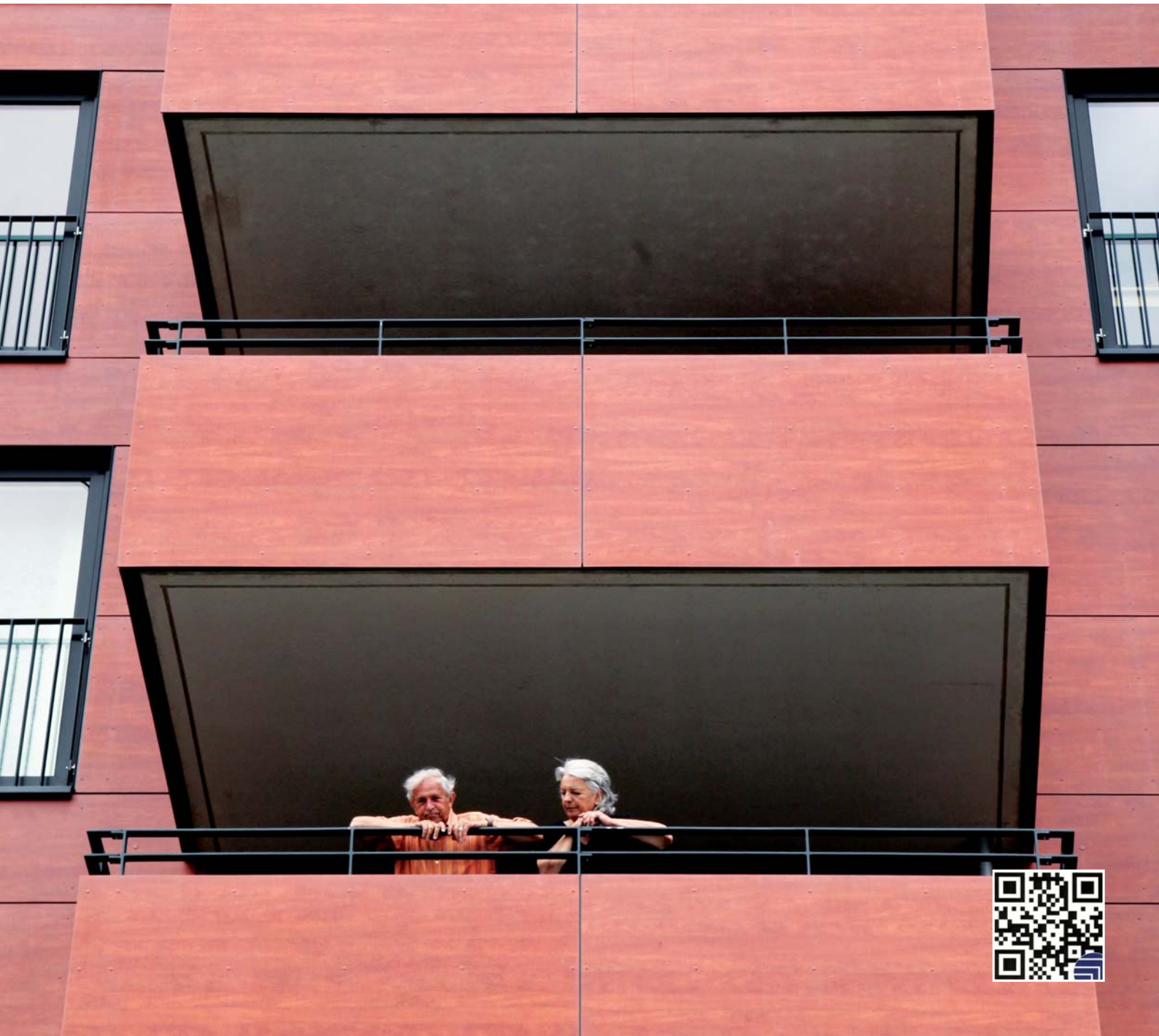


Mietraum²

- **HafenCity: Wie wohnt es sich?**
- **Eigenbedarf: Wie wehrt man sich?**
- **Sozialer Wohnungsbau: Außer Kontrolle?**





Liebe Mitglieder,

es gibt zu wenige bezahlbare Wohnungen in Hamburg und die Mieten steigen unaufhörlich. Das ist mittlerweile allgemein anerkannt. Die Stadt versucht mit sozialen Erhaltungsverordnungen gegenzusteuern (s. Karo viertel Seite 16) und Investoren sozialen Wohnungsneubau schmackhaft zu machen. Das geht auch manchmal gründlich schief, wie das unglaubliche und unbelehrbare Verhalten des Bauherren und Notars Dr. Clausen zeigt (Seite 3 und 13). Die HafenCity zieht viele Touristen an und viele fragen sich, ob man dort wirklich gut wohnen kann. Man kann. Die Mieter der Genossenschaft Bergedorf-Bille sind sehr zufrieden (Seite 4 bis 7). Die Hamburger Regierung tut sich im Jahr der Genossenschaften äußerst schwer mit der Unterstützung neuer Genossenschaften. In Blankenese und im Karo viertel scheiterten zwei Genossenschaften an mangelnder Akzeptanz (Seite 8 und 16). Bei SAGA GWG gibt es einen Verkaufstopp – leider nur light (Seite 9). Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat weiterhin Konjunktur, z.B. auch im schönen Ohlsdorf (Seite 15). Welche Rechte Mieter bei Eigenbedarfskündigung haben, können Sie auf unseren mietrechtlichen Seiten nachlesen (Seite 10 bis 11).

Was gibt es sonst noch Neues? MhM bietet Beratung auf polnisch an und MhM wird moderner. Mit einem Smartphone-Klick auf unseren neuen QR-Code (s. Titelseite) sind Sie sofort auf der MhM-Website und erfahren so z.B. die Öffnungszeiten unserer Beratungsstellen ohne Wartezeit am Telefon.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Spätsommer.

Herzliche Grüße

Ihre Karin Aßmus

MhM bietet Rechtsberatung in polnischer Sprache

Beratung in Englisch ist schon lange kein Problem. Jetzt ist eine neue Sprache hinzugekommen. MhM-Jurist Christian Bluhm berät Mieterinnen und Mieter auch auf polnisch. Bitte vereinbaren Sie bei Bedarf einen Beratungstermin in unserer Zentrale unter Tel. 431 30 40.

MhM udziela porad prawnych w języku polskim

Porady w języku angielskim już dawno nie sprawiają nam kłopotu. Aktualnie doszedł jeszcze jeden język. Prawnik Christian Bluhm udziela porad najemcom także w języku polskim. W sprawach terminu prosimy kontakto-wać naszą centralę pod numerem tel. 431 30 40.



Das Methfesselfest in Eimsbüttel macht MhM jedes Jahr aufs neue Spaß – Andree Lagemann, Stefanie Schultz und Achim Woens

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.

INHALT

Titel

Jubel, Trubel, HafenCity 4 – 7

Mieten und Stadtteile

Sozialer Wohnungsbau: Außer Kontrolle? 3
Mietenwahnsinn in Hamburg? I wo! 5
SPD-Genossen – SAGA GWG: 8 – 9
Genossenschaft in Dockenhuden? Nein Danke.
Wohnungsverkäufe bei SAGA/GWG 9
Reeperbahn 157: Kein Ausverkauf im Niebuhrhaus! 16
Karo-Genossenschaft chancenlos,
SAGA GWG übernimmt 16 – 17
Wohnanlage Ohlsdorf:
Neuer Eigentümer will umwandeln 17 – 18

Mietrecht

Eigenbedarf: Wie wehrt man sich? 10 – 11
Fragen – Sabine Weis antwortet 11
Dachbodenkündigung:
Betrügerischer Vermieter verurteilt 12
Kurzurteile 12

Mehr Demokratie

Behörden: Mehr Transparenz per Gesetz? 12
Volksentscheid 2013: Warum die Energienetze
in kommunale Hand gehören 14 – 15

Nepp

Kautionsversicherung,
die teure Alternative zum Sparbuch 13

Nebenkosten

Aus der Beratungspraxis 15

Wohnen unter Hartz IV

Urteile 18

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder 2
Jorche Kärcher 2
MhM-Service 19 – 20
Beitrittserklärung 20



Nach einer Blitzumfrage in der Geschäftsstelle ist der neue Kollege **Jorge Kärcher** ein Tausendsassa. Nachdem er erfolgreich sein vierwöchiges Praktikum bei MhM absolviert hat, in dem er sich u.a. sehr engagiert um die Bearbeitung des Themas Leerstand gekümmert hat,

ist er zwischendurch auch mal am Telefon und Empfang professionell eingesprungen. Uns blieb auch nicht verborgen, dass Jorge ebenso alle Arbeiten im Schreibbüro erledigen kann, so dass bald klar war... „dieser Mann hat Türsteherqualitäten“ und bleibt! Jorge ist ein echter Hamburger und ist über Winterhude von Berne nach St. Pauli gekommen. Er hasst R&B und schlägt sich lieber die Nacht bei elektronischer Tanzmusik um die Ohren. Nun will Jorge ein seriöseres Leben führen als bisher, hat seinen stressigen Schichtdienst in einem aufregenden Kiezhotel gekündigt, wird sein Jurastudium beenden und für immer bei uns bleiben! JorgeJorgewendndasmal-gutgeht.

Dr. Clausen und kein Ende

Sozialer Wohnungsbau: Außer Kontrolle?

Ende Juli verkündete die Bausenatorin, dass Vermieter Dr. Clausen wieder auf Linie ist und die unzulässigen Klauseln in den Mietverträgen den gesetzlichen Vorschriften angepasst habe. Doch das stimmt leider nicht. **MHM** weiß anderes zu berichten.

Zwar hat Dr. Clausen den 24 Mietern angeboten, die unzulässig vereinnahmten Beträge in Höhe von 6.000 bis 8.000 Euro für Parkett, Fliesen etc. zurück zu erstatten sowie die Tiefgaragenplätze für 177 Euro monatlich aus den Mietverträgen herauszunehmen. Leider informierte aber die Senatorin lediglich die Presse, nicht aber die betroffenen Mieter des Objekts Am Alten Güterbahnhof 13 a-b. So erfuhren diese z.B. nicht, dass Dr. Clausen auch die Stornogebühren für ihre Einbauküchen übernehmen muss. Zur Erinnerung: Nach dem ursprünglichen Mietvertrag sollten die Mieter bei Dodenhof eine Einbauküche erwerben, für die sich der Notar vom Neuen Wall bei Dodenhof Provisionen in Höhe von bis zu 20% des Kaufpreises versprechen ließ. Da die Mieter nicht informiert waren, unterschrieben fast alle Mieter bei den Wohnungsübergaben Ende Juli, dass sie auf die Aufstellung einer Einbauküche durch den Vermieter verzichten und stattdessen ihre eigenen von Dodenhof erworbenen Küchen aufstellen möchten. Zu groß war die Angst, auf den Stornokosten – üblicherweise 50 % des Kaufpreises – sitzen zu bleiben. Hätte die Behörde die Mieter rechtzeitig informiert, hätten sich die meisten gegen eine eigene Einbauküche entschieden.

Doch das Gespräch mit Behördenvertretern scheint keinen nachhaltigen Eindruck bei dem Notar gemacht zu haben. Nach der Vereinbarung mit der Behörde steht es ihm frei, den Mietern nach Überlassung der Wohnungen erneut Vereinbarungen anzubieten. Das wurde auch sofort ausgenutzt. Bei Wohnungsübergabe wurden den Mietern etliche Formulare zur sofortigen Unterschrift vorgelegt. Die Mieter erhielten nicht einmal die Gelegenheit, sich die Papiere in Ruhe durchzulesen. Nur die wenigsten trauten sich, in dieser Situation nicht zu unterschreiben. Manche fürchteten, erneut von Dr. Clausen angeschrien und beschimpft zu werden oder gar die Wohnungsschlüssel zurückgeben zu müssen. Kopien der Formulare erhielten die Mieter erst Tage später mit der Post. Da erst realisierten die meisten, was sie unter-



Schön gelegen – unsozial vermietet.

schieden hatten. Die Anmietung von Tiefgaragenplätzen für 125 Euro – mit einer jährlichen Erhöhung um 12,50 Euro!

Vollkommen inakzeptabel ist es, dass die Behörde in ihrem Wunsch, auch im sozialen Wohnungsneubau zu punkten, Mieterhöhungen nach Bindungsende zugestimmt hat, welche die jetzigen Mieter mit Wohnberechtigungsschein bestimmt nicht mehr zahlen können. Ab dem 16. Mietjahr sollen die Mieten um mehr als 300 Euro/Monat bei einer 90 m² großen Wohnung steigen. Das bedeutet, dass sich die Miete nach Bindungsende innerhalb von sechs Jahren fast verdreifacht. Durchsetzung von Mieterinteressen sieht anders aus.

Die Frage stellt sich, warum unseriöse Vermieter städtische Grundstücke bebauen dürfen, Genossenschaften oder Wohnprojekte und selbst SAGA/GWG aber bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke leer ausgehen? Welchen Sinn hat geförderter sozia-

ler Wohnungsbau, wenn der Mieter nur 15 Jahre vor überhöhten Mieten und damit vor Vertreibung schützt? Warum kann die Behörde nicht durchsetzen, dass nach Ablauf der Preisbindung Mieterhöhungen im Rahmen des Mietenspiegels durchgeführt werden wie es üblich ist?

Nun gilt es, die 56 Mieter des weiteren Clausen-Projekts am Wiesendamm, deren Wohnungen demnächst fertig gestellt werden, zu schützen. **MHM** hofft, dass die Senatorin und ihre Behörde diese Mieter so informiert, dass sie sich nicht von Herrn Dr. Clausen während der Wohnungsübergabe über den Tisch ziehen lassen.

Text: Andree Lagemann

Lesen Sie in diesem Zusammenhang auch den Artikel Kautionsversicherung auf S. 13. Denn die bietet Dr. Clausen zukünftigen Mietern ganz freundlich an.

Jubel, Trubel, HafenCity

Die HafenCity erhitzt die Gemüter. Ist sie ein ödes Reihenghett mit überproportional vielen FDP-Wählern und Porschefahrern? Oder ist die HafenCity ein ganz normales, modernes Wohnquartier für Menschen, die die Nähe zum Wasser lieben und sich für ihren noch jungen Stadtteil engagieren? Ist man als Mieter einer HafenCity-Genossenschaftswohnung ein Underdog unter den Eignern von Luxusimmobilien? Und: Muss sich die Stadt für die phantasielose Architektur der Häuser schämen, wie ein ehemaliger Oberbaudirektor jüngst befand? Es scheint nur zwei Möglichkeiten zu geben: Entweder man hasst es oder man schwärmt von dem neuen Quartier an der Elbe. Wir haben der HafenCity einen Besuch abgestattet.

Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz

Rund 1.800 Bewohner hat die HafenCity zur Zeit. Etwa die Hälfte wohnt zur Miete, die andere Hälfte lebt in Eigentumswohnungen. Niemand, der hier wohnt, kam in das Quartier, weil er nicht woanders hätte unterkommen können. Wer Kaltmieten zwischen 13 und 20 Euro oder Kaufpreise zwischen 3.500 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter zahlen kann, könnte auch in jedem anderen Stadtteil sesshaft werden. Die Entscheidung für die HafenCity fiel bewusst, und die Bewohner, die wir trafen, stehen dazu.

Private Investoren haben in der ersten Bauphase der HafenCity den Ton angegeben. Sie kauften die Grundstücke von der Stadt zu Höchstpreisen und errichteten darauf teure Eigentumswohnungen. Viele kauften ausschließlich aus Gründen der Steuerminimierung und boten ihre Immobilie umgehend auf dem Mietmarkt an. Damals wunderte man sich, dass eine auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtete Genossenschaft, sich ebenfalls um ein Grundstück bewarb. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille baute in bester Wasserlage am Kaiserkai 42 Mietwohnungen. Die Kaltmiete liegt bei den Genossen heute deutlich über 10 Euro, ist aber im Vergleich mit den Mieten, die üblicherweise in dieser prominenten Wasserlage verlangt werden, noch recht moderat. Weil die Mitglieder reges Interesse zeigen, will Bergedorf-Bille e.G. demnächst im östlichen Teil der HafenCity, am Lohsepark, einen weiteren Bau für ihre Mitglieder errichten.

Die HafenCity, das ist unser absoluter Wunschstadtteil, sagt Walter Krippgans, der in einer Wohnung der Schiffszimmerer Genossenschaft wohnt. Schon 2007 zog der inzwischen pensionierte Beamte mit seiner Frau, einer Erzieherin, in die 65 m² Wohnung am Kaiserkai. Damals war noch alles um sie herum eine gigantische Baustelle, aber der Blick aufs Wasser versöhnte sie



Marco-Polo-Terrassen an einem ganz normalen Werktag: viel Beton, wenig Menschen. Die Schaulustigen kommen meist am Wochenende.

mit allen Belästigungen der Bauphase. Mittlerweile gibt es hier in der HafenCity sogar einen Supermarkt. Die neue Wohnung kostet erheblich mehr als die vorherige, die am Großneumarkt lag. Aber den beiden Schiffsliebhabern ist die unmittelbare Hafenumgebung so wichtig, dass sie den Mietpreissprung nicht scheuten. Walter Krippgans schwärmt von der guten Nachbarschaft unter den Mietern. Jeder bemüht sich um Kontakte, alle würden sich an Grillfesten und anderen Freizeitaktivitäten beteiligen. Und mit dem „Netzwerk HafenCity“, hätte man heute eine Art Bürgerverein, der die Wünsche der Bewohner an das Bezirksamt und die HafenCity GmbH herantrüge. Und einen Sportverein gäbe es mittlerweile auch.

Herr Knipgans lebt in direktem Blickkontakt zu einigen hochpreisigen Eigentumswohnungen. Er spricht leicht verächtlich von den „Geisterhäusern“. „In manchen die-

Was kostet die HafenCity?

Der ursprüngliche Plan sah vor, dass Hamburg Grundstücke in der HafenCity verkauft und mit dem Erlös von etwas 250 Mio Euro einen neuen Containerkai im Hafen finanziert. Mittlerweile hat die Stadt etwa 2,5 Milliarden öffentliche Investitionen in der HafenCity getätigt, allein 330 Millionen für die ultrakurze unterirdische U-Bahn. Überdies hat Hamburg einige Vermietungsgarantien übernommen. Wenn private Investoren keine Mieter finden, muss Hamburg in diese Mietverträge einsteigen. Eine solide Abrechnung des Abenteuers HafenCity steht noch aus. Fachleute gehen jedoch davon aus, dass die Stadt Hamburg zu den eindeutigen Verlierern des Investments gehören wird.

ser Luxusapartments geht über Monate nicht ein einziges Mal das Licht an“, klagt er. Drittwohnsitz oder Spekulationsobjekt?

Keiner weiß etwas Genaues. „Die Hafencity ist, was die Einkommensunterschiede ausmacht, schon ein bisschen dekadent“, wirft er den Planern vor.

Wir treffen Dr. Marcus Menzl, er ist von Beruf Stadtsoziologe und untersucht im Auftrag der städtischen Hafencity GmbH die sozialen Entwicklungen im neuen Stadtteil. Er registriert, wer zuzieht und welche Erwartungen die Neubürger mitbringen. „Das Schwergewicht der Bewohner liegt bei 30- bis 50-Jährigen. Wir liegen beim Anteil der Vorschulkinder deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Eine Delle gibt es allerdings bei den Jugendlichen, da muss erst was nachwachsen. Auch junge

Senioren sind deutlich vertreten, die älteren Senioren eher nicht, im hohen Alter zieht man nicht mehr in so ein Quartier.“

Leute, die hier herziehen, haben einen positiven Bezug zu Hamburg, sie suchen die Nähe zur Elbe, hat Menzl aus vielen Gesprächen erfahren. „Ich würde sagen, dass das Wohnen in der Hafencity immer noch ein besonderes Wohnen ist, wo sich dann schon relativ schnell nach dem Einzug zeigt: Passt das zu mir oder nicht? Wir hatten hier genügend Bewohner, die gesagt haben, es ist doch zu laut, dieser Lärm, der vom Hafen kommt, da kann man überhaupt nicht wohnen. Oder das ist mir hier zu voll, die vielen Leute, die Touristen, die da



Genossenschaftliches Wohnen am Kaiser Kai: Ein Haus voller zufriedener Mieter



Fast wunschlos glücklich: Mieter Walter Krippgans auf dem Dachgarten des Hauses: „Mehr Papierkörbe wären gut und weniger Autoverkehr auch“.

Mietenwahn in Hamburg? I wo!

Sie suchen eine Wohnung im „beliebten Hamburger Stadtteil Sternschanze/Altona unweit der bekannten Flora“? Wir hätten da etwas für Sie: 3 Zimmer-Altbau in der Stresemannstraße 93, komplett modernisiert. Und fast für umsonst. Läppische 15,50 Euro nettokalt kostet hier der Quadratmeter. Neben der „Nähe zur City“ besticht die Woh-



Stresemannstraße 73: Luxusmieten wie an der Themse

nung auch durch die direkte Umgebung. Keine 100 Meter entfernt liegt an der Ecke Altonaer Straße Hamburgs am stärksten belastete Verkehrsader. Doch damit nicht genug: Mit über 75 Dezibel (auf dem Bürgersteig immerhin noch 60 dB) katapultiert der Hamburger LärmAtlas die Straße ebenfalls auf Platz 1. Der Hamburger Mietenspiegel berechnet für Ihre künftige Wohnung zwar eigentlich eine Gesamtkaltmiete von lediglich 1.030 Euro. Dass Sie hingegen mit 1.650 Euro etwas tiefer in die Tasche werden greifen müssen, ist schnell vergessen, wenn Sie dann im Wind der Abgase und dem Rauschen des Verkehrs „auf der Dachterrasse entspannen ...“

Text: Jonas Füllner

Alle Zitate aus dem Inserat des Immobilienmaklers Groth & Schneider KG

durchlaufen. Ich zieh wieder weg. Aber die anderen bleiben und sind sehr zufrieden und prägen den Stadtteil mit. Also, man braucht Bewohner, die gern in einem lebendigen Stadtteil leben wollen, der eben auch von Touristen geprägt ist.

Es gibt Anwohner, die sich wünschen, dass die Veranstaltungsdichte reduziert wird, damit mehr Ruhe für die Bewohner einkehrt. Dann gibt es aber auch die Gegenmeinung, die sagt: Nur wenn viele Touristen ins Viertel kommen, kann sich hier ein gutes Angebot an Gastronomie und Einzelhandel überhaupt halten. Von 1.800 Bewohnern können weder die vielen Restaurants noch ein Supermarkt richtig leben.“

Die städtische HafenCity GmbH hat als Eigner aller noch unbebauten Grundstücke praktisch ein Monopol auf die künftige Entwicklung des Quartiers. Die vielgehörte Kritik, die HafenCity drohe zu einem öden Bürostandort mit wenigen exklusiven Lofts zu werden, scheint angekommen. Mit dem überarbeiteten Masterplan 2010 wurde anerkannt, dass die Zahl der Wohnungen gesteigert werden muss. Dies kann vor allem in den östlichen Bereichen der HafenCity, in dem Gebiet zwischen Lohseplatz und Hafencity-Universität, geschehen. Und das ist neu: Jetzt sollen auch öffentlich geförderte Wohnungen in großer Stückzahl die östliche HafenCity prägen. Warum gerade da? Kritiker stellen nüchtern fest: die östliche HafenCity ist dermaßen lärmgeplagt, dass man dorthin keine Investoren für Luxusimmobilien anlocken kann. 12.000 Menschen in 6.000 Wohnungen sollen – wenn die Betonmischer ihre Aufgabe erfüllt haben – einmal in der HafenCity wohnen. Demgegenüber stehen Büros mit 45.000 Arbeitsplätzen. Ob dies zahlenmäßige Verhältnis ausreicht, um die konkurrierenden Interessen von Arbeiten und Wohnen zu versöhnen, muss sich erst noch zeigen. Zumal manch längst fertig ge-



Seeräuber Klaus Störtebeker – Namensgeber des HafenCity-Sportvereins „Störtebeker e.V.“



Soziologe Dr. Marcus Menzl ist überzeugt, in der HafenCity wächst ein urbaner Stadtteil, in dem sich Menschen wohl fühlen werden.

Hier könnten Zuzugswillige fündig werden:

- Baugenossenschaft Bergedorf-Bille e.G.
www.bergedorf-bille.de/
- Baugemeinschaft Hafenliebe
Dahlmannkai/ Am Sandtorpark
www.hafenliebe.net
- Baugemeinschaft Nidus
Shanghaiallee
www.nidus-loft.de
- Baugemeinschaft Dock 71
Yokohamastraße/ Lohsepark
- über Stadtbau: www.stadtbau-hamburg.de
Baugemeinschaft Tor zur Welt
www.tor-zur-welt.org.

Kritische Stimmen zur HafenCity

„Sterile Blocks, die fiese Fallwinde auf den Bürgersteig ziehen, und zugige Plätze mit Designschnickschnack prägen das Bild. Die neue Stadt ist leer und trist. Vor allem abends sind die Straßen entmenschter als in Rimini nach der Saison. Höchstens Comiczeichner in Weltuntergangslaune könnten daran Gefallen finden.“
Till Briegleb in Spiegel-online, 2012

„Die HafenCity ist eine „Schande“

Egbert Kossak, ehemaliger Oberbaudirektor Hamburgs
(1981 – 1999), Mopo 2012

„Auch wenn mancher die bisherigen, mitunter recht ähnlich gestalteten hohen Häuser an zu-

gigen Schneisen kritisiert – aus der östlichen Hafencity könnte eine weitaus langweiligere Neusiedlung werden.“

Die WELT, 2012

„Aber die Häuser am Dalmannkai sind nicht typisch für den Standort: eng gestellte, architektonische Einzelmeinungen, das Material sehr bunt: Gelbklinker, Rotklinker, weißer Putz. Ein völlig unhamburgisches Sammelsurium.“

... „Würfelhusten am Wasser.“

Hamburgs Star-Architekt Hadi Teherani, 2008,

Der Spiegel 2008



Spielplatz in Wasserlage, direkt am Kreuzfahrt-Terminal. Die Luftqualität gilt hier wegen der Schiffsabgase als bedenklich.



Der Lohseplatz in der östlichen HafenCity. Hier sollen auch preiswerte Mietwohnungen für rund 8 Euro Kaltmiete entstehen. Und mit dem geplanten Lohsepark entsteht eine große zusammenhängende Grünanlage.



Nach außen eine laute, recht unwirtliche Kreuzung, nach hinten eine akzeptable Heimstatt: Wohngebäude der Baugemeinschaft „Hafenliebe“ am Dahmannkai / Ecke Am Sandtorpark

stellter modernistischer Bürobau noch nie bezogen wurde. Seit einigen Jahren ist das Interesse spürbar zurückgegangen und der Leerstand beträchtlich. Auch neu errichtete Wohnungen im Baufeld des Überseequartiers warten noch auf Mieter. In einschlägigen Immobilienportalen werden zahlreiche Mietwohnungen angeboten – zu Preisen zwischen 12 und 18 Euro kalt.

Baugemeinschaften so nennt man den Zusammenschluss von Privatpersonen, die gemeinsam ein selbstgenutztes Haus errichten wollen. Sie werden in Zukunft verstärkt Möglichkeiten zum Bauen erhalten und zwar im östlichen Bauabschnitt. In der westlichen HafenCity hat bereits die Baugemeinschaft „Hafenliebe“ die Einweihungsfeier hinter sich.

16 Uhr am Dahmannkai. Hier befindet sich die Schule und die Kita. Dichtes Gedränge auf dem Bürgersteig – Abholzeit. Was viele Beobachter bezweifelten, ist eingetreten: Familien mit Kindern haben den Stadtteil für sich entdeckt. Die Zahl der Eltern mit Kindern im Vorschulalter liegt hier sogar höher als im hamburgischen Durchschnitt. Überhaupt hat sich die Familienstruktur der HafenCity-Bewohner anders entwickelt, als viele voraussagten: Soziologe Marcus Menzl: „Wir haben hier nur 41 Prozent Ein-Personen-Haushalte, das ist weit unter dem Hamburger Durchschnitt und bemerkenswert für das Quartier. In der HafenCity finden sie vorwiegend Doppelverdienerhaushalte. Das Modell des Hausfrauenhaushalts trägt hier nicht, die HafenCity ist ein Stadtteil, wo man Lebensentwürfe, die recht stark berufsorientiert sind, verwirklichen kann. Die Kinder haben hier hervorragende Betreuung, Kita und Schule liegen im absoluten Nahbereich“.

Die HafenCity ist ein ungewöhnliches Quartier. An dunklen Herbsttagen sind die Bürgersteige leergefegt, die Häuserfronten wirken abweisend, nur der Durchgangsverkehr rollt beständig durch die schmalen Straßenschluchten. Im Sommer bei den Cruise-Days, wenn die Queen Mary 2 anlegt, verstopfen Schaulustige das Quartier – kein Durchkommen mehr für Bewohner. Für die Einen ist die HafenCity ein Disneyland mit Kreuzfahrt-Gräuel, die Anderen fühlen sich hier angeregt und sehen sich als Teil einer pulsierenden Metropole. Atmosphäre ist eben etwas, das jeder anders empfindet.

Genossenschaft in Dockenhuden? Nein Danke!

Sieben Jahre lang haben die Mieter der SAGA Wohnanlage in Dockenhuden gehofft, ihre Wohnungen langfristig und dauerhaft als preisgünstige Mietwohnungen erhalten zu können. Sie wollten den Einzelverkäufen und den ständigen Mieterhöhungen etwas entgegensetzen. Sie gründeten eine Genossenschaft. Nach zwischenzeitlich positiven Signalen aus Politik und Verwaltung, musste das Genossenschaftsprojekt 2012 unter einer SPD-Regierung zu Grabe getragen werden. Es fehlte nur noch eine Bürgschaft über 150.000 €. Und die wollte die Stadt, die SPD, dann doch nicht übernehmen.

Ursprünglich im Jahr 2005 trugen sich die Mieter mit dem Gedanken, das ganze Ensemble zu kaufen und als Genossenschaft zu führen. Das war als Selbstschutz gedacht. Denn unter der CDU, FDP Schill-Regierung wurde auch der Verkauf von Geschosswohnungen aus dem SAGA GWG Bestand möglich. Doch mit ihrem Ansinnen stießen die Mieter auf strikte Ablehnung bei der SAGA. Sie gaben nicht auf und waren nach der Regierungsübernahme durch die Schwarz-Grüne Koalition zunächst auch erfolgreich: Ein Teil der Siedlung, die Tietzestraße Nord, 3 Häuser mit 30 Wohnungen, nahm SAGA GWG auf Druck der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom Einzelverkauf aus und bot sie als mögliches Genossenschaftsprojekt an. „Das sind die minderwertigsten Häuser der Anlage, kleine Wohnflächen und keine Terrassen“, meint Bewohner Gottwalt Thiersch. Der Initiative gelang sogar eine Ergänzung der Förderrichtlinien für Baugemeinschaften. Bloß sie selber kamen nicht mehr in den Genuss. Gefördert werden nun auch Mietergemeinschaften, die das eigene, bestehende Objekt als Genossenschaft übernehmen wollen und nicht nur neu bauen wollen. Die Konditionen sind zwar streng; wären für die Tietzestraßen-Bewohner jedoch kein Problem. Alle Auflagen hätten erfüllt werden können. Die Mieter wollten mehrheitlich Mitglied der neuen Genossenschaft werden, die meisten von ihnen haben wenig Geld und sind sozialwohnungsberechtigt, ein Eigenanteil von 10% beim Kauf hätte auch erbracht werden können. Doch die Verhandlungen mit der Baubehörde zogen sich hin. Erst Ende 2010 war man so weit. Der Kaufpreis sollte sich an den ermäßigten Preisen für Paketverkäufe orientieren und mögliche Finanzierungslücken durch eine städtische Bürgschaft überbrückt werden. 2011 gab es den nächsten Regierungswechsel, Schwarz-Grün war abgewählt, die SPD an der Macht und die alten Versprechungen und Vereinbarungen galten nichts mehr. Die 30 Wohnungen sollen jetzt 4,2 Mio € kosten, ein von der Genossenschaft vorgelegte Ertragswertstudie



Anprivatisierte Geschosswohnungen werden weiter verkauft wie diese in Dockenhuden.

kam auf einen wesentlich niedrigeren Preis, nämlich 2,8 Mio €. Die SAGA wollte ihre Kaufpreisgestaltung nicht offenlegen und lehnte jede Verhandlung ab. Auch die Baubehörde war nicht mehr so kooperativ und Bürgermeister Scholz interessierte das Projekt nach den Wahlen nicht mehr. Eine SPD-Bürgerschaftsabgeordnete erklärte das Ganze sogar zum Luxusproblem der Mieter. Die Haspa ist schließlich 2011 bereit, die durch den überhöhten Kaufpreis entstandene Finanzierungslücke im Rahmen des Förderprogrammes 134 der KfW zu schließen. Sie will auf eine Bonitätsprüfung der einzelnen Genossen verzichten, wenn die Stadt eine Bürgschaft in Höhe von 150.000 € für 3 Jahre übernimmt. Die Stadt, sprich die SPD-Regierung, lehnt ab. Für die Genossenschaft bedeutet das das Aus. Die Siedlung mit ihrem Gesamtbestand von 165 Wohnungen liegt idyllisch im Grünen zwischen Tietze und Konprinzenstraße. Die Häuser aus dem Kriegsjahr 1940 mit ihren 75 Wohnungen wurde erst vor



Enttäuscht: Bewohner Gottwalt Thiersch und Juan Romero

kurzem auf Vordermann gebracht, in den Dachgeschossen entstanden neue Wohnungen. Grün- und Freiflächen werden höchst unkonventionell genutzt. Zelte für den Kinder-Abenteuerurlaub, Meerschweinchenställe im Hof, Tische und Stühle auf dem Rasen sind Zeichen einer intakten Nachbarschaft, die auch in gemeinschaftlichen Aktivitäten, insbesondere für die vielen Kinder, ihren Ausdruck findet. Diese Nachbarschaft und diesen Mix wollten die Bewohner gerne dauerhaft für Mieter, auch für gering Verdienende, erhalten. „Deswegen entstand die Idee einer Genossenschaft“,

sagt Juan Romero, der seit 20 Jahren hier lebt, seine Frau sogar schon seit 40 Jahren. Ein Wohnungstausch zwischen Bewohnern war bislang möglich. Wurde eine Wohnung für eine Familie nach Auszug der Kinder zu groß und erwartete ein junges Paar Nachwuchs, so konnte man sich einigen. Aber nun geht nichts mehr. Denn SAGA GWG will ihre Wohnungen nach dem Meistbieterverfahren verkaufen und nicht mehr vermieten. Wem seine Wohnungsgröße nicht mehr passt, muss sich woanders eine Wohnung suchen. Der Kaufpreis für Mieter ist innerhalb eines Jahres von 2.033 €/qm auf

2.490 €/qm gestiegen. Juan Romero und Gottwald Thiersch sind enttäuscht: „Wir können es immer noch nicht fassen! Wegen einer verweigerten Bürgschaft von nur 150.000 € ist unsere Genossenschaft gescheitert – und das im UN-Jahr der Genossenschaften!“ Wo an anderer Stelle extra soziale Erhaltensverordnungen zum Schutz vor Verdrängung und Erhalt der Mieterstruktur aufgestellt werden, kümmert es die Politik wenig, wenn genau das hier zerstört wird.

Text: Karin Aßmus

Wohnungsverkäufe bei SAGA/GWG

Noch 2.800 Wohnungen in der Pipeline

Im Juni verkündete Bausenatorin Blankau neue Regeln für den Verkauf von Reihenhäusern aus dem Bestand von SAGA/GWG. Was sich so anhörte wie eine vollständige Kehrtwendung in der Verkaufspolitik von SAGA/GWG, ist in Wirklichkeit nur ein Verkaufsstopp light. Denn SAGA GWG darf auch weiterhin verkaufen. Reihenhäuser und Wohnungen aus den sogenannten bereits anprivatisierten Beständen.

Seit 2002 dürfen SAGA GWG Wohnungen aus ihrem Bestand verkaufen, so der politische Wille der damaligen Regierung bestehend aus CDU, FDP und Schillpartei. Erst die Schwarz-Grüne Regierung beschloss am 17.4.2008 diese Verkaufspraxis zu entschleunigen. Es durften keine **neuen** Geschosswohnungen mehr verkauft werden. Bestände, die anprivatisiert sind, also in der schon eine Wohnung verkauft wurde, dürfen weiterhin Mietern und Fremdkäufern angeboten werden. Von 2002 bis Mitte 2010 wurden von SAGA GWG 1.891 Wohneinheiten verkauft, davon 1.378 Reihenhäuser. Angeboten wurden bis 31.12.2008 sogar mehr als doppelt so viele, nämlich 5.191 Wohnungen und Reihenhäuser (Drucksache 19/6944 aus 2010). 2.800 Wohneinheiten standen Anfang 2011 im Rahmen des Immobilienprogrammes von SAGA GWG noch immer zum Verkauf. Bei einem angenommenen Verkaufspreis von € 150.000 pro Wohneinheit würde SAGA GWG Einnahmen von etwa 420 Millionen Euro erzielen. Das sind ganz ordentliche Einnahmeerwartungen, auch wenn sie wahrscheinlich nicht auf einen Schlag realisiert werden, sondern auf Jahre verteilt.

Die ehemaligen Wehrmachtswohnungen zwischen Tietzestraße und Kronprinzenstraße in Dockenhuden (s. auch Artikel auf Seite 8/9). befinden sich auch im Verkaufsprogramm von SAGA GWG. Die Mieter dort wollten eine genossenschaftliche Lösung, bemühten sich jedoch vergeblich. Nun werden die Wohnungen den Mietern einzeln zum Kauf angeboten. Und sofern ein Mieter auszieht, wird die Wohnung nach nota-



Tietzestraße: Statt genossenschaftlichem Wohnen in Zukunft Eigentumswohnungen

riellem Gebotsverfahren auch an fremde Selbstnutzer verkauft. Einzige Bedingung: Sie müssen die Wohnung fünf Jahre lang selbst bewohnen. Das ist nicht nur hier so, sondern Bestandteil des Programms und wird rege praktiziert. Immerhin 44% der Wohneinheiten wurden in der Vergangenheit an fremde Selbstnutzer veräußert. Von 7.192 Reihen- und Duplexhäusern dürfen laut der Senatorin jetzt noch 1.921 Wohneinheiten verkauft werden. Hinzu kommen noch ca. 900 Wohnungen aus den anprivatisierten Beständen. Stehen Woh-

nungen, Reihenhäuser oder Duplexhäuser leer, so werden sie auch weiterhin an die sogenannten fremden Selbstnutzer verkauft. Und das hätte die Bausenatorin unterbinden müssen. Diese Wohnungen hätten als Mietwohnung erhalten werden können. Vermietungsprobleme hätte SAGA GWG nicht zu befürchten. Leere Wohnungen, Reihen- oder Duplexhäuser finden auf einem stark angespannten Hamburger Mietwohnungsmarkt reißenden Absatz.

Text: Karin Aßmus

Eigenbedarf: Wie wehrt man sich?

Eine Kündigung, die der Vermieter mit Eigenbedarf begründet, ist erst einmal ein Schock für den Mieter. Aber nicht jeder Mieter und nicht jede Mieterin in Hamburg muss eine Eigenbedarfskündigung fürchten. So sprechen weder SAGA GWG noch die Genossenschaften Eigenbedarfskündigungen aus. In allen anderen Mietverhältnissen müssen Mieter damit aber rechnen – auch nach 30 Jahren Mietzeit. Und nach den Beobachtungen von **MHM** leider mit steigender Tendenz!

Eigenbedarf liegt vor, wenn ein Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB. Das Bundesverfassungsgericht hat die Rechtsprechung zum Thema Eigenbedarf im Wesentlichen geprägt. Danach ist der Wille des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst oder durch seine Familien- und Haushaltsangehörigen zu nutzen, grundsätzlich von den Mietgerichten zu respektieren. Denn das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht umfasst auch die Freiheit, dieses Eigentum selber zu nutzen, so das Bundesverfassungsgericht. Allerdings muss der Vermieter den geltend gemachten Eigenbedarfswunsch vernünftig und nachvollziehbar begründen.

Begründungspflicht

Bereits im Kündigungsschreiben ist er verpflichtet, die Gründe für seinen Eigennutzungswunsch darzulegen. Er kann diese nicht im Mietprozess nachschieben. Denn dem Mieter soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschafft werden. Durch das Kündigungsschreiben soll er in die Lage versetzt werden, die Erfolgsaussichten seines Vorgehens gegen die Kündigung abschätzen zu können. So reicht es nicht aus, wenn der Vermieter lediglich den Gesetzestext in seinem Kündigungsschreiben wiedergibt. An das Kündigungsschreiben dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Beschluss vom 22.12.2003 - VIII 94/03) aber auch keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden. Ausreichend ist, wenn im Kündigungsschreiben die Person bezeichnet wird, die die Wohnung benötigt und deren Interesse an der Erlangung der Wohnung. Hierzu gehören im allgemeinen auch die Schilderung der derzeitigen Wohnverhältnisse. Ob eine Eigenbedarfskündigung vernünftig und plausibel begründet ist, lässt sich aber nur im Einzelfall klären. Jedenfalls reicht die bloße Angabe „Eigenbedarf“ nicht aus. Auch die Begründung: Die Vermieterin „hat diese Wohnung unter Aufnahme eines Kredits erworben, um ihren Lebensmittelpunkt dorthin zu verlagern und dort dauerhaft zu wohnen. Sie besitzt darüber hinaus kein weiteres Immobilieneigentum“, war in ei-

nem Berliner Räumungsrechtsstreit nicht ausreichend (Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 13.12.2011, 9 C 128/11). Denn das Kündigungsschreiben enthalte keine Angaben zur bisherigen Wohnsituation, meinte das Amtsgericht. Wird der Eigenbedarfswunsch auf die Gründung eines eigenen Hausstandes durch ein volljähriges Kind des Vermieters gestützt, bedarf es allerdings ausnahmsweise keiner weiteren Darlegung der bisherigen Wohnverhältnisse des Kindes. Der Bundesgerichtshof geht davon aus, dass der Wunsch nach Gründung eines eigenen Hausstandes ohne Weiteres als Kündigungsgrund nachvollziehbar sei (BGH, Urteil vom 13.10.2010, VIII ZR 78/10).

Kündigungsberechtigte

Für alle Vermieter gilt, dass sie erst dann kündigen können, wenn sie auch im Grundbuch eingetragen sind. Insbesondere bei Wohnungsverkäufen stellt **MHM** in der Beratungspraxis immer wieder fest, dass z. B. Erwerber von Eigentumswohnungen vorzeitig, also vor dem Eintrag in das Grundbuch, das Mietverhältnis kündigen wollen. Sind mehrere Personen Vermieter, reicht es, wenn der Eigenbedarf für einen von ihnen besteht. Auch bei einer so genannten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) genügt es grundsätzlich, dass einer der Gesellschafter Eigenbedarf geltend macht. Es ist nicht erforderlich, dass der Gesellschafter, für den Eigenbedarf geltend gemacht wird, bereits bei Mietvertragsabschluss Gesellschafter war, so der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 23.11.2011, VIII ZR 74/11). Demgegenüber kann weder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) noch eine Kommanditgesellschaft (KG) oder eine GmbH & Co. KG ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen. Alles sind juristische Personen, die kein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs haben, da diese die Räumlichkeiten nicht als „Wohnung“ nutzen können. Allerdings hat der Bundesgerichtshof jüngst bei einer kirchlichen Institution – dies ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts – ein berechtigtes Interesse gem. § 573 Absatz 1 bejaht. Der „Dachverband der Düsseldorfer Kirchengemeinden“ könne zwar keinen Eigenbedarf anführen, habe aber

gleichwohl Interesse an der Auflösung des Mietvertrages. Denn er brauche die Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse bestehe (BGH, Urteil vom 09.05.2012, VIII ZR 238/11).

Begünstigter Personenkreis

Vermieter können für eine ganze Reihe von Familienangehörigen Eigenbedarf geltend machen. Neben den Kindern, Eltern und Großeltern, Pflegekindern sind nach einer neueren Entscheidung des Bundesgerichtshofs auch Nichten und Neffen privilegierte Familienangehörige i. S. von § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (BGH, Urteil vom 27.01.2010, VIII ZR 159/09).

Auch für Haushaltsangehörige kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Dies sind Personen, mit denen der Vermieter seit längerer Zeit in seinem Haushalt lebt. Neben Pflegepersonen gehören hierzu insbesondere der Lebenspartner oder die Lebensgefährtin, auch dessen/deren Kinder und Pflegekinder. Wenn der Vermieter erhöhten Raumbedarf hat, weil eine Pflegerin oder eine Haushaltshilfe erst aufgenommen werden soll, kann ebenfalls eine Kündigung ausgesprochen werden.

Kündigungsfristen

Der Vermieter muss sich an die gesetzlichen Kündigungsfristen halten, die in den ersten fünf Jahren des Vertrages drei Monate betragen, nach fünf Jahren sechs und nach acht Jahren neun Monate. In alten Mietverträgen können noch Kündigungsfristen von einem Jahr nach zehn Jahren Mietzeit vereinbart sein. Kündigt der Vermieter mit zu kurzer Frist, wird dadurch die Kündigung nicht unwirksam, sondern gilt erst zum korrekten Zeitpunkt.

Vorhersehbarkeit schließt Kündigung aus

War der Eigenbedarf für den erwachsenen Sohn des Vermieters allerdings vorhersehbar, darf hierauf kein Eigenbedarf gestützt werden. In diesem Fall verstößt die gleichwohl ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB. Der Vermieter muss den Mieter bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages aufklä-

ren, wenn die Wahrscheinlichkeit besteht, dass in absehbarer Zeit – dies ist in der Regel ein Zeitraum von fünf Jahren – Eigenbedarf in Betracht kommt. So konnte ein Vermieter seine Eigenbedarfskündigung beim Landgericht Lüneburg nicht durchsetzen, weil bereits beim Abschluss des Mietvertrages drei Kinder des Vermieters im Alter zwischen 14 und 19 Jahren im Elternhaus lebten. Der Vermieter musste damit rechnen, dass sich jedenfalls eines der Kinder in absehbarer Zeit selbstständig machen würde, so das Landgericht. Die Eigenbedarfskündigung nach nicht einmal zwei Jahren Mietzeit war daher unwirksam (Urteil vom 07.12.2011, 6 S 79/11). Ein Vermieter, der mit seiner Lebensgefährtin einen Mietvertrag abschließt, muss nach einer Entscheidung des Landgerichts Kiel ebenfalls damit rechnen, dass die Lebensgemeinschaft scheitert und er in absehbarer Zeit Eigenbedarf hat (Landgericht Kiel, Beschluss vom 26.03.2008, 1 S 48/08).

Widerspruchsrecht

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, § 574 BGB. Voraussetzung ist, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Das Widerspruchsrecht besteht auch, wenn der geltend gemachte Eigenbedarf berechtigt ist. Härtegründe können insbesondere auf ein hohes Alter oder Suizidgefahr ge-

stützt werden. So hat das Amtsgericht Dieburg jüngst eine unzumutbarer Härte bei einer 82-jährigen Mieterin festgestellt und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Mieterin hatte altersgemäße Gebrechen plausibel durch ärztliche Zeugnisse dargelegt (AG Dieburg, Urteil v. 23.4.2012, 20 C 29/12). Eine unzumutbare Härte kann ebenfalls vorliegen, wenn der Mieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen kann, § 574 Abs. 2 BGB. Angesichts des immer angespannteren Wohnungsmarktes in Hamburg, insbesondere für preisgünstige Wohnungen, dürfte diesem Härtegrund in Zukunft noch mehr Gewicht zukommen. Voraussetzung ist aber, dass Mieter ihre Wohnungssuche sehr ausführlich darlegen und dokumentieren.

10 Jahre Kündigungssperre

Einen Rettungsanker für Mieter von Eigentumswohnungen, die nach den Erfahrungen von M^HM überdurchschnittlich häufig Eigenbedarfskündigungen ausgesetzt sind, bildet die so genannte Kündigungssperre. Soweit an der Wohnung nach Überlassung an die Mieter Wohnungseigentum begründet (Umwandlung) und die Wohnung veräußert wurde, kann der Erwerber sich erst nach Ablauf der Kündigungssperre auf Eigenbedarf berufen (§ 577 a Absatz 1 BGB). Die Kündigungssperre beträgt 10 Jahre, da in Hamburg die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders

gefährdet ist. Die derzeit geltende Kündigungssperreverordnung in Hamburg gilt noch bis zum 31.01.2014 (Verordnung vom 27.01.2004). MIETER HELFEN MIETERN wird darauf dringen, dass diese Verordnung verlängert wird.

Zwangsräumung nur mit Urteil

Bleibt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist wohnen, kann der Vermieter nicht etwa mit dem Möbelwagen anrücken. Will er seine Kündigung durchsetzen, muss er vor dem zuständigen Amtsgericht eine Räumungsklage einreichen. Erst wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt, kann der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen. Ein Räumungsprozess kann lange, mitunter sogar Jahre, dauern und so den Mietern Zeit verschaffen. Selbst wenn das Gericht die Kündigung für berechtigt hält, kann der Mieter noch eine Räumungsfrist beantragen. Allerdings kostet ein Prozess viel Geld für Anwälte und Gericht, die derjenige tragen muss, der verliert. Mieter sollten sich daher gut beraten lassen, bevor sie entscheiden, wie sie auf eine Kündigung reagieren wollen. Prozesskostenversicherte Mieter haben also deutlich mehr Möglichkeiten, sich gegen zweifelhafte Eigenbedarfskündigungen zur Wehr zu setzen. Der rechtzeitige Abschluss einer solchen Versicherung empfiehlt sich also einmal mehr!

Text: Andree Lagemann



Sie fragen – M^HM-Juristin Sabine Weis antwortet

Ich habe im Internet ein Wohnungsangebot gesehen, in der eine Provision für den aktuellen Mieter verlangt wird, der im Auftrag des Vermieters einen Nachmieter für die Wohnung sucht. Ist so etwas zulässig?

Nein, eine solche Provisionsforderung ist eindeutig nicht zulässig. Sowohl Vermieter als auch der derzeitige Mieter gehören zu dem Personenkreis, die nach § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz für die Vermittlung eines Mietvertrages über Wohnraum kein Entgelt verlangen dürfen. Wer als neuer Mieter eine Provision bereits gezahlt hat, kann das Geld gemäß § 5 Wohnungsvermittlungsgesetz zurückfordern.

Ich habe vor vier Jahren ein möbliertes Zimmer in einem privaten Studentenheim angemietet. Manche Mieter wohnen nur kurz hier, andere noch länger als ich. Mein Mietvertrag war – wie bei den anderen Bewohnern – auf ein Jahr befristet und verlängert sich jeweils um ein Semester, wenn er nicht drei Monaten vor Semesterende gekündigt wird. Nun hat mein Vermieter mir mit der Begründung gekündigt, ich wohne zu lange im Studentenwohnheim. Ist die Kündigung wirksam?

Nein, ich halte die Kündigung für unwirksam. Zwar ist im Gesetz vorgesehen, dass für Wohnraum in einem „Studentenwohnheim“, der soziale Kündigungsschutz nicht gilt (§ 549 Abs. 3 BGB). Jedoch ist der Begriff „Studentenwohnheim“ durch die Rechtsprechung enger als im normalen Sprachgebrauch definiert und die Kriterien liegen in Ihrem Fall nicht vor. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 13. Juni 2012 grundlegend zu der Frage eines „Studentenwohnheimes“ im Sinne des § 549 BGB Stellung genommen. Es reiche nicht aus, wenn ein Gebäude die typische Aufteilung eines Wohnheimes aufweise, überwiegend von Studenten bewohnt werde und öffentlich gefördert wurde. Entscheidend für die Annahme eines „Studentenwohnheimes“ sei, dass die Zimmer an Studenten auf der Grundlage eines Belegungskonzeptes vermietet werden, das im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien praktiziert. Der Bundesgerichtshof hat es in dem von ihm entschiedenen Fall als Belegungskonzept nicht ausreichen lassen, wenn wie bei Ihnen, die Mietverträge befristet sind und es offenbar zufällig ist, wie lange die Studierenden im Heim wohnen. Für Ihren Wohnraum gilt der übliche Kündigungsschutz und der Vermieter kann Ihnen nur wirksam kündigen, wenn er schriftlich ein gesetzlichen Kündigungsgrund aufführt. Dies hat er nicht getan.

Betrügerischer Vermieter verurteilt

Im Sommer 2010 kündigte der Vermietezwei MHM Mitgliedern aus Ottensen ihre seit 30 Jahren mitgemieteten Dachböden. Zur Begründung berief er sich darauf, die Dachböden ausbauen und als Wohnraum vermieten zu wollen. In der Rechtsberatung bei MHM erfuhren die Mieter, dass der Vermieter gemäß § 573b Abs. 1 BGB Nebenräume nur dann kündigen kann, wenn er dort tatsächlich Mietwohnungen schaffen will, nicht aber, wenn er dort Eigentumswohnungen bauen und verkaufen will. Die Mieter teilten dem Vermieter mit, dass sie die Kündigung unter dem Vorbehalt akzeptieren würden, dass Mietraum geschaffen wird und räumten im November 2010 ihre Dachböden.

Nach der Räumung erfuhren sie, dass die Dachbodenfläche im boomenden Ottensen bereits im Jahr 2009 über die Immobilienfirma Dahler & Company als „Dachgeschossrohling zum Selbstausbau“ für € 270.000 zum Verkauf angeboten worden

war. Empört suchten die Mieter erneut MHM auf. Der beratende Jurist riet zur Strafanzeige wegen Betruges. Nach Einsichtnahme in das Grundbuch des Amtsgerichtes Altona ergab sich darüberhinaus, dass die Dachbodenfläche bereits am 15.09.2010 an einen Erwerber verkauft worden war. Die Mieter hätten die Dachbodenflächen im November also nicht herausgeben müssen. MHM stellte im Namen der Mieter Strafanzeige wegen Betruges gegen die Gesellschafter der vermietenden Firma. Obwohl sich die Vermieter mit einem Rechtsanwalt gegen die Vorwürfe verteidigten, wurde der Gesellschafter, der die Kündigung ausgesprochen hatte, im Januar diesen Jahres vom Amtsgericht Altona (326a Cs 234/11) wegen zweifachen Betruges rechtskräftig zu einer Geldstrafe von 45 Tagessätzen verurteilt. MHM begrüßt diese Entscheidung, war doch die Hamburger Staatsanwaltschaft in vergleichbaren Fällen bislang wenig motiviert, betrügeri-



Dachgeschossausbau: ein lukratives Geschäft.

sche Vermieter zu verfolgen. Auch wenn der Abschreckungseffekt solcher Entscheidungen angesichts der möglichen Renditen begrenzt sein mag, sollten Mieter Fälle betrügerischer Dachbodenkündigungen bei der Staatsanwaltschaft anzeigen. MHM unterstützt gerne dabei.

Text: Marc Meyer

Kurzurteile

Inkassokosten trägt Vermieter

Eine Vermieterin in Dortmund beauftragte ein Inkassounternehmen, um eine noch ausstehende Nachzahlung bei einer Mietpartei einzufordern. Anschließend verlangte sie die Mahnkosten von der Mietpartei, die das Inkassounternehmen in Rechnung gestellt hatte. Zu Unrecht, wie das Amtsgericht befand. Denn ein gewerblicher Großvermieter könne Mahnungen und Folgeschreiben ohne weiteres durch das kaufmännische Personal fertigen lassen.

AG Dortmund, Urteil vom 08.08.2012 - 425 C 6285/12.

Wäschetrocknen

Wenn dem Mieter nach dem Mietvertrag das Trocknen von Wäsche in der Wohnung nicht gestattet wird, muss der Vermieter dem Mieter eine alternative Möglichkeit zum Trocknen seiner Wäsche zur Verfügung stellen. Denn eine Wasch- und Trockenmöglichkeit gehöre zum Kernbereich des Mietgebrauchs, so das Amtsgericht Wiesbaden. Der Vermieter hatte die Wäscheleinen in der Waschküche im Keller entfernt und den Mietern verboten, dort Wäsche zu trocknen. Im Mietvertrag stand darüber hinaus, dass die Mieter keine Wäsche in ihrer Wohnung trocknen dürfen. Die Mieter wehrten sich und das Amtsgericht gab ihnen Recht. Nun muss der Vermieter die Wäscheleinen in der Waschküche wieder anbringen.

AG Wiesbaden, Urteil vom 29.03.2012 - 91 C 6517/11

Hamburger Behörden

Mehr Transparenz per Gesetz?

Am 19.06.2012 haben die Bürgerschaftsfraktionen der SPD, GAL, FDP und DIE LINKE das Hamburgische Transparenzgesetz (HmbTG) verabschiedet. Es soll jeder Person behördeninterne Informationen zugänglich machen, die aus Datenschutzgründen zum Teil bisher nur dem Amt und den jeweils Betroffenen bekannt waren. Das in diesem Umfang in Deutschland einzigartige Regelwerk ist dem unermüdlichen Einsatz der Volksinitiative „Transparenz schafft Vertrauen“ (www.transparenzgesetz.de) zu verdanken.

Das Gesetz verpflichtet Hamburger Behörden, innerhalb von zwei Jahren ein allgemein zugängliches Informationsregister ins Internet zu stellen, mit allen Informationen, die in § 3 des Gesetzes aufgeführt sind (Näheres im Gesetzestext, abrufbar unter www.landesrecht.hamburg.de). Informationen, die dort nicht enthalten sind, sollen jedem auf Antrag gewährt werden, spätestens binnen eines Monats. Ein berechtigtes Interesse an einer konkreten Information muss der Antragssteller dabei nicht haben. Wer keinen Internetzugang hat, dem soll ein Zugang über öffentliche Terminals, z.B. in den Bücherhallen, ermöglicht werden. Für Mieterinnen und Mieter eröffnet dies Quellen, die bislang nicht oder nur auf Umwegen erhältlich waren, z.B. Einsicht in Baugenehmigungen (nicht bei Wohnbebau-

ung mit maximal 5 Wohneinheiten), öffentliche Gutachten, Verträge mit Wohnungsunternehmen, städtebauliche Verträge oder Grundstückskaufverträge der Stadt Hamburg. Ausnahmen gibt es einige. Und: Einsicht in behördliche Altverträge gibt es nur, soweit das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt, es sei denn, der Vertragspartner ist einverstanden.

Ob das neue Gesetz, das zum 06.10.2012 in Kraft tritt, tatsächlich mehr Transparenz bringt, wird die Praxis zeigen. Echte Transparenz kann es nur geben, wenn sie sich jeder leisten kann. So sind z.B. Informationen, die beantragt werden müssen, weil sie nicht im Informationsregister stehen, gebührenpflichtig.

Text: Eve Raatschen

Unseriöse Geschäftsidee

Kautionsversicherung, die teure Alternative zum Sparbuch

Ein Umzug ist eine kostspielige Sache: Transportkosten, Renovierungskosten, Ein- und Umbauten, Maklerkosten und dann noch die Kautionsversicherung für die neue Wohnung, bevor die für die alte Wohnung zurückgezahlt ist. Wo ein finanzieller Engpass besteht, taucht immer ein findiger Geschäftspartner als Retter in der Not auf. Gegen eine Gebühr, versteht sich. In diesem Fall sind es die Kautionsversicherungen, die Rettung versprechen und dabei hohe Gebühren einstreichen. Der geschäftstüchtige Notar Clausen (siehe auch Seite 3) preist z.B. auf seiner Website die Dienste der Deutschen Kautionskasse an. Ein Schelm, wer da an Provision denkt

Was ist eine Kautionsversicherung?

Das Modell funktioniert ähnlich wie eine Bankbürgschaft. Der Mieter vereinbart mit der Versicherung, dass sie dem Vermieter in Höhe der Kautionssumme bürgt. So erspart sich der Mieter bei Mietbeginn zunächst die Zahlung der Kautionssumme. Die Versicherung schützt ihn aber keinesfalls davor, die Kautionssumme ggf. zu einem späteren

Kosten von 5% der Kautionssumme. Ab dem zweiten Versicherungsjahr kommt eine Servicepauschale von € 10 jährlich dazu. Beträgt die Kautionssumme € 2.000 kostet das den Mieter in fünf Jahren Mietzeit € 590 in zehn Jahren schon € 1.140. Ist das Mietverhältnis beendet, sind die Gebühren weg. Zahlt der Mieter eine Barkaution oder legt ein Sparbuch bei Mietbeginn an, gibt es da-

gegen bei Auszug Zinsen. Die Deutsche Kautionskasse verlangt nach einer Recherche der Zeitschrift Finanztest aus März 2012 mit die höchsten Gebühren. Der günstigste Anbieter verlangt in fünf Jahren immerhin € 300 Gebühren.

Was passiert bei Auszug?

Heikel kann es bei Mietende werden. Meint der Vermieter bei Auszug noch Geld zu bekommen, weil z.B. der Mieter gemindert oder angebliche Schäden verursacht hat, geht er zur Versicherung und verlangt die Auszahlung. Die kann der

Mieter nur verhindern, wenn er binnen 14 Tagen eine einstweilige Verfügung bei Gericht erwirkt. Die untersagt der Versicherung, die Summe auszuzahlen. Zahlt die Versicherung hingegen den Vermieter aus, fordert sie das Geld sofort vom Mieter zurück. Der muss dann erst einmal zahlen und ist gezwungen eine unberechtigte Auszahlung bei seinem Vermieter wieder zurückzufordern. Im schlimmsten Fall hat der Mieter bei Auszug hohe Versicherungsgebühren gezahlt, muss die Kautionssumme trotzdem aufbringen und seinen Vermieter auf Rückzahlung verklagen.

Nachteile überwiegen

Unterm Strich rechnet sich der Vorteil, bei Mietbeginn keine Kautionsversicherung auf den Tisch legen zu müssen nur, wenn man sehr kurz wohnt oder mit dem Vermieter vereinbart, die Versicherung jederzeit in eine Barkautionsversicherung umwandeln zu können. Allen anderen sollten lieber die Kautionsversicherung durch Privatkredit oder Bankdarlehen aufbringen. Selbst eine Bürgschaft der Hausbank ist laut Finanztest in der Regel billiger. Wer sich genauer informieren möchte, dem sei der Finanztest empfohlen, für € 0,75 per Kreditkarte abrufbar unter www.test.de „Stichwort Geld gegen Schlüssel“.

Text: Eve Raatschen

Moneyfix®
Sparen Sie sich die Mietkaution oder holen Sie sich Ihr Geld doch einfach zurück!

So kennt man das:

Wer zur Miete wohnt, muss eine Mietkaution hinterlegen. Einen stattlichen Betrag von bis zu 3 Monatsmieten, den man meist viel lieber für persönliche Zwecke nutzen würde. Nutzen Sie jetzt die Moneyfix® Mietkaution und verfügen Sie frei über Ihr Geld.

Sie können sich sogar eine bereits seit längerem hinterlegte Mietkaution zurückholen und stattdessen eine Moneyfix® Mietkaution bei Ihrem Vermieter als Sicherheit hinterlegen.

Gute Idee? Antrag genügt: [zum Formular](#)

Ihre Vorteile im Überblick:

- Hinterlegte Mietkaution zu Bargeld machen
- Keine Barkaution bei Umzug
- Konkurrenzlos schnell: Nur 24 Stunden Bearbeitungszeit
- Einfach online beantragen
- Keine vertragliche Mindestlaufzeit
- Jeder Zeit kündbar

Für die Moneyfix® Mietkaution zahlen Sie pro Jahr nur 5% Ihres Mietkautionsbetrages zzgl. einer einmaligen Servicepauschale in Höhe von 50 Euro, die nur für den ersten Vertrag mit der DKK fällig und bei allen weiteren Verträgen erlassen wird. Ab dem 2. Jahr beträgt die Servicepauschale 10 Euro

Angebot von der Website

Zeitpunkt doch noch aufbringen zu müssen. Auf jeden Fall kostet sie zusätzliche Gebühren. Die Kautionsversicherer führen vor Vertragsabschluss eine Bonitätsprüfung durch, d.h. hat man Schufa-Einträge oder sogar ein laufendes Insolvenzverfahren, wird eine Versicherung keinen Vertrag abschließen.

Was kostet die Kautionsversicherung?

Wie hoch die Gebühren sein können, soll am Beispiel der Deutschen Kautionskasse erläutert werden. Bei Abschluss der Versicherung werden erst einmal € 50 Servicepauschale fällig. Hinzu kommen jährliche

Kautionsversicherung

Mieter müssen eine Kautionsversicherung bei Einzug nur dann zahlen, wenn das vertraglich vereinbart ist. Maximal darf die Kautionsversicherung drei Monatsnettokaltermieten betragen. Der Mieter darf gem. § 551 Abs. 2 BGB die Kautionsversicherung in drei monatlichen Raten zahlen. Macht der Vermieter die Unterzeichnung davon abhängig, dass die gesamte Kautionsversicherung in einer Summe gezahlt wird, wird man dennoch zahlen müssen, wenn man die Wohnung haben will. Die Kautionsversicherung muss der Vermieter unabhängig von seinem Vermögen anlegen zu banküblichen Sparzinsen, die zurzeit magere 0,5% betragen. Ist der Mietvertrag beendet, muss der Vermieter die Kautionsversicherungsumme zuzüglich Zinsen zurückzahlen, auch dann wenn er das Geld gar nicht angelegt hat. Die Rückzahlung ist leider nicht bei Schlüsselübergabe fällig. Der Vermieter hat – so die Gerichte – bis zu einem halben Jahr nach Auszug Zeit. Darüber hinaus darf er nur Teile der Kautionsversicherung behalten, wenn z.B. noch eine Nebenkostenabrechnung aussteht. Wurde die Wohnung nach 2001 verkauft, muss der neue Eigentümer die Kautionsversicherung an den ausziehenden Mieter auch dann zurückzahlen, wenn er das Geld von dem Verkäufer gar nicht bekommen hat.

Text: Eve Raatschen

Warum die Energienetze in kommunale Hand gehören

Es ist beschlossene Sache. Die Stadt kauft 25,1 % der Energienetze von Vattenfall und E.ON für mehr als eine halbe Milliarde Euro zurück. Die Initiative UNSER HAMBURG – UNSER NETZ findet das nicht ausreichend. Denn um wirklich strategischen Einfluss auf die Unternehmenspolitik zu bekommen und die Energiewende zu vollziehen, reicht eine 25,1 % Beteiligung nicht aus. Das Volksbegehren, in dem der vollständige Rückkauf der Energienetze durch die Hansestadt gefordert wird, war erfolgreich. Doch Bürgermeister Scholz will dem nicht Folge leisten. Deswegen wird es im September 2013 zum Volksentscheid kommen. **MHM** sprach mit Wiebke Hansen, 33, Kampagnenleiterin der Volksinitiative UNSER HAMBURG – UNSER NETZ, über neue energiepolitische Erfordernisse und Erfolgchancen.



Was heißt Energiewende? Was soll sich ändern und warum?

Wir brauchen den zügigen Wandel hin zu 100 % erneuerbaren Energien, runter mit dem Energieverbrauch und viel mehr Energieeffizienz. Energieproduktion, -speicherung und -verbrauch müssen flexibel aufeinander reagieren können, so weit es geht lokal, aber auch überregional. Das ist nicht nur eine technische, sondern auch eine wirtschaftliche und vor allem soziale Herausforderung. Ein Neubeginn birgt auch Chancen: Energiewende kann auch bedeuten, dass viel mehr BürgerInnen selber Strom und Wärme produzieren und die Energiekosten sozial gerechter verteilt werden. Die demokratische Kontrolle und das Gemeinwohl können wieder mehr Einfluss auf die Energieversorgung gewinnen. Die Energienetze in der Öffentlichen Hand sind eine gute Voraussetzung dafür.

Die Stadt will sich jetzt an den Energieunternehmen beteiligen. Die Initiative sieht das als reine Geldverschwendung und 540 Millionen Geschenk für die beiden Unternehmen. Warum reicht das Ihrer Meinung nach nicht aus, um energiepolitisch etwas zu verändern?

Die Stadt hat in den Netz-Gesellschaften mit Vattenfall und E.ON überhaupt nichts Entscheidendes zu sagen. Dazu reichen die 25,1% einfach nicht aus. Im Gegenteil: jetzt ist die Stadt auch noch wirtschaftlich abhängig von den Konzernen. Für die Energiekonzerne ist die Energiewende nichts anderes als das Riesengeschäft der Zukunft. Jetzt hilft der Senat Vattenfall und

E.ON sogar dabei, die Gewinne und Marktanteile der nächsten Jahrzehnte zu sichern – gegen die Interessen der HamburgerInnen. Ein schlimmes Beispiel ist das Vattenfall-Fernwärme-Monopol. Der Senat unterbindet aktiv, dass auch andere Unternehmen Wärme an Kunden durch das große Fernwärmenetz liefern können. Das verteuert die Verbraucherpreise. Vor allem Mieter sind dem ausgeliefert, denn sie können nicht selber entscheiden, ob sie z. B. zu einer Gasheizung wechseln.



Die Kritiker des Volksentscheids sagen, dass sich die Stadt einen vollständigen Rückkauf gar nicht leisten kann. Was würde das die Stadt kosten und wie soll das finanziert werden?

Der endgültige Rücknahmepreis wird erst verhandelt, wenn die Netze nach unserem Volksentscheid tatsächlich an ein städtisches Unternehmen übergehen. Dabei hat die Stadt eine gute Verhandlungsposition. Denn die gesetzlichen Vorgaben sorgen dafür, dass der Übernahmepreis nicht höher sein darf als wirtschaftlich tragbar. Es gibt mehrere Gutachten des vorherigen Senats, die einen Preis für 100 % der Netze geschätzt haben und die Übernahme empfehlen. Den Kaufpreis für die jetzige 25,1%

Der Volksentscheid im Wortlaut

Senat und Bürgerschaft unternehmen fristgerecht alle notwendigen und zulässigen Schritte, um die Hamburger Strom-, Fernwärme- und Gasleitungsnetze 2015 wieder vollständig in die Öffentliche Hand zu übernehmen. Verbindliches Ziel ist eine sozial gerechte, klimaverträgliche und demokratisch kontrollierte Energieversorgung aus erneuerbaren Energien.

UNSER HAMBURG UNSER NETZ

www.unser-netz-hamburg.de

Tel: 040/600 387 17, Fax: 040/600 387 20

info@unser-netz-hamburg.de

Adresse

UNSER HAMBURG – UNSER NETZ
c/o BUND Hamburg
Lange Reihe 29, 20099 Hamburg

Unterstützungskonto

Empfänger: BUND

Kto: 1230 139 006, BLZ: 200 505 50, HASPA
Bitte geben Sie Ihre Adresse an. Die Initiative kann derzeit keine Zuwendungsbestätigungen ausstellen.

Beteiligung einfach zu vervierfachen halten wir für viel zu hoch gegriffen. Der Senat hat während der Verhandlungen nicht mal ein Gegenangebot gemacht, sondern einfach den ersten Preisvorschlag von Vattenfall und E.ON angenommen. Die Kredite, die Instandhaltung der Netze und die Investitionen in den Umbau können aus den Netzentgelten, die ja weiterhin eingekommen werden, bezahlt werden. Die Gewinne bleiben in Hamburg.

Was passiert, wenn der Volksentscheid erfolgreich ist? Drohen dann nicht Schadensersatzklagen durch die beiden Unternehmen?

In den Verträgen zwischen der Stadt und den Energiekonzernen ist bereits vorgesehen, dass die Verträge rückabgewickelt werden, wenn wir den Volksentscheid im September 2013 gewinnen. Hamburg bekommt das Geld wieder zurück. Eine Klage wäre also aussichtslos. Hamburg ist dann wieder frei, die Netze im Stadtgebiet selber zu betreiben. Der Senat muss die entsprechenden Konzessionen für Strom und Fernwärme 2015 und für das Gasnetz 2017 sowieso neu vergeben. Wir wollen, dass ein städti-

ches Unternehmen unter 100 % demokratischer Kontrolle den Zuschlag bekommt.

Wann wird abgestimmt? Wie kann die Initiative unterstützt werden?

Der Volksentscheid kommt im September 2013 am Tag der Bundestagswahl. Wir brauchen etwa 500.000 Ja-Stimmen. Das

können wir nur mit Hilfe vieler HamburgerInnen schaffen, denn wir müssen gegen die PR des Bürgermeisters und der Konzerne durchdringen. Sprechen Sie mit Freunden und Bekannten, Argumente finden Sie z. B. in unserem Newsletter. Darin erfahren Sie auch aktuelle Mitmach-Ideen. Auch die finanzielle Unterstützung ist sehr wichtig

für Öffentlichkeitsarbeit und ein arbeitsfähiges Kampagnenbüro. Wie wäre es z. B. mit Netze-Geld statt Geschenken an Ihrem nächsten Geburtstag? Wir haben noch ein Jahr Zeit, die HamburgerInnen von „JA zu 100 %“ zu überzeugen. Wir fangen jetzt an. Machen Sie mit.

Interview: Karin Aßmus

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



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

E.ON-Hanse erhöht Gaspreise

Um durchschnittlich 6,9 Prozent wird der Versorger E.ON-Hanse die Gaspreise ab September 2012 erhöhen. Erfahrungsgemäß werden andere Anbieter nachziehen. Dadurch werden die Heizkosten für eine durchschnittliche 70-qm-Wohnung etwa um € 50 im Jahr steigen. Obwohl – so Platzhirsch E.ON-Hanse, der in Hamburg die allermeisten erdgasbeheizten Häuser versorgt – die Preise seit 2009 stabil gehalten wurden, liegt E.ON-Hanse mit seinen Preisen immer noch deutlich über denen anderer Anbieter. Die Vergleichsportale im Internet (zum Beispiel Verivox) weisen etwa 100 Anbieter für das Stadtgebiet Hamburg aus. Mieter können mit eigenem Gasvertrag durch einen Wechsel etwa bis zu 20 Prozent sparen. Dabei sollen Verbraucher, so die Verbraucherzentrale Hamburg, die Finger lassen von Angeboten, die Vorkasse (z.B. Abschlagsbeträge für ein Jahr im voraus) verlangen. Bei Insolvenz solcher Firmen wird man das vorausgezahlte Geld nicht zurückbekommen.

Keine Wohnungswasserzähler - Anzeige kann helfen

Lange Zeit war es in Hamburg gängige Rechtsprechung, dass Mieter die nach Flächenanteilen umgelegten Wasser/Sielgebühren um 15 Prozent kürzen können. Denn er-

fahrungsgemäß geht in Gebäuden mit Wohnungswasserzählern der Verbrauch in diesem Umfang nach Installation der Geräte zurück. Seit die Gerichte solche Kürzungen nicht mehr akzeptieren, fehlt nun ein erfolgreiches Druckmittel gegenüber dem Vermieter. Sollte die flächenabhängige Umlage wegen fehlender Wasserzähler erfolgen, empfiehlt MHM mit einer Anzeige zu drohen. § 45 Abs. 4 Hamburgische Bauordnung schreibt vor, dass spätestens seit 2004 alle Hamburger Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sein müssen. Die Bauprüfungsabteilung des Bezirksamtes muss nach einer entsprechenden Anzeige den Vermieter zwingen, die gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Die Behörde kann zur Durchsetzung auch ein empfindlich hohes Ordnungsgeld androhen. Ausnahmen werden z.B. gemacht, wenn der Einbau von Wasserzählern unwirtschaftlich wäre. Das kann dann der Fall sein, wenn wegen mehrerer Steigestränge mehr als vier Geräte zu installieren sind. Da die Kosten auf die Mieter umgelegt werden, kann die Miete dadurch stärker steigen als die eingesparten Wasser/Sielgebühren.

Abrechnung selbst prüfen

Erstaunlicherweise sind immer wieder Abrechnungen fehlerhaft, weil die vom Mieter vorausgezählten Beträge zu gering in die Abrechnung eingestellt werden. Daher sollten Mieter immer prüfen, ob die in der Abrechnung berücksichtigten Abschläge mit dem übereinstimmen, was tatsächlich an die Hausverwaltung gezahlt wurde. Es lohnt sich, sich laufend zu notieren, wie sich die Miete zusammensetzt. Auch die an den Erfassungsgeräten für Heizungsverbräuche und an Wasserzählern abgelesenen Werte müssen nicht immer mit dem übereinstimmen, was in der Abrechnung steht. Nicht selten kommt es zu Verwechslungen mit Nachbarwohnungen oder zu schlampigem Ablesen. Um Fehler auszuschließen, sollte man zusätzlich parallel selbst ablesen und außerdem sicherstellen, dass der Ableser korrekte Werte protokolliert.

Zweifel an Wasserzählern selbst ausräumen

Sind die Wasserkosten hoch, so entstehen schnell Zweifel an der korrekten Funktionsfähigkeit der Wasserzähler MHM empfiehlt, die Geräte selbst zu überprüfen. Die korrekte Erfassung des Wasserverbrauchs kann jede/r mit einem 10-Liter-Eimer prüfen. Dazu füllt man in einen Putzeimer mit einem Messbecher genau 10 Liter Wasser und markiert mit einem Filzstift den Wasserstand. Im zweiten Schritt beispielsweise lässt man in der Dusche Wasser ab, bis die dritte Zahl hinter dem Komma auf Null steht. Nun füllt man den markierten Putzeimer bis zur 10-Liter-Marke auf und vergleicht, ob der Wasserzähler tatsächlich einen 10-Liter Verbrauch anzeigt. Das ist dann der Fall, wenn die dritte Zahl hinter dem Komma wieder auf Null steht. Wenn alle Zähler so geprüft wurden, sollte Gewissheit bestehen. In ganz seltenen Fällen



Hier fehlt noch was!

erfasst der eigene Wasserzähler nicht nur den eigenen Verbrauch, sondern auch noch den des Nachbarn mit. Auch das kann selbst ausgeschlossen werden. Dazu sollten bei längerer Abwesenheit alle Zählerstände exakt notiert werden. Bei Rückkehr kann dann durch Vergleich festgestellt werden, ob zwischenzeitlich Wasserverbrauch gemessen wurde. Wenn dies der Fall ist, kann das auch oft an einer defekten Klospülung oder an tropfenden Wasserhähnen liegen. Sind solche Ursachen ausgeschlossen, muss der Vermieter klären, woher der Verbrauch stammen kann.

Kein Ausverkauf im Niebuhrhaus!

Ich wohne seit über 20 Jahren in St. Pauli, etwa zehn Jahren im Niebuhr Haus auf der Reeperbahn 157! Wissen Sie, welches Hochhaus ich meine? Wenn ich einem Taxifahrer oder Freunden beschreiben will, wo ich wohne, dann sage ich immer: Reeperbahn Ecke Nobistor in dem Hochhaus über Schweinske und Lidl. Und alle wissen Bescheid.

Das Niebuhr Hochhaus wurde 1971 gebaut. Im Haus gibt es 150 Wohneinheiten. Bis 2011 waren das alles kleine Mietwohnungen mit einer Größe von 37,5 - 57 m². Denn



Die Initiative Reeperbahn 157 ist gesprächsbereit.

2010 hat der Besitzer der Immobilie, die Excelsior Immobilien GmbH & Co. KG, eine Teilungserklärung erwirkt und versucht seitdem die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Bislang sollen 27 Wohnungen verkauft worden sein, ca. 25 Wohnungen stehen leer und sollen nach und nach luxussaniert werden. Leider kam die soziale Erhaltungsverordnung für uns als Mieter zu spät. Sie hätte diese Umwandlung in Eigentumswohnung verhindern können. Aus Angst vor Verdrängung aus unseren Wohnungen und dem Viertel, gründete sich Mitte 2011 die Mieter_innen Initiative Reeperbahn 157. Bei einem Vortrag des Architekturprofessors Bernd Knies wagte dieser die These, dass sich mit der Grundsteinlegung der Tanzenden Türme, die Miete im Niebuhrhochhaus verdoppeln wird. Die momentanen Miet- und Kaufpreise zeigen, wie Recht er hatte. Für meine Wohnung bezahle ich aktuell € 540 warm. Die gleiche Wohnung wird nun nach einer Luxussanierung für € 200.000 zum Kauf oder für über € 1.000 warm zur Miete angeboten! Menschen, die teilweise seit Anbeginn im Niebuhrhaus leben, werden sich weder diese Mieten noch eine neue Wohnung auf St. Pauli leisten können. Doch leider sind die enormen Mietsteigerungen nicht unser einziges Problem.

Mehr als 60 % der Mieter_innen streiten sich auch noch mit dem Eigentümer über die völlig überzogene und nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen für

das Jahr 2009. Was viele anfänglich nur vermuteten, die Exelcior über Monate leugnete ist seit Mitte 2011 Realität: Das Niebuhrhaus ist asbestbelastet und wurde über Monate nicht asbestgerecht saniert. Das bedeutet, dass Arbeiter_innen und wir Mieter_innen gesundheitsgefährdenden Asbestfasern ausgesetzt waren. Es war ein langer Weg, von den ersten positiven Proben bis zu einem kurzzeitigen Baustopp und der ersten Anordnung des Bauprüfamt, die auf Asbeststoffe aufmerksam machte und eine Begutachtung der genannten Bauelemente anordnete. Vor einigen Wochen haben Mieter durch selbst bezahlte Gutachten weitere gesundheits-schädigende Gefahrenstoffe (KMF und PCB) nachgewiesen. Erneut wiegelt der Haupteigentümer ab. Zu Gesprächen an einem „Runden Tisch“ mit Mieter_innen ist die Exelcior nicht bereit. Nun suchen wir als Initiative Ende August das Gespräch mit Bezirkspolitikern, dem Bezirksamtsleiter und Vertretern der Fachausschüsse. Dort werden wir auch unsere Forderungen diskutieren u.a.:

- Sofortiger Baustopp und ein Schadstoffkataster für die gesamte Immobilie Reeperbahn 157.
- lebenslanges Mietrecht für alle Mieter_innen bei einer Mietpreisbindung.
- alle Zeitmietverträge müssen normale Mietverträge werden.
- Korrekte Nebenkostenabrechnungen.

Text: Initiative Reeperbahn 157

Mehr Gentrifizierung?

Karo-Genossenschaft chancenlos, SAGA GWG übernimmt

Das Karolinenviertel ist seit über 20 Jahren Sanierungsgebiet. Mit viel öffentlichem Geld wurden das Viertel aufgepeppt, Wohnungen saniert und das Wohnumfeld verbessert. Jetzt ist das Ende des Sanierungsverfahrens in Sicht und schon beginnt der Run auf das Geschäft mit den Wohnungen. Es werden Wohnungen verkauft, Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und die Wohnungen des Treuhandvermögens reprivatisiert.

Unlängst wurden drei Wohnhäuser in der Mathildenstraße 1 und Glashüttenstraße 4 und 5 an die österreichische Palmers Aktiengesellschaft verkauft. Die Stadt sah keine rechtliche Grundlage, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Die Familienholding will „hochwertigen Wohn- und Lebensraum ... für unsere Mieter ... schaffen“, so steht es auf ihrer Website. Die Mieter dürfen gespannt sein. In der Grabenstraße 10 stellte die Eigentümerin „GbR Grabenstraße 10“ Anträge auf Abgeschlossenheit, eine Voraussetzung für die Umwandlung der Mietshäuser in Wohnungseigentum. Die Mitteilung versetzte die Mieter in Alarmbereitschaft und rief auch das zuständige Fachamt für Stadt- und Regionalplanung auf den Plan. Denn dieses hat zu prüfen, ob eine Umwandlung nicht den Zielen der für St. Pauli geltenden sozialen Erhaltungsver-



Grabenstraße 10: soziale Erhaltungsverordnung greift

ordnung zuwiderläuft. In diesem Fall wurde die Genehmigung versagt, zur Freude der Mieter.

Für die 921 Wohnungen des Steg Treuhandvermögens sind die Würfel jetzt endgültig gefallen. Der Senat hat am 21. August 2012 beschlossen, diese Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG zu übertragen. Fünf Jahre lang darf die Steg die Häuser dann noch verwalten, der Mietenanstieg soll moderat bleiben, von einem Verzicht auf Umwandlung und Verkauf ist jedoch keine Rede. SAGA GWG übernimmt einen Wohnungsbestand, der zu 75% noch mietpreisgebunden ist. Diese Bindungen laufen kontinuierlich aus. Um den Mietenanstieg nach Auslaufen dieser Bindungen zu begrenzen, hat sich SAGA GWG verpflichtet, die Mieten nur um maximal 10% (statt der gesetzlich zulässigen 20%) in drei Jahren zu erhöhen. Diese Rege-



Mathildenstraße 1: verkauft

lung ist zeitlich begrenzt auf mindestens zehn Jahre. Dadurch wird, nach Auffassung des Senats, rund 2.000 Mietern ein sozialverträgliches Mietenniveau gesichert. Bei freierwerdenden, nicht mietpreisgebundenen Wohnungen wird die gängige SAGA

Mieterhöhungspraxis zu erwarten sein. Sie orientieren sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete oder darüber.

Die von Bewohnern des Viertels ins Leben gerufene MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel i.Gr. hatte dagegen nicht den Hauch einer Chance, mit ihrem Anliegen durchzudringen und die Häuser als Genossenschaft zu übernehmen. Es war und ist schlicht und ergreifend der politische Wille. Als versöhnliche Geste ist wohl das in der Pressemitteilung der Senatorin etwas gestelzte Angebot gemeint: „Eine Übernahme einzelner Wohnhäuser durch genossenschaftliche Strukturen wird hierdurch für die Zukunft nicht ausgeschlossen. Die diesbezüglichen Förderangebote der Stadt werden aufrecht erhalten.“ Aber das ist beileibe nicht die Idee, die den Genossenschaftsinitiatoren vorschwebte.

Text: Karin Aßmus

Wohnanlage Ohlsdorf

Neuer Eigentümer will umwandeln

Die Patrizia Real Estate 34 S.a.r.l. aus Luxemburg hat aktuell 138 Wohnungen in Ohlsdorf gekauft. Es handelt sich um eine attraktive Wohnanlage aus der 30er Jahren, die am Alsterlauf gelegen ist. Die Anlage war schon einmal vor zwölf Jahren im Visier von Spekulanten. Nun fürchten Mieter erneut um ihre Wohnungen.

Die Mieter der Wohnanlage Justus-Strandes-Weg, Im Grünen Grunde und Am Hasenberge haben schon einiges mitgemacht. Anfang 2000 wurden ihre Wohnungen von der Albingia-Versicherung verkauft. Innerhalb von drei Monaten wurde die Anlage zweimal weiter verkauft. Der zweite Käufer, eine GbR, die durch die Klopstock Terrassen Immobilien GmbH-Verwaltung vertreten wurde, wollte schon damals die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Sie beantragte im Jahr 2001 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und erhielt diese offenbar für einen Teil der Anlage. Ferner bot sie den Mietern die Wohnungen damals für 2.000 DM pro Quadratmeter an. Doch die Mieter stellten sich quer und mobilisierten als Klopstock-Mieterinitiative mit Unterstützung u.a. von MfM die Politik und den Bezirk. Der damalige Bürgermeister Runde stellte den Mietern ein 15-jähriges Umwandlungsverbot in Aussicht. Die damalige Eigentümerin nahm von der Einzelverkaufsabsicht an die Mieter Abstand und die Mieter wählten sich in Sicherheit, auch wenn die Anlage danach noch zwei mal den Eigentümer wechselte bis sie 2012 bei der Patrizia Real Estate 34 S.a.r.l. aus Luxemburg landete. Nun droht doch noch die Umwandlung, denn das einst von Bürgermeister Ortwin Runde in Aussicht gestellt 15jährige Um-

wandlungsverbot wurde so nicht umgesetzt, sondern im Jahr 2004 nur mit einer Laufzeit von fünf Jahren vereinbart. Diese Vereinbarung war Bestandteil des Verzichts der Stadt auf ihr Wiederkaufsrecht (siehe Seite 18). Das Umwandlungsverbot ist damit seit 1.7.2009 außer Kraft. Die Patrizia hat nunmehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die komplette Wohnanlage beantragt. Sie hat die Begutachtung der überwiegend 2-3 Zimmer großen Wohnungen abgeschlossen und will sie ab Septem-

ber zum Verkauf anbieten, erfuhren die Mieter vor Ort.

Jetzt können die Mieter nur noch auf die 10-jährige Kündigungssperrfrist zählen. Derzeit besteht in Hamburg nach dem ersten Verkauf einer umgewandelten Wohnung eine Kündigungssperre von 10 Jahren für Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf oder Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung. Die Verordnung, die diese Sperrfrist garantiert, läuft am 31. Januar

Fortsetzung Seite 18



Ohlsdorf: Attraktive Mietwohnungen, die schnell Käufer finden werden.

2014 aus. Der Hamburger Senat ist angesichts der Wohnungsnot in Hamburg dringend gefordert, die Sperrfristverordnung über das Jahr 2014 hinaus rechtzeitig zu verlängern. Bewohnerin Marion Selig lebt schon über 20 Jahre hier mit Familie: „Ich wollte eigentlich nicht noch mal ausziehen. Jetzt wissen wir erst mal nicht, was auf uns zukommt. Mieterhöhungen plus Modernisierung der etwas betagten Häuser vielleicht? Ich gehe noch von einer 10jährigen Kündigungssperrfrist aus. Was danach kommt, weiß ich nicht“.

Text: Karin Aßmus

Wiederkaufsrecht

Die Stadt Hamburg hat sich in den 20er/30er Jahren des letzten Jahrhunderts beim Verkauf städtischer Grundstücke für den Mietwohnungsbau Wiederkaufsrechte für 75 bzw. 99 Jahre einräumen lassen. Dadurch wollte man einerseits Wohnungsbau fördern, sich gleichzeitig aber auch grundstückspolitische Einflussmöglichkeiten sichern. Nach Ablauf der Frist können die Wiederkaufsrechte zu bestimmten Konditionen, dazu gehört auch das Umwandlungsverbot, abgelöst werden, entweder durch Verkauf oder Verlängerung. Die jetzt geltenden Verkaufskonditionen hatte der Senat 2003 festgelegt. (DS 17/3050). 2003 gab es 283 Wiederkaufsrechte für ca. 15.000 Wohnungen; 2010 liefen 95 dieser Rechte für 4.500 Wohnungen aus.

Urteile zum Wohnen unter Hartz IV

Jobcenter muss Betriebskostennachforderung für alte Wohnung zahlen

Die Mieterin bezog 2006 Leistungen nach dem SGB II. Der Leistungsträger forderte sie auf, die Unterkunftskosten zu senken, da diese unangemessen hoch wären. Ende 2006 bezog die Klägerin eine neue Unterkunft. Im Jahre 2007 machte der Vermieter eine Betriebskostennachforderung für die frühere Wohnung geltend, fällig zum 31.12.2007. Den Antrag der Mieterin auf Übernahme dieser Kosten lehnte der Leistungsträger ab, weil die damaligen Unterkunftskosten unangemessen hoch gewesen seien und im Übrigen kein aktueller Bedarf zu erkennen sei, da die Wohnung nicht mehr von der Mieterin bewohnt würde. Nachdem die Mieterin bereits vor dem Sozialgericht erfolgreich war, bestätigte das Bundessozialgericht (BSG) nun dieses Urteil. Aufwendungen für eine Betriebskostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis, sind nach dem SGB II vom Jobcenter zu übernehmende Leistungen für Unterkunft und Heizung. Jedenfalls dann, wenn der Leistungsberichtigte sowohl im Zeitpunkt der Entstehung als auch der Fälligkeit der Betriebs-

kosten im SGB II-Leistungsbezug stand und steht, zumal die alte Wohnung anlässlich der Kostensenkungsaufforderung des Leistungsträger aufgegeben worden sei.

(BSG, Urteil vom 20.12.2011 - B 4 AS 9/11 R)

ARGE muss Inklusivmiete zahlen

Die zu zahlende Untermiete des Leistungsempfängers betrug € 110 inklusive Heizung und Strom. Die ARGE zahlte jedoch nur € 82. Sie war der Auffassung, dass € 28 Haushaltsstrom bereits im Regelsatz enthalten wären und daher von den Untermietkosten abzuziehen wären. Dies ist nach Entscheidung des Bundessozialgerichts unzulässig. Die Ausgestaltung der Regelleistung als Pauschale lässt danach eine Herausrechnung einzelner Bedarfe grundsätzlich nicht zu. Bei einer Pauschalmiete inklusive Stromkosten, ist daher keine Kürzung der Unterkunftskosten um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für Haushaltsenergie vorzunehmen. Die Rechtsprechung des BSG zu den Warmwasserkosten findet in diesen Fällen keine Anwendung.

(BSG, Urteil vom 24.11.2011 - B 14 AS 151/10)

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie. Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

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



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

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

MHM-Service und Angebote

Neben der Mietrechtsberatung bietet MHM in der Zentrale in der Bartelsstraße 30 im Schanzenviertel weitere Beratungen zu speziellen Themen an. Außerdem vermitteln wir Ihnen gerne Experten für weitere wohnungsbegleitende Hilfen und Unterstützung. Rufen Sie uns einfach unter Tel. 431 39 40 an.

Hausgemeinschaften beraten

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

Wohnen unter Hartz IV

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

Gemeinsam sind Mieter stark Hausgemeinschaftsberatung bei MHM

Viele Mieter wissen mittlerweile, dass sich gemeinsam mit den Nachbarn mehr erreichen lässt. Denn wenn es um Themen wie Modernisierung, Umwandlung, Abriss, Mängel und Betriebskosten geht, sind in der Regel alle Bewohner eines Hauses betroffen. MHM organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in der MHM-Zentrale. Wir informieren Mieter und klären über Rechte auf. Bei dieser Gelegenheit können Erfahrungen ausgetauscht und das weitere Vorgehen besprochen werden. Wenn auch Sie Interesse haben, rufen Sie die zuständigen MHM-Juristen doch gleich an – Christine Kiene erreichen Sie unter Tel: 431 394 13, Christian Bluhm unter Tel: 431 394 17.

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 Kautiion 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.

Sozialbehörde übernimmt MHM-Mietervereinsbeitrag

Wenn Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten und Probleme mit Ihrem Vermieter haben, dann gehören Sie zu dem Personenkreis, dessen Mietervereins-Mitgliedsbeitrag von der Sozialbehörde bezahlt werden kann. Sie müssen das mietrechtliche Problem mit Ihrem Sachbearbeiter im Jobcenter bzw. beim Grundsicherungs- und Sozialamt besprechen und mitteilen, dass Sie das Problem mithilfe des Mietervereins lösen möchten. Vom Sachbearbeiter des Amtes lassen Sie sich eine Bescheinigung über die Kostenübernahme ausstellen und suchen die nächste Beratungsstelle von MIETER HELFEN MIETERN auf. So kommen auch Sie schneller zu Ihrem Recht.

Im vergangenen Jahr traten 195 Mieter über diese Kooperationsvereinbarung zwischen MHM und der Sozialbehörde dem Verein bei. Eine lohnende Zusammenarbeit. So konnten allein im Jahr 2011 für Kooperationsmitglieder fast 40.000 € eingespart werden!

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
BLZ: 200 505 50
Kto.-Nr.: 1251 / 120 380
IBAN: DE22 2005 0550 1251 1203 80
BIC: HASPDE33XXX

VERANTWÖRLICHE REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN

Julia Fischer, Jonas Füllner, Rainer Link, Marc Meyer, Achim Woens

FOTOS
Henning Scholz, MHM,
Foto Initiative Reeperbahn 157
(Seite 14): Janet Hesse

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. 4/2012 ist der 5.11.2012



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

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

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

Langenhorn

Langenhorner 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 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 _____