

Mietraum^m²

- **Trend: Wenn Mieter gärtnern ...**
- **Sozialwohnungen: Missbrauch von Fördermitteln**
- **MHM: Mitgliedervollversammlung am 7.8.2012**





Liebe Mitglieder,

Gärtnern in der Stadt nennt sich neudeutsch „urban gardening“ und ist in. Wer darauf achtet, kann überall in Hamburg Beete auf öffentlichem Grund finden, die von engagierten Menschen mit viel Spaß und Phantasie angelegt und gepflegt werden, aber auch der Kleingarten ist wieder im Kommen. Lesen Sie mehr in unserer Reportage ab Seite 4. Der Garten vor oder hinter dem Mietshaus ist dagegen nicht so ohne weiteres frei verfügbar, da hat der Eigentümer ein Wörtchen mitzureden. Welches, das erfahren Sie in der Rubrik Mietrecht ab Seite 10.

Alles Argumentieren hat anscheinend nichts genutzt. Die FDP setzt ihre Klientelpolitik fort und macht ernst mit der sog. Mietrechtsreform. Unter dem Deckmantel des Klimaschutzes soll das Minderungsrecht für Mieter eingeschränkt und auch die Wohnraumräumung im Eilverfahren ermöglicht werden. Lesen Sie dazu den Kommentar auf Seite 3.

Am 7. August findet diesmal unsere Mitgliederversammlung statt. Die Einladung finden Sie auf dieser Seite, den Rechenschaftsbericht auf Seite 7. Ebenfalls im August findet erstmalig bei MHM ein „Tag der Offenen Tür“ statt. Genaueres erfahren Sie auf Seite 12. Während der Sommerferien findet in einigen unserer Außenstellen keine Beratung statt, siehe Übersicht auf der letzten Seite. Erkundigen Sie sich trotzdem vorsichtshalber vorher in der Zentrale.

Mit sommerlichen Grüßen

Ihre Karin Aßmus

INHALT

Titel

Wenn Mieter gärtnern.... 4-7

Stadtteile und Vermieter

Schanze: Vorzeige-Sozialwohnungen
verkommen 9
Barmbek: Zockt Hamburger
Notar Mieter ab? 13
Südl. Neustadt: Rettet die Rehoffstraße 14
St. Pauli funkelt SOS 14 - 15
Wilhelmsburg: Immer Ärger mit der GAGFAH 18

Mietrecht

Kommentar: Kosten und
Lasten trägt der Mieter 3
Mietrechtliches rund
um die Gartennutzung 10-11
Kurzurteile 11
Gartenzwerge 11
Kautionsübertragung 12
MHM-Juristin antwortet 12

Nebenkosten

Mehr Durchblick bei Strom-
und Gasrechnung 12
Aus der Beratungspraxis 17
Recycling-Offensive 17

Hartz IV

Neue Richtwerte für die Unterkunftskosten 15-16
Urteile 16

MIETER HELFEN MIETERN

Wir stellen vor 2
Einladung zur MVV 2
MHM-Rechenschaftsbericht 7-8
Angebot für Hausgemeinschaften 8
Tag der offenen Tür 12
Service 19
Beratungsstellen 20
Beitrittserklärung 20

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,

der Vorstand lädt Sie herzlich zur diesjährigen Mitgliederversammlung ein:

Dienstag, 7. August 2012

18.30 Uhr bis 21.00 Uhr

im Bürgertreff Altona-Nord,

Gefionstraße 3

Den Rechenschaftsbericht von MHM können Sie in dieser Ausgabe nachlesen. Wie immer erfolgt die finanzielle Rechenschaftslegung auf der Vollversammlung, auf der Sie auch ergänzende Unterlagen erhalten. Auch gibt es wieder Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch.

Tagesordnung

- Begrüßung
- Vorstellung des Rechenschaftsberichts
 - Vereinsarbeit
 - Jahresabschluss
- Bericht der Kassenprüfer
- Entlastung des Vorstandes, der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer
- Wahl der Vorstandssprecher, des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Wir freuen uns auf Sie. Getränke und ein kleiner Imbiss stehen wie immer für Sie bereit.

Der Veranstaltungsort ist derselbe wie in den letzten Jahren und gut zu erreichen über die S-Bahn Haltestelle Holstenstraße oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das Cafe Breitengrad.



Klara Dannenberg arbeitet seit April in der Geschäftsstelle von MHM am Empfang und Telefon. Was treibt Menschen von Hamburg nach Kiel? In diesem Fall war es das Lehramtsstudium, nicht der Badestrand

der Kieler Förde. Nach zwei Jahren wieder zurück in Hamburg, will Klara nicht nur „ihren Master machen“, sondern vor allem das, was noch viel mehr Spaß bringt als Bio und Deutsch zu unterrichten, nämlich auf ihrem Pferd Romulus zu reiten. Für all diejenigen, die wie wir nichts vom Pferdesport kennen: Voltigieren ist für die Lütten, Springen für die Waghalsigen, Pferderennen für die Reichen, Trabrennen für die Faulen und Dressurreiten für Profis wie Klara....yippie a yeah, willkommen beim MHM-Rodeo!

Text: Julia Fischer

Kosten und Lasten trägt der Mieter

Unter der Überschrift „Ein modernes Mietrecht für mehr Klimaschutz“ hat Bundesjustizministerin Leutheusser-Schnarrenberger den Ende Mai 2012 von der Bundesregierung beschlossenen Referentenentwurf angepriesen. Mit dem Regierungsbeschluss ist die Gesetzesänderung zwar noch nicht verabschiedet, deren Umsetzung aber sehr wahrscheinlich geworden. Seit Mai 2011 lagen die Änderungsvorschläge zum Mietrecht vor. **M+M** berichtete bereits ausführlich in der Ausgabe 2/2011.

Ein Kommentar von
Eve Raatschen



Man kann sich kaum entscheiden, was daran schlimmer ist – die unsozialen und unsinnigen Änderungsvorschläge oder die Dickfelligkeit, mit der sich die Bundesregierung über alle Kritik an dem Entwurf hinwegsetzt. Mieterverbände, Anwaltsverbände, Hochschullehrer: viele Stellungnahmen sind zu dem Entwurf gefertigt worden, in denen erhebliche Bedenken geäußert wurden. Stein des Anstoßes sind vor allem die einseitige Belastung der Mieter mit den Kosten energetischer Modernisierung sowie die verfassungsrechtlich sehr bedenklichen Räumungserleichterungen für Vermieter bei Kündigungen wegen Zahlungsschwierigkeiten. „Das ist uns alles ganz egal, gelesen haben wir die Stellungnahmen sowieso nicht“, ist die Botschaft der Bundesregierung, die sich in ihrer Presseerklärung mit keinem der Kritikpunkte auseinandersetzt. Man gewinnt den Eindruck, die Absegnung des Entwurfs durch die Bundesregierung ist ein vorgezogenes Wahlversprechen der FDP an Vermieterwähler, das den Stempel „Vermieterrechte stärken und Mietnomaden vertreiben“ trägt.

Auch wenn wissenschaftliche Untersuchungen beweisen, dass „Mietnomaden“ keineswegs hordenweise durch die Republik ziehen und Vermieter in den Ruin treiben, sondern ein Randproblem sind, wird die Wohnraumräumung aller Mieter erleichtert. Auch die Vorstellung der Bundesregierung mit der Einschränkung von Mieterrechten könne man Vermietern Anreize bieten, mehr in den Klimaschutz zu investieren, ist durch nichts belegt. Trotzdem



Wärmedämmung: fürs Klima gut, für Mieter oft zu teuer

werden wichtige Mieterrechte wie Mietminderung bei Modernisierung oder Widerspruch bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen aufgrund sozialer Härten eingeschränkt.

Ausreichender Investitionsanreiz ist die Gewissheit der Vermieter, Mieterhöhungen von € 5,00 (und mehr) pro qm/Monat realisieren zu können, denn die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen tragen schon heute allein die Mieter. Ein Mehr an Vermieterrechten stärkt allein die Position der Vermieterseite. Die Bundesregierung hat es versäumt, die Chance einer sozialverträglichen Verteilung der Lasten von Klimaschutzmaßnahmen zu nutzen. Es geht vor allem in Großstädten wie Hamburg darum,

Mieter vor Vertreibung und Wohnungsverlust durch drastische Mieterhöhungen wegen energetischen Maßnahmen zu schützen. Hier versagt die Bundesregierung bisher kläglich und bürdet Mietern und Kommunen die Last ihres Klimaschutzprogrammes auf. Von Reform kann also keine Rede sein.

Wie wäre es denn mal zur Abwechslung mit einem Gesetz, dass Mieter vor insolventen Vermietern schützt und vor solchen Vermietern, die ihre Mieter ausschließlich als Renditeobjekte betrachten und ihre Gebäude verfallen lassen?

den eigenen Ruccola säen und ernten

Frau W. wohnt im 4. Stock, hat keinen Balkon und blickt auf einen betonierte Parkplatz. Wenn der Sommer beginnt, sehnt sie sich nach einem Platz im Grünen.

Frau M. besitzt zwar einen kleinen Balkon, wo sie Tomaten und Kräuter zieht; gern würde sie aber im großen Stil verschiedene Gemüsesorten anbauen.

Und dann ist da noch Familie M. mit ihren zwei kleinen Kindern; die wollen, wenn's draußen warm wird, nicht immer in der Wohnung spielen, wünschen sich einen Garten.

Für all diese sommerlichen Begehrlichkeiten, gibt es rund um Hamburg passgenaue Lösungen. Wir starten zu einer kleinen Rundreise durch grüne Oasen.



Aktivgärtner im Karoiviertel.

Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz

In Hamburgs Süden, am Rande der Fischbeker Heide, ist das Projekt „Erntezeit“ beheimatet. Wir sind mit Jule Vickery, der Initiatorin der Gartenanlage, verabredet. Seit letztem Jahr bietet sie auf einem Öko-Acker kleine Pflanzparzellen zum Selbstbewirtschaften an: „Das Pflügen, Eggen, Säen und Pflanzen erledigen wir maschinell. Unsere Pächter müssen danach ihre Scholle selbstständig hegen und pflegen und zwischendrin auch immer ernten. Am meisten zu tun ist im Mai und im Juni, da heißt es vor allem Unkraut jäten.“



Jule Vickery: „Wir schaffen die perfekte Brücke von der Stadt aufs Land. Bei uns wird das Wunder der Natur erlebbar - vom Saatkorn bis zur Ernte.“

Die nötigen Gerätschaften werden gestellt. Das Saatgut bei „Erntezeit“ stammt von Demeter und die Jungpflanzen von Bioland. Die einzelnen Parzellen sind rund zwei Meter breit und 25 Meter lang. Es gibt keine festen Begrenzungen zwischen den Gärten. Die Erntezeitler dürfen zu ihren Gärten kommen und gehen, wann sie wollen. Ausgesät sind 25 verschiedene Kräuter und Gemüsesorten, darunter Petersilie, Möhren, Kürbisse, Zucchini, Schnittsalat, Mais, Sommerblumen, Ruccola, Bohnen, Zwiebeln, Kartoffeln, Porree, Rote Bete, Fenchel, Kohlrabi, Mangold, Dill, Basilikum, Spinat, Zuckerschoten, Grünkohl, Spitzkohl, Rotkohl, Wirsing. Außerdem gibt es Wunschreihen, wo außer Drogenanbau alles erlaubt ist.

Für die Nutzung ihrer Parzelle zahlen die Hobby-Gärtner pauschal 160 Euro pro Saison und haben dafür monatelangen Spaß und eine Ernte, deren Ertrag, wenn man von den Preisen von Biogemüse ausgeht, zwei- bis dreimal höher liegt als im Laden. Also auch unter ökonomischen Gesichtspunkten eine Win-Win-Situation. Aber natürlich geht es beim „Erntezeit“-Projekt nicht um den schönen Profit, verspricht Jule Vickery: „Bei uns erfahren Kinder wie Natur funktioniert, Erwachsene lernen Gleichgesinnte kennen und bei manchen älteren Semestern werden Kindheitserinnerungen aufgefrischt, denn längst nicht alle sind gebürtige Großstädter.“ Pächterin Sigrid Engel und ihre Söhne hatten bereits im letzten Jahr eine rie-





sige Ernte eingefahren. Klar, dass sie dies Jahr wieder mitmachen. Der Mutter ist vor allem wichtig, dass das selbst angebaute Gemüse besser schmeckt. „Mohrrüben aus dem Supermarkt haben meine Söhne immer verweigert, mit den selbstgeernteten ist das aber anders geworden, die sind begehrt wie sonst nur Süßigkeiten.“

„Guerilla Gardening“ — sich einfach den ungenutzten Straßenraum aneignen

Die Anwohner an der Ecke Gerichtsstraße /Harkortstieg in Altona-Nord hatten jahrelang einen kleinen ungenutzten Platz vor ihren Häusern. Eigentlich zu schade, dass nur Wildkräuter wuchern und alte Fahrräder vor sich hinrosteten, dachten sich die Mieter. Nicht lange fragen, son-

dern einfach zum Spaten greifen – das ist die Idee, die mit dem nach Anarchie klingenden Begriff „Guerilla Gardening“ gemeint ist. Wer Lust hat, pflanzt und sät auf eigene Faust und nach eigenen Vorstellungen. Im Bezirksamt Altona ist nicht bekannt, dass es schon einmal ein Problem mit dem selbstbestimmten Pflanzen auf öffentlichem Grund gegeben hätte.



Hier kann man Beete mieten:

„Erntezeit“,
mit Standorten in Fischbek und auf dem Gut Schäferhof in Appen/Pinneberg
Kontakt: Jule & Henry Vickery,
Tel. 040 - 840 524 67
Mail: erntezeit@gärtnermachtglücklich.de
Infos im Internet:
www.gärtnermachtglücklich.de
oder „Erntezeit“ unter Facebook

Das neue Beet wird für die Saison 2012 vermessen.

Der interkulturelle Garten Hamburg
Wilhelmsburg e.V. 21107 Hamburg,
hinter dem Haus Veringstraße 147,
Kontakt: Nina-Sophie Herberholz
Vorstandsvorsitzende
Tel.: 0 40 - 298 865 37
E-Mail: info@interkgarten.de
www.interkgarten.de

Erlebnisgarten Hamburg
Kirchwerder Marschbahndamm 289
21037 Hamburg
Telefon: 040-22624404
info@erlebnisgarten-hamburg.de
www.erlebnisgarten-hamburg.de



Noch ist mit Nachtfrost zu rechnen: ein gläserner Schutz für die empfindlichen Pflanzen macht Sinn. Links im Bild Harald Lemke, einer der Initiatoren des Projekts.

Bekannt sei aber, dass ein aktiver Rentner, der jahrelang einen Fußgängerüberweg mit Blumen bepflanzte, eine Vorladung durch den Senat erhielt. Diese Vorladung entpuppte sich dann aber als eine Einladung zum „Tag für freiwillige Helfer“. Man sieht: nicht jede Guerilla-Tätigkeit ist strafbar.

Gemüseanbau im Szeneviertel

Mitten im Zentrum des eng bebauten Karo-Viertels stehen jede Menge hölzerne Pflanzkisten und Hochbeete, aus denen etliche Gemüsesorten sprießen. Die Anwohner-Initiative „Keimzelle“ hat hier direkt an der Marktstraße gesät und trifft sich nun zwei mal die Woche, um zu jäten, zu gießen und den Kontakt untereinander zu pflegen. Harald Lemke sieht dieses Pflanzprojekt als Teil der Bewegung „Recht auf Stadt“. „Wir wollen zeigen, dass solche kommunikativen Stadtentwicklungsprozesse ganz selbstverständlich von unten wachsen können. Wir verstehen das Projekt als soziale Plastik und Kunst im öffentlichen Raum und werden deshalb auch von der Kulturbehörde gefördert.“ Gerade hat die „Keimzelle“ beantragt, weitere 3.000 qm nutzen zu dürfen, aber das geht den Verantwortlichen der Stadt zu weit. Was passiert mit der Ernte? „Wir wollen hier kein Privatsüppchen kochen“, sagt Harald Lemke, „Wir ernten, essen und feiern im Kollektiv – das ist der Kern unserer Abmachungen“.

Kleingärten werden wieder modern

Wer das Grün in der Stadt sucht, kommt an den zahlreichen Kleingärten nicht vorbei. Früher galt sie als Inbegriff des Spießigen: die Parzelle mit der akkurat gestutzten Hecke und dem sorgsam geharkten Gehweg. „Das hat sich alles verändert“, sagt Dirk Sielmann, der Geschäftsführer der Hamburger Gartenfreunde. „Heute drängen verstärkt junge Leute aus den urbanen Altbaugebieten

auf die Kleingartenscholle. Und der Trend geht eindeutig weg vom pflegeleichten Rasen hin zum Anbau von Biogemüse. Gerade Familien mit kleinen Kindern fragen verstärkt nach freien Parzellen.“ Hamburg zählt 300 Kleingartenvereine, die es auf rund 33.000 Parzellen bringen. Fast immer steht irgendwo ein Kleingarten zur Neuverpachtung bereit – aber



Hat fast überall ausgedient: der Gartenzwerg

auch hier gilt die alte Immobilienregel: „Lage, Lage, Lage“. Wer in Altona oder Eimsbüttel eine Parzelle sucht, kann im Einzelfall bis zu fünf Jahren warten. Wen es nach Wilhelmsburg oder Fuhlsbüttel zieht, kann meist sofort seine Laube beziehen, sagt Dirk Sielmann.

Was kostet der Spaß? Mit 250 bis 350 Euro müssen Sie pro Jahr rechnen. Da sind dann Pacht, Wasser, Strom und eine Versicherung schon mit drin. Die Laube muss vom Vorpächter gekauft werden. Der Kaufpreis wird aufgrund fachkundiger Schätzung einer vereinsinternen Kommission ermittelt und kann weder vom Verkäufer noch vom Käufer beeinflusst werden. Lediglich bei der Übernahme des Inventars sind die Verhandlungspartner in der Preisfindung frei.



Besuch in einer Altonaer Kleingartenanlage

In Nachbarschaft zur riesigen Asklepios Klinik befinden sich zwischen Bernadotte- und Behringstraße viele alte Gärten mit überwiegend alt eingesessenen Pächtern. Wir treffen Brigitte Weinert, die seit 1992 ihre Parzelle beackert. Sie hält sich noch an die alte Laubenpieperregel: 1/3 Blumen, 1/3 Rasen, 1/3 Gemüse. Aber im Prinzip könnte sie auch von dieser Regel abweichen, ohne Sanktionen befürchten zu müssen. „Die Verhältnisse in den Kleingärten sind definitiv lockerer geworden“, stellt Geschäftsführer Dirk Sielmann fest. Zu dieser neuen Lockerheit im Umgang zwischen den Parzellenpächtern haben vor allem die vielen jungen Familien beigetragen, die in den letzten Jahren in die Vereine fanden. Die richten ihre Gärten meist so ein, dass der Aufenthalt für alle Beteiligten zu einem Kurzurlaub wird. Auch für Brigitte Weinert ist der Kleingarten die ideale Freizeitbeschäftigung. Sie hat täglich die Wahl zwischen einer schmucken Wohnung in Ottensen und ihrer Laubenkolonie. Zwischen Frühjahr und Herbst ist sie fast täglich auf ihrer Parzelle anzutreffen. Ihr Ehemann folgt ihr eher selten. Er scheut die Gartenarbeit, ist mehr für's Grillen zu gewinnen, sagt sie. Gegrillt werden soll aber nicht all zu oft, denn das könnte die Nachbarn belästigen, sagt die Vereinsordnung.

Wenn Sie einen Kleingarten pachten wollen:

Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.
Fuhlsbüttler Str. 790
22337 Hamburg
Tel.: 040/500 564-0 Fax: 040/590 574
Email: info@kleingarten-hh.de
www.kleingarten-hh.de

Neue Beratungsstellen, Mietenwahnsinn, Ferienwohnungs-Kampagnen & Co

Ein immer angespannter Wohnungsmarkt mit überhöhten Mietforderungen, verwaahlte Mietshäuser, zu Ferienwohnungen umfunktionierte Mietwohnungen, unbezahlbare Modernisierungen, kurzum der Mietenwahnsinn 2011 erforderte besonderen Einsatz für Mieterinnen und Mieter. MhM hat das juristisch fundierte Beratungsangebot ausgeweitet, Kampagnen gegen Zweckentfremdung von Wohnungen initiiert und verstärkt Hausgemeinschaften darin unterstützt, die teuren Folgen von Modernisierungen abzumildern. In behördlichen und wohnungspolitischen Arbeitskreisen und Bündnissen trat und tritt MhM nachdrücklich für verbesserten Mieterschutz ein – erste Erfolge können verbucht werden.



Die beiden MhM-Juristinnen Eve Raatschen und Sabine Weis auf der Mietenwahnsinns'-Demo 2011.

Beratungen, Beratungen

Je enger der Wohnungsmarkt, desto breiter muss das mietrechtliche Beratungsangebot sein. Unmittelbar am Langenhorner Markt befindet sich die jüngste Beratungsstelle von MhM. Im Februar 2012 ist sie eröffnet worden, die Nachfrage ist groß. Auch die zweitjüngste Beratungsstelle, die im September 2011 im Herzen Steilshoops eröffnete, ist gut besucht. Wie in jedem Jahr zeigte sich, dass im Winterhalbjahr Beratungshochsaison ist. Die Nebenkostenabrechnungen flattern ins Haus und die Kälte bringt Wohnungsmängel an den Tag. Urlaub in den Wintermonaten gibt es für das MhM-Beratungsteam deshalb nicht. Das Einspringen zusätzlicher Berater/innen bei großem Andrang ist selbstverständlich. Und der Mietenspiegel, besonders wenn er mit +5,8 Prozent so deutlich steigt wie dieses Mal, zieht viele Mieterhöhungen nach sich und dementsprechend einen großen Beratungsbedarf im Mieterverein. Dabei wurde der Vorjahresrekord in

der MhM-Zentrale für Dezember gleich um 25 % übertroffen, fast 600 Beratungen fanden allein hier in diesem Monat statt. Übers Jahr gesehen fanden 12.000 Beratungen statt. MhM-Mitglieder nutzten das vielfältige Beratungsangebot, inklusive der vier Sonderberatungstage im Dezember 2011 sowie im Januar und im Februar 2012 zu den Themen Mieterhöhung und Nebenkostenabrechnungen. Und auch die Mit-

tenabrechnungen flattern ins Haus und die Kälte bringt Wohnungsmängel an den Tag. Urlaub in den Wintermonaten gibt es für das MhM-Beratungsteam deshalb nicht. Das Einspringen zusätzlicher Berater/innen bei großem Andrang ist selbstverständlich. Und der Mietenspiegel, besonders wenn er mit +5,8 Prozent so deutlich steigt wie dieses Mal, zieht viele Mieterhöhungen nach sich und dementsprechend einen großen Beratungsbedarf im Mieterverein. Dabei wurde der Vorjahresrekord in

gliedszahlen entwickelten sich erfreulich. Der Verein wächst!

Mieterschutz jetzt!

Die wohnungspolitische Bilanz im Herbst 2011 sieht düster aus. Überall in Hamburg fehlen bezahlbare Wohnungen und Modernisierungen bringen Bewohner insbesondere von 50er-Jahre Häusern zusätzlich in Bedrängnis. In Steilshoop und Wilhelmsburg verwaorlosen ganze Wohnblocks, die der GAGFAH gehören. Dem Aufruf eines breiten Bündnisses aus dem Netzwerk Recht auf Stadt, Gewerkschaften und MHM zur Demo „Mietenwahnsinn stoppen“ folgten dann auch 6.000 Menschen. Die Unzufriedenheit der Mieter zeigt Wirkung.

Der Stadtentwicklungsausschuss tagte im Januar zum Thema Schutzschirm für die Mieter. Die Einschätzung von MHM zu der derzeitigen Mietenentwicklung und Möglichkeiten der Regulierung war gefragt. MHM zeigt zudem Leerstand und Zweckentfremdung durch die Umwidmung von Miet- zu Ferienwohnungen an. Die Folgen: Gleich mehrere Gesetzesvorhaben werden angestoßen. Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz wird reformiert, die neue Fachanweisung steht kurz vor der Veröffentlichung. Viele Änderungswünsche von MHM wurden berücksichtigt, um künftig erfolgreicher gegen Leerstand und Ferienwohnungen vorzugehen. Bausenatorin Blankau greift das Petitum des Stadtentwicklungsausschusses auf und möchte mit einer Bundesratsinitiative § 5 WiStG reformieren, der Mietpreisüberhöhungen ahndet, aber durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mittlerweile zu einem stumpfen Schwert geworden ist. Auch das Maklerrecht soll zugunsten der Mieter verändert werden, indem sich Mieter und Vermieter die Maklerkosten teilen. Die Behörde erwägt zudem, sich gegen die vom Bundesgesetzgeber geplanten Verschlechterungen der Mieterrechte einzusetzen.

Hausgemeinschaften

Die personellen Kapazitäten für die Beratung von Hausgemeinschaften und Mieterinitiativen wurde im Jahr 2011 kontinuierlich von 20 auf 60 Wochenarbeitsstunden erhöht. Insbesondere die GAGFAH-Mieter brauchen Hilfe und benötigen einen langen Atem. Das gilt auch für das Hausgemeinschaftsteam, das nicht selten 80 Mails am Tag von den betroffenen Mietern oder von Herrn Kecskes von der Mieteragentur erhalten. Hilfreich ist auch der kurze Weg in das „Café“ im Herzen Steilshoop. Hier berät das Hausgemeinschaftsteam jeden Dienstag Nachmittag.

Bei den anderen 32 Hausversammlungen ging es übrigens fast ausschließlich um Modernisierungen und zwar meist um energetische Verbesserungen der Gebäude. Neben der Überprüfung der Mieterhöhung gilt es die Belastungen während der Durchführung der Modernisierung abzumildern. Von MHM ausgehandelte Minderungen und Entschädigungen für Einrichtungen (z.B. eigene Heizung) haben es den Mietern erleichtert, die Bauarbeiten gut zu überstehen. In vielen Fällen konnten zusätzlich geringere Mieterhöhungen ausgehandelt werden. Hamburg will den Klimaschutz zu Recht weiter verfolgen, MHM bleibt aber dran, damit das Ganze für die Mieter verträglich und bezahlbar bleibt.

Wohnungspolitische Bündnisse

Auch im Bündnis der Baubehörde mit der Wohnungswirtschaft ist MHM beratend beteiligt. Neubau, Abriss und Modernisierungen dürfen für die Mieter nicht zur Bedrohung des Mietverhältnisses werden. Aktuell hat MHM zusammen mit dem Mieterverein zu Hamburg eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele eingefordert. Energetische Modernisierungen sollen warmmietenneutral erfolgen, d.h. der Modernisierungszuschlag auf die Miete soll nicht höher sein als die eingesparten Energiekosten oder aber die Mieterhöhung soll zumindest in einem angemessenen Verhältnis zur Einsparung an Heizenergiekosten stehen. Auch prüft MHM, ob der Senat es mit der Mitbestimmung der Bürger Ernst meint. Dies geschieht vorerst im Dialogbeirat der Stadtwerkstatt. Zweifel an der Ernsthaftigkeit vermehrter Mitbestimmungsmöglichkeiten sind angebracht, hatte der SPD-Senat nicht schon im März 2012 das erfolgreiche Bürgerbegehren für den Erhalt der Wulffschen Siedlung evoziert und dem Investor so den Weg für den Abriss freigemacht.

Ausblick

Das Herzstück ist und bleibt eine gute mietrechtliche Beratung. An dieser wirken nicht nur das MHM-Team mit seinen neun angestellten Volljuristinnen und Volljuristen mit, sondern auch die rund 40 ehrenamtlich tätigen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, denen unser besonderer Dank gilt! Diese Arbeit soll weitergehen. Auch die Vorstandsmitglieder des letzten Jahres möchten MHM in ein engagiertes und erfolgreiches 33. Lebensjahr begleiten. Die Vorstandssprecher Jens Waßmann, Thomas Breckner, Udo Smetan und Vorstand Sven Lausen stellen sich deshalb auch für die kommende Periode zur Wahl.

Text: Sylvia Sonnemann



Hausgemeinschaften

Haben Sie Mietprobleme? Und Ihre Nachbarn auch?

Viele mietrechtliche Fragen betreffen nicht nur einzelne Mietparteien, sondern alle Mieterinnen und Mieter eines Hauses oder einer ganzen Wohnanlage. Eine informierte Mietergemeinschaft, die gemeinschaftlich handelt, erreicht oft mehr, als jede einzelne Mietpartei alleine. Das MHM-Hausgemeinschaftsteam organisiert gemeinsam mit Ihnen Informationsveranstaltungen, die alle Betroffenen schnell und kompetent über ihre mietrechtliche Situation aufklärt und bespricht weitere Vorgehensweisen.

Sprechen Sie mit Christine Kiene oder Christian Bluhm, wenn

- Ihr Vermieter Modernisierungsmaßnahmen ankündigt
- alle Mietparteien Mieterhöhungen erhalten
- der Vermieter Ihre Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln will
- Ihr Haus vom Abriss bedroht ist
- Sie eine unverständliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung erhalten haben

MHM betreut Hausgemeinschaften, insbesondere auch durch Übernahme von Schriftverkehr und Verhandlungen mit dem Vermieter und berät in juristischen Fragen. Technische (Mängel-) Beratung erhalten Sie in Kooperation mit der Mieteragentur Helmut Kecskes.

Wenden Sie sich bei Bedarf und Interesse an die MHM-Zentrale unter
Tel: 040 43 13 94 0.

Vorzeige-Sozialwohnungen verkommen

Mitten im hippen Szeneviertel läßt die GBR Lerchen-/Lippmannstraße, verwaltet durch die AGON Immobilien GmbH, ihre Häuser und Wohnungen vergammeln. Das ärgert die Mieter der idyllisch im Hinterhof gelegenen Gartenhäuser in der Lippmannstraße mittlerweile sehr. Denn ihr Vermieter steckt zwar kein Geld in die Instandsetzung ihrer Wohnhäuser, doch er plant auf einem angrenzenden Grundstück die Aufstockung eines Gewerbebaus zu Wohnzwecken. Die Mieter, die sich schon seit langem zu einer Nachbarschaftsinitiative zusammengetan hatten, wollen mit rechtlicher Unterstützung von **MHM** auch ihre Häuser wieder in Schuss kriegen.

Die 1993 errichteten Häuser waren einst ein Vorzeigeprojekt, entworfen von dem Hamburger Architektenbüro MRL, Mirjana Markovic. Die 41 Sozialwohnungen sollten zeigen, wie sozialer Wohnungsbau auch aussehen kann, bunt und modern. Der Mix von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, von 1-Zimmer Appartements unterm Dach bis hin zu einem Stadtreihenhaus ermöglichte es Singles, Familien, Paaren und Alleinerziehenden in einer kleinen Nachbarschaft zusammenzuleben. Das wollen sie auch weiterhin. Doch die Idylle ist bedroht. Ihre Häuser wurden 2010 von Peter Sonnen an die GBR Lerchen-/Lippmannstraße verkauft. Die Miet- und Sozialbindungen laufen aus. Neuerdings werden freiwerdende Wohnungen über Makler vermietet.

Aber das drängendste Problem ist der Zustand der Häuser. Die Wohnungen, nach Aussage von Mietern in billigster Bauweise erbaut, haben seit ihrer Errichtung keine nennenswerten Instandsetzungen erfahren. In vielen Wohnungen finden sich feuchte Wände und Schimmelpilzbefall. Fenster und Türen sind undicht, es zieht und die Heizkosten sind dementsprechend hoch. Sogar Fogging gibt es und etliche veraltete und verbrauchte, teilweise nur noch eingeschränkt funktionsfähige Herde, Waschbecken, Badewannen und Toilettenspülungen. Holztüren beginnen zu faulen, weil der Lackanstrich abgeblättert ist. Die Außenanlagen sehen auch nicht besser aus: Der Bodenbelag der Laubengänge ist abgängig, bei Regen und Eis besteht Rutschgefahr. Die Waschküche steht unter Wasser, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung sind oft defekt. Der Hausmeister läßt sich nicht blicken. Der Kinderspielplatz darf nicht mehr benutzt werden, Bäume im Innenhof werden gefällt, ohne die Fläche ansehnlich wiederherzustellen. Mit einem Satz: der Sanierungsbedarf ist hoch und die GBR rührt sich nicht. Mittlerweile liegen ihr etliche detaillierte Mängellisten vor, die Herr Kecskes von der Mieteragentur erhoben hat. Danach ist das Schimmelproblem auch kein mietergemachtes, sondern der Bausubstanz und fehlender



Blick durch die Baulücke vom Schulterblatt auf die Wohnanlage: Wie geht's weiter?

Instandhaltung geschuldet. Mieter mindern jetzt ihre Miete, nach Beratung von **MHM** in einer Höhe von 20%, im Einzelfall bis zu 45 % der Bruttowarmmiete. Nach Ablauf der im Juni gesetzten Frist werden die Mieter versuchen, einige Mängel im Wege der Selbstvornahme beseitigen zu lassen. Die dabei entstehenden Kosten würden dann mit den laufenden Mietzahlungen verrechnet.

Ganz bedeckt hält sich die GBR auch bei der Bekanntgabe ihrer Pläne um die Bebauung des benachbarten Grundstücks Lippmannstraße 2-8, das ihr gehört, sowie weiterer Bauprojekte in der Umgebung. Dabei gehört dies zu den vertraglichen Pflichten eines Vermieters, frühzeitig über geplante Veränderungen auch im Wohnumfeld zu informieren. Die Bewohner hatten von derartigen Plänen eher zufällig erfahren. Die Nachbarschaftsinitiative Lippmannstraße wandte sich umgehend in einem Schreiben an den Bauausschuss mit Fragen und Bedenken hinsichtlich der Aufstockung des Gebäudes, etwaiger Verschattungen und der notwendigen Tiefgaragensanierung, bei der wohl die Grünfläche des Innenhofs abgetragen werden müsste. Doch dies Schreiben kam merkwürdigerweise nicht an. In der regulären, nicht-



Loch in der Fassade! Spricht für billige Bauweise.

öffentlichen Maisitzung genehmigte der Bauausschuss die Baumaßnahme: Die vorhandenen Büros sollen nun in Wohnungen umgewandelt und um 2 Etagen plus Staffelgeschoss aufgestockt werden; es sollen freifinanzierte Wohnungen entstehen. Im August 2012 soll es schon losgehen. Ziemlich schnell, wenn man bedenkt, wie vergeblich die Bemühungen der Bewohner bisher waren, die notwendige Instandsetzung ihrer Wohnungen zu erreichen.

Text: Karin Aßmus

Mietrechtliches rund um die Gartennutzung

Der Garten ums Haus – eine Quelle der Entspannung für gestresste Großstädter, aber auch ein Zankäpfelchen zwischen Mieter und Vermieter, wenn die Vorstellungen über die Gestaltung auseinandergehen. Pflegekosten können bei Mehrfamilienhäusern teuer sein und die Nebenkostenabrechnung in die Höhe schnellen lassen. Wissenswertes rund um das Gartenrecht haben wir für Sie zusammengefasst.

Gartennutzung: Wer darf rein?

Die Nutzung eines zum Haus gehörenden Gartens ist in der Regel nur bei entsprechender Vereinbarung zulässig. Ein Gewohnheitsrecht, wonach Mieter einen Hausgarten benutzen dürfen, gibt es nicht. Sagt der Vermieter beim Anmietungsge spräch zu, dass der Garten genutzt werden kann, sollte das unbedingt schriftlich im Vertrag festgehalten werden. Steht der Garten nicht im Vertrag, kann man nur in Ausnahmefällen davon ausgehen, dass der Garten mitvermietet ist – bei Einfamilienhäusern mit anschließendem Garten und bei Erdgeschosswohnungen, die z.B. durch eine Terrassentür einen direkten Zugang zum Garten haben. Bei Mehrfamilienhäusern kann es allerdings sein, dass auch andere Mieter z.B. durch eine Kellertür Zugang haben und den Garten ebenfalls nutzen dürfen. Nur genaues Nachfragen und klare Regelungen im Mietvertrag schützen vor späteren Streitigkeiten. Wird ein Garten mit Kenntnis des Vermieters jahrelang unwidersprochen genutzt, kann im Ausnahmefall ein stillschweigendes Einbeziehen des Gartens in den Mietvertrag angenommen werden. Beweis pflichtig für die Kenntnis des Vermieters ist aber der Mieter. Im Regelfall kann der Vermieter eine geduldete Nutzung widerrufen, allerdings muss er dafür einen Grund haben. Ein eindeutig mitvermieteter Garten kann nicht separat gekündigt werden. Eine Ausnahme gibt es: Will der Vermieter auf einem Gartengrundstück neue Wohnungen bauen und vermieten, steht ihm ausnahmsweise ein Recht zur Teilkündigung des Gartens gemäß § 573b BGB zu.

Gartenpflege: Was muss getan werden?

Gibt es keine besondere Vereinbarung, ist der Mieter weder berechtigt, noch verpflichtet, Gartenarbeiten vorzunehmen. Der Mieter hat auf die Gartengestaltung auch grundsätzlich keinen Einfluss. Das ist Sache des Vermieters. Wenn dem Mieter



Ein Wunschtraum für viele: Der Garten am Haus

aber ein Garten zur alleinigen Nutzung vermietet wurde, enthält dies in der Regel auch die stillschweigende Verpflichtung, den Garten zu pflegen. Fehlen besondere Vereinbarungen, so sind damit nur einfache Arbeiten gemeint, wie Rasenmähen, Unkrautjäten, die Entfernung von Laub, das Schneiden einer Gartenhecke oder das Entfernen von Unkraut aus Fugen auf Terrasse und Einfahrt. Arbeiten, die ein besonderes Fachwissen nötig machen, wie z.B. das Beschneiden von Sträuchern und Bäumen, das Vertikutieren des Rasens oder das Fällen maroder Bäume muss der Vermieter erledigen. Verlangt er dazu den Zugang zum Garten, ist ihm das nach Absprache auch zu gewähren. Ohne Absprache hat der Vermieter kein Recht, den vermieteten Garten zu betreten.

Hinsichtlich der Art und Weise der Gartenpflege durch den Mieter steht dem Vermieter kein Direktionsrecht zu, es sei denn, es gibt dazu spezielle Vereinbarungen. Der

Mieter kann grundsätzlich den Garten nach seinem Geschmack gestalten, solange er ihn nicht verwildern oder verkommen lässt (s. dazu Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 07.10.2004, I-10 U 70/04).

Gartengestaltung: Was darf getan werden?

In der Gestaltung ist der Mieter weitgehend frei, es sei denn, es gibt besondere Vereinbarungen. Das Entfernen von Sträuchern, die der Vermieter bereits gepflanzt hatte oder das Fällen von vorhandenen Bäumen ist nur mit Genehmigung des Vermieters möglich. Der Mieter kann Blumen säen und pflanzen wie es ihm gefällt. Vom Anpflanzen von Cannabis auch zum Eigenbedarf sollten Mieter allerdings lieber die Finger lassen. Problematisch kann es da werden, wo eine Substanzverletzung der Hauswand droht, z.B. durch das Hochranken von Efeu, Geißblatt oder Knöterich. Ob das Pflanzen von Bäumen ohne Absprache mit dem Vermieter möglich ist, hängt von

der Größe des Gartens ab. Zulässig ist es auch, einen Komposthaufen anzulegen oder einen Sandkasten und eine Schaukel aufzustellen, Gartenmöbel und Sonnenschirm selbstverständlich auch. Ein kleines Gartenhaus kann möglich sein, wenn der Garten ausreichend Platz bietet. Das Amtsgericht Lübeck hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 1992 sogar die Anlage eines Gartenteiches von 3 x 3 m in einem 275 m² großen Garten für zulässig gehalten. Endet der Mietvertrag, ist der Mieter verpflichtet, die Veränderungen rückgängig zu machen, d.h. Komposthaufen, Schaukel, Teich und Sandkasten wieder zu entfernen. Geschieht das nicht, kann der Vermieter die Arbeiten selbst durchführen und vom Mieter die Erstattung seiner Kosten verlangen.

Gemeinschaftsgarten: Wer bezahlt die Pflege?

Die Kosten für die Pflege einer Gartenanlage kann der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sei es durch ausdrückliches Erwähnen im Mietvertrag oder durch einen Verweis im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (in alten Verträgen durch Verweis auf Anlage 3 zu § 27 II. BV). Gartenpflegekosten können auch dann umgelegt werden, wenn Mieter den Garten gar nicht nutzen, sondern ihn nur „betrachten“ können. Wohnt allerdings der Vermieter im Erdgeschoss und nutzt den Garten allein, muss er auch die Kosten dafür alleine tragen. Auch wenn einzelne Mieter den Garten zur alleinigen Nutzung überlassen bekommen, können Pflegekosten nicht auf alle Mieter umgelegt werden. Zu den umlagefähigen Kosten gehören Kosten für die regelmäßige Pflege, die regelmäßige Bepflanzung, das Fällen und den Abtransport kranker Bäume, das Wässern



Nicht schön: Ungepflegte Rasen- und Spielplatzfläche.

und der Abtransport von Gartenabfällen sowie die Wartungskosten für Gartengeräte, der Treibstoff für einen Rasenmäher, nicht aber die Kosten für deren Neuananschaffung. Wird eine Gartenanlage zerstört, z.B. durch Bauarbeiten, stellt die Neuanlage eine Instandsetzung dar, deren Kosten nicht in der Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden dürfen. Wird z.B. bei einer Fassadendämmung der Garten verwüstet und zerstört, so können u.U. die Kosten für die Neuanlage der Gartenfläche bei der Berechnung der Mieterhöhung zu den modernisierungsbedingten Kosten gezählt werden.

Text: Eve Raatschen

Kurzurteile

Regenwasser auf Balkon: ein unerheblicher Mangel

Spritzt von der Dachrinne und einem höher gelegenen Balkon Regenwasser auf den Balkon, berührt dies nicht allgemein die Tauglichkeit der Mietwohnung. Da an drei Stellen bei Regenwetter Wasser auf ihren Balkon tropfte, minderte eine Mieterin ihre Miete monatlich um € 10. Das Amtsgericht Münster meinte, dass das herabtropfende Regenwasser den Mietgebrauch nicht einschränke. Diese Beeinträchtigungen seien zu gering, als dass eine Minderung der Miete in Betracht käme. (AG Münster, Urteil vom 04.01.2006, 59 C 2601/05).

Schlagzeuglärm berechtigt zur Mietminderung

Von einem Spielplatz ausgehende Geräusche durch spielende Kinder sind sozial adäquat und müssen von den Nachbarn nach den jeweiligen Landesimmissionsschutzgesetzen hingenommen werden. Demgegenüber verletzt das Spielen von Elektrogitarre und Schlagzeug unter Einsatz eines Verstärkers das Gebot der Rücksichtnahme, so dass der Mietgebrauch der Nachbarn im Haus erheblich eingeschränkt wird. Das Landgericht meint, dass das Üben und Spielen auf einer Elektrogitarre ebenso wie das auf einem Schlagzeug in einem Mehrfamilienhaus zu jeder Tageszeit eine Störung darstellt. Denn die Lärmstörungen durch E-Gitarre und Schlagzeug gehen über die durch die Hausordnung und das Gebot der Rücksichtnahme gezogenen Grenzen weit hinaus und berechtigen zur Mietminderung. (LG Berlin, Urteil vom 15.3.2011, 65 S 59/10)



Kurios und umstritten: Gartenzwerg

Das Hanseatisches Oberlandesgericht hat mit Urteil vom 20.04.1988 (2 W 7/87) einen Eigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage verurteilt, zwei aufgestellte Gartenzwerg zu entfernen. Die Aufstellung von Gartenzwerge unterliege durchaus gegensätzlicher Beurteilung, insbesondere im ästhetischen Bereich, die nicht wenige Menschen in ihren Gefühlen berühre und geradezu ideologisch überfrachtet sei. Der Anblick eines Gartenzwerge stelle eine erhebliche Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Wohnanlage dar und sei daher den Miteigentümern nicht zuzumuten. Probleme gibt es.

Text: Eve Raaschen

Nicht zustimmen!

Die Mieter einer großen Wohnanlage im Justus-Strandes-Weg/Am Hasenberge im Stadtteil Fuhlsbüttel erhielten von ihrem Vermieter, der Bernd Schulz Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Anfang Mai ein Schreiben, in dem der Verkauf der Anlage mitgeteilt wurde. Gleichzeitig wurden die Mieter aufgefordert, der Übertragung der Mietsicherheit (Kaution) an den neuen Eigentümer zuzustimmen und den alten Eigentümer aus der Haftung zu entlassen - kein ungewöhnliches Vorgehen bei Wohnungsverkäufen.

In der Regel besteht keine Verpflichtung des Mieters, der Weitergabe der Kaution zuzustimmen, da die Rechte daraus ohnehin auf den Erwerber übergehen. Auf gar keinen Fall besteht eine Verpflichtung, den

alten Eigentümer aus der Haftung für die Rückzahlung zu entlassen. Denn bei einem Eigentumswechsel haftet der alte Eigentümer nach § 566a BGB dem Mieter weiter neben dem Käufer auf Rückzahlung der Kaution. Der Mieter soll nicht das Risiko tragen, dass ein Wohnungskäufer, den er sich nicht aussuchen kann, insolvent wird und die Kaution bei einem späteren Auszug nicht zurückerstatten kann. Das Recht, die Rückzahlung der Kaution in einem solchen Fall gegenüber dem alten Vermieter geltend zu machen, sollte kein Mieter aus der Hand geben.

MHM empfiehlt daher allen Mieterinnen und Mietern, die ein solches Schreiben erhalten, nicht zu unterzeichnen.

Text: Eve Raatschen

Mehr Durchblick bei Strom- und Gasrechnungen

Mit dem neuen Energiewirtschaftsgesetz werden die Rechte von Verbrauchern gestärkt. Der Wechsel des Stromanbieters soll nun nicht mehr länger als 3 Wochen ab Anmeldung dauern. Dadurch werden hoffentlich viele Verbraucher häufiger zu günstigeren und/oder umweltfreundlicheren Anbietern wechseln. Ist die Gas-Rechnung spätestens 6 Wochen nach Ende der Abrechnungsperiode nicht da, kann nach Fristsetzung eine Schlichtungsstelle Energie angerufen werden. Die entsprechenden Kontaktdaten müssen aus der Rechnung hervorgehen. Endlich sind die Verbraucher nicht mehr allein den Callcentern ausgeliefert. Aus der Rechnung muss nun die Vertragsdauer, die geltenden Preise, die nächste Kündigungsmöglichkeit, die Kündigungsfrist und die Zählernummer hervorgehen. Auch Vergleichswerte zu vorangegangenen Perioden und Verbräuchen anderer Kunden sollen enthalten sein. Immer aber sollte geprüft werden, ob die Zählernummer, die Zählerstände und die geleisteten Abschlagszahlungen korrekt eingeflossen sind. Bei Fehlern in der Abrechnung beraten die Verbraucherzentrale und MHM. Auch der Verbraucherservice der Bundesnetzagentur und die Schlichtungsstelle Energie können angerufen werden. Die Verbraucherzentrale Hamburg hat für Fragen zu Energie-Rechnungen und zum Anbieterwechsel eine Hotline geschaltet unter 040/24832-250. Termine für eine persönliche Beratung können unter 040/24832-107 oder termine@vzhh vereinbart werden.

Schanzenfest und Mieterberatung: Offene Tür bei MHM am 25. August 2012

Anlässlich des diesjährigen Schanzenfestes bieten wir unseren Mitgliedern am Samstag den 25. August 2012 in der Zeit von 11.00 bis 14.00 Uhr mietrechtliche Beratung in unserer Geschäftsstelle an. Kommen Sie spontan ohne Anmeldung in die Bartelsstraße 30 und lassen Sie sich von unseren Juristinnen und Juristen beraten. Vor oder nach der Beratung haben Sie die Gelegenheit Infostände verschiedener Inis und Organisationen zu besuchen, gute Musik zu hören, auf dem Flohmarkt ein Schnäppchen zu ergattern oder das reichhaltige Essensangebot auf dem Fest zu genießen. Wir freuen uns auf Sie.



Sie fragen – MHM-Juristin Andree Lagemann antwortet

Auf der Grundstücksrückseite unseres Hauses befindet sich eine Rotbuche, die seit Mietbeginn vor 10 Jahren stark gewachsen ist. Der Baum verschattet unser Wohnzimmer inzwischen so stark, dass

wir im Sommer tagsüber Licht einschalten müssen. Der Vermieter weigert sich, den Baum zu beschneiden. Dürfen wir die Miete mindern?

Ja, das dürfen Sie. Die starke Verschattung und Verdunklung Ihres Wohnzimmers stellt einen Mangel der Mietsache dar. Da bei Anmietung der Wohnung der Baum Ihr Wohnzimmer noch nicht verschattet hat, muss der Vermieter diesen Zustand während der Mietzeit erhalten. Das Amtsgericht Berlin hat in einem ähnlichen Fall entschieden, dass eine Mietminderung in Höhe von ca. 5 % nicht zu beanstanden ist (AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2006 - 211 C 70/06).

Im Sommer spielen unsere Kinder (5 und 6 Jahre alt) gerne und oft im Hinterhof. Dieser besteht aus einem recht kleinen Spielplatz und einem sehr viel größeren Garagenhof. Ein Verbotsschild untersagt das Spielen im Hof, allerdings halten sich die Kinder im Eifer des Spiels nicht daran. Der Vermieter hat mich bereits mehrfach abgemahnt und droht nun mit Kündigung. Zu Recht?

Nein, eine Kündigung müssen Sie nicht befürchten. Ich habe bereits Zweifel, ob das Spielen auf dem Garagenhof trotz des Verbotsschildes überhaupt mietvertragliche Pflichten verletzt. Aber selbst wenn man eine Vertragsverletzung annimmt, ist diese jedenfalls nicht als erheblich zu werten. Soweit Ihre Kinder im Innenhof alterstypischen Spiellärm erzeugen, ist dieser von Vermieter und Nachbarn hinzunehmen. So hat das Landgericht Wuppertal in einem gleich gelagerten Fall entschieden, dass kein Kündigungsgrund vorlag. (LG Wuppertal, Urteil vom 29.07.2008, 16 S 25/08).

Barmbek

Zockt Hamburger Notar Mieter ab?

Bei einem Notar handelt es sich nach allgemeiner Meinung um einen Mann mit gutem Leumund. Dies dachte sich wohl auch die Stadt Hamburg, als sie zwei attraktive Grundstücke am Wiesendamm 55 a-c und Am Alten Güterbahnhof 13 an den Notar Dr. Gerhard Clausen veräußerte. Der Vermieter verpflichtete sich im Kaufvertrag mit der Stadt, öffentlich geförderte Mietwohnungen im sog. 1. Förderweg zu errichten. Dies bedeutet, dass der Vermieter 15 Jahre lang (Bindungszeitraum) neben der Nettokaltmiete von € 5,70 plus Nebenkosten keine weiteren Entgelte von seinen Mietern verlangen darf. Das aber hat er mittlerweile getan.

Offenbar akzeptierte der Notar von Anfang an die Förderbedingungen nur widerstrebend. So äußerte er sich in einem NDR – Interview, dass die Sozialbindung ökonomisch unattraktiv sei, er aber die Auflage akzeptieren musste, um die Grundstücke erwerben zu können. Immerhin handelte er mit der für die Gewährung der Fördermittel zuständigen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) die für ihn günstigeren Förderrichtlinien 2009 aus, obwohl der Verkauf erst am 23.12.2010 stattfand. Erst seit 2010 gibt es Höchstmietwerte für mitvermietete PKW-Stellplätze, für 2011 belaufen sie sich auf 50 € monatlich. Diese Lücke meinte der Notar nutzen zu können, indem er die Mieter verpflichtete, für PKW-Tiefgaragenplätze mehr als das Dreifache, nämlich monatlich 177 € zu zahlen. Zulässig ist das auch ohne Höchstwerte nicht. Denn zusätzliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter müssen von der WK genehmigt werden. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, soweit die vereinbarte Vergütung für die Leistungen nicht unangemessen hoch ist. Das dürfte hier außer Frage stehen, da selbst in bester Citylage Tiefgaragenplätze nicht mehr als 120 € im Monat kosten. Darüber hinaus enthalten die Mietverträge noch Extraentgelte für einen Abstellraum (35 €), einen Mietergarten (55 €) oder ein Kanuregalfach (35 €), da 56 der 80 Wohnungen in der Nähe des Barmbeker Stichkanals liegen. Die Nettokaltmiete



„The Bridge“ nennt sich das Projekt sozialer Wohnungsneubau.

summiert sich so von 5,70 € auf rund 8,50 € pro m² monatlich. Angesichts der Hamburger Neuvermietungspreise von 10 € und mehr pro m² für Mieter immer noch ein attraktiver Mietpreis. Die zusätzlichen Entgelte verstoßen jedoch gegen § 17 Hamburger Wohnraumförderungsgesetz und § 9 Wohnungsbindungsgesetz. Vereinbarungen, wonach der Mieter andere Leistungen in Anspruch nehmen muss, sind nach diesen beiden Vorschriften unwirksam (sog. Koppelungsverbot).

Lässt sich die Stadt austricksen?

Weitere Klauseln des Vermieters verstoßen ebenfalls gegen zwingende gesetzliche Vorschriften, so z.B. die Verpflichtung der Mieter, bereits Monate vor Mietbeginn die gesamte Kautionsleistung zu leisten. Das ist nach § 551 BGB unzulässig. Auch Regelungen, die die Mieter verpflichten, Zusatzkosten von mehr als 6.000 € für Badezimmersaunaausstattung, Parkettfußböden und Fliesen zu tragen oder eine Einbauküche bei Dudenhof zu erwerben, sind unwirksam. Man fragt sich sowieso, wie Menschen mit § 5 Schein, solche Beträge aufbringen sollen. Nach Ablauf der Sozialbindung 2027 werden viele

Mieter auch die Grundmiete wahrscheinlich nicht mehr zahlen können: Die Mietstaffeln nach Auslauf der 15-jährigen Bindungszeit sehen eine mehr als 20-prozentige jährliche Erhöhung vor, so dass sich die Miete innerhalb von 4 Jahren fast verdoppelt.

Dr. Clausen war bisher nicht bereit, auf die Extraentgelte zu verzichten. Nun ist es an der Wohnungsbaukreditanstalt, die bereits seit Mitte März über die Vertragsgestaltungen informiert ist, die gesetzlichen Handlungsmöglichkeiten zu nutzen. Diese reichen vom Widerruf der Förderzusage, Kündigung des Darlehensvertrages, Geldbußen und Strafzahlungen bis zu 5 € je qm Wohnfläche. Aber auch die Stadt kann tätig werden, da in den Kaufverträgen ein Wiederkaufsrecht und Vertragsstrafen vereinbart wurden. Dass der Leumund des Notars vom Neuen Wall in Zukunft nicht mehr den Ankauf städtischer Grundstücke erlaubt, dürfte sich von selbst verstehen. **MHM** hofft, dass Stadt und WK ihre rechtlichen Spielräume beherzt nutzen und die Trickserien des Vermieters stoppen.

Text: Andree Lagemann

Ledigenheim in der Südlichen Neustadt gefährdet

Rettet die Rehhoffstraße!



... fordern Bewohner und die AG Rehoffstraße | Foto: Lisa Lowitsch-Gramse

Unmittelbar vor dem I. Weltkrieg entstand im ehemaligen Sanierungsgebiet Südliche Neustadt ein Ensemble, das heute – knapp 100 Jahre später – fast in Vergessenheit geraten ist...wäre da nicht eine engagierte Gruppe junger Leute, die sich nicht nur für den altherwürdigen Bau, sondern mit den Bewohnern auch für das praktizierte gemeinschaftliche Wohnen einsetzt. Die Rede ist vom „Ledigenheim“ zwischen Herrengraben, Rehhoff- und Passmannstraße. 112 Kleinstwohnungen wurden vom Bau-Verein zu Hamburg damals für „unverheiratete Arbeiter“ geschaffen, die hier auf vier Etagen „Schlafstelle und Verpflegung, Aufenthalts- und Unterhaltungsräume“ fanden.

Gut 90 Jahre lang wohnten auf den vier Etagen Seeleute, Hafenarbeiter und andere Facharbeiter, die sich mit jeweils einem acht Quadratmeter kleinen Zimmer, je einer Gemeinschaftsküche und einem Bad pro Stockwerk begnügten. Dies ließ sich auch deshalb aushalten, weil sie als Mieter im Ledigenheim umfangreiche Dienstleistungen genossen. Nun werden seit ca. 12 Jahren Zimmer größtenteils nur noch befristet an Tranferleistungsempfänger und marginalisierte Menschen vermietet. Seit dem Erwerb des Objekts durch den dänischen Immobilienfonds „Core Proper-

ty Management“ im Jahre 2009 weht hier endgültig ein anderer Wind. Der Investor plante nämlich, das Gebäude leerzuwohnen, um dann größere Wohneinheiten mit Bad und Küche einzubauen. „Schicke Single-Apartments“, wie selbst das „Hamburger Abendblatt“ am 13.10.2011 schrieb. Allerdings hatte er missachtet, dass eine solche Veränderung der Zustimmung des Bezirksamts Hamburg-Mitte bedarf, denn das Gebäude steht in einem Gebiet, das vorerst noch bis Ende 2013 durch die „Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt“ geschützt ist. Eine vom Investor geplante Nutzungsänderung wurde vom Bezirk 2010 abgelehnt, da „es sich bei dem Wohnheim um eine erhaltenswerte städtebauliche Struktur handele und eine Wohnbevölkerung gegeben sei, die auf diese Struktur angewiesen wäre“. So weit, so gut. Der Umstand, daß im März 2012 nach langem Vermietungsstopp in nur einer Woche über 20 Dringlichstwohnungssuchende in das Haus, in nun unmöblierte Zimmer, gezogen sind, lässt aufmerken. Der Investor hat scheinbar eingesehen, dass er sich mit der Erhaltungssatzung vorerst arrangieren muss, nun holt er das Geld anders herein. Die langjährigen Bewohner zahlen noch 153 Euro für ihr Zimmer samt inzwischen nicht mehr erbrachtem Service (u.a. Reinigung, Pförtnerloge). Bei Neuvermietung werden für das 8-qm-Zimmer heute aber satte 250 Euro verlangt, ohne Zusatzleistungen. Den jungen Leuten, inzwischen im Verein Ros e.V. zusammengeschlossen, wurde zum Winter gekündigt. Die Gruppe hatte sich ursprünglich zusammengefunden,

um soziale und kulturelle Stadtteilarbeit zu leisten. Dafür hatte sie Räume im Erdgeschoss des Hauses angemietet. Hier fand und findet ein umfangreiches Kulturprogramm statt, wie z.B. Anfang Juni diesen Jahres die Ausstellung „small is beautiful. 100 Jahre Wohnen im Ledigenheim“. Aber auch für die Bewohner wurden die Räume zu einem wichtigen Anlauf- und Beratungspunkt.

Von der Stadt ist zu fordern, dass sie schnellstens den Komplex in die Denkmalschutzliste aufnimmt, dem Investor noch stärker Druck macht, das praktizierte gemeinschaftliche Wohnen zu vernünftige(re)n Bedingungen sichert und die Aktivitäten des Ros-Vereins unterstützt.

Text: Michael Joho

St. Pauli

St.Pauli funkt SOS

Steigende Mieten, Verdrängung, Kommerz- vor Anwohner/inneninteressen. St. Pauli befindet sich in Not. Statt zu jammern haben sich viele Anwohner/innen entschlossen, dem bewußt entgegenzutreten. Eine Stadtteilkonferenz wurde einberufen und einstimmig ein 12 Punkte Plan verabschiedet.



MHM-Juristin Christiane mit Rettungsring für die St. PaulianerInnen vor den Tanzenden Türmen
Foto: Frank Egel

Wir, die Leute aus St. Pauli, verlangen:

1. Alle Planungen, Vertragsverhandlungen und Genehmigungsverfahren, die mit Abriss, Bau, Modernisierung, Umwandlung oder Verkauf zu tun haben, müssen auf Eis gelegt werden. Alles gehört auf den Prüfstand.
2. Offenlegung aller Planungen, Verkaufs- und Bauvorhaben: Jeder Antrag, jede Entscheidung muss öffentlich gemacht und diskutiert werden.
3. Wir brauchen einen Runden Tisch für St. Pauli, der sämtliche Verantwortliche und Betroffene von Stadtentwicklungsprojekten gleichberechtigt einschließt. Entwicklung einer demokratischen Planungsform!
- 4.a. Ideen aus dem Stadtteil, statt Bevormundung durch die Stadt: AnwohnerInnen-Initiativen und AnwohnerInnenbedürfnisse müssen entscheidender Bestandteil der Stadtplanung werden.
- 4.b. Keine Privatisierung öffentlicher Räume, Parks, Plätze und Einrichtungen. Entprivatisierung des Spielbudenplatzes.
5. Sämtliche Projekte oder Veränderungsmaßnahmen müssen nachweisen, welchen Nutzen sie für den Stadtteil haben.
6. Wenn Neubau, dann nur noch öffentlich geförderter oder günstiger Mietwohnraum.
7. Der Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum darf nicht zu Lasten existierenden, günstigen Wohnraums gehen. Der Bau öffentlich geförderter Wohnraums darf nicht zum Vorwand für Abrisspolitik werden.
8. Sozialwohnungen müssen dauerhaft Sozialwohnungen bleiben.
9. Mietpreisbindung (festgesetzte Höchstwerte) für Wohnen und Gewerbe. Umwandlung aller befristeten in unbefristete Mietverträge.
10. Erhalt und Förderung einer kleinteiligen und vielfältigen Gewerbestruktur.
11. Ankauf aller auf dem Markt angebotenen Wohnungen und Grundstücke durch die Stadt zu gesetzlich festgelegten Höchstpreisen, um günstige Mieten zu sichern.
12. Leerstand kriminalisieren (gesetzlich verbieten), Besetzung von Leerstand entkriminalisieren, Zwangsvermietung bei Leerstand.

Wer mehr wissen möchte und unterzeichnen will, der gehe auf folgende Seiten www.sos-stpauli.de
<http://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.net/sos-stpauli>

4.000 Menschen hatten bei Redaktionsschluss bereits unterschrieben.

Keine Alt- und Neubauwohnungen für Sozialleistungsempfänger

Neue Richtwerte für die Unterkunftskosten

Zum 01. April 2012 hat die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration erstmals seit drei Jahren neue sogenannte „Miethöchstwerte“ auf Basis des Mietenspiegels 2011 festgelegt. Die Richtlinie gilt für alle Empfänger von Hartz-IV und Sozialhilfe sowie für Asylbewerberinnen und sogenannte „Aufstocker“. Dabei wurde der Durchschnittswert der Mittelwerte aller Mietenspiegelfelder angesetzt. Nur diese Mieten will die Behörde künftig als sozialrechtlich „angemessen“ anerkennen und bezahlen. Ist die tatsächliche Miete höher, so werden Leistungsbezieher auch weiterhin zur Kostensenkung aufgefordert, was faktisch Umzug oder Leistungskürzung bedeutet. Die neuen „Miethöchstwerte“ für die Wohnkosten sind angesichts der Lage am Hamburger Wohnungsmarkt viel zu niedrig festgesetzt. Nach Auffassung von M_HM muss nachgebessert werden.

Was hat sich geändert?

Es gibt jetzt einheitliche „Miethöchstwerte“ für jede Haushaltsgröße. Bislang wurde nicht nur nach Haushaltsgröße unterschieden, sondern auch danach, in welche von sieben Baualtersklassen des Mietenspiegels die konkrete Wohnung einzustufen war. Die bisherige Regelung erkannte (auf Basis der Mittelwerte des Mietenspiegels 2007) für bis 1918 errichtete Altbauten sowie für ab 1978 errichtete Wohnungen deutlich höhere Mietwerte als sozialrechtlich angemessen an. Für Wohnungen dieser Baualtersklassen ist es durch den neuen einheitlichen Höchstwert zu einer Absenkung der behördlich anerkannten Unterkunftskosten gekommen. Bestandsschutz soll nur für die Leistungsbezieher gelten, deren Mieten in diesen Alt- und Neubauten nach der Vorgängerregelung noch als angemessen galten. Angehoben wurden die angemessenen Wohnkosten allerdings für die zwischen 1919 und 1977 erbauten Woh-

nungen. Ansonsten ist die Fachanweisung - bis auf die neuen Richtwerte - weitestgehend unverändert und entspricht teilweise nicht mehr der Rechtslage. Sie wird nach Auskunft der zuständigen Behörde aktuell noch weiter überarbeitet.

22.400 potenzielle Wohnungen mehr ?

Die zuständige Behörde feiert sich in ihrer Presseerklärung vom 20.03.2012 dafür, dass die neuen „Miethöchstwerte“ die Anmietung von potentiell 22.400 weiteren Wohnungen zwischen 41 und 60 Quadratmetern für Leistungsempfänger ermöglichen. Nach Auffassung von M_HM mag dies zwar theoretisch stimmen, es geht jedoch an der Realität vorbei. Eine bisher preisgünstige Wohnung wird bei Wiedervermietung nicht zu bisherigen Konditionen, sondern sehr viel teurer weiter vermietet. Denn ein Vermieter ist bei der Festlegung einer neuen Miete gesetzlich frei. Er wird sich daher angesichts der aktuellen Markt-

Neue Richtwerte für die Unterkunftskosten

Personen im Haushalt	1	2	3	4	5	6	jede weitere Person
maximale qm	50	60	75	85	97	109	12
Maximale Kaltmiete ohne BK	327,00 €	392,40 €	493,50 €	559,30 €	659,60 €	741,20 €	81,60 €

Zu finden sind die „Miethöchstwerte“ in der Fachanweisung zu § 22 SGB II auch über www.mhmhamburg.de in der Rubrik Wohnen mit Hartz IV. Dabei sind die neuen „Miethöchstwerte“ rechtlich eher als Richtwerte zu bezeichnen. Die behördliche Sprachregelung ebenso wie die rigide Praxis verschleiern, dass über die Angemessenheit der Unterkunftskosten in jedem Fall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu entscheiden ist.

mieten kaum mit der vorherigen Miete begnügen, sondern die Miete verlangen, die er auf dem Markt durchsetzen kann. Die potentiellen 22.400 Wohnungen stehen auch deshalb nicht zur Verfügung, weil in Hamburg momentan ganze Wohnquartiere mit hunderten von preisgünstigen Wohnungen zugunsten deutlich teurerer Neubauten abgerissen werden (z. B. Langenhorn und Hamm). Zudem handelt es sich bei den preisgünstigen Wohnungen oft um Genossenschaftswohnungen. Die Anmietung von Genossenschaftswohnungen ist für Leistungsempfänger selten möglich, da Leistungsempfänger wegen der Aufnahme stopps in vielen Genossenschaften keine Genossen werden können und Genossenschaftsanteile nur ausnahmsweise von den Jobcentern übernommen werden. Selbst wenn vom Jobcenter die Genossenschaftsanteile übernommen werden, so geschieht dies nur als Darlehen. Dieses muss dann aber noch im laufenden Leistungsbezug mit 10% des Regelsatzes über Jahre getilgt werden.

Kein Klimaschutz für Leistungsbezieher

Bei Wohnungen, für die jetzt höhere Mieten akzeptiert werden, handelt es sich um die Wohnungen, die nach dem Willen des Senats vorrangig energetisch modernisiert werden sollen. Modernisierungen ziehen aber Mieterhöhungen von regelmäßig 2-3 € pro Quadratmeter nach sich. Diese Wohnungen wären dann nicht mehr sozialrechtlich angemessen. Nach der Fachanweisung müssten die Betroffenen dann zur Kostensenkung, sprich zum Auszug aus der modernisierten Wohnung, aufgefordert werden. Wird die geplante Mietrechtsreform durchgesetzt, steht Mietern in Zu-

kunft auch nicht mehr das Recht zu, in einem solchen Fall der Mieterhöhung aus sozialen Gründen zu widersprechen.

Sozialbehörde verstärkt Gentrifizierungsprozesse

Durch die neue Regelung zu den gesunkenen „Mietobergrenzen“ für Alt- und Neubauten, begünstigt die Sozialbehörde aktuelle Gentrifizierungsprozesse in Hamburg. Neuanmietungen dieser Wohnungen sind nun nicht mehr möglich. Menschen, die arbeitslos werden und SGB II Leistungen beziehen, genießen keinen Bestandsschutz und werden zur Kostensenkung/Auszug aufgefordert werden. Damit werden einkommensschwächere Mieter zugunsten von Besserverdienenden in zahlreichen Quartieren verdrängt. Die gleichzeitige Erhöhung der anerkannten Mieten in Quartieren mit Nachkriegsbauten bis 1977 begünstigt die weitere Spaltung der Stadt in arme und reiche Stadtteile. Auch Mieter in Sanierungsgebieten oder Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung können zur Kostensenkung aufgefordert werden: Quartiere, die die Stadt selbst gezielt durch öffentliche Förderung aufwertet und in denen die Bevölkerung eigentlich gerade vor Verdrängung geschützt werden soll.

Marktmieten statt Mietenspiegelmieten

Bei Festlegung der neuen Richtwerte hat die Behörde erneut versäumt, das System der „Höchstwerte“ an die tatsächlichen Marktmieten anzupassen. Seit Jahren weist M_HM darauf hin, dass die Mietenspiegelmieten mindestens 20 % unter den aktuellen Marktmieten liegen und Neuanmietungen zu Mietenspiegelpreisen daher kaum möglich sind. Das Diakonische Werk

Hamburg kam ausgehend von Wohnungsdaten des empirica-Instituts zu dem Schluss, dass die neuen Richtwerte für Ein-Personen Haushalte noch immer viel zu niedrig sind. Das Institut hatte 2011 Wohnungsangebote auf dem Hamburger Wohnungsmarkt aus Zeitungsanzeigen und Internetportalen ausgewertet.

Miethöchstwerte sollten so festgelegt sein, dass Leistungsbezieher zu diesem Preis tatsächlich eine Wohnung anmieten können. Dafür müsste nach der Untersuchung des Empirica Institutes eine Nettokaltmiete von ca. 390 € für einen Ein-Personen-Haushalt statt der neuen 327 € als sozialrechtlich angemessen anerkannt werden. Für einen Zwei-Personen-Haushalt eine Nettokaltmiete von ca. 440 € statt aktuell 392,40 €.

Stagnation statt großer Wurf

Alles in allem bleibt der Eindruck, dass die Neuregelung der „Miethöchstwerte“ die politisch umstrittenen veralteten Regelungen auf Basis des Mietenspiegels 2007 durch das neue Label Mietenspiegel 2011 aus der Kritik nehmen soll, ohne dass dies die Stadt Hamburg auch nur einen Euro mehr kostet; wohl ein Tribut an die knappen Kassen. Eine ernsthafte Auseinandersetzung mit der Situation am Hamburger Wohnungsmarkt, mit den Nöten der Menschen sowie den Erfordernissen der Verantwortung für eine soziale Stadt für Alle hat nicht stattgefunden.

Der Hamburger Mieterverein

M_HM fordert daher:

- Mietrichtwerte müssen sich an den aktuellen Neuvermietungspreisen orientieren und nicht an durchschnittlichen Mietenspiegelwerten, die nur Bestandsmieten widerspiegeln.
- Wohnungsmieten nach berechtigten Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierung, müssen grundsätzlich akzeptiert werden.
- Kostensenkungsaufforderungen dürfen nur in krassen Ausnahmefällen angeordnet werden.
- Es darf grundsätzlich keine Kostensenkungsaufforderungen in Sanierungsgebieten und Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung geben.

Text: Marc Meyer

Urteile zum Wohnen unter Hartz IV

Nicht immer Einkommen: Nebenkostenguthaben

Grundsätzlich stehen dem Leistungsträger, also den Jobcentern, etwaige Guthaben aus den jährlichen Nebenkostenabrechnungen des Vermieters zu. Dieses stellt regelmäßig ein leistungsminderndes Einkommen dar. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundessozialgerichts (BSG) ist das jedoch dann nicht der Fall, wenn der Vermieter das Guthaben bei einem Hartz-IV-Bezieher mit aufgelaufenen Mietschulden verrechnet. Das Jobcenter kann das gutgeschriebene Geld nur dann vom Leistungsempfänger zurückfordern, wenn dieser das „Einkommen“ auch tatsächlich realisieren kann. Besteht kein zivilrechtlicher Anspruch des Leistungsbeziehers gegen den Vermieter auf Auszahlung des Guthabens oder ist dieser nicht ohne Weiteres durchzusetzen, so kann das Jobcenter es nicht mindernd anrechnen. (Urteil des BSG vom 16.05.2012 – B4 AS 132/11 R)

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



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

Heizkosten 2011 – keine Entwarnung

Nachdem es 2010 ungewöhnlich kalt war, hatten sich viele Mieter bereits darauf gefreut, dass die Heizkosten wegen der milden Witterung in 2011 wieder spürbar fallen werden. Tatsächlich war die Heizperiode 2011 knapp 20 Prozent wärmer als 2010. Eine der ersten Abrechnungen erhielt eine Mieterin aus Bahrenfeld Ende April 2012. Ihre Heizkosten waren aber gestiegen anstatt zu sinken. Die Abrechnung konnte nach ihrer Ansicht nur falsch sein. Denn sie hatte ihr Heizverhalten nicht geändert. Das war der Beraterin bei der Prüfung auch aufgefallen. Es stellte sich heraus, dass die Ursache in den Brennstoffkosten zu suchen war. Die Heizölmenge war erwartungsgemäß stark gesunken. Aber der Heizölpreis war gleichzeitig so stark gestiegen, dass die positiven Witterungseffekte sich nicht kostensenkend auswirken konnten. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für leichtes Heizöl in Hamburg seit 2009 um etwa 60 Prozent gestiegen. Lag der Jahresdurchschnittspreis 2009 noch bei € 51,94/HL, wurden 2011 schon €81,65/HL verlangt. Allein der Anstieg von 2010 auf 2011 beträgt etwa 25 Prozent. Auch die Preise für Erdgas und Fernwärme sind stark gestiegen. Die Abrechnung der Mieterin war demnach korrekt. Aber die Entwicklung auf den Energiemärkten ist nicht der einzige Aspekt, der bei der Prüfung von Heizkostenabrechnungen zu beachten ist. In der Beratung werden oft viele kleine und große Abrechnungsfehler gefunden. Diese wirken sich besonders stark bei Mietverhältnissen schlecht isolierter oder ungünstig gelegener Endetagenwohnungen aus.

Brennstoffkosten vergleichen

Ein umwelt- und preisbewusster Mieter aus Eppendorf hatte seit längerem seine Heizkostenabrechnungen unter die Lupe genommen. Dabei war ihm aufgefallen, dass die Brennstoffkosten - hier ging es um Erdgas - nicht nur ständig kräftig angestiegen waren, sondern auch absolut gesehen sehr hoch lagen. Mit der Frage, ob da was zu machen sei, kam er in die Nebenkostenberatung. Die in eine Heizkostenabrechnung einfließenden Einzelpositionen (Brennstoffe, Wartung, Betriebsstrom usw.) ergeben nach § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung die auf die Mieter zu verteilenden Heizkosten. Den Löwenanteil machen aber mit etwa 85 Prozent die Kosten für Heizöl, Erdgas oder Fernwärme aus. Da nur bei Fernwärme ein Wechsel zu einem anderen Anbieter nicht möglich ist, war hier zu prüfen, ob der Vermieter das Erdgas unter Beachtung der wirtschaftlichen Interessen der Mieter eingekauft hatte. Auf Empfehlung des Beraters informierte sich der Mieter auf der Internetseite von Verivox. Bezogen auf den Gesamtverbrauch des Hauses konnte dort ermittelt werden, dass die Preise vom günstigsten Anbieter (€ 48/MWh) bis zum teuersten (€ 85/MWh) eine sehr weite Spanne aufwiesen. Der teuerste Anbieter lag etwa 80 Prozent über dem Niveau des günstigsten. Aber auch der Platzhirsch am Hamburger Energiemarkt lag mit € 58/MWh immer noch etwa 22 Prozent über dem besten Angebot. Entsprechende Informationen über Heizölpreise (leichtes Heizöl bei einer Abnahmemenge von 40 HL – 50 HL) des Marktortes Hamburg sind frei zugänglich auf der Seite des Statistischen Bundesamtes einzusehen. M_HM wertet diese Preise ständig aus und kann detaillierte Informationen dazu in die Beratung einfließen lassen. Der Eppendorfer Mieter konfrontierte seinen Vermieter mit der Tatsache, dass dieser etwa 30 Prozent über dem günstigsten Anbieter eingekauft hatte. Außerdem drohte er an, dass er zukünftige Heizkostenabrechnungen kürzen werde, wenn der Vermieter den Anbieter nicht zum Vorteil der Mieter wechseln würde, was im Übrigen sehr einfach und unbürokratisch möglich ist. Da der Vermieter einsichtig war, stellte sich der Erfolg bald ein und die Heizkosten sanken um 18 Prozent.

Hamburger Recycling-Offensive



Die Mitglieder der Offensive: M_HM-Nebenkostenspezialist Achim Woens (2. v. links) und BSU-Senatorin Jutta Blankau (Bildmitte).

Hamburg hält bislang was die Mülltrennung angeht die rote Laterne in der Hand. Eine Ursache ist der hohe Anteil an Mietwohnungen. 80 Prozent der Hamburger wohnen in Mietwohnungen. Die Mülltrennung ist hier unter anderem auch aus Platzgründen ein Problem. Um das zu ändern, sollen bis Ende 2013 zusätzlich 100.000 Haushalte eine Biotonne und zusätzlich 150.000 Haushalte die Möglichkeit erhalten, Papier und Pappe in eine blaue Tonne zu entsorgen. Auch die Verbreitung der gelben Wertstofftonne soll gefördert werden. Dazu haben sich die Stadtreinigung Hamburg, die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die Mietervereine verpflichtet, zusätzliche Anstrengungen zu unternehmen. Denn der damit zu erzielende Schutz von Ressourcen und die Senkung des CO₂-Ausstosses sind wichtige klimapolitische Ziele. Um die vielen technischen und bürokratischen Hemmnisse aus dem Weg zu räumen, hat Stadtreinigung Hamburg ein Team eingesetzt, welches telefonisch unter 040/2576-2050 Montags bis Freitags von 8-17 Uhr erreichbar ist. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wird den Prozess beobachten und begleiten. Der Hamburgér Mieterverein M_HM engagiert sich seit Jahrzehnten in diesem Sinne. Unter anderem wurde in vielen Beratungen vermittelt, wie die Aufstellung von gelben Wertstoffbehältern vorangetrieben werden kann. Da seit 2011 auch die Aufstellung von blauen Papiertonnen und grünen Biotonnen vorgeschrieben ist, kann so die teure Entsorgung des Restmülls zu einer spürbaren Kostensenkung in der Betriebskostenabrechnung führen. Je nach Größe der Haushalte und Abfallverhalten können so jährlich bis zu € 150, eingespart werden.

Immer Ärger mit der GAGFAH! Jetzt muss Politik endlich handeln!



Das war die klare Forderung der Bewohner_innen der Bahnhofs- und Korallusviertels an Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau auf ihrer Kundgebung (siehe Foto) vor der Behörde Anfang Juni. Denn seit der letzten Demo vor der GAGFAH in Wandsbek hatte sich nicht viel geändert. Die teilweise katastrophalen Zustände, u.a. Schimmel in den Wohnungen und defekte Fahrstühle, existieren immer noch. Die AG-Wohnen Wilhelmsburg und die Bewohner_innen überreichten die Dokumentation „Immer Ärger mit der GAGFAH“ und ihre Unterschriftenliste an die beiden Vertreter der Senatorin, die Pressesprecherin und den persönlichen Referenten. Beide versprachen, dass sich Behörde und Senatorin der Sache annehmen wollen. Völlig unerwartet und unangekündigt tauchten zum Ende der Kundgebung zwei GAGFAH-Vertreter aus Müllheim vor Ort auf. Sie versprachen ebenfalls Prüfung und Abhilfe und nahmen direkt vor Ort Wohnungsmängel der anwesenden Mieter_innen auf. Das lässt hoffen, vor allem, wenn den Worten positive Taten folgen und die Wohnungen in absehbarer Zeit mängelfrei sind.

Dokumentation Wilhelmsburg

Keine Besserung bei GAGFAH-Wohnungen

Schimmel, Gammel, hohe Mieten lassen wir uns nicht mehr bieten! Erinnern Sie sich? An die Protestdemo der Mieter_innen vor der GAGFAH-Zentrale? Ein Jahr danach wollte es die AG Wohnen Wilhelmsburg wissen. Was hat sich geändert? Sind die Wohnungen instandgesetzt und schimmelfrei? Immerhin geriet die GAGFAH öffentlich ziemlich unter Druck und erhöhte bundesweit den Instandsetzungsanteil. Doch nicht ausreichend, wie die Beispiele in der Broschüre zeigen, die die AG Wohnen nach Gesprächen mit vielen Bewohner_innen des Korallus- und Bahnhofsviertels in Wilhelmsburg zusammengestellt hat. Die Mieter versuchen auf verschiedenste Weise zu ihrem Recht und zu einer intakten Wohnung zu kommen, das wird deutlich. Trotzdem müssen sich Politik und Bezirk endlich auch um diesen vernachlässigten Stadtteil kümmern, der zum großen Teil einem börsennotierten Wohnungsunternehmen gehört.

Die 20-seitige Broschüre finden Sie unter: www.blog.de/media/document/immer_aerger_mit_der_gagfah/6409732 oder über www.mhmhamburg.de

Text: Karin Aßmus

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 schätzbare Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

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. 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



huckepack
Umzüge
040-39 16 33

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

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

VERANTWÖRLICHE REDAKTEURIN
Karin Alßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN
Julia Fischer, Rainer Link,
Marc Meyer, Michael Joho,
Achim Woens,

FOTOS
Henning Scholz, MHM, Frank Egel,
Lisa Lowitsch-Gramse, JvP

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

DRUCK
OML
Billthorner Deich 126
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den
Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: €10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 3/2012: 20.8.2012



MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040/431 39 40
Fax 040/431 39 44 4
www.mhmburg.de
e-mail: info@mhmburg.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 **Keine Beratung vom 9.-27.7.2012**

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
[Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel **Keine Beratung vom 16.7.-24.8.2012**

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

Langenhorn

Langenhorner Markt 5a
[Quartiersbüro der Steg]
montags 15.00 - 17.00 Uhr

St. Pauli **Keine Beratung vom 21.6.-3.8.2012**

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 **Öffnungszeiten während der Ferien erfragen**

Vöörn 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 9 e
[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 _____