aber auch sonst hätte sie nicht zahlen müssen. Die Polizei muss vorrangig den Verursacher und wenn der nicht zu ermitteln ist, den Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen.

Welcher Rauchwarnmelder schützt vor Fehlalarm?

Pro Jahr rückt die Feuerwehr zu einigen tausend Einsätzen wegen Fehlalarm aus, die durch Rauchwarnmelder ausgelöst sind, teilt Martin Schneider von der Pressestelle der Hamburger Feuerwehr mit. Kann man sich davor schützen? Kein Gerät, sagen Experten, ist vor Fehlalarm gefeit, weder die teuren noch die billigen Melder. Denn die möglichen Ursachen sind mannigfaltig. Sie reichen vom technischen Defekt, über falsche Anbringung bis hin zu Verschmutzung der Öffnungen. Allerdings schätzt Eberhard von Fintel, bei der Hamburger Feuerkasse zuständig für Öffentlichkeitsarbeit und Schadensverhütung, die Fehlerquote bei höherwertigen Geräten geringer ein. Rauchwarnmelder mit einem jährlich notwendigen Batteriewechsel seien störanfälliger als Geräte mit einer Langzeitbatterie wie z.B. mit Lithium. Die Stiftung Warentest empfiehlt, nur Rauchmelder zu kaufen, die der Produktnorm EN 14604 entsprechen und das VdS-Prüfzeichen haben; letzteres steht für Qualitätskontrollen der VdS Schadenverhütung des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft.

Mieter werden zu wenig eingewiesen

Rauchwarnmelder müssen in jeder Hamburger Wohnung eingebaut sein. Wenige Eigentümer informieren aber ihre Mieter über die Funktionsweise des Gerätes und



über die Wartungspflichten, die Aufgabe des Eigentümers sind. Jährlich muss der nämlich eine Sicht- und eine Funktionsprüfung durchführen oder durchführen lassen. Dazu gehört u.a. die Kontrolle der Raucheintrittsöffnungen, die frei sein müssen. Ein Probealarm über die Prüftaste muss getestet werden und die Batterien müssen ausgetauscht und erneuert werden, es sei denn es handelt sich um eine Langzeitbatterie. Rauchwarnmelder signalisieren normalerweise 30 Tage vorher einen notwendigen Batteriewechsel mit einem Dauerpiepton, „wie Grillenzirpen“, so von Fintel. Man kann ihn nicht mit dem mit 85 db sehr viel lauterem Alarmton verwechseln.

Weitere Informationen

www.rauchmelder-lebensretter.de
(auch in türkischer Sprache)
www.hamburger-feuerkasse.de
www.vds.de

Rauchmelder? In Hamburg ein Muss

In Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren von Wohnungen muss nach § 45 Abs. 6 der Hamburger Bauordnung (HBauO) seit Januar 2011 jeweils mindestens ein Rauchmelder angebracht sein.

Kein Veto gegen Rauchmelder

Da der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, Rauchmelder einzubauen, muss der Mieter dies dulden. Das gilt auch dann, wenn er selbst vorher schon eigene Rauchmelder eingebaut hat. Der Vermieter ist berechtigt, auch in anderen Räumen als denen, die die HBauO vorschreibt, Rauchmelder einzubauen (s. Urteil AG Bergedorf und AG Blankenese bei den Kurzurteilen, S. 11). Der Vermieter muss den Einbau ankündigen. Allerdings gilt aufgrund des geringen Bauaufwandes nicht die Drei-Monats-Frist wie bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Nach Einbau steigt die Miete

Der Vermieter kann nach dem Einbau die Miete nach § 559 BGB erhöhen, sofern keine Staffelmiete vereinbart ist. Der mögliche Erhöhungsbetrag pro Jahr errechnet sich aus 11 % der Einbaukosten für die konkrete Wohnung. Die Kosten für die jährliche Wartung sind über die Betriebskostenabrechnung umlegbar. Das ist auch dann möglich, wenn im Mietvertrag diese Position nicht ausdrücklich genannt ist (AG Lübeck 05.11.2007, 21 C 1668/07).

Wie bei allen anderen Nebenkosten können auch diese Wartungskosten bei der Jahresabrechnung auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Das sollten Sie in der MHM-Nebenkostenberatung klären. Nur bei einer Inklusivmiete darf auch die neu hinzu gekommene Wartung wie alle anderen Kosten nicht abgerechnet werden.

Haftung bei Fehlalarm

Wer für einen Feuerwehreinsatz haftet, wenn die Geräte ohne Grund anspringen, war Gegenstand einer Entscheidung des Amtsgerichtes Hannover (20.04.2007, 537 C 17077/05). Die Richter waren der Meinung, das die Installation eines Rauchmelders in der Mietwohnung vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache sei. Verstehen Dritte einen auf mangelnde Batterie-Stromspannung weisenden Signalton des Rauchmeldegerätes als Alarmton und wird von der herbeigerufenen Feuerwehr die Wohnungstür im Einsatz gewaltsam und schädigend aufgebrochen, ist der Mieter nicht schadensersatzpflichtig. In dem Fall hatte sogar der Mieter die Geräte selbst eingebaut. Wenn der Vermieter die Rauchmelder eingebaut hat, haftet der Mieter daher erst recht nicht. Text: Eve Raatschen

Doppelstrategie der GAGFAH?

Kündigungen und Mängelbeseitigung

Und es bewegt sich doch etwas. Die Mieterproteste zeigen Wirkung. Bei MHM-Mitgliedern, die Mieter bei der GAGFAH in Steilshoop sind, werden endlich Mängel beseitigt. Aber manchmal versucht die GAGFAH einfach nur, die Mieter in die Irre zu führen.

Man erinnert sich. Die GAGFAH größtes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland, erwirtschaftet seine Rendite vor allem durch eine schlechte Wohnungsverwaltung, drastische Absenkung des Instandhaltungsaufwandes bei gleichzeitig steigenden Mieten. Das wollten sich Hamburger GAGFAH-Mieter nicht länger gefallen lassen und gingen im Frühjahr auf die Straße. Mit Erfolg. Die Kurse des Unternehmens fielen zwar, aber für die Instandsetzung wurde wieder mehr ausgegeben. MHM unterstützt und berät Steilshooper Mieter. Die Ergebnisse lassen hoffen.

Lieselotte Leng meldet erstmals im Dezember 2010 über die Mieteragentur zahlreiche Mängel an die GAGFAH. Neben einigen Durchfeuchtungen macht ihr insbesondere die zugige Balkontür und der unzuverlässige Fahrstuhl zu schaffen. Dessen krachende Tür reißt die Mieterin aus den Schlaf und am schlimmsten für die Rollstuhlfahrerin ist, dass er oft ausfällt. Fünf Monate später und auch erst auf Druck von MHM reagiert die GAGFAH endlich. Sie gelobt Abhilfe und billigt eine Minderung von allerdings nur 5 Prozent zu. Der Fahrstuhl ist erfreulicherweise wieder funktionstüchtig, aber die Balkontür zieht und die feuchten Stellen wachsen mit jedem Regenguss. Die Mieteragentur schaltet in Absprache mit MHM einen Tischler ein, der die Balkontür instandsetzt wird. Die Kosten für diese Ersatzvornahme werden mit der Miete verrechnet. Wegen der feuchten Stellen soll jetzt das Amt für Wohnungspflege tätig werden. Ein befriedigendes Ende der Geschichte ist in Sicht. Familie P. aus dem Fritz-Flinte-Ring hat mit massiven Feuchtigkeitsproblemen in fast jedem Raum der Wohnung zu kämpfen. Schon ein Jahr lang versucht Herr P. die GAGFAH zur Beseitigung der Mängel zu bewegen. Mit einer Minderung erhöht er den Druck. Im Sommer 2011 reagiert die GAGFAH – leider nicht mit der Mängel-



Auch Mieter des Korallusviertels warten oft vergeblich auf Mängelbeseitigung durch die GAGFAH

behebung, sondern mit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs. MHM widerspricht der Kündigung, droht mit einer Widerklage und stellt in Aussicht, dass Familie P. einen Teil der Minderung erstattet, wenn jetzt endlich etwas geschieht. Und in der Tat, es passiert unerwartet Positives. In einem Entschuldigungsschreiben nimmt die GAGFAH die Kündigung zurück, kündigt die Beseitigung der Mängel an und billigt eine Minderung zu.

Mit Beharrlichkeit und dem Einsatz aller rechtlicher Möglichkeiten, wie Minderung, Ersatzvornahmen, Instandsetzungsklagen oder auch dem Einschalten der Behörde lassen sich mittlerweile vernünftige Ergebnisse erzielen. Immer noch ein beschwerlicher Weg, der dem Mieter viel Einsatz abverlangt. Aber immer noch besser als Mieter der GAGFAH in Westfalen zu sein. Hier hat das Unternehmen ihre Gebäude offenbar vollends abgewirtschaftet. Die beschämende Marketingstrategie, OBI-Gutscheine für „handwerklich begabte Mie-

ter“ anzubieten, um die dortigen maroden Wohnungen loszuwerden, sollte nicht Schule machen.

MHM-Beratung für GAGFAH-Mieter

Um es Steilshooper Mietern noch leichter zu machen, die Instandsetzungen ihrer Wohnungen zu forcieren, hat MHM mitten in Steilshoop seit September eine neue Beratungsstelle eröffnet. Jeden Dienstag von 17.00 bis 18.00 Uhr bieten MHM und die Mieteragentur im „Café“ im Schreyerring 27 Beratung zu allen rechtlichen und technischen Fragen rund um die Mietwohnung an. Über 30 Besucher konnte man bei der Eröffnung am 6. September 2011 zählen – ein Beleg dafür, wie wichtig es ist, in diesem Viertel am Ball zu bleiben. Und auch im Wilhelmsburger Bahnhofsviertel bietet MHM jetzt ganz in der Nähe der GAGFAH Hochhäuser im Korallusviertel gute und engagierte Beratung an. (Siehe Beitrag auf Seite 3/4)

Text: Sylvia Sonnemann

Netzwerk Schimmelberatung jetzt online



Schimmelbefall in Innenräumen wirft viele Fragen auf: Wo kommt der Schimmel her? Wie kann Schimmel im Haus bekämpft werden? Das Netzwerk Schimmelberatung Hamburg bietet jetzt gebündelte Kompetenz mit einem Klick. Auf der Homepage

www.netzwerk-schimmelberatung-hamburg.de finden Mieter den passenden Ansprechpartner für ihre Fragen zur Ursachen-suche, Beseitigung und Vorbeugung von Schimmelpilzen sowie für umweltmedizinische Fragen. Das seit 2009 existierende Netzwerk Schimmelberatung Hamburg besteht derzeit aus 12 Partnern, darunter auch MfM, dem Umweltausschuss der Ärztekammer, der Verbraucherzentrale sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Ziel ist es, bei der Vorbeugung und Bekämpfung von Wohnungsschimmel an einem Strang zu ziehen und gemeinsame Standards für die Schimmelberatung oder das Vorgehen bei der Schimmelbeseitigung zu entwickeln.

Einladung zum Schimmelaktionstag am 12. November in der Verbraucherzentrale, Kirchenallee 22

Kommen Sie zum Schimmel-Aktions-Tag am 12. November 2011 von 10.00 – 18.00 Uhr in die Räume der Verbraucherzentrale Hamburg. An diesem Tag dreht sich alles um das Thema „Schimmel in Wohnräumen“. Kostenfreie Vorträge informieren Sie rund um das Thema zu Ursachen, Beseitigung und Vorbeugung bei Schimmel, zu mietrechtlichen und gesundheitlichen Fragen, zu Fogging (schwarzer Staub) und mehr. Sie erhalten – ebenfalls kostenfrei – eine persönliche Beratung. Auch MfM wird vor Ort für Sie da sein!



Nach Aufhebung des Sanierungsgebietes: Wohnungen in Genossenschaftshand!

Karolinenviertel: MieterInnen-Genossenschaft wird gegründet

Nicht nur im Gängenviertel tut sich was. Auch im Karoiviertel. Seit Monaten wird im Viertel heiß über eine Genossenschaftsgründung diskutiert. 900 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sollen nach Abschluss des Sanierungsgebietes in eine Genossenschaft überführt werden, so der Wunsch von Bewohnerinnen und Bewohnern. So soll dauerhaft günstiger Wohnraum für die Bewohner gesichert werden. Damit ist die öffentliche Diskussion über die Zukunft der Häuser eröffnet. Voraussichtlich im Oktober 2011 findet nun die Gründungsversammlung für die MieterInnen-genossenschaft statt. Weitere Infos unter <http://karo.blogspot.eu>



Besser beraten:

Mietvertragsänderung statt Guthabenauszahlung

Der Fall: Eine verkappte Mietvertragsänderung und ein 900 € Guthaben, das von der Immobilienverwaltung weggerechnet wird.

Ein MHM-Mitglied war eigentlich ganz zufrieden mit seiner Miete, die das Hamburger Jobcenter auch anstandslos und regelmäßig zahlte. Die Gesamtmiete von 310 €, davon 200 € Kaltmiete, wurde vom Jobcenter als angemessen erachtet. Anfang 2010 wurde eine Zentralheizung eingebaut. Auch die geringfügige Mieterhöhung plus der neuen Heizkostenvorauszahlung zahlte das Amt; 370 € betrug die Warmmiete. Doch im Frühjahr 2010 erhielt das Mitglied die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009. Und die hatte es in sich. Die mo-

natliche Betriebskostenvorauszahlungen wurde zwar von monatlich 110 auf rd 40 € gesenkt, die Gesamtmiete sollte jedoch gleich bleiben. Das machte dann doch argwöhnisch. Das Jobcenter schickte den Mieter zu MHM. Die rechtliche Überprüfung brachte es zu Tage: eine einseitige Vertragsänderung, die zu eine Erhöhung der Kaltmiete um 30% führt, ist nicht zulässig. Die von MHM errechnete Kaltmiete ist mit knapp 220 € erheblich niedriger als die von der Hausverwaltung verlangten 275 €. Und auch das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung, das das Jobcenter bekommen sollte, beträgt nicht 50 €, sondern rd. 900 €. Doch das sieht die Wandbeker Immobilienverwaltung bislang nicht ein. Sie ließ eine erste Zahlungsfrist verstreichen. MHM empfiehlt seinem Mitglied deswegen, Klage einzureichen.

Text: Karin Aßmus

Hamburger Behörden und Mietervereine helfen bei Mietwucher, Mietmängeln oder anderen Problemen mit dem Vermieter

Wasserspeisung
Sie erhalten

- Arbeitslosengeld II (ALG II) oder
- Sozialhilfe oder
- Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung

und
haben **Probleme mit Ihrem Vermieter** oder Energieversorgungsunternehmen.
Zum Beispiel:

- die Wohnung ist kleiner als im Mietvertrag angegeben?
- die Betriebs- oder Heizkostenabrechnung ist zu hoch?
- ...oder ähnlich gravierende Mängel.

Dann...
Informieren Sie bitte Ihre Sachbearbeiter im Job-Center der ARGE bzw. im Grundsicherungs- und Sozialamt.
Von dort aus hilft man Ihnen bei der Kontaktaufnahme zum Verein „Mieterverein zu Hamburg“ oder „Mieter helfen Mietern“. Diese Vereine unterstützen Sie, damit Sie zu Ihrem Recht kommen.
Die Mitgliedschaft in diesen Vereinen zahlt die ARGE bzw. das Grundsicherungs- und Sozialamt.

Nutzen Sie ihre Rechte!

Photo: www. netzwerk für soziale, lokale, globale und ökologische Bewegungen, Hamburg 2010

Die Jobcenter übernehmen in bestimmten Fällen den Mietervereinsbeitrag für ein Jahr



Gängeviertel: Glückwunsch!

Sie haben sich geeinigt! Endlich! Nach 2-jährigem Ringen wurde der Kooperationsvertrag zwischen der Hansestadt und dem Verein Gängeviertel e.V. unterzeichnet. Die Sanierung des Viertels kann auf Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Integrierten Entwicklungskonzepts beginnen. Im Kooperationsvertrag wird neben Beteiligungsrechten des Vereins auch eine genossenschaftlichen Selbstverwaltung der Wohnungen nach Abschluss der Sanierung durch die Gängeviertel Genossenschaft 2010 e.V. zugesichert, bis zuletzt einer der strittigen Punkte. Sanierungsträger wird die STEG sein, der die Häuser treuhänderisch übergeben werden. Wunscharchitekt der Gängeviertler für die Sanierung unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist Joachim Reinig. Bekannt wurde er in den letzten Jahren durch die Sanierung des Michels. Dass er vor 31 Jahren MHM mit gegründet hat, gehört schon zur Geschichte.

Mehr infos unter:
www.das-gaengeviertel.info

Urteile zum Wohnen unter Hartz IV

Eilverfahren vor Umzug in neue Wohnung

Leistungsempfänger haben einen Anspruch, die Übernahme der Kosten für eine neue Wohnung vor dem Umzug im gerichtlichen Eilverfahren klären zu lassen. Das hat das LSG NRW in einem Fall, in dem der Umzug in eine größere Wohnung wegen der anstehenden Geburt des 2. Kindes erforderlich war, festgestellt. Hilfeberechtigten sei es bei einer Umzugsnotwendigkeit nicht zumutbar, auf eigenes Kostenrisiko umzuziehen, ohne dass die Frage der Kostenübernahme (zumindest vorläufig) geklärt worden ist. Denn sie müssten dann den vom Leistungsträger nicht übernommenen Teil der Miete bis zur gerichtlichen Klärung solange selbst aufbringen, um eine Kündigung der neuen Wohnung durch den Vermieter aufgrund von Mietrückständen zu vermeiden. Dies dürfte den Leistungsberechtigten je nach Höhe des selbst aufzubringenden Mietanteils im Hinblick auf die Dauer des Hauptsacheverfahrens nicht möglich sein.

(LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 14.06.2011, L 7 AS 430/11 B)

Umzugswunsch aus Schimmelwohnung

Wegen Schimmelbefalls der Wohnung und gleichzeitigem Vorliegen einer Atemwegs-

erkrankung wollten Leistungsempfänger in eine andere Wohnung umziehen. Mehrmalige telefonische Ansprache des Vermieters und vorgenommene Beseitigungsmaßnahmen waren bislang erfolglos verlaufen. Der Leistungsträger und das Sozialgericht hielten die Bemühungen, den Vermieter in die Pflicht zu nehmen, für nicht ausreichend. Sie verwiesen den Mieter auf den zivilrechtlichen (Klage)Weg, um den Vermieter zur Beseitigung der Mängel anzuhalten und einen Umzug zu vermeiden. Für die Klärung der Frage, welche Maßnahmen die Leistungsempfänger gegen den Vermieter veranlassen müssen, bevor ein Umzug sozialrechtlich erforderlich ist, besteht ein Anspruch auf Prozesskostenhilfe.

(LSG Nordrhein-Westfalen Beschluss vom 03.06.2011, L 7 AS 2047/10 B)

Erstaussstattung nach Auszug aus Frauenhaus

Die Kosten der Erstaussstattung einer neuen Wohnung nach Verlassen des Frauenhauses, sind von dem Leistungsträger zu übernehmen, in dessen örtlichen Zuständigkeitsbereich die auszustattende Wohnung liegt, da der Bedarf für die Erstaussstattung der Wohnung erst nach dem tatsächlichen Umzug entsteht.

(Sozialgericht Dortmund Urteil vom 09.03.2011, S 57 (37) AS 129/09)

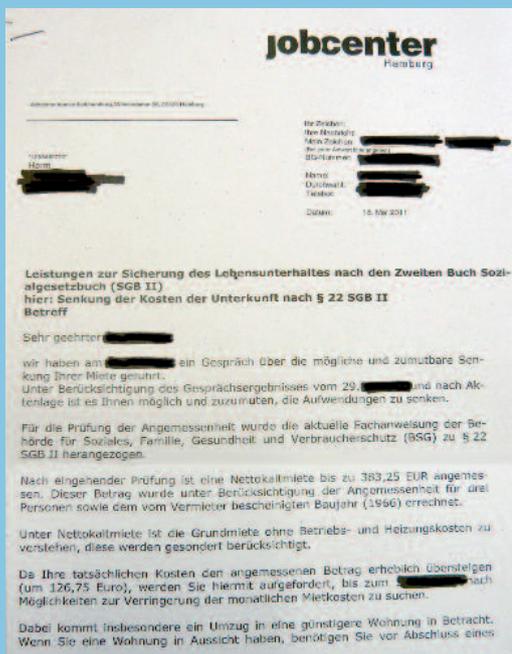
Betreuungspauschalen als Unterkunftskosten

Die Betreuungspauschale ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts Bestandteil der Kosten der Unterkunft. Es handelt sich um eine zwingende Verpflichtung aus dem Mietvertrag, die zudem Bestandteil der Förderzusage ist. Die Klägerin wohnt in einer öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnung, für die sie zusätzlich zur Miete monatlich eine im Mietvertrag vereinbarte (zwingende) Vergütung für Seniorenbetreuung (Betreuungspauschale) an die Vermieterin zahlt. Die Höhe der Pauschale betrug in 2008 9,75 Euro monatlich. Das Betreuungsangebot betraf die Möglichkeit der Kontaktaufnahme zu einem Betreuer sowie die Hilfestellung zur Erhaltung einer selbstständigen Haushalts- und Lebensführung, u. a. in Form einer offenen Sprechstunde im Umfang von zwei Stunden pro Woche.

(Bundessozialgericht vom 14.04.2011, B 8 SO 19/09 R)

Text: Marc Meyer

Endlich Mietobergrenzen erhöhen!



Leistungsempfänger von ALG II und Grundsicherung wurden allein im Jahr 2010 über 2.000 Mal aufgefordert, ihre Unterkunftskosten zu senken. Das ist mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Und das in dem Jahr, in dem in ganz Hamburg intensiv über die offenkundige Wohnungsnot diskutiert wurde. Viele Betroffene mussten ihre Wohnung aufgeben oder Mietanteile aus dem Regelsatz selber tragen. Diese Behördenpraxis ist aus Sicht von MHM angesichts des angespannten Wohnungsmarktes umgehend einzustellen. Andernfalls fördert auch die Sozialbehörde die Verdrängung von Mietern aus ihren Nachbarschaften und den enormen Anstieg des Mietniveaus bei Wiedervermietung. Trotz seit Jahren stark steigender Mieten in Hamburg werden für

ALG II- und Sozialhilfeempfänger als Wohnkosten immer noch nur maximal die Mittelwerte des alten Mietenspiegels 2007 gezahlt. Höhere Mieten werden als sozialrechtlich unangemessen abgelehnt und die Betroffenen zur Kostensenkung aufgefordert. MIETER HELFEN MIETERN fordert stattdessen schon lange, dass von den Werten des aktuellen Mietenspiegels zusätzlich mindestens 20 Prozent auszugehen ist. Nur so werden die tatsächlichen Marktmieten auf dem Wohnungsmarkt erfasst. Es deutet sich an, dass die Sozialbehörde hier endlich in Bewegung gerät und zum Jahresende neue Mietobergrenzen einführen will. Höchste Zeit, denn dann wird der neue Mietenspiegel 2011 auf dem Tisch liegen.

Text: Marc Meyer

2.000 Umzugs- und Kostenaufforderungen verschickten die Jobcenter im Jahr 2010



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

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis

Preise auf dem Heizölmarkt. Nach den teilweise dramatischen Preisschwankungen der letzten Jahre sind im Jahr 21010die Preise um 25 Prozent gestiegen. Beides zusammen führt schon bei durchschnittlichem Heizverhalten zu einer knapp 50-prozentigen Steigerung der Heizkosten. Besonders heftig trifft es diejenigen, die aufgrund der Lage ihrer Wohnung (z.B. Endtage) oder ihrer Lebensumstände (z.B. Eltern kleiner Kinder) überdurchschnittlich heizen müssen. Dennoch lohnt sich die Überprüfung in der Mieterberatung besonders. Gerade bei hohen Abrechnungsergebnissen wirken sich auch kleinere Fehler spürbar aus.

Heizkosten 2010 – das tut weh!

Wie dramatisch die Heizkostenabrechnungen 2010 zu Buche schlagen, zeigt eine erste Abrechnung, die ein Ottenser Mieter erhielt. Die Heizkosten stiegen gegenüber 2009 um knapp 50 Prozent. Die Abrechnung konnte nach Ansicht des Mieters nur falsch sein. In der Beratung stellte sich allerdings heraus, dass die Abrechnung korrekt ist. Einerseits führte die ungewöhnliche Witterung des Jahres 2010, insbesondere in den Monaten Januar, Februar und Dezember dazu, dass das Jahr 2010 etwa 20 Prozent kälter als das vorangegangene Jahr war. Die Gradtags-Daten des Deutschen Wetterdienstes belegen das. Dazu kam der steile Aufwärtstrend der

Keine Wasserzähler:

keine Kürzung der Wasserabrechnung

Mieter dürfen ihren Wasserkostenanteil nicht kürzen, wenn die Abrechnung nach Quadratmetern erfolgt und nicht nach Verbrauch, weil keine Wasserzähler vorhanden sind. Das entschied das Landgericht Hamburg mit Urteil vom 3.2.2011 (334 S 48/10) – ganz entgegen der bisherigen Rechtsprechung. Das Gericht bezog sich auf die gesetzliche Regelung in § 556 a BGB, wonach alle Betriebskosten mit Ausnahme der Heizkosten nach Wohnfläche abzurechnen sind, wenn mietvertraglich nichts anderes vereinbart wurde. Nicht beein-

druckt zeigte sich das Gericht von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung in Hamburg bis spätestens 1.9.2004 alle Wohnungen mit Wasserzählern auszurüsten (§ 45 Abs. 4 HmbBauO). Diese Verpflichtung besteht nach Ansicht der Richter nur gegenüber der Behörde, gibt aber dem Mieter keine durchsetzbaren Rechte. Wer nun Druck auf den Vermieter ausüben will, Zähler einzubauen, kann das nur erreichen, wenn er die Bauprüfteilung des zuständigen Bezirksamtes informiert und den Missetand anzeigt. Zur Durchsetzung der bauordnungsrechtlichen Regelung kann dann ein Ordnungsgeld verhängt werden.

Neue Beratungsmöglichkeit in der Verbraucherzentrale

Durch eine Kooperation mit der Verbraucherzentrale Hamburg führt Mieter helfen Mietern alle zwei Wochen (jede ungerade Woche) eine Beratung in der VZ-Geschäftsstelle in der Kirchenallee 22 in St. Georg zu den Themen Heiz- und Betriebskosten durch. Durch die Kooperation profitieren MhM-Beraterinnen und Berater von den Erkenntnissen der Energieberater der Verbraucherzentrale. Wer Näheres wissen möchte, wende sich bitte an MhM-Mitarbeiter Achim Woens.

Mülltrennung: Auch Vermieter sollen mitmachen



Seit Januar dieses Jahres sind Papier- und Biomülltonnen zur Mülltrennung Pflicht für jeden Vermieter. Das besagt die Hamburgische Altpapierverordnung und die Bioabfallverordnung.

Diese Pflicht besteht jedoch nicht bei Häusern, die an die Sackabfuhr für Restmüll angeschlossen sind. Vermieter können auf

Antrag von der Bereitstellungspflicht befreit werden, wenn z.B. kein ausreichender Standplatz für die zusätzlichen Tonnen vorhanden ist und auch nicht mit zumutbarem Aufwand geschaffen werden kann. Sofern nur im Keller ein Standplatz vorhanden ist, wird die Aufstellung einer Biomülltonne nicht gefordert werden können. Gegen Vermieter, die der Verpflichtung nicht nachkommen, können grundsätzlich Bußgelder verhängt werden. Der Geschäftsführer der Stadtreinigung hatte zunächst angekündigt (Hamburger Abendblatt vom 04. Juli 2011) ab Ende August unwillige Grundstückseigentümer „zwangsanzuschliessen“. Die zuständige Senatorin nahm das nur einen Tag später zurück und betonte, die Stadtreinigung werde zunächst Überzeugungsarbeit zu leisten versuchen. Mieter haben allerdings kei-

nen einklagbaren Anspruch auf eine Bio- tonne. Mieter, die gerne ihren Müll trennen möchten, sollten ihren Vermieter ansprechen und auf die Verpflichtung zur Mülltrennung hinweisen. Möglicherweise können Mieter später die Nebenkostenabrechnung wegen hoher Müllkosten angreifen, wenn der Vermieter keine zusätzlichen Tonnen aufgestellt hat. Sie müssten dann allerdings belegen können, dass die Müllkosten bei getrennter Sammlung erheblich niedriger gewesen wären. Das wird sicherlich nur in einzelnen Fällen zutreffen. Insgesamt ein vernünftiger Ansatz, der, wenn die behördliche Durchsetzungskraft fehlt, aber nicht viel bewirken wird.

Text: Eve Raatschen

Langenhorn: Mieterschutz für Wulffsche Siedlung



Erfolgreich hat das Bürgerbegehren der Initiative „Stopp Langenhorn 73“ die ersten Hürden genommen. Die erforderliche Anzahl der Unterschriften für die Zulassung eines Bürgerbegehrens wurde deutlich übertroffen. Die Bezirksversammlung ist dem Begehren, das den Abriss verhindern soll, zwar nicht beigetreten. Aber die Fraktionen beschlossen, dass die Verwaltung erst dann an dem

neuen Bebauungsplan weiterarbeiten möge, wenn der Grundeigentümer all seinen Mietern in diesem Gebiet einen Kündungsverzicht wegen des Abrisses anbietet. Jetzt erweist es sich, wie ernst es dem Grundeigentümer ist. Die Vermieterseite hatte wiederholt betont, man wolle niemandem wegen des geplanten Abrisses kündigen. Einer rechtsverbindlichen Regelung in den einzelnen Mietverträgen, die von MhM und der Initiative eingefordert wurde, wollte man aber bislang nicht nachkommen. Somit wäre bei einer Umsetzung dieses Beschlusses der Bezirksversammlung ein Meilenstein für die Mieter erreicht. Ein solcher Kündigungsausschluss kann den Mietern große Verhandlungssicherheit geben. Damit ist zwar der Abriss nicht vom Tisch, aber die Mieter müssen sich nicht über denselben ziehen lassen, wenn es dann tatsächlich zu Umsetzungen in dieser Siedlung kommt. Ob der Abriss verhindert werden kann oder eine behutsamere Lösung gefunden wird, hängt wiederum von der öffentlichen Abstimmung über das Bürgerbegehren. MhM gratuliert der Initiative zu dem bisherigen Erfolg!

Text: Sylvia Sonnemann

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.



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 schätzbarer 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.

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

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 € plus Mehrwertsteuer 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 Mehrwertsteuer, 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 · Bürorumzüge · 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

VERANTWÖRTLICHE REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen

AUTORINNEN
Sabine Weis, Rainer Link, Achim Woens,
Marc Meyer, Andree Lagemann

FOTOS

Henning Scholz, Karin Aßmus,
steg Hamburg 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.3/2011: 15.11.2011



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

■ **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 15.00 - 16.00 Uhr

■ **Telemannstr. 24**

[im Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel

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

Langenhorn **NEU, ab 1.11.2011**

■ **Langenhörner Markt 5**
[Stadteilbüro der Steg]
montags 15.00 - 17.00 Uhr

St. Pauli

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

Ottensen [Altona]

■ **Rothestraße 48**
[in der Motte]
dienstags 16.30 - 18.00 Uhr
mittwochs 12.00 - 13.00 Uhr

Schnelsen -Süd

■ **Vörn Brook 9a**
[im Kinder- und Familienzentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Steilshoop **NEU**

■ **Schreyerring 27**
[Das Café]
dienstags 17.00 - 18.00 Uhr

Wandsbek

■ **Schloßstraße 60**
[im Bezirksamt Wandsbek, Zimmer 300]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Wilhelmsburg

■ **Thielenstr. 3a **NEU****
[bei verikom]
donnerstags 17.00 - 18.00 Uhr

Winterhude

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

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 Zentrale 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 |

Beitrittserklärung

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

zum 01. ____ 20 ____

Name/Vorname _____

Straße _____

Wohnort _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____ Telefon _____

Bitte senden Sie mir eine Satzung, ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.
Ich möchte den MHM-Newsletter abonnieren .

Unterschrift _____ Unterschrift _____

Mitgliedschaft und Prozesskostenschutz Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Ich möchte über MHM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Hamburg _____

Ihre Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen prozesskostenversicherter Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

Bitte schicken Sie die ausgefüllte Beitrittserklärung an: MHM, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg

Einzugsermächtigung

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

Name _____

Vorname _____

Konto-Nr. _____

Bank _____

BLZ _____

Datum _____

Unterschrift _____