

Mietraum^m²

- **Steilshoop: GAGFAH-Bestand endlich sanieren!**
- **Leerstandsaktion: nur 20 Prozent wieder vermietet**
- **Auszug: muss renoviert werden?**





Liebe Mitglieder,

in dieser Ausgabe wird's schimmelig. Wir beschäftigen uns mit dem Problem von feuchten Wänden und Wohnungen, das besonders dramatisch in den Wintermonaten auftritt. Wir zeigen Ihnen Wege, Schimmel und Feuchtigkeit loszuwerden. Auch berichten wir, wie es den besonders gebeutelten Mietern in Steilshoop ergangen ist und ergeht. Diese können mit Hilfe von **MHM** mittlerweile etwas aufatmen. Eine gewisse Verwunderung hinterlässt das Verhalten der SAGA. Obwohl etliche ihrer Mieter bei Auszug nicht renovieren müssten, versucht die SAGA diese Mieter unter mehr oder weniger sanftem Druck doch dazu zu bringen. Lesen Sie selbst auf Seite 9. Erinnern Sie sich? Es gibt immer noch leerstehende Wohnungen in Hamburg. 100 davon meldete **MHM** 2010 der Behörde. Jetzt hat **MHM** nachgehakt. Was ist aus ihnen geworden? Auf Seite 8 erfahren Sie mehr. Seit Februar dieses Jahres können Sie sich auch in Langenhorn beraten lassen. Darüber freuen wir uns sehr. Ganz und gar unerfreulich ist dagegen, dass der Senat den Bebauungsplan Langenhorn 73 evoziert hat und dabei den Bürgerwillen schlichtweg ignoriert. Und zu guter Letzt merken Sie sich doch bitte den Termin für die jährliche **MHM**-Mitgliederversammlung vor. Diesmal gleich nach den Sommerferien am Dienstag, den 7. August 2012.

Es grüßt Sie herzlich
Ihre Karin Aßmus



Gefordert: Planungsstopp für die Neue Mitte-Altona

Wo es jetzt noch wild und grün wuchert, auf der Brachfläche des Bahngeländes in Altona, soll demnächst ein neuer Stadtteil mit vielen neuen Wohnungen entstehen. Doch Koordinierungsgremium und Bürgerforum wollen die Notbremse ziehen. Sie sind mit dem Masterplan-Entwurf nicht einverstanden. Unter der Überschrift "Neun Gründe für eine bessere Planung" wurde im Februar 2012 ein Moratorium gefordert. Sie hoffen, so doch noch Kurskorrekturen anbringen zu können und Fehlplanungen zu stoppen. Das Moratorium im Volltext finden Sie unter www.agenturfuerausgleich.org

INHALT

Schimmel und feuchte Wände

Steilshoop: Wenn die Wände Trauer tragen	3-6
Richtiges Lüften	5
Mieteragentur vor Ort	6
Drei Fragen an Christine Kiene	6
Wärmebrücken, Taupunkt, Lüften	7

Stadtteile und Vermieter

Moratorium Neue Mitte-Altona	2
Mieterschreck GAGFAH	3
Ersatzvornahme: endlich mängelfrei	6
SAGA versucht Mieter über den Tisch zu ziehen	9-10
Mieterhöhung: Nicht jeder Altbau ist auch einer	10-11
Vermieter kündigt Verwalter	11
Karovierteil: Treuhandvermögen	14
Deftige Mieterhöhung trotz sinkendem Wohnwert	15



Pilotprojekt: St. Pauli selber machen!	18
--	----

Leerstand

Nachgehakt: noch immer leer?	8-9
------------------------------	-----

Mietrecht

Müssen Mieter renovieren?	11-12
MHM Juristin Eve Raatschen antwortet	13
Kurzurteile	13
Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis	17

Hartz IV

Urteile	16
Neue Richtwerte KdU?	16

Mieter helfen Mietern

Wir stellen vor	2
Neue Beratungsstelle Langenhorn	14
Service	19
Beratungsstellen	20
Beitrittserklärung	20



Nikolaus Teichmüller spielt nicht nur seit vielen Jahren Rugby bei St. Pauli in der 2. Reihe, sondern jetzt auch im gemischten Empfangsteam bei **MHM** in der 1. Reihe. Hier in der Geschäftsstelle wird ebenfalls mit harten Bandagen gekämpft: Profes-

sionalität, Kompetenz und gute Laune. Unsere Mitglieder können sich jeden Montag Vormittag davon überzeugen. In seiner knappen Freizeit studiert Nicki in der Königsdisziplin Philosophie und Soziologie auf Lehramt. Außerdem hört er gerne laut kräftige Musik und spielt selbst ganz passabel Gitarre. Willkommen in unserer Band, Nicki!

Wenn die Wände Trauer tragen

Eine Art von Wirtschaftskrimi spielt sich seit einigen Jahren in den Straßen Steilshoops ab. Der Wohnungskonzern GAGFAH lässt über 2.000 Wohnungen regelrecht verkommen, um im Gegenzug möglichst hohen Profit aus den Mieteinnahmen ziehen zu können. Das machen doch viele Vermieter, könnte man einwenden. Doch bei der GAGFAH läuft das Geschäft extremer. Sie nimmt in Kauf, dass die Wohnungen total verfallen, irgendwann sogar keinen Profit mehr abwerfen können und zur Ramschware werden. Was an diesem Geschäftsmodell zählt, ist der Sofort-Profit. Was Übermorgen ist, interessiert die amerikanischen Investoren nicht. Eine Rundreise durch einen gefährdeten Stadtteil.

Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz, MHM

Thea Müller ist heute 73 Jahre alt. Vor einem guten Dutzend Jahren fand sie Gefallen am Stadtteil Steilshoop. Gemeinsam mit ihrem Ehemann zog sie damals von Norderstedt nach Steilshoop. Die Eheleute wollten ihren Lebensabend in einer großzügig geschnittenen Parterrewohnung mit einer schön angelegten, sonnigen Terrasse verbringen. Den Vermieter mussten die Müllers bei ihrem Umzug gar nicht wechseln. In Norderstedt war ihr Vertragspartner die GAGFAH – ebenso in Steilshoop. Jetzt wollen die Müllers doch noch einmal die Umzugskartons packen, und der Grund heißt GAGFAH. „Seit 10 Jahren kämpfe ich hier gegen feuchte Wände. Vergeblich. Sie glauben gar nicht, wie oft wir die Möbel

Mieterschreck GAGFAH

Die „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ GAGFAH wurde im Oktober 1918 als gemeinnützige Gesellschaft gegründet. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die GAGFAH von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte übernommen. 2004 verkaufte die rotgrüne Bundesregierung ihre 81.000 GAGFAH-Wohnungen an den US-amerikanischen Finanzinvestor Fortress zum Kaufpreis von rund 3,5 Milliarden Euro.

Das Geschäftsgebaren von Fortress gilt als aggressiv: Ihre Immobilientöchter mussten für die Schulden aufkommen und Sonderdividenden ausschütten, parallel wurden sie umgebaut, ausgeschlachtet und nach Möglichkeit weiterverkauft. In Steilshoop gehören dem Unternehmen rund 2.200 Wohnungen. Die GAGFAH ist damit noch vor der städtischen SAGA/GWG der größte Wohnraumanbieter vor Ort.



Die häßliche Seite von Steilshoop: Heruntergekommene Plattenbauten, die attraktivere Seite finden Sie auf dem Titelbild.

umgestellt haben, damit die Wände mehr Luft kriegen“, erinnert sich Frau Müller. „Weil ich tagsüber ja nicht mehr zur Arbeit muss, habe ich regelmäßig vier mal am Tag die Fenster zum Stoßlüften aufgerissen. Morgens bin ich mit einem Lappen über die Scheiben gegangen, um sie trocken zu kriegen, hat alles nicht geholfen, der Schimmel hat mich immer wieder eingeholt.“ Thea Müller hat ihre Mietzahlung um 70 € gemindert. „Wahrscheinlich könnte ich künftig noch viel mehr von der Miete einbehalten, aber für mich ist hier jetzt Schluss. Ich geh zurück nach Norderstedt

in eine warme, schimmelfreie Wohnung. Und die ist diesmal von einem seriösen Vermieter“, sagt sie, und man merkt ihr an, wie ihr die jahrelangen Konflikte mit der GAGFAH zugesetzt haben.

Die Häuser im Fritz-Flinte-Ring gehören der GAGFAH. Man sieht es förmlich. An einigen Balkons drohten sich Betonbrocken zu lösen. Statt zu sanieren, ließ man den Putz bis auf die Eisenarmierung abschlagen. So begegnet man hier der Steinschlaggefahr. Ein Anwohner nimmt die Sache mit Humor: „Die GAGFAH-Häuser bestechen



Mieterin Thea Müller: Empört über den Vermieter, der sie seit vielen Jahren mit dem Schimmel in ihrer Wohnung allein lässt.



Ehepaar K.: Wir wollen eigentlich nur in Ruhe wohnen, aber der beständige Ärger mit der GAGFAH zerrt gehörig an den Nerven.

durch einen sehr hohen Wiedererkennungswert. Ich lasse Besucher immer raten, welches Gebäude der GAGFAH gehört und welches der SAGA. Die Antworten sind immer zu 100 Prozent richtig; da braucht man keinen Telefon-Joker.“

Ebenfalls im Fritz-Flinte-Ring treffen wir das Ehepaar Luzie und Gerhard K. Die beiden Senioren haben ihre Wohnung im 4. Stockwerk vor 20 Jahren bezogen und mit genau diesem Einzugsstermin begann der Ärger, der bis heute anhält: Nasse

Wände, Schimmelbildung und Modergeruch. Zwar hat die GAGFAH anerkannt, dass es in der Wohnung der Familie K. ein permanentes Durchfeuchtungsproblem gibt – das haben sie sogar schriftlich vom Vermieter bestätigt bekommen – aber passiert ist dennoch nichts. Die GAGFAH spielt auf Zeit und ignoriert die Mieterproteste. In der Wohnung treffen wir auf Helmut Kecskes, technischer Berater für Mängelbeseitigungen, bei der Arbeit. „Die Temperatur der Wandoberfläche liegt mit exakt 5,8 Grad erheblich unter dem Taupunkt. An der kal-

ten Wand schlägt sich häufig Tauwasser nieder. Bei diesem Raumklima kommt es zwangsläufig zur Entwicklung von Schimmelpilzen“, sagt der Experte beim Blick auf seine Geräte.

Ein weiterer Hausbesuch in der Nachbarschaft des Fritz-Flinte-Rings. Auch bei Czeslaw und Violetta S. ist die Wohnung undicht. Die komplette Fensterfront zum Balkon ist feucht und schon so stark zerfressen, dass man mit dem Zeigefinger Holzfasern lösen kann. Seit Jahren geht das so. Auch eine kräftige



Helmut Kecskes (rechts) im Gespräch mit GAGFAH Mietern. Er kennt die Häuser, er kennt deren Problemzonen und er kennt die Mieter.

Mietminderung hat nicht dafür gesorgt, dass die GAGFAH sich kümmerte. Czeslaw S. ist jetzt richtig sauer, denn seine Tochter, die ebenfalls in der Wohnung lebt, ist hochschwanger. Und Schimmelpilze sind bekanntlich in hohem Maße gesundheitsgefährdend.

Wie kommt es zu einer solch massiven Schimmelbildung? Für die GAGFAH ist die Lage immer eindeutig: Die Bewohner lüften, heizen, duschen oder kochen falsch. Zwei Bedingungen müssen erfüllt sein, damit der Pilz wachsen kann: Er braucht organisches Material zum Beispiel Tapete als Nahrung und er braucht Feuchtigkeit. Ohne Feuchtigkeit ist kein Wachstum möglich. „Bei den bisher aufgenommenen Schäden durch Schimmelpilz haben keine fünf Prozent der Steilshooper Mieter ein Mitverschulden bei der Feuchtigkeit in der Wohnung“, sagt Helmut Kecskes. Er muss es wissen, denn er war jahrzehntelang Haus techniker bei der GAGFAH, hat sämtliche Steilshooper Wohnungen des Konzern betreut und dabei ganze Generationen von Mietern beraten. Er kennt die eigentlichen Probleme der 70er-Jahre-Bauten. „Die meisten Wohnanlagen der GAGFAH wurden in sogenannter Tafelbauweise erstellt. Der

Schichtenaufbau hat im Wandquerschnitt eine geringe Wärmedämmfähigkeit. Hinzu kommen Durchlässigkeiten der Fassade bei Niederschlägen. Wer eine vernünftige Lösung will, muss endlich in eine Wärmedämmung der Gebäude investieren.“ Das will die GAGFAH natürlich nicht, denn dann kämen erhebliche Kosten, wohl ein hoher dreistelliger Millionenbetrag, auf den Finanzinvestor zu. Und so geht das alte Spiel munter weiter. Mieter beschwert sich, Vermieter spielt auf Zeit.

Helmut Kecskes hat aus dieser mieterfeindlichen Politik der GAGFAH persönliche Konsequenzen gezogen. Im Jahr 2010 hat er im Alter von 59 Jahren seinem Arbeitgeber Adieu gesagt und berät nun die Gegenseite. „Ich will mein Arbeitsleben mit sinnvollen Tätigkeiten beschließen“, sagt er. In enger Kooperation mit **MHM** werden Wohnungsmängel aufgenommen und Ursachen für Schimmel festgestellt. Seine technischen Protokolle geben den Mietern Sicherheit im Konflikt mit dem Vermieter. „Auch wenn sämtliche Klagen bisher gewonnen wurden, ist es bedauerlich, dass Mietern oft nur der Klageweg übrig bleibt, um das Aussitzen von Mängelbeseitigungen durch die GAGFAH zu beenden.“

Richtiges Lüften?

In einer 100 m² großen Wohnung befinden sich bei 20° C Raumtemperatur und 55% relativer Luftfeuchtigkeit etwa zweieinhalb Liter Wasser in der Luft. Im Laufe von 24 Stunden entstehen in einem solchen Haushalt durch Kochen, Duschen, Wäschetrocknen, Atmen, Blumengießen, Wischen, etc. bis zu 10 Liter Wasser. Wenn diese Feuchtigkeit Mengen nicht durch Lüften ausgetauscht werden, schlägt sich diese an den Wänden nieder. An einem Tag sollte vier- bis fünfmal gelüftet werden. So lüften Sie richtig: Kurz das Fenster vollständig öffnen und dabei die Heizung ausschalten. Ein ständig gekipptes Fenster kann bis zu 200 Euro Kosten pro Heizperiode verursachen. In der Küche entsteht die meiste Feuchtigkeit. Wenn irgend möglich, sollte eine Abluft-Dunstabzugshaube installiert werden, da die meiste Feuchtigkeit beim Kochen entsteht. Während und kurz nach dem Kochen, Wischen und Abwaschen sollte gelüftet werden. Behalten Sie die Feuchtigkeit in ihrer Wohnung mit einem Hygrometer im Blick: Mehr als 65% Luftfeuchtigkeit sollten im Haus nicht herrschen, Werte unter 35% sind gesundheitlich bedenklich. Einfache Hygrometer erhalten Sie im Elektronikhandel ab 5 Euro.

Drei Fragen an MhM-Beraterin Christine Kiene

Ist der Wohnungskonzern bereit zu Kompromissen?

Unser Versuch mit dem Konzern in Verbindung zu treten, um wenigstens mal gesprächsweise eine sinnvolle Vorgehensweise zu erreichen, ist von diesem mit Stillschweigen beantwortet worden. Immerhin haben wir erreicht, dass in vielen Fällen kleinere Mängel beseitigt wurden.

Ein Mittel gegen unwillige Vermieter ist die Minderung der Mietzahlung. Welche Erfahrungen wurden hierbei mit der GAGFAH gemacht?

Die GAGFAH mahnt und mahnt und mahnt. Manchmal kommen auch Mahnungen durch ihr Rechtsanwaltsbüro in Berlin. Manche Mieter erhalten Mahnbescheide, andere fristlose Kündigungen. Wir weisen die Mahnungen zurück und wir halten auch die fristlosen Kündigungen für unberechtigt.

Viele Streitereien mit der GAGFAH landen vor dem Kadi. Wie sieht die gerichtliche Bilanz der von MhM geführten Verfahren aus?

Der härteste Fall betraf eine Mietminderung wegen Schimmels. Die GAGFAH hatte nach vielen Mahnungen und fristloser Kündigung sogar eine Räumungsklage gegen die Mieter eingereicht und verlangt, dass diese wegen ihrer vorgeblichen Mietschulden ausziehen sollen. Nach dem dieser Fall von der Presse aufgegriffen wurde, hat die Gagfah die Räumungsklage zurück genommen. In anderen Fällen gibt es bereits Urteile, dass die Gagfah Mängel beseitigen muss. Nicht einmal solche Urteile führen dazu, dass die GAGFAH auch Mängel beseitigt, sondern hier müssen die Mieter dann noch in die Vollstreckung gehen.



Christine Kiene (Foto) und ihr Kollege Christian Bluhm sind einmal pro Woche direkt vor Ort in Steilshoop erreichbar. MhM-Mitglieder und Mieter, die es werden wollen, erreichen die beiden

Rechtsberater ohne Anmeldung an jedem Dienstag zwischen 17:00 und 18:00 Uhr im Cafe (hinterer Raum), Schreyerring 27.

Ersatzvornahme

Endlich mängelfrei in meiner GAGFAH-Wohnung!

Mieter haben es schwer mit der GAGFAH als Vermieterin. Mängel werden selten beseitigt. Nur viel Druck hilft oder die Selbstvornahme bei kleineren Mängeln.

In Steilshoop hat ein Ehepaar mit Unterstützung von MhM und der Mieteragentur erfolgreich die Beseitigung ihrer Wohnungsmängel durchgesetzt.

Annegret und Helmut Seemann sind langjährige Mieter im Gropiusring bei der GAGFAH. Schon seit Jahren hatten sie zahlreiche Mängel in der Wohnung, die ihre Vermieterin, die GAGFAH, nicht beseitigte. Es musste dringend etwas gemacht werden: Bei Regen drang Wasser durch die undichten Balkonfenster. Sämtliche Fenster in der Wohnung (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Küche) waren alt und verrottet.



19,6 Grad Celsius Raumtemperatur, aber die Wand hat nicht mal 6 Grad. Das kann nicht gut gehen.

Der Heizkörper im Bad machte unentwegt lästige Geräusche. Efeu wucherte von außen über den Balkon. Die Mieter hatten von der Mieteragentur Helmut Kecskes gehört, einem ehemaligen Mitarbeiter der GAGFAH, der nach seinem Ausscheiden aus dem Unternehmen, den Mietern seine Dienste bei der fachlichen Begutachtung der diversen Mängel anbietet. Herr Kecskes arbeitet dabei mit MhM zusammen, die die mietrechtliche Seite betreuen und beraten.

Ende 2010 beauftragten die Eheleute Seemann den Techniker Kecskes. Auf Grundlage der von ihm festgestellten und aufgenommenen Mängel, riet MhM zu einer 20 prozentigen Mietminderung, welche die GAGFAH auch schriftlich anerkannte. Doch mehr passierte auch trotz mehrfacher Fristsetzung nicht. Deshalb machten die Ehe-

leute Seemann nach Beratung durch MhM schließlich von ihrem Recht auf Selbstvornahme Gebrauch. Sie beauftragten Ende 2011 eine von Herrn Kecskes vermittelte Reparaturfirma mit der Instandsetzung der Fenster und dem Zurückschneiden des Efeus. Die Kosten der Selbstvornahme in Höhe von rund € 893 zogen sie von den nächsten Mietzahlungen ab. Auch die GAGFAH bewegte sich ein bisschen. Sie baute einen neuen Regler in die Badezimmerheizung ein und der Gärtner schnitt Anfang des Jahres den Efeu noch einmal bis zu den Wurzeln ab. Grund zur Freude für die Eheleute. Nach Jahren sind alle Mängel endlich beseitigt. Doch noch bleibt ein kleiner Wermutstropfen: Die GAGFAH schickt ein Mal pro Monat eine Mahnung, in der sie sowohl die anerkannten Mietminderungen als auch die Kosten der Selbstvornahme zurückverlangen. Das Ehepaar hofft, dass auch dies nur eine Frage der Zeit ist bis die GAGFAH die lästigen Mahnungen aus ihrem automatischen EDV-System genommen hat.

Text: Christian Bluhm und Christine Kiene

MIETERAGENTUR - Mieterhilfe vor Ort

Technische Beratung rund um das Mietverhältnis

Jahresbeitrag	79,00 €
Jahresbeitrag für MhM-Mitglieder	39,00 €

Leistungen ohne Mitgliedschaft

Erste Hilfe und Beratung	
bei Schimmelpilz	39,00 €
mit Messprotokoll u. Auswertung	79,00 €
Hilfe bei Wohnungsrückgabe	39,00 €
mit Protokoll und Fotos	79,00 €

Für MhM-Mitglieder sind alle Leistungen kostenlos!

Alle Preisangaben verstehen sich inklusive Umsatzsteuer.

Tel. 646 83 448

kontakt@mieter-agentur.de

Architekt und Gebäudeenergieberater Jörg Oppenhäuser erklärt

Wärmebrücken, Taupunkt, Lüften, Gefahren

Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft, wurde zweimal novelliert und floss 2002 in die Energieeinsparverordnung (kurz EnEV) mit ein. Diese wurde bis heute ebenfalls mehrfach erneuert; zur Zeit gilt die EnEV 2009 und die nächste ist schon in Bearbeitung. Die Anforderungen an die Bauteile bei Neubauten und Instandhaltungen in Bezug auf Wärmedurchgang und Dichtigkeit der Gebäude wurden stets erhöht, um Emissionen zu verringern und fossile Brennstoffe einzusparen. Bis 1977 konnte man in Puncto Energieverluste bauen wie man lustig war. Dass dabei Brennstoffe vergeudet wurden, war egal, denn sie waren billig und scheinbar unendlich. Der Schnee blieb nicht lange auf den Dächern liegen und die Balkone waren eisfrei.

Und damit sind wir schon bei den **Wärmebrücken**. Ein Beispiel: Eine ungedämmte, auskragende Balkonplatte, die übergangslos mit der Deckenplatte verbunden ist. Die Wärme wandert über die Betonplatte nach außen und der Wärmeverlust muss ausgeglichen werden. Im Klartext: Es muss nachgeheizt werden. Die Bauteile, die einen ungünstigeren Wärmedurchgangskoeffizienten haben als die Regelflächen sind diese Wärmebrücken. Sie finden sich in erster Linie an Ecken, Übergängen von Wänden zu Decken und an Anschlusspunkten von Fenstern und Türen, sowie an auskragenden Bauteilen und unbeheizten Räumen. Diese sind in der kalten Jahreszeit auf den Innenseiten entsprechend auch kälter als die Regelflächen und folglich kondensiert die Feuchtigkeit aus der Raumluft dort als erstes. Und an diesen feuchten Stellen beginnt dann auch das Schimmelwachstum. Die Feuchtigkeit entsteht, wenn sich die Raumluft an diesen Stellen soweit abkühlt, dass sich der gasförmige Wasseranteil der Luft auf dem betroffenen Bauteil niederschlägt und von diesem mehr oder weniger aufgenommen (und bei entsprechenden Rahmenbedingungen wieder abgegeben) wird. Gut sichtbar war dies besonders auf alten Fenstern mit Ein-Scheiben-Verglasung, wo sich im Winter oft Eisblumen bildeten. Dieser Übergang vom gasförmigen zu flüssigem Wasser bzw. die Temperatur, bei der dieser Übergang stattfindet wird **Taupunkt** genannt.

Warum lüften?

Warme Luft kann wesentlich mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte und das bedeutet: Je niedriger die Temperatur und je höher die Luftfeuchtigkeit, desto eher kommt es zu Kondensatausfall. Als Beispiel: 1 m³ Raumluft von 20°C mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 80% enthält fast 14 g Wasser, der Taupunkt liegt bei 18,1°C. Die Temperatur ist übrigens nicht nur bei

den Wärmebrücken, sondern sogar auf Regelflächen, schnell erreicht. 1 m³ Außenluft von -10°C mit einer relativen Luftfeuchte



Diese Wand ist mehr als feucht!



Gar nicht schön: Schimmel hinter der Tapete

von 40% enthält weniger als 1 g Wasser. Würde man bei diesen Rahmenbedingungen die Raumluft in einer 100 m² großen Wohnung und einer lichten Höhe von 2,50 m komplett austauschen, würden rein rechnerisch 250 m³ x 13 g Wasser und somit 3,25 l Wasser mit nur einem Lüftungsvorgang hinausgelüftet; das wäre bei 3-maligem Lüften immerhin fast ein 10-l-Eimer Wasser. So wurden früher die Häuser nach Fertigstellung vor dem Bezug getrocknet, denn es wurden und werden Unmengen an Wasser beim Bauen verwendet; Beton, Mörtel, Putze, Heute übernehmen das

die Mieter, die bei Erstbezug die Wohnung zunächst „trockenwohnen“ und sich gar nicht so selten über den Schimmel in den ersten Jahren wundern. Dies zeigt wie wichtig Lüften ist. Selbstverständlich sind diese „Lüftungserfolge“ nur bei extremen Außentemperaturen zu erreichen.

Schwierige Übergangszeit

Gerade im Frühjahr und im Herbst wird das Lüften schwierig. Bei Abfassen dieses Artikels herrschen bei mir innen 20°C bei 46% und außen 11°C bei 79%. Hier liegt der tatsächliche Wasseranteil jeweils bei knapp 8 g pro m³. Momentan wäre ein Luftaustausch in Bezug auf das Abtrocknen vollkommen nutzlos. Bei einer höheren Außentemperatur mit gleicher relativer Luftfeuchtigkeit würde man sich sogar Feuchtigkeit hineinlüften. Hinzu kommt noch der Mensch, der ja selbst und durch sein Nutzungsverhalten Feuchtigkeit abgibt. Auch aus hygienischen Gründen ist Lüften notwendig und unverzichtbar.

Das manuelle Lüften war vor 1977 nicht so wichtig, denn die Gebäude waren nicht so dicht wie heute. Durch offene Fugen und undichte Anschlusspunkte fand ein, wenn auch unkontrollierter, regelmäßiger Luftaustausch statt, so dass damals teilweise sogar Wasserbehälter an den Heizkörpern hingen, um der zu trockenen Raumluft zu begegnen. Mit jeder Novellierung der Verordnungen und Gesetze stiegen jedoch auch die Anforderungen an die Dichtigkeit. Da das subjektive Lüftungsverhalten der Bewohner wohl eher zu Fehlern führen kann (zu wenig: Schimmelgefahr – zu viel: Energieverschwendung), werden wohl computergesteuerte Lüftungsanlagen in absehbarer Zeit zur Pflicht.

Jörg Oppenhäuser ist Bauingenieur. Er begleitet bei Wohnungsabnahmen und macht Erstbegutachtungen von Feuchteschäden auf Rechnung. Sie erreichen ihn unter 0176 24 23 23 07 oder per Mail j.op@gmx.de

Noch immer leer?

100 leer stehende, ungenutzte und innenstadtnahe Wohnungen hatte **MHM** im Jahr 2010 an die zuständigen Wohnraumschutzstellen gemeldet. 1 1/2 Jahre später wollen wir wissen: Sind die Wohnungen mittlerweile vermietet und bewohnt? Um es vorwegzunehmen: die Wiedervermietungsbilanz ist mäßig, Wohnraum wurde abgerissen, ohne etwas Neues an dieser Stelle zu errichten und etliche Wohnungen stehen weiterhin leer.

Es ist gar nicht so einfach, den Sachstand zu ermitteln, wenn Wohnraumschutzstellen in zwei von drei betroffenen Bezirken an das Verständnis appellieren, keine detaillierten Auskünfte geben zu können. Verständnis für diese mangelnde Transparenz hat **MHM** nicht; wir haben notgedrungen selbst recherchiert.

15 – 20 Wiedervermietungen

Das ist erfreulich. In der Susannenstraße 36 und 43, in der Juliusstraße 11, in der Eiffelstraße 52 und der Langenfelder Straße 37 scheinen die gemeldeten Wohnungen wieder vermietet zu sein. Von der Wohnraumschutzabteilung Eimsbüttel wurde bestätigt, dass im Prätoriusweg 8 und der Sillemstraße 62 fünf Wohnungen wieder bewohnt sind.

Noch immer leer – mindestens 25 Wohnungen

Ganz unverständlich ist es, warum in dem Haus des ‚berüchtigten‘ Vermieters Land Schulze in der Juliusstraße 40 im Schanzenviertel noch immer drei große Wohnungen leerstehen. In der Breite Straße 116, in der Nähe des Fischmarkts, steht das gesamte Haus mit 4 Wohnungen leer. Ein Vorhänge Schloss verhindert jeglichen Zugang. Im benachbarten Haus Nr. 114 ist auch nichts passiert, mindestens vier leere Wohnungen sind zu erkennen. Und in Altona in den rosafarbenen, Jugendstilhäusern des Zeiseweg 43 und 45 stehen von 26 Wohnungen mindestens 13 weiter leer.

Störrische Eigentümer

In Eimsbüttel wurde für drei Wohnungen in der Lutterothstraße 17 ein Instandsetzungs- und Wohnnutzungsgebot erlassen. Bisher ohne Erfolg. Die Behörde setzt jetzt Verwaltungszwangsmittel ein. Der Eigentümer der Schwenckestraße 17 war da einsichtiger. Er schloss mit dem Amt einen öffentlich rechtlichen Vertrag zur Instandsetzung und Wiederaufnahme der Wohnnutzung bis zum 1.7.2012.

In Arbeit: Sanierungen und Modernisierungen

Im Haus Neuer Pferdemarkt 29 standen 12 Wohnungen leer. Jetzt hat der Besitzer er-



Breite Straße 116: Verriegelt und verwahrlost



Osdorfer Landstraße 37: Einfach abgerissen

neut gewechselt und das Haus wird grundlegend modernisiert. Danach wird, so ist zu hoffen, auch der Leerstand beendet. Auch die Häuser Beim Grünen Jäger 16 im Schanzenviertel, in der Weidenallee 58 und in der Rellingstraße 12 werden noch saniert.

Abriss

Manche Eigentümer nehmen eine Leerstandsmeldung auch zum Anlass, Nägel mit Köpfen zu machen. So der Bauverein der Elbgemeinde. Für die Doppelhäuser in der Osdorfer Landstraße 41/43a wurde eine Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abbruch erteilt. Der Abriss wurde 2011



Zeiseweg: Warum passiert hier nichts?

auch vollzogen. Bloß warum das nebenstehende Gebäude Nr. 37/39 gleich mit daran glauben musste, und ob eine Genehmigung vorlag, ist noch unklar.

Zweckentfremdung genehmigt

In der Weidenallee 56-58 wurden drei Wohnungen zur zweckfremden Nutzung freigegeben. Das Gebäude in der Wohlers Allee 32 wurde schon vor 1971 gewerblich genutzt und fällt so nicht unter die Zweckentfremdungsverordnung.

Es tut sich also etwas. Und das ist gut so, aber nicht gut genug. Leerstandsanzeigen bringen Vermieter und Eigentümer zwar auf Trapp, aber die Zweckentfremdungsverordnung muss besser handhabbar werden. Und Gesetzeslücken müssen geschlossen werden, die es einem Eigentümer über Jahre ermöglichen, Baumaßnahmen vorzutäuschen, um so eine Wiedervermietung zu vermeiden. Auch ausreichendes Personal ist für die effektive Umsetzung der Verordnung notwendig.

Text: Karin Aßmus

Trotz unwirksamer Renovierungsklausel

SAGA versucht Mieter über den Tisch zu ziehen

Viele der alten Mietverträge der SAGA/GWG enthalten unwirksame Renovierungsklauseln. Bereits im September 2008 verpflichtete sich die SAGA, sich auf bestimmte unwirksame Klauseln in alten Mietverträgen nicht mehr zu berufen. Das hat MhM schriftlich. Doch die Praxis sieht anders aus. Die SAGA fordert immer noch umfangreiche Renovierungsarbeiten, wenn einer ihrer Mieter auszieht, und gibt dem Kind einfach einen neuen Namen.



Aus Renovierung wird Schadenbeseitigung

Frau A. aus Hamburg Nord wohnt seit fast 20 Jahren in einer SAGA Wohnung und muss altersbedingt ausziehen. Die Renovierungsklausel in ihrem Mietvertrag ist unwirksam. Dennoch erhält sie eine Aufforderung, umfangreiche Arbeiten auszuführen. In dem Schreiben steht nun zwar nicht mehr „Anstrich vergilbt“ oder „vergraut“ wie vor 2008 üblich, sondern „Tapeten beschädigt“ oder „Tür Farbanstrich beschädigt“. SAGA/GWG definiert Abnutzungserscheinungen der Dekoration einfach als Beschädigungen um. So werden fällige Renovierungsarbeiten zu Schäden und schon ist ein vermeintliches Argument dafür gefunden, dass ein Mieter trotz unwirksamer Renovierungsklausel renovieren muss. MhM hat Erfahrungen mit anderen Privatvermietern gemacht, die zum Teil sogar ihre Mieter von sich aus darauf hinweisen, dass sie nicht renovieren müssen. Zumindest aber verlangen sie bei Auszug keine Renovierung. Das Verhalten der SAGA ist vertragswidrig und eines städtischen Unternehmens unwürdig. Viele Mie-

ter renovieren aus Sorge um Kautions- oder Kostenandrohungen, ohne hierzu verpflichtet zu sein.

Schon in einem Urteil vom 28.06.2006 (VIII ZR 124/05) hat der Bundesgerichtshof klar gestellt, dass Mängel, die sich im Wesentlichen auf die Tapezier-, Anstrich- und Lackierarbeiten beschränken, keine Schadensersatzansprüche des Vermieters begründen können.

So sieht es auch das Amtsgericht Hamburg Altona in einer Entscheidung vom 12.7.2011 (316 C 209/11): „Sind nach 11 Jahren sämtliche Schönheitsreparaturen fällig, scheiden Schadenersatzforderungen des Vermieters wegen einer ungewöhnlichen Farbgestaltung aus, wenn die Schönheitsreparaturen mangels wirksamer Vertragsklausel vom Vermieter auszuführen sind.“ Frau A. hat sich geweigert und mit Unterstützung von MhM durchgesetzt, dass sie bei Auszug nicht renovieren muss. Ein offizielles Schreiben der SAGA, in dem auf die Forderung verzichtet wird, hat sie jedoch nie erhalten.

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Blankoscheck: Statt renovieren zahlen?

Zusätzlich zu dem Aufforderungsschreiben wird Mietern wie Frau A. seit einiger Zeit eine Vereinbarung vorgelegt, mit der sie sich verpflichten, die Kosten für die geforderten Arbeiten zu tragen. Dabei werden dann geschätzte Summen eingetragen, die um die € 2.000 betragen – kein Pappenstil also. Und sogar Mietern, die Leistungen nach dem SGB II erhalten, werden solche Verträge vorgelegt, obwohl klar ist, dass sie diese Summe niemals werden aufbringen können. Das Jobcenter lässt sich mit dieser Methode in der Regel nicht an der Nase herumführen und schickt betroffene Mieter im Rahmen der Kooperationsvereinbarung in die Beratung der Mietervereine. Bei Mietern, deren Renovierungsklausel im Vertrag ungültig ist, ist nach Auffassung von **MhM** auch die Unterschrift unter eine solche Vereinbarung ungültig. Denn die Mieter haben im Zweifel keine Verpflichtung übernehmen wollen, die sie vertraglich gar nicht schuldeten. Mit der Unterschrift will er also keine neue Verpflichtung begründen. So hat es der Bundesgerichtshof bereits für die Unterschrift eines Mieters unter ein Übergabeprotokoll entschieden.

Renovierung bei Wohnungstausch?

Familie R. aus Barmbek möchte gerne in eine größere Wohnung ziehen, damit die Kinder ein eigenes Schlafzimmer bekommen. Ihr 15 Jahre alter SAGA Mietvertrag enthält eine unwirksame Renovierungsklausel. Bei einem Auszug müssten sie auf keinen Fall renovieren. Eine größere SAGA Wohnung findet sich in Wilhelmsburg. Einen Mietvertrag für die neue Wohnung bekommt Familie R. aber nur dann, wenn sie sich vorher verpflichtet, einen umfangreichen Renovierungskatalog mit einer Kostenandrohung von € 4.000 für die alte Wohnung zu unterzeichnen. Die Familie lebt von Arbeitslosengeld. Fälle wie dieser sind in der Beratung häufig. Legal? Vielleicht, weil die Mieter die Renovierungsverpflichtung ja „freiwillig“ unterschreiben. In Ordnung? Nein, hier lässt sich Hamburgs stadteigenes Wohnungsunternehmen Leistungen zusagen, die ihm vertraglich nicht zustehen und nutzt so die Notsituation der Wohnungssuchenden aus.

MhM rät

Mieter der SAGA/GWG, die nicht zur Renovierung verpflichtet sind, müssen für Abnutzungen nicht aufkommen, die durch Renovierungsarbeiten beseitigt werden können. **MhM** empfiehlt allen Mietern, die unberechtigte Forderungen von SAGA/GWG erhalten, sich zu wehren und von **MhM** unterstützen zu lassen.

Text: Eve Raatschen

Mieterhöhung zu hoch

Nicht jeder Altbau ist auch ein Altbau

Hinter so mancher Hamburger Altbaufassade versteckt sich in Wirklichkeit der Wiederaufbau eines im Krieg erheblich zerstörten Hauses. Das ist nicht nur eine architektonische Frage, sondern spielt eine nicht unerhebliche Rolle, wenn es um spätere Mieterhöhungen geht. Es lohnt sich also durchaus genauer hinzugucken, denn es winken willkommene Ersparnisse.

Ein Ehepaar in der Friedenssalle war der Ansicht, dass das Wohnhaus, in dem sie seit Jahrzehnten wohnen, zwar äußerlich einem klassischen Altbau entspricht, aber schon das Treppenhaus, die Gestaltung der Treppe, das Treppengeländer und die Wandbeläge keine Altbauqualitäten mehr aufweisen. Es finden sich keine alten Fliesen, sondern Wand- und Bodenbeläge aus Naturstein in sachlichem Gepräge. Das Treppengeländer samt Handlauf ist nicht aus Holz, sondern aus einer geschweißten Stahlkonstruktion gefertigt, verzierende Stuckelemente fehlen völlig. Die Wohnungen selbst haben zwar entsprechend hohe Decken, doch fehlt auch hier jeder Stuck. Es fehlen die altbautypischen profilierten und verzierten Laibungen an den Türen und an den Fenstern gibt es im Innenbereich nur einfache oder überhaupt keine Holzverkleidungen. Die Innentüren selbst sind nicht kassettiert. In der Bauakte des Gebäudes ließ sich sogar der Wiederaufbau mit Bauantrag aus dem Jahre 1948 und Gebrauchsabnahme im September 1953 entnehmen. Ein Vergleich der Grundrisse des ursprünglichen Gebäudes und des Wiederaufbauantrages zeigte dann noch zusätzlich, dass das Gebäude unter Beibehaltung der Fassade verkürzt und mit veränderten Grundrissen wieder aufgebaut worden war. Statt den für Altbau typischen Ziegelsteinen waren Bimsbetonblöcke verwandt worden, ein typisches Baumaterial der Nachkriegszeit.

Insofern waren die Mieter auch nicht gewillt, die Mieterhöhung zu zahlen, die auf der Einstufung der Wohnung in das Rasterfeld C4 für Altbauten des Mietenspiegels 2011 beruhte. Sie gingen bis vor das Landgericht Hamburg. Das schloß sich zur Freude der Mieter ihrer Sicht der Dinge an und stufte die Wohnung in das relativ preiswerte Rasterfeld H 4 der Baualtersklasse



Sieht aus wie ein Altbau, ist aber keiner.



Keine Altbauqualität im Treppenhaus

bis 1960 ein. Statt € 7,55 pro m² können sie jetzt weiterhin € 6,23 zahlen.

Bei um- bzw. wiederaufgebauten Altbauten und bei ausgebauten Dächern bzw. Dachgeschosswohnungen ist eine genauere Prüfung nach Erhalt einer Mieterhöhung durchaus ratsam. Ggf. sollte die Bauakte bei dem zuständigen Bezirksamt eingesehen werden, denn oftmals wird die Baualtersklasse verwendet, zu der das Haus ursprünglich errichtet wurde, obwohl der Ausbau erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt ist. In Zweifelsfällen wird eine ergänzende rechtliche Beratung bei **MhM** empfohlen.

Text: Thomas Breckner

Modernisierung Vermieter kündigt seinem Verwalter

Im Mai 2011 verpagelt ein Schreiben der Wohnungsverwaltung den Mietern der Margarethenstraße 48 in Eimsbüttel zunächst das sonnige Frühjahrswetter. Das Haus verkauft, es sollte gedämmt werden, Türen und Fenster erneuert, eine Zentralheizung und ein Belüftungssystem eingebaut und die Mieten um bis zu 163 Euro monatlich steigen. Trotz Nachfrage bleibt vieles im Ungewissen. Die Mieter erfahren nicht, was genau gemacht werden soll, wann es losgeht,



Mieter einverstanden: Bald wird saniert.

wie lange es dauert. Die Mieter sind in Sorge, befürchten, sich die Wohnung nicht mehr leisten zu können und ausziehen zu müssen. Nach Einschaltung von **MhM** setzen sich Verwaltung, Eigentümer und **MhM** an einen Tisch. Die Verwaltung zeigt sich nicht sonderlich kooperativ. Die Eigentümer dagegen schon. Sie trennen sich kurzerhand von ihrer Hausverwaltung und nehmen die Verhandlungen selbst in die Hand. **MhM** vereinbart eine tragbare Modernisierungsvereinbarung mit einer bis zu € 50,00 geringerer Mieterhöhung, Mieterhöhungsstopp für mehrere Jahre, klarem Umfang und Arbeitsbeginn und einer festgelegten Mietminderung. Außerdem wird ein Balkon angebaut. Die Mieter sind zufrieden; sie können in ihren Wohnungen bleiben.

Text: Eve Raatschen

Mietrecht

Das Mietende naht: müssen Mieter renovieren?

Der Umzug naht, die Mieter haben alle Hände voll zu tun mit Packen und dem Herrichten der neuen Wohnung. Der Hausmeister kommt zur Vorabnahme, wirft einen kurzen Blick in die halbleeren Räume und tippt hektisch in sein Tablet. Zwei Tage später erhalten die Mieter eine mehrseitige Liste mit umfangreichen Arbeiten, die sie in der alten Wohnung noch erledigen sollen. Neue Tapeten anbringen, streichen, Parkett abschleifen, Wohnungsschloss und Türgriffe austauschen. Und der Mieter fragt sich, muss ich das alles wirklich machen?

Um eine korrekte Antwort zu finden, muss man unterscheiden zwischen fälligen Renovierungsarbeiten, der Beseitigung von Schäden und der vollständigen Räumung einschließlich Entfernung eigener Einbauten und der Wohnungsreinigung.

Was bedeutet Renovierung?

Zu den Renovierungsarbeiten gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen, das Streichen von Heizkörpern und Versorgungsleitungen, alles das, was man mit

gilt der Grundsatz „weniger ist mehr“. So enthält der aktuelle Hamburger Mietvertrag die gültige Formulierung: „Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen“. Wer als Mieter einen Vertrag mit dieser Regelung unterschreibt, ist zur Renovierung verpflichtet, vorausgesetzt, es finden sich keine Zusätze im Mietvertrag, z.B. unter der Rubrik „sonstige Vereinbarungen“.

Unwirksame Klauseln

Weitergehende Regelungen können unwirksam sein und dazu führen, dass die gesamte Renovierungsverpflichtung des Mieters entfällt. Einige Beispiele für unwirksame Regelungen lauten:

- Mieter werden verpflichtet bei Auszug zu renovieren.
- Mieter werden auf eine bestimmte Farbwahl, z.B. Weiß beschränkt.
- Die Renovierungsklausel ist unklar formuliert (z.B. „Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters nicht von einer üblichen Ausführungsart abweichen“).
- Sogenannte starre Renovierungsfristen werden vereinbart (z.B. „alle drei Jahre“, ohne dass der Mieter durch Formulierungen wie „üblicherweise“ oder „in der Regel“ die Möglichkeit bekommt, von der Frist abzuweichen, wenn der Anstrich noch gut aussieht).
- Vom Mieter werden Reparaturarbeiten gefordert, die nicht zu den Renovierungsarbeiten gehören, z.B. das Abschleifen des Holzfußbodens.
- Vom Mieter werden überzogene Renovierungsarbeiten gefordert wie das Streichen der Außentüren oder der Fenster von außen.
- Mieter werden verpflichtet, die Renovierungsarbeiten durch Fachhandwerker machen zu lassen.



Farbe, Lack und Tapeten erledigen kann. Grundsätzlich ist es zulässig, Mieter vertraglich zur Renovierung der Wohnung zu verpflichten. Ist vertraglich wirksam vereinbart, dass Mieter renovieren müssen, kann eine Renovierung bei Auszug notwendig sein. Das ist dann der Fall, wenn lange nicht renoviert wurde und die Arbeiten fällig sind (ca. nach drei Jahren für Bad und Küche, nach fünf Jahren für die Wohnräume und nach sieben Jahren für die Nebenräume). Aber nicht alle Renovierungsklauseln in Mietverträgen sind auch wirksam. Dabei

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Dann muss der Vermieter renovieren

Ist die Vertragsklausel unwirksam, ist der Vermieter zur Renovierung verpflichtet und nicht der Mieter. Werden Renovierungsarbeiten während der Mietzeit fällig, kann ein Mieter den Vermieter auffordern, diese zu erledigen. Reagiert der Vermieter trotz Fristsetzung nicht, kann der Mieter einen Kostenvorschuss verlangen bzw. einklagen, um die Arbeiten dann selbst in Auftrag zu geben.

Wer als Mieter eine unwirksame Klausel in seinem Mietvertrag hat, muss nur ausnahmsweise renovieren, wenn er Wände oder Holzteile in bunter Farben gestrichen oder Foto- oder Mustertapeten angebracht hat. Der Vermieter hat das Recht bei Auszug eine neutrale Gestaltung der Wände und Holzteile zu verlangen. Etwas anderes gilt nur, wenn das Mietverhältnis sehr lange andauert.

Mieter, die nach Aufforderung durch den Vermieter renoviert haben, ohne dazu verpflichtet zu sein, haben möglicherweise einen Anspruch auf Kostenerstattung.

Schäden beseitigen

Schäden, die der Mieter während der Mietzeit verursacht hat, muss er unabhängig von etwaigen Renovierungsvereinbarungen beheben. Dazu gehören:

- Abplatzungen an Waschbecken und Badewannen, die nicht auf Abnutzung beruhen.
- Beschädigungen am Parkett durch Schaukelstühle oder Bürostühle mit Rollen.
- Flecken auf Teppichböden.
- Defekte Türscheiben.
- Beschädigungen an Türen und Fenstern, die über bloße Lackabplatzungen hinausgehen.
- Eingebrennte Herdplatten, Brandflecken auf Arbeitsplatten.
- Bohrlöcher in Türen und Fenstern.

Wenn Mieter Schäden bis zum Auszug nicht beheben, kann der Vermieter selbst einen Handwerker beauftragen und dem Mieter die Kosten in Rechnung stellen. Er muss dem Mieter dann keine Gelegenheit mehr geben, die Schäden selbst zu beheben und ihn dazu auch nicht vor Auszug auffordern.

Ausbau von Einbauten

Auch Einbauten, die der Mieter installiert hat, muss er ohne Aufforderung durch den Vermieter vor Auszug entfernen wie z.B. Einbauküchen, selbst verlegte Teppichböden, Laminat oder Linoleum/PVC, Aufkleber, Haken, Gardinenstangen/-bretter, Lampen, Duschvorhänge und -türen, neue Türgriffe und Steckdosen (alte zum evtl. Rückbau immer aufbewahren!), selbst angebrachte Fliesen.

Bei umfangreichen Investitionen, wie bspw.

dem Einbau/Umbau eines Bades oder dem Anbringen von Fliesen auf Boden oder Wänden sollte unbedingt mit dem Vermieter vorher eine schriftliche Vereinbarung



getroffen werden, dass ein Rückbau bei Auszug nicht gefordert wird. Ohne Vereinbarung muss zurückgebaut werden. Es spielt keine Rolle, ob sie eine Verbesserung darstellen oder ob der Mieter überhaupt die Möglichkeit oder das Geld hat, bei Auszug Arbeiten diesen Umfangs zu leisten. Wer Einbauten ausdrücklich vom Vermieter übernommen hat, übernimmt in der Regel auch die Rückbauverpflichtung. Auch dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter bei seinem Einzug die Übernahmeverpflichtung überhaupt gelesen hat, sie verstehen konnte oder sich möglicherweise gezwungen sah, alles zu unterschreiben, weil er dringend eine Wohnung brauchte.

Wer Glück hat, findet einen Nachmieter, der bereit ist, die Einbauten zu übernehmen. Vorsicht: der Vermieter muss der Übernahme ausdrücklich zustimmen. Besteht der Vermieter auf dem Ausbau, kann er dies auch dann tun, wenn es einen übernahmewilligen Nachmieter gibt.

Reinigung der Wohnung

In den meisten Wohnungen finden sich wirksame Regelungen wie „die Wohnung ist gereinigt zurückzugeben“. Die alte Bezeichnung „besenrein“ findet sich heute eher selten. Reinigung bedeutet mehr als das: dazu gehört auch das Abwischen aller Küchenschränke von innen und außen, das Reinigen des Herdes/Backofens, der Sanitäreinrichtungen, das Wischen der Fußböden, das Reinigen der Teppiche und – wenn das letzte Mal schon länger her ist – auch das Fensterputzen und das Abseifen

der Wohnungstüren. Auch hier kann der Vermieter ohne weitere Aufforderung einen Putztrupp beauftragen, wenn die Wohnung nicht gereinigt ist oder noch Sachen zu-

rückgelassen wurden. Die Kosten kann er dem Mieter in Rechnung stellen.

Verhalten bei Übergabe

Wenn sich in der MhM-Beratung herausstellt, dass Mieter eine unwirksame Klausel im Vertrag haben, macht es Sinn, den Vermieter vor Auszug darauf hinzuweisen, um Überraschungssituationen bei der Übergabe zu vermeiden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, mit dem Mietvertrag rechtzeitig in die MhM-Renovierungssprechstunde (s. Seite 20) zu kommen. Es gibt sehr unterschiedliche Vertragsformulierungen, die genau auf ihre Wirksamkeit überprüft werden sollten, wenn man Geld und Zeit sparen will. Wer sich nicht sicher ist, ob der Vermieter eine Renovierung fordern oder ob er auf der Entfernung von Einbauten bestehen wird, sollte unbedingt rechtzeitig vor dem Auszugstermin eine Vorabnahme vereinbaren. Bei der Wohnungsübergabe selbst ist es gut, Zeugen dabei zu haben. Bei MhM können auf Wunsch auch Wohnungsabnahmebegleiter gebucht werden. Vorsicht ist bei der Unterschrift unter Abgabeprotokolle geboten. Oft enthalten sie an versteckter Stelle eine Formulierung, mit der sich der Mieter verpflichtet, noch bestimmte Arbeiten auszuführen. Mieter sollten sich Zeit nehmen, und vorher lesen, was sie unterschreiben sollen. Wer Zweifel hat, sollte nicht unterschreiben. Es gibt keine Verpflichtung, ein Wohnungsprotokoll zu unterzeichnen!

Text: Eve Raatschen



Sie fragen – MhM-Juristin Eve Raatschen antwortet

Vor drei Jahren betrug meine Nettomiete € 300. Seit etwa einem Jahr bekommt der Vermieter wegen des Einbaus neuer Fenster € 50 mehr. Jetzt will er schon wieder eine Mieterhöhung, die er mit dem Mietenspiegel begründet. Er verlangt jetzt eine Zustimmung auf € 410. Er begründet das damit, dass er die Kappungsgrenze von 20% ausschöpfen und den Fensterzuschlag addieren darf. Meine Miete (Feld H2) für meine 50 m² Wohnung würde dann € 8,20 pro m² betragen. Das ist mehr als der Oberwert des Mietenspiegels. Ist das zulässig?

Nein. Bei der Berechnung der sogenannten Kappungsgrenze bleibt der Modernisierungszuschlag außen vor, insoweit hat der Vermieter Recht. Damit hat er aber nur eine Voraussetzung für eine Mieterhöhung erfüllt. Auch die zweite Voraussetzung muss erfüllt sein: das Endergebnis, die gewünschten € 410 (€ 8,20 pro m²), müssen nach dem Mietenspiegel für die konkrete Wohnung ortsüblich sein. Die jetzige Miete von € 350 liegt mit € 7,00 pro m² schon knapp unter dem Oberwert des Mietenspiegels. Eine weitere Steigerung kann der Vermieter daher zur Zeit nicht verlangen.

Der Vermieter hat eine Wärmedämmung an der Fassade angebracht. Er hat vorher lediglich mitgeteilt, dass Arbeiten an der Fassade ausgeführt werden sollen. Jetzt verlangt er im

Januar eine Mieterhöhung von € 70 zum 1. April 2012. Muss ich das zahlen?

Grundsätzlich kann der Vermieter wegen einer Wärmedämmung eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung verlangen. Er ist allerdings verpflichtet, die Maßnahme vorher anzukündigen und dabei auch mitzuteilen, dass und in welcher Höhe voraussichtlich eine Mieterhöhung gezahlt werden soll. Versäumt er diese Ankündigung, so ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem letzten Jahr eine Mieterhöhung leider nicht mehr vollkommen ausgeschlossen. Die Mieter haben allerdings die Möglichkeit, gegen die unangekündigte Mieterhöhung soziale Härtegründe vorzubringen, wenn die Mieterhöhung gemessen am Einkommen zu teuer ist oder das Jobcenter sich im Hinblick auf die Überschreitung der behördlichen Richtwerte weigert, die Mieterhöhung zu übernehmen. Für Mieter, die diese Möglichkeit nicht haben, gilt jedoch: bei Mieterhöhungen, die vorher nicht oder unzureichend angekündigt wurden, verzögert sich der Beginn der Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 BGB um ein halbes Jahr. Sie müssen daher die Mieterhöhung – vorausgesetzt sie ist ordnungsgemäß begründet und berechnet worden – erst ab dem 1. November 2012 zahlen.

Kurzurteile

Renovierung: Ungewöhnliche Farben

Sind nach 11 Jahren sämtliche Schönheitsreparaturen fällig, scheiden Schadenersatzforderungen des Vermieters wegen einer ungewöhnlichen Farbgestaltung aus (hier: Türkis und Terracotta), wenn die Schönheitsreparaturen mangels wirksamer Vertragsklausel vom Vermieter auszuführen sind.

AG Hamburg-Altona, Verfügung vom 12.07.2011 – 316 C 209/11

Renovierung: Einengung der Farbwahl

Wird der Wohnraummieter formularvertraglich verpflichtet, die Wohnung „weiß gestrichen“ zurückzugeben, liegt darin eine un-

angemessene Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl. Dies kann zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt führen.

BGH, Beschluss vom 14.12.2010, VIII ZR 198/10

Bestimmt der Formularmietvertrag in einer Schönheitsreparaturklausel u.a. eine Pflicht des Wohnungsmieters zum „Weißen“ von Decken und Wänden während des laufenden Mietverhältnisses, ist diese Klausel schon deswegen insgesamt unwirksam, weil sie eine den Mieter unangemessen benachteiligende Farbvorgabe für die Ausführung der Dekoration enthält.

BGH, Urteil vom 21.09.2011, VIII ZR 47/11

Berechtigtes Interesse an Untervermietung

Das berechtigte Interesse der Mieterin an eine dreiköpfige Familie unterzuvermieten, ergibt sich daraus,

dass diese nach dem Tod ihres Ehemannes nicht mehr allein in der für eine Person mit 201,2 m² außerordentlichen großen Wohnung leben will.

Der Vermieter kann nicht mit Erfolg einwenden, ihm seien die wirtschaftlichen Verhältnisse der Untermieter und der gültige Aufenthaltsstatus der Familie nicht dargelegt worden. Denn die Untermieter schulden dem Vermieter keinen Mietzins, und der Aufenthaltsstatus ist sowohl nach der entsprechenden Vorschrift des § 553 BGB und der hierzu ergangenen Rechtsprechung ohne Belang.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 06.04.2011 – 916 C 572/10



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!

Neue MHM-Beratungsstelle an einem Brennpunkt

Endlich können Mieter aus dem Norden Hamburgs bequem vor Ort eine verkehrsgünstig gelegene Beratungsstelle erreichen. Am 20. Februar 2012 eröffnete MHM im mittlerweile 12ten Stadtteil die neue Beratungsstelle in Langenhorn. Jeden Montag von 15 bis 17 Uhr beraten die Vorstandssprecher Jens Waßmann und Udo Smetan MHM-Mitglieder und Mieter, die vor Ort beitreten möchten. Das Quartiersbüro der STEG am Langenhorn Markt 5a (neben der Haspa) überlässt MHM die hervorragend geeigneten Räume, danke!



Das Quartiersbüro am Langenhorn Markt 5a

Guter Rat ist in Langenhorn gefragt

Nicht nur der Markt wird umgestaltet, auch in einzelnen Langenhorner Siedlungen geht es um Modernisierungen oder gar um Abriss. Erst am 1. März 2012 evozierte die Senatskommission den Bürgerentscheid zum Bebauungsplan Langenhorn 73. Nun soll die Siedlung mit ihren 546 günstigen, kleinen und idyllisch gelegenen Wohnungen also doch einer Neubausiedlung weichen. MHM hält dieses Hinwegsetzen über einen Bürgerentscheid nicht nur für schlechten Stil, sondern für falsch. Denn bevor man einen Bürgerentscheid einfach vom Tisch

wischt, hätten Fragen geklärt werden müssen: Wie kann die Siedlung behutsamer weiter entwickelt werden? Welche konkretere Zusagen über den zu schaffenden Ersatzwohnraum, die Miethöhe etc. wären zum Schutz der Mieter und aus Respekt vor dem Bürgerentscheid erforderlich? Auch wenn der von der Bürgerinitiative erstrittene Kündigungsschutz erhalten bleiben soll, heißt es nun, gut beraten in die Verhandlungen zu treten. Das gilt auch für Mieter, deren Häuser umfassend modernisiert werden sollen. Mieter am Holitzberg



Dipl.-Ing. Birgitt Schomacker, Rechtsanwalt Jens Waßmann, Beratungsassistentin Margot Reifegerst und Rechtsanwalt Udo Smetan am Eröffnungstag in Langenhorn

lassen sich bereits von MHM unterstützen. Muss ich das dulden? Ist die angekündigte Mieterhöhung in Ordnung? Kann ich mindern, wenn gebaut wird? Alle diese Fragen und auch Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungen etc. überprüft und klärt MHM in dieser neuen Beratungsstelle – in einem Quartier, das gerade beginnt sich zu verändern.

Text: Sylvia Sonnemann

Karolinenviertel

Lässt Stadt genossenschaftliche Initiative ins Leere laufen?

SAGA GWG soll das Treuhandvermögen im Karolinenviertel Ende 2013 übernehmen. Im Sommer wird der Senat entscheiden, eine Kaufempfehlung seitens der Bürgerschaft gibt es bereits. 923 städtische Wohnungen und ein Großteil der Gewerbeeinheiten sollen dann an das städtische Unternehmen SAGA GWG verkauft werden. Das würde vor allem Geld in die leere Hamburger Haushaltskasse bringen. Aber was haben die Mieter davon? Die Wohnungen sind damit privatisiert, wenn auch weiterhin in städtischer Hand, Mieterhöhungen sind vorprogrammiert. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Mieten für die Wohnungen, die aus der öffentlichen Förderung fallen, alle 3 Jahre um 10 Prozent steigen dürfen, solange nicht ein anderslautender Senatsbeschluss herbeigeführt wird. Ab dem Jahr 2020 wird nur noch ein Drittel dieses Wohnungsbestandes sozial- und preisgebunden sein. Völlig unklar ist bislang, ob auch ein Weiterverkauf vertraglich ausgeschlossen wird, so dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Hausverkauf als Ganzes untersagt ist und die Wohnungen als relativ preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben. Bewohner und Genossenschaft sind geschockt. Mietsteigerungen in dieser Höhe sind von einem Großteil der Bewohnerschaft des Karolinenviertels nicht zu verkraften, sie müssten wegziehen, so jedenfalls das Ergebnis einer zweistündigen Diskussion im Sanierungsbeirat Karolinenviertel.

Christoph Rauch vom Vorstand der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel dazu: „Es ist anscheinend nie daran gedacht gewesen, uns in die Planungen einzubeziehen, geschweige denn er-



Karovierteil: Wohnungen in der Marktstraße sind saniert, attraktiv und oft noch preisgünstig.

gebnisoffene Verhandlungen zu führen. Aber wir werden alle Möglichkeiten prüfen, denn eins ist doch klar: Die Menschen hier brauchen keine weitere Aufwertung, sondern günstige Wohnungen“.

Text: Karin Aßmus

Mehr Informationen unter www.karogenossenschaft.de

Deftige Mieterhöhungen trotz sinkendem Wohnwert

Mieterinnen und Mieter der Wohnanlagen an der Hohe Weide in Eimsbüttel sind empört. Sie bekommen nach wie vor teilweise drastische Mieterhöhung, die die Verschlechterung in ihrem Wohnumfeld völlig ignorieren. Und die sind nicht ohne. Vorbei ist es mit dem relativ ruhigen Wohnen in zentraler Lage, nicht nur am Tage, sondern auch bei Nacht. Denn im Jahr 2008 entstand vor ihren Augen ein neues Klinikum; seit Februar 2011 ist es in Betrieb.

Kaum war der Mietenspiegel 2011 erschienen, flatterten Mietern in der Hohe Weide und in der Gorch-Fock-Straße deftige Mieterhöhungen ins Haus. Jetzt streiten sie mit ihren Vermietern um das richtige Maß. Seit die neue Klinik in Betrieb ist, fühlen sich Bewohner ganz erheblich gestört und beeinträchtigt. Das Geschehen rund um das Klinikum mindert den Wohnwert der einst recht beschaulichen Wohnanlagen beträchtlich. Brigitte Johnke, 82 Jahre alt, ist über die erhaltene Mieterhöhung entsetzt. Sie hat ihrer Empörung mit einem Schreiben an Bürgermeister Scholz Luft gemacht: „... Mir ist unbegreiflich, was der neue Mietenspiegel mit uns macht. Ich habe das Gefühl, dass er für Vermieter Vorteile bringt, aber nicht für uns Mieter gedacht wurde. Z.B. habe ich bei der letzten Rentenerhöhung 10,83 Euro mehr bekommen, soll aber ab Februar 66 Euro mehr Miete zahlen.“

Regina B. wohnt seit fast 30 Jahren in einem Altbau in der Hohe Weide in Eimsbüttel. Ihr Vermieter Wolf, vertreten durch die Stamer & Wolf Immobilienbetreuung, verlangt jetzt eine stolze Mieterhöhung. Statt 9,43 €/m² soll sie ab Februar 10,13 € zahlen. Wolf ist ein sehr akkurater Vermieter. Pünktlich nach Erscheinen jedes Mietenspiegels trifft die Mieterhöhung ein. Immer orientiert am oberen Drittel des einschlägigen Rasterfeldes.

Auch eine Nachbarin in der benachbarten Gorch-Fock-Straße, hat kurz vor Weihnachten eine deftige Mieterhöhung von Vermieter Dittmer, vertreten durch die Grundstücksgesellschaft Dittmers GbR, erhalten. Herr Dittmer verlangte gleich den Höchstwert. Die Miete soll sich auf einen Schlag um 85 € erhöhen, von 6,08 € auf 6,92 €/m². Die Wohnungen in den Klinkerbauten aus den 30er Jahren und den Altbauten sind begehrt. Jedenfalls bis vor fünf Jahren. Denn seitdem sind die gegenüberliegenden Sportplätze bebaut worden, nicht mit Wohnungen, sondern mit der Agaplesion Klinik. Das Klinikum wurde schon von Anfang an zu klein geplant, hatte zu wenig Platz, sagen die Mieter. Es fehlen geschützte Aufenthaltsflächen für Patienten und Personal unter freiem Himmel. Dafür werden jetzt



Hohes Verkehrsaufkommen stört Anwohner.

Bürgersteige und die Straße in der Hohe Weide genutzt. Tagesklinik-Pendelverkehr, Liefertransporte, bis zu 80 blinkende Krankentransporte pro Tag und Nacht, die Pausen des Personals – alles spielt sich seit einem Jahr gegenüber den Wohnungen ab. Sehr zur Empörung der Bewohner. Müssen sie doch, wenn sie aus dem Fenster gucken oder auf die Straße gehen, miterleben, wie Patienten oftmals mit Infusionsgeräten und Schutzmasken versehen auf der Straße und dem Bürgersteig zwischengeparkt werden, bevor sie in die Klinik verschoben werden. Auch die Krankentragen werden vorm Eingang öffentlich gereinigt. Das ist zum einen nicht hygienisch, zum anderen durchaus auch ekelerzeugend. Das Verkehrsaufkommen hat sich stark erhöht, wie auch der Parkplatzsuchverkehr. Das Schlafen bei offenem Fenster gehört der Vergangenheit an. Nachts ist die Straße strahlend hell erleuchtet. Das Geschehen in den Krankenzimmern kann von den Mietern der gegenüberliegenden Wohnhäuser in der Hohe Weide genau beobachtet werden und umgekehrt. Demnächst wird es noch schlimmer, befürchten die Bewohner. Im März wird mit dem Ab-



„Patientenanlieferung“ im öffentlichen Raum – kein geschützter Raum vorhanden

riss des benachbarten Elim Krankenhauses in der Hohe Weide 15 – 18 begonnen, um dort ein Gebäude für „kliniknahes“ Gewerbe zu errichten.

Vielen Mietern der Wohnumgebung der Agaplesion-Klinik reicht es. Sie sind der Auffassung, dass diese teilweise erheblichen Verschlechterungen ihrer Wohnqualität keine derartigen Mieterhöhungen mehr rechtfertigen. Sie wollen dies mit Hilfe von **MHM** und falls erforderlich auch gerichtlich klären. Text: Christine Kiene und Christian Bluhm

Urteile zum Wohnen unter Hartz IV

Jobcenter darf nicht mit ehemaligem Vermieter telefonieren

Einer wegen Eigenbedarfs gekündigten Familie im Leistungsbezug, versagte das Jobcenter das beantragte Darlehen für die Mietkaution sowie für neue Schränke, die notwendig wurden, weil in der neuen Wohnung keine Einbauschränke vorhanden waren. Sie sollte zunächst die Kautions der alten Wohnung verwenden. Außerdem schrieb die Behörde den alten Vermieter an und hakte auch telefonisch nach, ob die Sache mit den Einbauschränken stimme und wann die Kautions zurückgezahlt werde. Dieses Verhalten des Jobcenters ist rechtswidrig, wie das Bundessozialgericht entschied. Die Daten von Hartz-IV-Empfängern stehen unter gesetzlichem Schutz. Jobcenter dürfen nicht herumerzählen, wer arbeitslos ist und Hartz IV bekommt.

(BSG, Urteil vom 25.01.2012 - B 14 AS 65/11 R)

Ohne neue Wohnung kein Anspruch auf Zusicherung

Eine Familie beantragte wegen der anstehenden Geburt des dritten Kindes beim Sozialleistungsträger die Kostenübernahme für eine Vier-Zimmer-Wohnung, ohne dass eine konkrete Wohnung benannt wurde.

Die Behörde lehnte den Antrag ab. Während das Sozialgericht noch der Auffassung war, eine abstrakte Kostenübernahme könne wegen der eindeutigen Erforderlichkeit des Umzuges zugesichert werden, hatte das Landessozialgericht dies abgelehnt. Das Bundessozialgericht entschied dann, dass die Ablehnung der Kostenübernahme zu Recht erfolgt ist. Ein Anspruch gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf Feststellung der Erforderlichkeit eines Auszuges existiert danach nicht. Nach der Vorschrift kann allein die Zusicherung der Kostenübernahme für eine nach Lage, Größe sowie den aufzuwendenden Kosten konkretisierte Wohnung verlangt werden.

(BSG, Urteil vom 06.04.2011 - B 4 AS 5/10 R)

Heizkosten außerhalb des Leistungsbezuges

Erhält der Leistungsempfänger eine Heizkostennachforderung, so muss das Jobcenter die Kosten bezahlen. Dies gilt auch für Zeiträume, in denen der Mieter noch keine Hilfeleistung erhalten hat. Jedenfalls dann, wenn außerhalb des Leistungsbezuges, den mietrechtlichen Verpflichtungen – wie Mietzahlung nebst Vorauszahlung – nachgekommen wurde.

(BSG, Urteil vom 24.11.2011 - B 14 AS 121/10 R)

Neue Richtwerte für Unterkunftskosten?

Nach von der Hamburger Sozialbehörde bestätigten Medienangaben sollen nun wohl ab 01.04.2012 die Richtwerte für die Miethöhen von Leistungsempfängern von Hartz IV oder Grundsicherung endlich erhöht werden. Genauer war bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt. Die Behörde sei noch mit der Berechnung der konkreten Werte beschäftigt. Derzeit beziehen sich die Richtwerte noch auf die längst veralteten Mittelwerte des Mietenspiegels 2007; die aktuelle Vergleichsmiete liegt weitaus höher.

Da die Mietenspiegelwerte sich auf bereits bestehende Mietverhältnisse beziehen, die Marktmieten für neu anzumietende Wohnungen regelmäßig mindestens 20 % darüber liegen, sollte die Sozialbehörde, wenn sie schon das umstrittene Richtwertmodell beibehält, unbedingt deutliche Aufschläge auf die aktuellen Mietenspiegelwerte vornehmen.

Text: Marc Meyer

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.

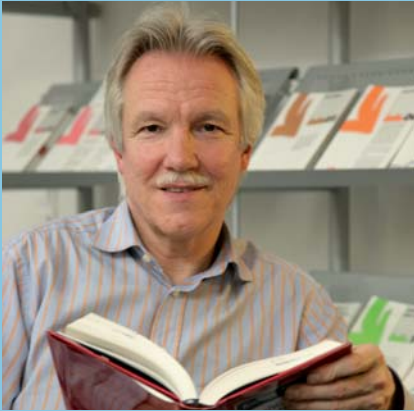


ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

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 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.

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



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

Heizkosten: nur tatsächlicher Verbrauch zählt

Eine hohe Heizkostenabrechnung inklusive kräftiger Nachzahlung veranlasste einen Ottenser Mieter Einsicht in die Rechnungsbeleg zu nehmen. Dort wurden ihm lediglich die Abschlagszahlungen der Eigentümer an den Erdgaslieferanten vorgelegt plus einer Abrechnung des Gaslieferanten E.On-Hanse. Aus dieser Gasrechnung geht hervor, dass der abgerechnete Verbrauch allein auf Hochrechnungen beruht. Es ist nicht erkennbar, wie viel Energie in der Abrechnungsperiode verbraucht wurde und wie hoch die entsprechenden Kosten waren. Solche Abrechnungen nach dem sogenannten Abflussprinzip wurden von MhM schon immer skeptisch beurteilt. Deswegen kommt es wie gerufen, dass der Bundesgerichtshof einige Tage vorher in einer Pressemitteilung bekannt gab (VIII ZR 156/11), dass eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip nicht zulässig ist. Solche Abrechnungen müssen immer nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden. Es muss also der genau auf die Abrechnungsperiode abgegrenzte Brennstoffverbrauch angegeben und die dadurch verursachten Kosten abgerechnet werden. Bei Heizöl ist dazu jeweils der Tankinhalt am Ende der Heizperiode festzustellen. Bei Erdgas und Fernwärme sind die Zählerstände des Hauptzählers am Jahresende zu erfassen. Der Mieter ist froh, er muss die Nachzahlung nicht zahlen.

Müllabfuhr: Nachbelastung nicht akzeptieren

Eine Mieterin aus Stellingen soll neben den in der jährlichen Abrechnung berechneten Müllabfuhrgebühren noch Gebühren aus den Vorjahren zahlen. Die Hausverwaltung begründet dies damit, dass die Stadtreinigung Hamburg diese Nachbelastung erst jetzt in Rechnung gestellt hat. Die Mieterin besorgt sich Kopien der entsprechenden Müllabfuhrbescheide und kann erkennen,

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis

dass für die vergangenen Jahre zu wenig Müllabfuhr-Grundgebühren berechnet wurden. Dieser müllmengenunabhängige Gebührenanteil ist jedes Jahr für jede Mietpartei und auch für jede Gewerbetreibende fällig. Die meisten Mieter merken das gar nicht, denn dieser Anteil verbirgt sich in der Regel in den insgesamt abgerechneten Müllgebühren. Im vorliegenden Fall war die Stadtreinigung Hamburg jahrelang davon ausgegangen, dass in der Wohnanlage nur 84 Wohnungen abzurechnen sind. Tatsächlich sind es aber 192 Wohnungen, so dass allein in einem Jahr € 7.970 zu wenig berechnet wurden. Diesen Fehler zu Gunsten der Mieter hatte ein Sachbearbeiter bei der Stadtreinigung bemerkt, was zu der erheblichen Nachbelastung führte. Solche Kosten und Gebühren aus bereits abgerechneten vergangenen Perioden können aber nur abgerechnet werden, wenn der Vermieter davon keine Kenntnis haben konnte. Diesen Fehler hätte die Hausverwaltung aber jederzeit nach einem Blick in die Gebührenrechnung erkennen können, denn die Zahl der Wohnungen dürfte ja bekannt gewesen sein. Die Nachbelastung für diese Wohnung in Höhe von € 210 konnte zur Freude der Mieterin zurückgewiesen werden.

Müllabfuhr: Mieter müssen gewerbliche Anteile nicht zahlen

Ein MhM-Mitglied aus Bramfeld wohnt in einer Wohnung, die Teil eines kleinen Einkaufszentrums ist. Unter anderem wegen Zweifeln an den jährlich abgerechneten Müllabfuhrgebühren beauftragte der Mieter den Belegprüfer von MhM. Durch einen Blick in die Abfallgebührenbescheide wurde klar, dass die vorgehaltene Abfallkapazität wegen der vielen gewerblichen Mieter sehr hoch ist. Die auf unser Mitglied entfallenden Müllabfuhrkosten entsprechen einem Abfallvolumen von 274 Litern pro Woche. Für eine durchschnittliche Wohnung werden normalerweise etwa 90 Liter vorgehalten und berechnet. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass er durch gewerbliche Kostenanteile unangemessen benachteiligt wird. Eine dreifache Abfallkapazität ist ein Indiz für die Unangemessenheit, ein weiteres sind Fotos. Der Mieter fotografierte den Inhalt der Müllcontainer



an verschiedenen Tagen und konnte so den großen Anteil des gewerblichen Abfalls belegen. Nach einem Schreiben von MhM erklärte sich die Hausverwaltung bereit, zukünftig auf die Wohnungsmieter nur noch die Kosten für einen Container abzuwälzen. Vorher wurden den Wohnungsmietern drei Container zu gerechnet. Immerhin eine Ersparnis von jährlich € 168.

Wasserkosten: Gebührensplitting

Die Rechnungen von Hamburg Wasser werden zukünftig anders aussehen. Der darin enthaltene Anteil für die Siedergebühren wird gesplittet sein in den Anteil Schmutzwasser, der wie bisher in das Abwassernetz geleitet wurde und einen neuen Anteil Regenwasser, der nicht auf natürlichem Weg dem Grundwasser zugeführt wird. Dabei wird die Größe des Grundstücks und der Grad der Versiegelung berücksichtigt. Mieter, deren Wohnung in einem Haus auf einem großen Grundstück liegt, zahlen tendenziell ein wenig mehr. Ist das Grundstück zum Beispiel stark durch Stellplatzflächen versiegelt, kann dieser Anteil noch höher ausfallen. Ob der in der Neuierung enthaltene umweltpolitische Gedanke dazu führt, dass der Versiegelungsgrad zurückgeht, wird sich allerdings erst sehr langfristig zeigen.

Perspektive umdrehen - St. Pauli selber machen!

Mit »St. Pauli selber machen« startet gerade am selbigen Ort ein Experiment der anderen Art von Stadtentwicklung. Neue Beteiligungsformen sollen ausprobiert werden. Die Bürger/innen vor Ort sind gefragt, die Perspektive wird umgedreht.

Steffen Jörg und Janne Kempe sind die Projektverantwortlichen und gleichzeitig Mitarbeiter_innen der GWA St. Pauli e.V.. Sie werden die Bewohner_innen darin unterstützen eigene Ideen zu entwickeln, selber zu planen, Wünsche auszudrücken und ihre Interessen durchzusetzen. Das Motto lautet Bewohner_innen machen selbst und beteiligen Politik, Verwaltung und Investoren. Denn bislang läuft es vor allem umgekehrt. Über die Zukunft der Stadtteile entscheiden zumeist die genannten Akteure der Stadtentwicklung. Bewohner_innen sind bei

aufgefordert. Wer auch was machen will, Informationen braucht oder hat, soll einfach vorbeikommen und nach Janne oder Steffen fragen.

Sie sind montags bis freitags in der GWA St. Pauli e.V. am Hein-Köllisch-Platz 11 + 12 zu erreichen oder unter info@st-pauli-selber-machen.de und telefonisch unter 41 09 88 731.

Der Internetauftritt ist in Arbeit und bald unter www.st-pauli-selber-machen.de zu finden. Dort werden das Projekt und seine An-

Weitere Kooperationspartner des Projekts sind drei Hamburger Hochschulen, die HafenCity Universität, die Hochschule für Bil-



dieser Form der Stadtplanung und -entwicklung eher Statisten; sie werden zwar informiert und bekommen Möglichkeiten Kritik zu äußern oder Anregungen zu geben, aber die wichtigen Entscheidungen fallen unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Keine Stadt ohne Veränderungen, aber diese Veränderungen sollen im Sinne der Bewohner_innen stattfinden. Das ist eines der Ziele dieses Projekts. Beispiele, dass es lohnt, sich einzumischen, gibt es bereits genug. Jetzt ist ein ganzer Stadtteil dazu

gebote dann ausführlicher beschrieben sein.

Mieter helfen Mietern e.V. ist an diesem Projekt beteiligt. MHM unterstützt bei Hausversammlungen, veranstaltet Infoabende und kümmert sich um alle Fragen rund ums Wohnen und das Mietrecht. Einmal wöchentlich am Mittwoch von 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr ist Mietrechtssprechstunde für Mitglieder und Menschen, die es werden wollen im Kolibri am Hein-Köllisch-Platz 11+12.

dende Künste und die Hochschule für Angewandte Wissenschaften. Die kostenlose öffentliche Gestaltungsberatung, das Beantworten von Fragen aus dem Stadtteil für den Stadtteil und die Beratung durch das Projektteam sind Angebote, die in diesem Zusammenhang stattfinden. »St. Pauli selber machen« ist ein Pilotprojekt im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und wird vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gefördert.
Text: Karin Aßmus, GWA

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. wieviel 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



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 Altmus

REDAKTION

Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen

AUTORINNEN

Thomas Breckner, Julia Fischer,
Rainer Link, Marc Meyer,
Jörg Oppenhäuser, Achim Woens,

FOTOS

Henning Scholz, MHM

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. 2/2012: 18.5.2012



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

Wohnen unter Hartz IV
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr

Renovierungssprechstunde
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

Altona-Nord

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

Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1
[BS-Barmbek]
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Eimsbüttel

■ Doormannsweg 12, Raum 12
[Hamburg-Haus Eimsbüttel]
montags 15.00 - 16.00 Uhr

Telemannstr. 24

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

Uni-Viertel

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

Langenhorn

■ Langenhorn Markt 5a
[Quartiersbüro 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
[Kinder- und Familienzentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Steilshoop

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

Wandsbek

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

Wilhelmsburg

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

Winterhude

■ Moorfurthweg 9e
[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 2012

60 € pro Jahr
87 € 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
Ich möchte über MhM prozesskostenversichert
werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozess-
kostenschutz«.

Mitgliedschaft **ohne** 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 _____