

Mietraum²

- **Barmbek-Nord: Im Wandel**
- **Mietrecht: Mieterfeindliche Reform**
- **STATTBAU HAMBURG: Wohnprojekte und mehr**





Liebe Mitglieder,

Im September wird gewählt und die Bundesregierung verteilt schon jetzt Wahlkampfgeschenke an ihre Klientel. Unter dem Deckmantel ‚Mehr Energieeinsparung im Wohnungsbau‘ werden mit Inkrafttreten der Mietrechtsreform Mieterrechte drastisch beschnitten. Wir zeigen Ihnen anhand von Beispielsfällen in dieser Ausgabe, welche Folgen das für Mieter haben kann. Außerdem geben wir einen Überblick darüber, mit welchen Maßnahmen jetzt gegen die Mietpreisexplosion in Hamburg und anderen Großstädten vorgegangen werden kann. Wir stellen Ihnen außerdem zwei Organisationen vor, deren gemeinsames Anliegen die Versorgung von Menschen mit preisgünstigem Wohnraum unter weitgehender Selbstbestimmung ist: Die STATTBAU HAMBURG GmbH und das Mietshäuser Syndikat.

Der Hamburger Stadtteil Barmbek-Nord verändert sich sichtbar. Auf großen brachgefallenen Flächen entstehen neue, moderne Quartiere und Straßenabschnitte. Viele junge Haushalte ziehen zu. In unserer Reportage fragen wir, ob das schon Gentrifizierung bedeutet.

Und zuletzt wollen wir uns ganz herzlich bedanken bei all den Mitgliedern, die unserem Appell gefolgt sind. Etwa 1.500 Mitglieder mehr lassen ihren Beitrag in Zukunft abbuchen, anstatt auf die Rechnung zu warten. Das so gesparte Geld hilft mit, das Beratungsangebot zu verbessern. **MHM** sagt Danke!

Mit herzlichen Grüßen
Ihre Karin Aßmus



RECHTLICH GUT BERATEN

Das neue Logo von MHM ist da!

MIETER HELFEN MIETERN ist fast 33 Jahre alt. Zwei Logos gab es bislang, nun kommt das dritte. Es ist frischer, fröhlicher, professioneller und einfacher. Den Namen MIETER HELFEN MIETERN haben wir beibehalten; schließlich ist er unser Markenzeichen und hilft, uns zu unterscheiden. All jenen, denen unser Name immer noch Rätsel aufgibt, ob in diesem Verein wohl Mietrechts-Experten beraten oder „nur Mieter“, sei gesagt: Ja, **MHM** ist ein eingetragener Verein und ja, Sie werden von Juristinnen und Juristen beraten – rechtlich gut beraten eben. Also wundern Sie sich nicht, wenn Sie demnächst in allen Veröffentlichungen inklusive der Mitgliederzeitschrift dieses neue Logo finden – wir bleiben MIETER HELFEN MIETERN, Ihr Hamburger Mieterverein!

INHALT

Titel

Barmbek-Nord: Rasante Veränderung 4-6

Wohnen und Stadtteile

Hamm: Abriss noch nicht vom Tisch 7-8
Mietshäuser Syndikat 9-10
SAGA: Harter Kurs bei Satellitenschüsseln 12
STATTBAU HAMBURG: Wohnprojekte und noch viel mehr 13-14
STEG-Wohnungen Karo Viertel: Verkauft 14
GAGFAH: Kautionsicherung! 14

Reformen

Was fehlt? Mietrechtsreformen! 3
Wo bleibt neues Wohnraumschutzgesetz? 8
Kommentar 10
Mietrechtsreform im Praxistest 11
Mietrechtsreform: Die wichtigsten Neuerungen 11

Mietrecht

Fragen? Sabine Weis antwortet 10
Kurzturteile 12

Umwelt

Energienetze: Spaltet der Volksentscheid Hamburg? 15
Erfolgreiche Klage gegen E.on 15
Bürgerinitiative: Gegen Wasserprivatisierung 17

Nebenkosten

Aus der Beratungspraxis 17
KdU: Heizen mit Strom 18

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder 2
Neues MHM-Logo 2
Service 19
Impressum 19
Beratungsstellen 20
Beitrittserklärung 20



Das ist wunderbar, aber die Mieter sollten nicht allein die Kosten tragen.

Mietenwahnsinn

Was fehlt? Mietrechtsreformen!

Kopfschmerzen bereitet nicht nur das, was das Mietrechtsänderungsgesetz mit sich bringt, sondern das was fehlt. Es sind Unterlassungssünden, die Mieter dem Preis- und Modernisierungsdruck in Ballungszentren wie Hamburg ungeschützt aussetzen. Selbst wenn es gelingt in den kommenden Jahren in Hamburg jährlich 6.000 neue Wohnungen zu bauen, wird sich vermutlich in den nächsten Jahren nicht viel an den teuren Mietpreisen ändern.

Hamburg wächst, Sozialwohnungen fallen aus der Preis- und Belegungsbindung, Häuser werden abgerissen, und die Mieten verteuern sich aufgrund von energetischen Sanierungen oder Modernisierungen. Deshalb müssen jetzt alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um bis zu ei-

Vorschrift in §5 Wirtschaftsstrafgesetz, die es verbietet, unangemessen hohe Mieten zu verlangen, ist aufgrund der Auslegung des Bundesgerichtshof zur Zeit vollkommen wirkungslos. Seit geraumer Zeit arbeitet die Hamburger Regierung an einem Gesetzesvorschlag, der hoffentlich im März in

Modernisierungsmieterhöhungen beschränken

Nach Modernisierungen muss die Mieterhöhungsmöglichkeit begrenzt werden. Denn nach energetischen Sanierungen steigt die Miete oft um zwei und mehr Euro pro Quadratmeter, die Einsparung hingegen liegt im Cent-Bereich. Entweder sollte eine Mieterhöhung nur auf die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen dürfen oder aber man beschränkt die Erhöhung nach Modernisierungen auf das Doppelte der Einsparung – das entsprach der früher geltenden Rechtsprechung. Schließlich könnte der hohe Prozentsatz von 11% der Modernisierungskosten auf deutlich weniger reduziert werden. Hier sind 5 oder 9% in der Diskussion. Alle Vorschläge hat die Bundesregierung ignoriert und im Gegenteil die Rechte von Mietern bei Modernisierungen beschränkt (s. Seite 11).



Wärmedämmung: Energiekosten gesenkt, Mieten explodiert

ner Entspannung des Wohnungsmarktes die Mieter vor finanziellen Überbelastungen und vor Verdrängung zu schützen. An mehreren Stellschrauben könnte gedreht werden.

Neuvermietungsmieten reglementieren

Vermieter können in Ballungszentren wie Hamburg nehmen, was sie kriegen können. Das ist in Zeiten knappen Wohnraums bedrohlich. Das BGB reglementiert in keiner Weise die Mietpreise bei einer Neuvermietung. Eine schlichte Regelung, die vorschreibt, dass ein Vermieter nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen darf, würde das Problem lösen. Dieser Vorschlag liegt auf dem Tisch, wurde aber von der Bundesregierung im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes ignoriert.

Selbst wer nur überhöhte Mieten verhindern will, braucht eine Reform. Denn die

den Bundesrat eingebracht wird. Je früher die geplante Bundesratsinitiative umgesetzt wird, desto mehr überhöhte Mietforderungen könnten verhindert werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete neu definieren

Im Mietenspiegel sollten alle Bestandsmieten abgebildet werden. Zur Zeit ist gesetzlich vorgeschrieben, dass für die ortsübliche Vergleichsmiete nur diejenigen Mieten berücksichtigt werden, die sich in den letzten vier Jahren erhöht haben. Im Hamburger Mietenspiegel werden aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe meist ca. 40% Neuvermietungsmietpreise einbezogen – das treibt die Mieten unnötig in die Höhe. Denn die jährliche Fluktuation liegt unter 10%. Stattdessen müssen wieder alle Bestandsmieten frei finanziierter Wohnungen mit einbezogen werden; so wie es in 80er Jahren noch üblich war. Damit wird die Mietpreisdynamik beträchtlich entschleunigt.

Tatsächliche Wohnfläche zählt

Der Mieter sollte nur für die Wohnfläche zahlen, die er angemietet hat. Bisher gilt, dass Mieter nur dann eine Korrektur der Wohnfläche bei Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen verlangen können, wenn die tatsächliche Wohnfläche 10% kleiner ist, als die im Mietvertrag genannte Fläche. Die Folge: Man zahlt bei Mieterhöhungen und auch bei der Nebenkostenabrechnung brav für virtuelle Flächen und kann nichts dagegen tun. Das ist schlicht ungerecht. Es gibt die Wohnflächenverordnung, die für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorschreibt, wie die Fläche zu berechnen ist. Diese muss auch für frei-finanzierte Wohnungen rechtsverbindlich werden.

15% Kappungsgrenze für Hamburg

Die Bundesregierung hat die Länder ermächtigt, Gebiete festzulegen, in denen die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von derzeit 20% auf 15% abgesenkt werden darf. Diese Steilvorlage darf die Hamburger Regierung nicht halbherzig oder gar verspätet umsetzen. In ganz Hamburg ist Wohnraum knapp, für ganz Hamburg sollte diese Möglichkeit umgesetzt werden und zwar ab Geltung des Mietrechtsänderungsgesetzes Anfang April oder Anfang Mai 2013!

Sylvia Sonnemann

Ehemaliges Arbeiterquartier ve

Wohnen in Barmbek? Geht das? Früher gingen die Meinungen hierüber auseinander. Ein Proletenviertel, in dem Rüpelhaftigkeit und grobe Wortwahl die Umgangsformen bestimmten, befanden die Nachbarn aus den feineren Stadtteilen. Eine gewisse Großmüligkeit laut Helmut Schmidt und ein Hang zur Gesetzeslosigkeit (Lord von Barmbek) schienen dem Barmbeker Eingeborenen in die Wiege gelegt zu sein. „Basch“ nannte man deshalb diesen Barmbeker Menschenschlag, der mit harter Maloche und locker sitzender Faust die Gegend östlich des Stadtparks beherrschte. „Basch“ meint derb, grob, vorlaut und gefährlich. Was ist davon geblieben? Und wie verändert sich das Viertel nördlich des Osterbekkanals? Wohl kein zweiter Stadtteil im Herzen Hamburgs trägt aktuell so viel zum Wohnungsbauprogramm des Senats bei wie Barmbek-Nord. Ein Spaziergang durch ein Quartier im Wandel.



Ulli Smandek vom Bürgerhaus Barmbek

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz, Bürgerhaus Barmbek

Mit der U- oder S-Bahn im Bahnhof Barmbek ankommen und dann immer die Fuhlsbüttler Straße hoch. Links und rechts – das ist Barmbek-Nord. In den Nebenstraßen überwiegen die typischen Rotklinkerbauten, mit ihren kleinen Wohnungen, die für alteingesessene Mieter noch bezahlbar sind. Heute wohnen hier 37.000 Menschen, und es sollen in den nächsten Jahren deutlich mehr werden. Immer mehr Studenten und gut verdienende Menschen jüngerer Altersgruppen sind dazu gekommen und prägen das Viertel neu. Viele kamen wohl nicht ganz freiwillig, sondern weil die Mieten auf der Uhlenhorst, in Ottensen oder der Schanze nicht mehr erschwinglich sind. Zwar klettern auch in Barmbek-Nord wie überall in der Stadt die Mietpreise, aber sie sind noch immer vergleichsweise niedrig.

Ulli Smandek, vom Leitungs-Team des Barmbeker Bürgerhauses, beobachtet seit Jahren, dass der früher recht sanft verlaufene Wandel des Viertels jetzt mächtig Fahrt aufgenommen hat: „Es gibt Häuser, wo Mieter innerhalb von nur zehn Jahren

baulichen Wandel des Quartiers auf die Beine gestellt. Aber, folgt aus dem Zuzug neuer Leute schon der Tatbestand der Gentrifizierung? Ulli Smandek winkt vorerst ab. „Es ist ja nicht so, dass die Alteingesessenen durch Yuppies verdrängt werden, sondern neue Leute kommen hinzu. Man

»ES GIBT DEN TREND, DASS BARMBEK PLÖTZLICH ANGESAGT IST, VIELE ALTE BARMBEKER HABEN DIE BEFÜRCHTUNG, DASS DIE GEGEND JETZT HIP UND TEUER WIRD.«

(ULLI SMANDEK)

baut für Besserverdienende neue Quartiere. So gesehen ist Barmbek-Nord jedenfalls kein Hotspot der Gentrifizierung, eher ein Szeneviertel ohne Szene.“

Neues Leben auf dem Gelände des Krankenhauses Barmbek

Der Stadtteil bleibt bodenständig und wird in absehbarer Zeit wohl nicht zum Kiez für



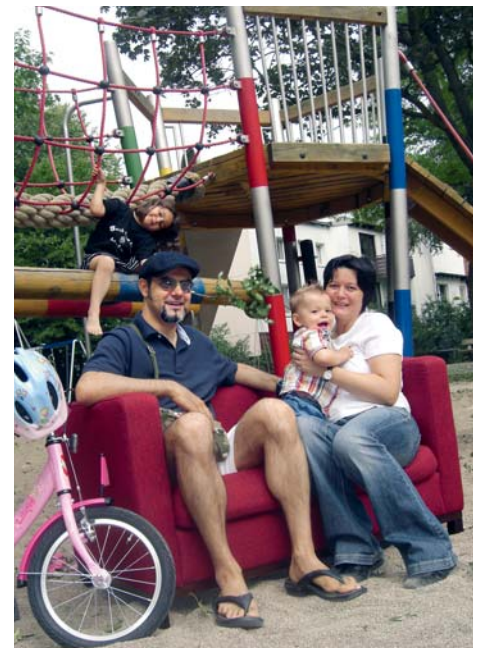
von den jüngsten zu den ältesten Bewohnern wurden. So rasant ist der Wandel im Stadtteil. „Das Viertel wird bunter und voller“, hört man auch aus der Geschichtswerkstatt Barmbek am Wiesendamm. Dort hat man gerade eine Ausstellung über den



Leider nicht ganz billig: Das neue Gesicht des Allgemeinen Krankenhauses Barmbek. Gelungene Verbindung zwischen alter Bausubstanz und modernen Wohngebäuden.

die nach neuen Locations suchende Latte-Macchiato-Fraktion. Zur Beruhigung trägt auch bei, dass immer mehr Familien mit

rändert sich rasant



Neue und alte Einwohner Barmbeks auf dem Roten Sofa

Auch wenn die neuen Wohnungen nicht in der Preisklasse liegen, die sich die normalen Barmbeker Familien leisten können, setzt man im Stadtteil doch einige Hoffnungen in die neuen Bewohner. Deren Kaufkraft, so Ulli Smandek, könnte dazu beitragen, dass die Geschäfte entlang der Fuhlsbüttler Straße wieder mehr Umsatz verzeichnen.

Die Fuhle, wie die Barmbeker sie nennen, zieht sich über mehrere Kilometer durch den Stadtteil und endet erst in Ohlsdorf. Sie schmückt sich mit Hamburgs höchster Hausnummer 792, aber je weiter nördlich man kommt, desto schmuckloser wird sie. Leerstand von Gewerbeflächen und Billigläden prägen das Bild.



Früher residierte hier vermutlich der Klinikdirektor: Barmbeker Variante des Schlosses von Versailles

Kindern in das Viertel kommen. Da ist zum Beispiel das neue, noch nicht vollständig fertiggestellte „Quartier 21“ an der Fuhlsbüttler Straße. Hier wurden auf dem Gelän-

de des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Barmbek knapp 600 neue Wohnungen harmonisch in die Parklandschaft integriert.

Ein wirklich gelungenes Ensemble, da sind sich Nachbarn und Architekturkritiker einig. Aber die Sache hat ihren Preis, sagt Ulli Smandek, vom Bürgerhaus Barmbek: „Wir wollten hier ursprünglich neue, familiengerechte Wohnungen für Barmbeker, die beengt leben. Aber was da jetzt im „Quartier 21“ angeboten wird, ist eine noble Adresse für betuchte Neuzugänge aus anderen Stadtteilen.“ Die Quadratmetermiete im Park des ehemaligen Hospitals liegen deutlich im zweistelligen Bereich, eindeutig zu viel für die traditionelle Mieterschaft des Viertels.

Am Alten Güterbahnhof wohnen jetzt die Besserverdiener

Es gibt Barmbek und es gibt das „gefühlte“ Barmbek, erklärt uns Ulli Smandek. Da, wo der Stadtpark beginnt, ist verwaltungstechnisch wohl schon Winterhude, aber gefühlt immer noch Barmbeker Randlage. Hier, am Alten Güterbahnhof, einen doppelten Steinwurf vom Stadtpark entfernt, liegt das Bauprojekt „Parklane“.

Teure Eigentumswohnungen für Eigennutzer oder als Kapitalanlage; für normale Barmbeker nicht mehr erschwinglich. Feigenblätter sind die wenigen Wohnungen, die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus entstanden sind. So. z.B. das Gebäude Nr. 13 des Hamburger Notars Dr. Clausen. Allerdings sind die Mieten nur während

der Bindungszeit, also bis 2027, bezahlbar. Vermietet wurden die Wohnungen oben drein lediglich an „Mieter mit Potenzial“, wie der Investor in einem Fernsehinterview mit dem NDR bekannte.

„Den alten Kern des Güterbahnhofs haben die Investoren plattgemacht, es hätte eine Art historischer Dorfkern entstehen können“, kritisiert Ulli Smandek. „Diese Chance ist dem Profitdenken zum Opfer gefal-

hat und auf den künstlerischen Durchbruch wartet. Die Künstler, die es hier gibt, arbeiten meist in ihren Wohnungen und sind so für die Öffentlichkeit nicht sichtbar“, erklärt Ulli Smandek. Aber, dass Barmbek-Nord ein Stadtteil ist, in dem Kultur besonders gut gedeiht, wird auch dadurch anerkannt, dass das Bürgerhaus und auch die Zinnschmelze großzügige Anbauten erhalten.

Nord ein grünes Spazierwegenetz, man kann hier auf begrünten Wegen ziemlich weit kommen. Und die Zahl der Spielplätze ist auch hervorhebenswert.“

2013 – Das Jahr des Baggers

Barmbek wächst und Barmbek wird attraktiver, aber Barmbek hat auch seine unschönen Ecken. Als Schandfleck gilt vielen beispielsweise das leer stehende Hertie-



Boulevard des Leerstands – die Fuhlsbüttler Straße. Die Kaufkraft der Neu-Barmbeker soll hier für die Steigerung der Umsätze sorgen.

len.“ Und tatsächlich, die verdichteten Bauten wirken auf den Betrachter kühl und abweisend und erinnern ein bisschen an die weniger gelungenen Baufelder in der Hafen City. Urbanität sieht anders aus.

Kultur von unten

Vor allem kulturell kann sich der Stadtteil sehen lassen. So wird im Barmbeker Bürgerhaus und in den Räumen der alten Zinnschmelze in der Maurienstraße eine breite Palette von Angeboten gemacht: Theater, Musik, Partys, Sprachkurse, Literatur, Ausstellungen, Kleinkunst und Kinderprogramme. Ziel ist es, möglichst viele Bürger des Stadtteils anzusprechen. Das setzt einen nicht-elitären, massentauglichen Kulturbegriff voraus. Eben Kultur nach Barmbeker Landart. Ein rotes Sofa, als Medium, um junge und alte, neue und alteingesessene Barmbeker zusammenzubringen, damit sie über ihre Lieblingsplätze im Viertel diskutieren. Eine Idee, die viele Bewohner erst auf das Sofa und dann als Models in einen „fotopoetischen Stadtteilplan“ führte. „Es gibt bei uns nicht die Künstlerszene, die in alten Fabriken ihre Ateliers eingerichtet



Parklane: Kalte, kompakte Architektur, die wirkt wie Hafen-City ohne Wasser

Der alte Kern von Barmbek-Nord ist geprägt von den alten Rotklinkerbauten. Fritz Schumacher, von 1923 bis 1933 Hamburger Oberbaudirektor, prägt mit seinem Konzept der Backsteinarchitektur das Bild des Stadtteils bis heute. Ein funktionaler Baustil, zurückhaltend in der Ornamentik, der auch deshalb gelobt wird, weil er als nahezu unverwüstlich gilt. „Die Häuser aus den 30er Jahren haben bis vor wenigen Jahren gar keine Probleme gemacht, während an den verputzten Fassaden immer irgendein Baugerüst gestanden hat“, erzählt Ulli Smandek. Und Fritz Schumacher war es auch, der in seinen Planungen an grüne Achsen gedacht hatte. „Es gibt in Barmbek-



Gerade nix los: Spielplatz an der Schwalbenstraße

Kaufhaus am Bahnhof Barmbek. Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut erschlossen, S- und U-Bahnen fahren in alle Richtungen, aber der Bahnhofsvorplatz ist herunter gekommen und stellt eine schlechte Visitenkarte für das Quartier dar. Demnächst rücken die Bagger an. Hertie wird abgerissen und es entsteht ein Neubau für den Einzelhandel. Auch der Bahnhof wird endlich umgebaut. Und gleich daneben an der „Fuhle“ soll eine „Piazetta“ entstehen, ein Platz zum Flanieren, sich sehen lassen und Leute beobachten. In den Cafes auf dieser Piazza dürften die jungen Hipster mit ihren ultrafachen Macbooks noch lange in der Minderheit bleiben. Gut für Barmbek-Nord.

Genossenschaftssiedlung Am Elisabethgehölz

Abriss noch nicht vom Tisch

Abriss und Neubau oder Instandsetzung und Modernisierung? Das ist die Frage, vor der Genossenschaften, Wohnungsbaunehmen und Mieter älterer Wohnanlagen derzeit oft stehen. Dabei sind Konflikte vorprogrammiert. Die Mieter haben einen schweren Stand, müssen sich eigennützige Motive vorwerfen lassen oder sogar eine Blockade der Hamburger Neubaupolitik. Und das, obwohl häufig genug bei diesen Projekten am Ende kaum neue Wohnungen entstehen, vielmehr nur die alten billigen durch neue teure Wohnungen ersetzt werden. Die denkmalwürdige Backsteinsiedlung ‚Am Elisabethgehölz‘ in Hamm ist ein weiteres Beispiel. Der Vorstand der Vereinigten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft (vhw), möchte hier 122 Wohnungen abreißen und neu bauen. Die Mieterinitiative „Rettet Elisa“ und Bewohner wollen den Erhalt der Wohnungen. Die vhw hat der Initiative einen fachlichen Berater, den Architekten Joachim Reinig, zur Seite gestellt, ein Mieterbüro eingerichtet und Gutachten in Auftrag gegeben. Fünf Runden Tische, etliche Mieterversammlungen und viele Gespräche hat es gegeben. Hört sich erst einmal gut an. Was das Ergebnis all dieser Aktivitäten ist, wollte **MhM** von Joachim Reinig wissen.

Herr Reinig, wie ist der Stand der Dinge?

Es gibt noch keine Entscheidung. Die Kosten und Mietkalkulationen für die Varianten Instandsetzung und Modernisierung,



Architekt Joachim Reinig

Dann gäbe es nur noch Größen ab 50 m² aufwärts. Die Mieter sind sehr darauf bedacht, ihre Wohnkosten inklusive der Nebenkosten niedrig zu halten, damit sie sich das Wohnen an diesem Standort auf längere Sicht noch leisten können.

Die Erhaltungskosten sind mit 1.840 Euro pro m² ziemlich hoch. Ist das realistisch?

In der Tat liegen die vom Gutachterbüro Dittert und Reumschüssel ermittelten Kosten für Instandsetzung und Modernisierung viel höher, als es z.B. die Wohnungsbaukreditanstalt für Gebäude dieser Art für angemessen hält. Die WK rechnet üblicherweise mit 800–1.100 Euro. Nach meiner Auffassung gehören Schäden, die durch Leerstand und unterlassene Instandsetzung entstanden sind, nicht in die Berechnung.

Auch ist der Ansatz für Unvorgesehenes mit 15% der Gesamtkosten zu hoch. Da ist also noch viel Musik nach unten drin.

»FAST DIE HÄLFTE ALLER WOHNUNGEN STEHT SCHON LEER UND WIRD AUCH NICHT WIEDER VERMIETET, OBWOHL DIE NACHFRAGE GROSS IST.«

Es gibt schon viel Leerstand?

Ja, die soziale Erosion schreitet voran. Fast die Hälfte aller Wohnungen steht schon leer und wird auch nicht wieder vermietet,

Teilabriss und Totalabriss plus Neubau liegen vor. Die vhw bevorzugt nach wie vor den Abriss, die Initiative den Erhalt. Der Neubau, inklusive Tiefgaragen, kostet 24,4 Millionen Euro und würde bei öffentlicher Förderung Anfangsmieten von 5,90 Euro bzw. 8,10 Euro/m², je nach Förderweg bedeuten. Jetzt liegen die Mieten bei rund 4,50 Euro pro m². Die Initiative hat sich kompromissbereit gezeigt. Sie kann sich nun neben der Instandsetzung auch eine öffentlich geförderte Modernisierung vorstellen, also die Sanierung von Bädern, die Dämmung der Hofseite und der Kellerdecke und den Einbau einer Gaszentralheizung. Diese Variante würde mit ca. 11,4 Millionen Euro weniger als die Hälfte des Neubaus kosten und Anfangsmieten von 7 Euro/m² bedeuten. Im Jahr 2024 würde die Miete dann bei 8,66 Euro/m² liegen. Den Mietern geht es eben auch um den Erhalt der Grundrisse und der Wohnungsgrößen. Es gibt hier sehr viele Kleinst- und Kleinwohnungen um die 30, 40 und 50 m² groß, also günstige, kleine Wohnungen, die Mieter und Wohnungsmarkt brauchen. Bei einem Neubau verschwinden diese Wohnungen.



Mit einer Wärmedämmung auf der Innenhofseite wären die Bewohner einverstanden.

obwohl die Nachfrage groß ist. Eine vom Vorstand zugesagte Zwischenvermietung leerer Wohnungen ist bisher auch nicht zustande gekommen. Es gibt vom Bezirk leider auch schon eine Zweckentfremdungsgenehmigung. Zudem hat die Initiative jetzt noch einen wichtigen Mitstreiter verloren. Er verließ Wohnung und Genossenschaft, über die Gründe wurde Stillschweigen vereinbart.

Warum sträubt sich die Genossenschaft gegen den Erhalt?

Beim Neubau würde sich die Genossenschaft zwar viel stärker als beim Erhalt verschulden, dafür ist ihr Eigenanteil an den Baukosten sehr niedrig. Von den 24 Millionen Euro Neubaukosten müsste sie nur 4,5 Millionen tragen, dabei wären 2 Millionen Euro schon durch den Grundstückswert abgedeckt. Der Erhalt würde die Genossenschaft zwar weniger verschulden, aber sie müsste mehr Eigenkapital aufbringen, nämlich 7,4 Millionen Euro, was sie anscheinend nicht mehr hat – eine Folge von Fehlentscheidungen des früheren Vorstandes. Aus städtischer Sicht muss man sich fragen, ob diese Art der Neubauförderung Sinn macht. Schließlich entstehen keine zusätzlichen Wohnungen. Und trotzdem fördert die Stadt den Neubau mit sehr viel Geld.

Können die Mitglieder nicht in den entsprechenden Genossenschaftsgremien Druck machen?

Das Genossenschaftsgesetz wurde in den 70er Jahren geändert und hat den Mitgliedern viel direkten Einfluss entzogen und gleichzeitig dem Vorstand alleinige Entscheidungsbefugnis erteilt. In der Vertreterversammlung der vhw sind z.B. auch Mitglieder der Genossenschaft stimmberechtigt, die nicht bei der Genossenschaft wohnen. Diese Personen sind durch private oder berufliche Kontakte mit den Entscheidungsgremien verbunden, stärken daher den Bewohnern eher nicht den Rücken.

Gibt es noch Hoffnung für die Initiative?

Die Genossenschaft will im März 2013 eine Entscheidung treffen. Ich hoffe, dass sie sich an die Genossenschaftsidee erinnert. Eine Genossenschaft sollte ihren Mitgliedern verpflichtet sein und ihnen gutes, sicheres und preisgünstiges Wohnen jenseits der Marktmechanismen bieten. Die Initiative „Rettet Elisa“ hofft aber auch noch auf politische Unterstützung, damit die wohnungspolitischen Ziele des Senats nicht unterlaufen werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Karin Aßmus.

Hamburger Politik der Ankündigungen

Wo bleibt das neue Wohnraumschutzgesetz?

Die MHM-Kampagne gegen Wohnraumleerstand in Zeiten von Wohnungsnot ist lange her. Im Jahr 2010 zeigte MHM über 100 leerstehende Wohnungen im innerstädtischen Bereich bei den zuständigen Behörden an und forderte eine Reform des Wohnraumschutzgesetzes. In der Zwischenzeit wurden zwar einige der angezeigten Wohnungen wieder vermietet, aber ein neues, wirkungsvolles Wohnraumschutzgesetz gibt es trotz vollmundiger Ankündigungen immer noch nicht.

Schätzungen gingen schon damals von 1.000 bis 2.000 leerstehenden schnell vermietbaren Wohnungen aus. Deswegen forderte die damals in der Opposition befindliche SPD schon 2010 eine Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes und die unbedingt notwendige Aufstockung des Personals in den Wohnraumschutzabteilungen.

ihre alten Oppositionsforderungen Gesetz werden zu lassen und die Wohnraumschutzdienststellen der Bezirke personell deutlich aufzustocken. Angesichts der absoluten Mehrheit der SPD hofften viele auf eine schnelle Entscheidung. Diese Erwartung wurde jedoch enttäuscht. Die Kritik wurde immer lauter, zumal MHM Ende 2011 auf

das neue Phänomen der lukrativen Zweckentfremdung von Miet- in Ferienwohnungen aufmerksam machte. Mehr als 1.000 Wohnungen waren betroffen. Bei der derzeitigen Gesetzes- und Personallage gelingt den Behörden die Verfolgung dieser Zweckentfremdungen bislang jedoch nur in sehr bescheidenem Umfang.

Im Herbst 2012 wurden dann einige leerstehende Wohnhäuser in Hamburg (symbolisch) besetzt, darunter auch der Stadt gehörende Objekte und ein Grindelhochhaus mit über 100 leeren Wohnungen. Daraufhin verkündete die Pressestelle des Senats am 20.11.2012 stolz „Senat beschließt Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes – Besserer Schutz für Hamburgs Wohnungen“. Damit wollte man nun endlich verstärkt gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Ferienwohnungen vorgehen. Das Gesetz sollte zum 1.1.2013 in Kraft treten. Endlich, dachten viele. Aber Pustekuchen, bis heute ist das Ge-

setz noch nicht verabschiedet. Offenbar auf Druck der Wohnungswirtschaft, die Mieterschutzvorschriften als Behinderung des Wohnungsbaus begreift. Erst Ende März 2013 soll jetzt eine erneute Expertenanhörung im zuständigen Ausschuss stattfinden. Und solange werden weiter zum Nachteil von Mietern und Wohnungsmarkt Wohnungen in großem Umfang zweckentfremdet, ohne dass die Behörden erfolgreich einschreiten können. Gute Politik sieht anders aus!



Wohnungen seit Jahren leer und die Behörde tut nichts

Dabei wurden viele MHM-Forderungen, wie etwa eine bußgeldbewehrte Anzeigepflicht für Vermieter bei Leerstand, eine Zwischenvermietungsspflicht bei langfristig geplanten Baumaßnahmen und die Verfahrensstraffungen übernommen. Die damalige CDU/GAL-Regierung lehnte eine Gesetzesänderung jedoch ab.

Nach dem Wahlsieg der SPD Anfang 2011 stellte die SPD drei Monate später einen bürgerschaftlichen Antrag mit dem Titel ‚Besserer Wohnraumschutz für Hamburg!‘ (Drucksache 20/616) in der Absicht, nun

Mietshäuser Syndikat

Ohne Bank im Nacken

Das Mietshäuser Syndikat wurde 1992 gegründet, um selbstorganisierte Hausprojekte zu beraten, bei der Finanzierung zu helfen und die Häuser dem freien Immobilienmarkt zu entziehen. Die Mitglieder verpflichten sich zum Solidar-Transfer und zur Weitergabe von Know-how. 81 Hausprojekten in ganz Deutschland haben sich mittlerweile im Syndikat zusammengeschlossen. Etwa 1.600 Menschen leben in diesen Häusern. Christiane Hollander (MHM) hat sich mit Rolf Weilert, dem Hamburger Berater des Syndikats, unterhalten.

Das Mietshäuser Syndikat – ein interessanter Name. Verbirgt sich dahinter eine kriminelle Spekulantenvereinigung, die jetzt den Hamburger Wohnungsmarkt aufmischen will?

Aufmischen ist vielleicht nicht falsch. Wir hatten tatsächlich das Problem, als unsere Mutter-GmbH eingetragen werden sollte, dass der Justizbeamte uns für eine amerikanische Gangstervereinigung hielt und uns deshalb nicht eintragen wollte. Aber Syndikat bedeutet eigentlich nur einen Zusammenschluss von vielen Leuten, die ein gemeinsames Interesse haben. Wir kaufen Mietshäuser, um den Menschen, die drin wohnen, preiswertes und sicheres Wohnen zu ermöglichen.

Nun braucht man ja für den Kauf finanzielle Mittel. Wo kommen diese Gelder her und wann beteiligt sich eigentlich dieses ominöse Syndikat? Wir beteiligen uns an Wohnprojekten, die



Projektberater Rolf Weilert

selbst organisiert sind und kein Privateigentum wollen. Dabei kann es sich um bereits bestehende Projekte handeln oder um geplante. Es kann sich um eine Baugemeinschaft handeln, die einen Neubau beziehen will. Oder um eine Gruppe, die einen Bauernhof kauft. Wichtig ist uns, dass die Projekte bereit sind, nach Abschluss ihres Projektes weiter in unseren Solidarfonds ein-

zuzahlen und mit den langfristig entstehenden Überschüssen, andere, neue Syndikatsprojekte unterstützen. Wir bieten also insbesondere finanzielle Beratung an und helfen bei der Geld- und Kreditbeschaffung. Wir beschaffen Darlehen und sammeln Gelder über sog. Bürgen- und Leihgemeinschaften ein, das können 500 Euro sein, das können aber auch 10.000 Euro sein, die dann dem Projekt als Darlehen zur Verfügung gestellt werden. Das funktioniert im wesentlichen mit den vielen Menschen, die unsere Idee des preisgünstigen, gemeinschaftlichen Wohnens auch finanziell mit kleinen

»WIR BETEILIGEN UNS AN WOHNPROJEKTEN, DIE SELBST ORGANISIERT SIND UND KEIN PRIVATEIGENTUM WOLLEN.«

und größeren Beträgen unterstützen. Unser Credo ist „Lieber 1.000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken“. Und so haben wir mit einer großen Gruppe die Möglichkeit, eine kleine Gruppe zu unterstützen.

Das hört sich gut an. Kommen auch traditionelle Wohnprojekte in den Genuss des neuen Konzepts?

Ganz so neu ist das Konzept nicht. Uns gibt es schon seit 1992. Als unseren Vorläufer könnte man die Hausbesetzungsbewegung in den 80ern bzw. Anfang der 90er Jahre bezeichnen. Da wurden Projekte legalisiert, ich nenne das jetzt mal so, und viele Projekte mussten sich selber, also die Häuser, in denen sie wohnten, kaufen. Das haben wir dann weiterentwickelt mit der Syndikatsidee. Und klar: das ist auch eine interessante Geschichte für Baugemeinschaften, gerade hier in Hamburg. Wir haben bereits 2010 ein Projekt in Hamburg verwirklicht.

Inter-Pares in Altona Altstadt, einen Neubau für 2,9 Millionen Euro im sozialen Wohnungsbau, mit Gewerbeanteilen, die freifinanziert wurden. Es gibt 10 Wohnun-



Inter-Pares: Syndikatsprojekt im Herzen von Altona-Altstadt

gen bei zur Zeit 5,80 Euro Nettokaltmiete und zwei Gewerbeeinheiten. Aktuell ist diese Möglichkeit aber ein bisschen eingeschränkt, weil es in der Behörde einzelne Personen gibt, die unsere Gesellschaftsform nicht anerkennen wollen. Und das, obwohl wir 2012 den Klaus Novy Preis bekommen haben unter der Überschrift „Die beste Genossenschaft ist gar keine“. Wir hoffen aber, dass auch die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung einlenkt und wir wieder in den Genuss der Förderung für Baugemeinschaften nach den Förderrichtlinien kommen.

Ja, das hoffen wir auch. Aber sag mal bitte: Wie kommt denn eine ganz normale Mieterin oder Mieter in das Syndikat oder in ein Syndikatsprojekt?

Wir entwickeln gerade ein Konzept für Mieter und Mieterinnen, deren Wohnungen verkauft werden sollen. Das läuft unter dem Arbeitstitel WEG-damit GmbH, wobei WEG für Wohnungseigentümergeinschaft steht. Wir wollen versuchen, günstige Mieten zu erhalten und gleichzeitig aber auch die Selbstbestimmung der Mieter in ihren Wohnungen.

Vielen Dank für das Interview.

Mietshäuser Syndikat

Kontakt: hamburg@syndikat.org
Information im Web: www.syndikat.org

Einfach mieterfeindlich!

Ein Kommentar von Eve Raatschen



Gesetzes. In Hamburg wird diese Besserung, so denn eine solche Rechtsverordnung erlassen wird, kaum Auswirkungen haben. Hier sind die Mieten bereits so hoch, dass kaum eine Erhöhung nach § 558 BGB an der Kappungsgrenze scheitert.

Fazit: Mieterrechte wie das Recht zur Mietminderung

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Mietrechts wurde im Dezember 2012 vom Bundestag verabschiedet. Da der Bundesrat in seiner Sitzung Anfang Februar 2013 keine Einwendungen vorgebracht hat, ist das Gesetz nun durch. Es muss nur noch ausgefertigt und durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Je nach Verkündungstermin wird das Gesetz zum 1. April oder 1. Mai 2013 in Kraft treten.

Alle Bemühungen von MfM und anderen Mietervereinen, dieses Gesetz noch zu stoppen, haben nichts genützt. Dem ursprünglichen Entwurf wurde lediglich in § 558 BGB die Möglichkeit für die einzelnen Landesregierungen hinzugefügt, die sogenannte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach dem Mietenspiegel von 20% auf 15% zu senken. Das allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Diese nachträgliche Regelung dient allenfalls der besseren Verträglichkeit des ansonsten mieterfeindlichen

werden beschränkt, Vermietern wird die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes erleichtert. Grundrechte werden durch die Möglichkeit verletzt, eine Wohnung per einstweiliger Verfügung zu räumen, ohne dass ein Gericht die Zulässigkeit einer Kündigung genau überprüft. Schon anlässlich der Veröffentlichung des Gesetzesentwurfes haben viele Juristen auf die verfassungsrechtliche Bedenklichkeit dieser Neuregelung hingewiesen. Die Chance, angesichts der dramatischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in vielen Ballungsgebieten, etwas für eine gerechtere Verteilung der Lasten in einem ungleichen Vertragsverhältnis zu tun, wurde vertan.

Der Gesetzestext ist abgedruckt in der Bundesratsdrucksache 10/13, abrufbar unter www.bundesrat.de.



Sie fragen – MfM-Juristin Sabine Weis antwortet

In dem von uns angemieteten Dachboden laufen Heizungsrohre, die jetzt erneuert werden sollen. Der Dachboden ist mit schweren Kisten und großen Schränken recht voll gestellt. Nun fordert der Vermieter uns auf, den Dachboden leer zu räumen, damit die Arbeiten an den Heizungsrohren durchgeführt werden können. Müssen wir das tun?

Nein. Sie müssen als Mieter lediglich dulden, dass die Arbeiten in Ihrem Bodenraum stattfinden; aktiv mitwirken müssen Sie grundsätzlich nicht. Sie können daher verlangen, dass der Vermieter den Bodenraum leer räumen lässt. Allerdings

sollten die Sachen so gesichert sein, dass ein Transport überhaupt möglich. Nach Abschluss der Arbeiten können Sie verlangen, dass die Gegenstände wieder in den Bodenraum geräumt werden.

In meinem Mietvertrag ist als Vermieter eine GbR Stresemannstraße genannt. Der Verwalter, mit dem ich den Mietvertrag geschlossen habe, meinte die Eigentümer wollten nicht genannt werden. Muss er mir die Namen der Vermieter nennen?

Wie weit die Auskunftspflicht des Verwalters geht, ist etwas umstritten. Einzelne Gerichte, z.B. das Amtsgericht Aachen geht in seiner Entscheidung vom 3.9.2009 (Az 112 C 51/09) davon aus, dass „der Wille des Vermieters, sich vor den Alltagsanfragen seiner Mieter zu schützen und sich daher bei der Abwicklung dieser Fragen von dem Beklagten (Verwalter) vertreten zu lassen, grundsätzlich zu respektieren“ ist. Der Verwalter muss nach Ansicht des Amts-

gerichts Aachen den Namen und die Anschrift des Vermieters nur dann nennen, wenn ein rechtliches Interesse besteht. Das ist z.B. dann der Fall, wenn der Mieter den Vermieter verklagen will. In der Mehrzahl gehen jedoch die Gerichte davon aus, dass der Verwalter dem Mieter die Namen der Vermieter grundsätzlich nennen muss, so z.B. das Landgericht Berlin, Urteil vom 16.11.2006 (62 S 259/06), unabhängig davon, ob ein bestimmter Grund besteht. Das Mietverhältnis sei, so das Gericht, ein spezielles Treueverhältnis, so dass sowohl Mieter als auch Vermieter generell ein berechtigtes Interesse daran haben, zu wissen, wer ihr Vertragspartner ist. Sie können sich also an Ihren Verwalter wenden und unter Hinweis auf das o.g. Berliner Urteil die Namen Ihrer Vermieter verlangen. Noch ein Tipp: Beim Grundbuchamt erhalten Sie als Mieter Auskunft darüber, wer Eigentümer des Hauses ist.

Mietrecht für Vermieter

Mietrechtsreform im Praxistest

Was bringt das neue Mietrecht? Viele Ungerechtigkeiten und Unklarheiten werden die Folge der neuen mietrechtlichen Regelung sein. Das lässt sich bereits jetzt erkennen, wenn man die Regelungen dem Praxistest unterzieht.

Mieter Kurt aus der Rentzelstraße steht eine Modernisierungsmaßnahme ins Haus. Der Vermieter führt eine Fassadendämmung durch und erneuert die alte Heizungsanlage. Das Haus ist vorne und hinten eingestrichelt und mit Planen verhängen, der Balkon ist nicht nutzbar. Von morgens um 7.00 Uhr bis spät nachmittags gibt es enormen Baulärm und Staub. Da die Umrüstung der Heizung nicht von einem Tag auf den anderen funktioniert, lebt die Familie zwei Wochen lang bei 15 Grad Celsius und mit eiskaltem Wasser.

Keine Minderung in den ersten drei Monaten

Bisher wäre Familie Kurt von M^HM-Juristen empfohlen worden, eine Mietminderung von 20-30 Prozent je nach dem Grad der Beein-



Große Bergstraße: Umfangreich saniert – alte Mieter weg

trächtigung durchzuführen. So entspricht es der bisherigen Gesetzeslage und auch dem in allen Rechtsgebieten geltenden Grundsatz, dass für eine geringere Leistung auch nur eine geringere Gegenleistung gefordert werden kann. Würden die Arbeiten am Haus von Herrn Kurt erst im Oktober 2013 stattfinden, greift die Mietrechtsreform. Familie Kurt müsste trotz der unzumutbaren Zustände im Haus die volle Miete zahlen. Nach Abschluss der Arbeiten muss Mieter Kurt dann auch noch 11 % der Kosten als Mieterhöhung zahlen. Ob er tatsächlich später deutlich niedrigere Heizkosten haben wird, steht in den Sternen. Darauf kommt es auch nicht an. Zahlen muss er in jedem Fall – auch wenn er finanziell gar nichts davon hat. Und der Vermieter hat ein saniertes Haus, das im Wert gestiegen ist. Die Kosten musste er zwar vorstrecken, doch im Endeffekt zahlen die Mieter ihm alles zurück.

Kein Widerspruchsrecht gegen die Maßnahme

Mieterin Paulus aus dem Taubenweg hat nur eine geringe Rente von monatlich 800 Euro. Die Wohnungsgesellschaft möchte modernisieren mit umfangreichen Arbeiten, Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster. Die Miete soll von bisher 300 Euro auf dann 403 Euro steigen. Bisher hätte Frau Paulus keinen Handwerker in ihre Wohnung lassen müssen, da die angekündigte Steigerung der Miete auf mehr als 50 % ihres Einkommens nicht zumutbar gewesen wäre.

Bekommt sie aber erst im Mai 2013 die Ankündigung, also nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform, muss sie erst einmal binnen vier Wochen schriftlich der Maßnahme widersprechen und den Widerspruch begründen. Die Arbeiten mit allen Beeinträchtigungen finden trotzdem statt. Sie kann die Maßnahmen nicht verhindern. Erst wenn die Mieterhöhung kommt, kann sie auf ihren Widerspruch hinweisen. Akzeptiert der Vermieter die Ablehnung nicht, kann sie zwar die Zahlung verweigern, riskiert aber eine Kündigung, wenn Mietrückstände entstehen. Sicherheitshalber müsste sie die hohe Miete erst einmal zahlen und dann eine Klage einreichen, mit der sie klären lässt, ob ihr Widerspruch aus finanziellen Gründen berech-

tigt war. Dieses komplizierte und finanziell riskante Vorgehen ist aber gerade für Mieter, die sich die erhöhte Miete nicht leisten können, unzumutbar.

Dabei sind diese beiden Fälle sogar noch sehr einfach gestrickt. Denn was geschieht, wenn mit der Modernisierung zugleich auch Instandsetzungen, wie z.B. eine Badsanierung erfolgen – darf da gemindert werden? Wie soll ein Mieter auseinanderhalten, ob Baulärm auf Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten zurückgeht? Und wer versorgt die Mieterin Paulus mit einer neuen Wohnung, sollte ihr Härte widerspruch nicht durchgehen? Wer zahlt den Mietrückstand von Frau Paulus, wenn sich dieses erst nach einem monatelangen Prozess herausstellt? Offene Fragen, auf die M^HM und betroffene Mieter vermutlich erst nach zahlreichen gerichtlichen Prozessen Antworten erhalten.

Eve Raatschen

Mietrechtsreform 2013

Die wichtigste Neuerungen

MODERNISIERUNG

- Während der ersten drei Monate einer energetischen Maßnahme ist das Minderungsrecht der Mieter ausgeschlossen.
- An die Genauigkeit der vorherigen Ankündigung sollen geringere Anforderungen gestellt werden.
- Mieter können die Durchführung der Maßnahme nicht mehr aus finanziellen Gründen verhindern.
- Die Mieter können einer späteren Mieterhöhung aber aus finanziellen Härtegründen widersprechen, wenn sie dies rechtzeitig schriftlich (bis zum Ablauf des auf den Erhalt der Ankündigung folgenden Monats) mitteilen und begründen.
- Weist der Vermieter nicht auf die Widerspruchsmöglichkeit hin, muss der Widerspruch trotzdem bis zum Beginn der Modernisierung erklärt werden.

MIETERHÖHUNG

- Die Bundesländer werden per Rechtsverordnung ermächtigt in einzelnen Städten oder Stadtgebieten die Kappungsgrenze für Erhöhungen nach dem Mietenspiegel von 20 auf 15 % zu senken.

KÜNDIGUNGSRECHT

- Eine fristlose Kündigung des Vermieters ist bereits dann möglich, wenn der Mieter mit der Kautionshöhe von zwei Kaltmieten im Rückstand ist.
- Kauft eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mehr-Parteien-Haus, kann eine einzelne Wohnung wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters in den ersten drei Jahren (in Hamburg zehn Jahren) nicht gekündigt werden.

PROZESSRECHT

- Klagt der Vermieter auf Räumung und Zahlung, kann er unter bestimmten Voraussetzungen beantragen, dass der Mieter alle bisher fälligen Mieten als Sicherheit hinterlegt.
- Kommt der Mieter einer Hinterlegungsanordnung des Gerichts nicht nach, kann eine Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung durchgesetzt werden.
- Hat der Vermieter schon ein Räumungsurteil und stellt sich heraus, dass in der Wohnung andere Personen wohnen, von denen der Vermieter nichts weiß, kann er ebenfalls per einstweiliger Verfügung eine Räumung gegen diese Personen durchsetzen.

Eve Raatschen

Satellitenschüsseln

Harter Kurs von SAGA GWG gegen Mieter

Zugegeben, sie sind nicht schön die Parabolantennen auf den Balkonen, Dächern und an den Fenstern. Für Mieter aber oft die einzige Möglichkeit, Fernsehsender ihrer Heimat zu empfangen. Doch SAGA GWG will diese Satellitenschüsseln jetzt nach jahrelanger Duldung in ihrem gesamten Wohnungsbestand abschaffen – notfalls per Gericht.

Zum Beispiel in Schnelsen. In der Siedlung an der Straße Vörn Brook wohnen viele Mieter mit Migrationshintergrund und mit teilweise schlechten Deutschkenntnissen. Sie empfangen mittels Parabolantenne Sender in ihrer Muttersprache und verfolgen so das gesellschaftliche und politische Geschehen in ihren Heimatländern. Sie nehmen also ihr Grundrecht auf Informationsfreiheit wahr.

Nun ist SAGA GWG der Auffassung, dass dieses Grundrecht auch mittels Videostream im Internet wahrgenommen werden könnte und Parabolantennen überflüssig sind. Sie forderte deswegen eine Mietpartei, die aus Afghanistan stammt, auf, die Parabolantenne zu entfernen, da sie das Gesamtbild optisch und ästhetisch beeinträchtigt und zudem einen vertragswidrigen Gebrauch darstelle.

Das verwundert zunächst, denn die Antenne „schmückt“ schon seit über zehn Jahren die Fassade, neben 48 anderen! Jetzt streitet die SAGA mit ihrem Mieter vor Gericht. Internetanschluss und ein PC gehöre heute zur üblichen Ausstattung eines Haushaltes, so die Argumentation und wer sich einen Fernseher mit



SAGA GWG will sie nicht mehr sehen.

Parabolantenne leisten könne, könne sich auch Internetanschluss und zugehörige Geräte leisten. Genau dies ist aber bei den oft einkommensschwachen Bewohnern der Siedlung nicht der Fall. Denn das Jobcenter

trägt diese Kosten nicht für Hartz IV-Empfänger.

SAGA GWG hat ihren Wohnungsbestand auch in Schnelsen mittlerweile mit modernster Glasfaserkabeltechnologie ausgestattet. Sie kooperiert mit dem Norderstedter Anbieter wilhelm.tel und bietet ihren Mietern im WIR-Magazin einen unkomplizierten Wechsel zum ‚Komplettanschluss Premium‘ dieses Anbieters an.

Doch auch das ist für Bewohner mit Herkunft aus arabischen Ländern, insbesondere Pakistan und Afghanistan, nicht interessant, da die über wilhelm.tel zur Verfügung gestellten Sender bisher hauptsächlich Programme aus dem europäischen Raum abdecken. Warum gleich ein Rechtsstreit? Es gäbe eine Lösung, die beiden Seiten Gönne tun würde und gleichzeitig mieterfreundlich wäre. Ein oder zwei große Satellitenschüsseln auf dem Dach würden den Empfang garantieren, die Antennenanzahl vermindern, die ästhetischen Bedürfnisse von SAGA GWG befriedigen und Mieter vor zusätzlichen (monatlichen) Kosten schützen.

Karin Aßmus

Kurzurteile

Mieterhöhung Altbauwohnung in Eppendorf

Große Altbauwohnungen in der Husumer Straße in Eppendorf sind nicht als wohnwerterhöhend, sondern als durchschnittliche Wohnlagen in guter Lage einzuordnen, meint das Amtsgericht Hamburg. Es teilt damit nicht die Auffassung des Vermieters, der sein Mieterhöhungsverlangen u.a. mit der besonders ruhigen Lage der Husumer Straße innerhalb der guten Wohnlage begründet hatte. Nachteilig wirkte sich im übrigen aus, dass die Küche der Wohnung vermietetseits weder mit Herd und Spüle, sondern lediglich mit einem Steingutspülstein ausgestattet war. Die Erdgeschosslage sowie die Anordnung der Heizkörper an den Rauminnenseiten sind ebenfalls negativ zu bewerten, so das Gericht. Die ortsübliche Vergleichsmiete liege im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB daher lediglich beim sog. unteren Drittelwert, hier 8,71 Euro/m².

AG Hamburg, Urteil vom 15.1.2013, 43 bC 211/12

Verjährung bei abweichender Wohnfläche

Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche zu Ungunsten des Mieters erheblich ab, also um mehr als zehn Prozent, steht diesem nach der Rechtsprechung u.a. ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete zu. Denn eine Wohnflächenabweichung stellt einen die Miete automatisch mindernden Mangel dar. Diese Minderungsansprüche verjähren in drei Jahren zum Jahresende, nachdem der Mieter Kenntnis von der Wohnflächenabweichung erlangt hat. Nun hat das Landgericht Krefeld entschieden, dass der Mieter diese Kenntnis nicht bereits durch den Bezug der Wohnung erlangt, sondern erst durch Vermessen der Räume. Hat z.B. ein Mieter erst nach fünf Jahren Mietzeit im Februar 2010 bemerkt, etwa bei Anschaffung neuer Bodenbeläge, dass die Wohnungsgröße erheblich abweicht, hat er noch bis zum 31.12.2013 Zeit, seine Ansprüche geltend zu machen.

LG Krefeld, Urteil vom 7.11.2012, 2 S 23/12

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Täuscht der Vermieter Eigenbedarf vor und kündigt seinem Mieter, ist er grundsätzlich verpflichtet, dem Mieter den Schaden, der diesem durch den Auszug entstanden ist, zu ersetzen. Das Amtsgericht München meint, dass der Vermieter allerdings dann keinen Schadensersatz zahlen muss, wenn sich die Mietvertragsparteien trotz bestehender Zweifel am Eigenbedarf auf Beendigung des Mietverhältnisses geeinigt haben. Der Mieter hatte in diesem Fall den Eigenbedarf des Vermieters bestritten und trotzdem Vergleichsbereitschaft signalisiert. Daher sollte der Vergleich nach Auffassung des Gerichts auch den Streit über die Frage über das Vorliegen des Eigenbedarfs beenden.

AG München, Urteil vom 13.1.2012, 474 C 19752/11

Andree Lagemann

STATTBAU HAMBURG

Wohnprojekte und noch viel mehr

Viele wissen es nicht mehr: MIETER HELFEN MIETERN ist neben den Autonomen Jugendwerkstätten e.V. und der Wohnungsbau-genossenschaft Schanze e.G. Gesellschafter bei der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Mittlerweile nach über 25 Jahren kann STATTBAU auf viele vollendete Wohnprojekte zurückblicken, über 10.000 Menschen fanden eine neue Bleibe oder haben ihr soziokulturelles Projekt in über 200 verschiedenen Projekten realisiert. Doch STATTBAU hat sein Betätigungsfeld im Laufe der Zeit erweitert. Auch soziale, kulturelle, stadtteilnahe Einrichtungen werden beraten ebenso wie Stiftungen und Kirchengemeinden.

STATTBAU wurde 1985 gegründet, um in turbulenten Zeiten der damaligen Stadtentwicklungspolitik konkrete Antworten auf drängende stadtentwicklungspolitische und soziale Fragestellungen zu geben. Da-



Von Anfang an dabei:
Reiner Schendel

mals ging es vor allem um die Verhinderung des großflächigen Abrisses von Wohnhäusern in den innenstadtnahen Wohnvierteln und die Legalisierung von besetzten Häusern (z.B. der Jägerpassage und der Hafestraße) sowie deren Sanierung unter Einbringung von Selbsthilfeleistungen. Das ist durch das Engagement von STATTBAU gelungen.

STATTBAU berät und hilft Menschen und Organisationen bei Planung und Durchführung ihrer Bauvorhaben. Die meisten haben noch nie gebaut. Sie brauchen Fachleute, die sie bei der Organisation (welche Rechtsform, wer muss wann beauftragt werden?) und der Finanzierung (Eigengeld, Fremdmittel und Förderung) unterstützen und sie damit vor kostenträchtigen Fehlern schützen. STATTBAU bietet im engen Dialog mit den (zukünftigen) Bewohnern quasi eine treuhänderische Bauherrenschaft an.

Schwerpunkt: Wohnprojekte

Der Schwerpunkt der STATTBAU-Arbeit liegt nach wie vor bei Wohnprojekten, die neuerdings Baugemeinschaften genannt werden. Das Ziel ist, insbesondere genossenschaftliche Projekte mit geförderten Mietwohnungen zu unterstützen, denn preiswerter Wohnraum ist Mangelware. Letztes Jahr wurden z.B. zwei denkmalgeschützte Wohnhäuser in der Paulinen-



Neues Wohnen in Wilhelmsburg im Schipperort

straße mit der Genossenschaft Ecken und Kanten eG für ein Wohnprojekt mit zehn Wohnungen saniert und ein Neubau mit der Schanze eG in Wilhelmsburg am Schipperort mit 31 Wohnungen fertiggestellt. Aktuell laufen die Vorbereitungen für die Neubebauung auf dem Gelände der ehemaligen Pestalozzi Schule an der Kleinen Freiheit in St. Pauli mit rund 25 Wohnungen, für ein Projekt mit der Genossenschaft von 1904 auf dem ehemaligen Klinikgelände Ochsenzoll mit ca. 40 Wohnungen oder mit dem Bauverein der Elbgemeinden in der Martinistraße in Eimsbüttel mit rund 100 Wohnungen und soziokulturellen Einrichtungen. STATTBAU berät mittlerweile auch Gruppen, die ihre Wohnungen gemeinsam als Eigentumswohnungen erstellen. Da hier kein Bauträger mit Gewinnabsichten zwischengeschaltet wird, können diese Woh-

nungen teilweise erheblich günstiger hergestellt werden als üblich. Dieser Aspekt ist für viele Projektteilnehmer wichtig. Im Vordergrund steht das inhaltliche Anliegen des gemeinschaftlichen Wohnens mit den unterschiedlichsten Themen. Das drücken häufig bereits die Namen der Projekte aus: „Generationen-Wohnen am Park“, „Autofrei wohnen“, „Familien wohnen zusammen“ usw. Bisher sind rund 30 solcher Eigentumsprojekte realisiert worden. Seit Anfang der 90er Jahren werden auch soziale und kulturellen Einrichtungen, die Bau- oder Umbauebedarf haben, beraten wie z.B. fast alle Hamburger Stadtteilkultureinrichtungen wie die Motte, Kulturpalast Billstedt, LOLA, Brakula, Haus 3 etc. Auch Kindertagesstätten, Behinderteneinrichtungen für betreutes Wohnen und die

Hamburger Frauenhäuser gehören zu den Kunden von STATTBAU. Und schließlich zählen seit geraumer Zeit auch Stiftungen und Kirchengemeinden zum Kundenkreis von STATTBAU. Sie lassen sich von STATTBAU beraten, wie sie ihre Grundstücke neu und anders nutzen können. So wurde z.B. in Hamburg-Dehnhaide das Community Zentrum Basch – die örtliche und organisatorische Zusammenfassung verschiedener sozialer Träger mit Beratungs- und Veranstaltungseinrichtungen gebaut. Ein Wohnprojekt konnte auf einem Kirchengrundstück in Schnelsen verwirklicht werden, zwei weitere sind in Aussicht. Einrichtungen selbst werden und wurden überplant und erneuert z.B. der Amalie Sieveking Stift in St. Georg.

Fortsetzung Seite 14

Wohnen im Alter

Das Thema Wohnen im Alter, insbesondere für demenzerkrankte Menschen, spielt angesichts der demographischen Entwicklung eine immer größere Rolle. Das war der Anlass, die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften einzurichten. Neben den Angehörigen berät STATTBÄU dabei auch Einrichtungen wie die Martha Stiftung und Investoren. STATTBÄU ist darüber hinaus auf wohnungspolitischer Ebene bundesweit vernetzt. Neben dem Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V., dem Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens und der Stiftung TRIAS ist STATTBÄU im Vorstand des Wohnbund e.V. vertreten. Dieses Netzwerk hält eine bundesweite Wohnungspolitik für die Versorgung der Gesellschaft mit bezahlbarem Wohnraum für unerlässlich und beschäftigt sich zur Zeit intensiv mit den teils dramatischen Folgen von Wohnungsverkäufen der öffentlichen Hand an große Finanzinvestoren – den sogenannten Heuschrecken.

Förderung nicht ausreichend

STATTBÄU mit seinen elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist zur Zeit stark nachgefragt. Trotzdem zeichnen sich insbesondere bei der Realisierung weiterer Wohnprojekte unter dem Dach von Kleingenossenschaften größere Probleme ab. Die Kostensteigerungen für Grundstücke und Baukosten sind enorm und die Förderprogramme für Mietwohnungsbau halten bei den Kostensteigerungen nicht mit. Das heißt, mehr Eigengeld ist notwendig und genau das haben Menschen mit niedrigem Einkommen und dem Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen eben nicht. Sollte sich die Hamburger Politik nicht schnell auf eine auskömmliche Förderung besinnen, werden auch die großen Genossenschaften und Bauträger sehr bald keine geförderten Wohnungen mehr bauen. Gerade diese Wohnungen braucht Hamburg aber am nötigsten. Insofern setzen wir uns dafür ein, dass die Förderbedingungen finanziell verbessert werden, parallel die Mietpreis- und Belegungsbindungen sehr viel länger als nur 15 Jahre laufen müssen und Grundstücke viel mehr nach inhaltlichen Kriterien als nach Höchstpreis vergeben werden.

Reiner Schendel, Geschäftsführer von STATTBÄU, www.stattbau-hamburg.de

STATTBÄU HAMBURG

Offener Beratungstermin zu Wohnprojekten jeden 1. Freitag im Monat um 14.00 Uhr bei STATTBÄU, Sternstraße 106, 20357 Hamburg. Anmeldung erwünscht unter Tel. 43 29 42-0 oder post@stattbau-hamburg.de

Karoviertel

Wohnungen an SAGA GWG verkauft

Mit dem Verkauf ihrer Wohnungen an SAGA GWG zum 1.1.2014 sind viele Bewohner des Karolinenviertels nicht einverstanden. Mitte Februar 2013 wurde der Verkauf nun auch von der Bürgerschaft abgesegnet. Die

setzung mit ihrem Anliegen gewünscht. Bisher werden die Wohnungen von der STEG treuhänderisch verwaltet. Besondere Sorgen macht den Bewohnern jetzt die Mietentwicklung. Die in dem Kaufvertrag mit

SAGA GWG vereinbarten Mietsteigerungen liessen zu viele Schlupflöcher offen, z.B. sei die Miethöhe bei Neuvermietung nicht geregelt. Die Bewohner fürchten jetzt, dass viele von ihnen sich das Wohnen im Viertel bald nicht mehr leisten können. Damit drohe die für das Karoviertel typische soziale, kreative und künstlerische Vielfalt zerstört zu werden.



Trotz Protest 900 Wohnungen verkauft

Privatisierung der Wohnungen nach Abschluss der Sanierung ist zwar ein rechtlich vorgeschriebener Schritt, aber die von Bewohnern gegründete Genossenschaft hatte sich doch mehr ernsthafte Auseinander-

setzt zu werden. Zum Gruppenfoto haben Bewohner ihre Forderungen und Ziele auf Spruchblasen dokumentiert.

Karin Aßmus

Umstrukturierung GAGFAH

Kautions sichern!

Nun hat es die GAGFAH GROUP anscheinend doch geschafft und ihre auslaufenden Kreditverbindlichkeiten refinanzieren können: zumindest den 1 Milliarde-Kredit für das WOBAPortfolio in Dresden. Damit ist dieser Verkauf vorerst vom Tisch. Im Bundesgebiet findet dagegen gerade eine konzerninterne Restrukturierung des gesamten GAGFAH-Wohnungsbe-

der GAGFAH GROUP in verschiedene Eigentümergesellschaften“. Und das führe zu administrativen Änderungen. Konkret bedeutet das einen Vermieterwechsel unter dem Dach der GAGFAH GROUP. Acht neue Gesellschaften wurden gegründet, die sich jetzt GAGFAH Erste bis Achte Wohnen GmbH & Co. KG nennen. Auch in Hamburg sind die Wohnungen auf diese Gesellschaften verteilt worden, gab GAGFAH-Referentin Korzmann auf Nachfrage von MfM bekannt. In der Barmbeker Straße im Hamburger Bezirk Nord heißt die neue Vermieterin nun seit 1.2.2013 GAGFAH Erste Wohnen GmbH & Co. KG und nicht mehr GAGFAH I Invest GmbH & Co. KG.

„Diese Umstrukturierung geschieht im Rahmen der Refinanzierung, ein Verkauf ist nicht geplant,“ teilte Frau Korzmann weiter mit und beruhigte: „Die Mieter haben nichts zu befürchten. Der Kautionsübergang ist ordentlich geregelt.“ MfM empfiehlt den GAGFAH-Mietern trotzdem, sich die ordentliche Anlage ihrer Kautions schriftlich bestätigen zu lassen. Ein Vordruck ist für Mitglieder in der MfM-Zentrale auf Anfrage erhältlich.



Auch Wohnungen in Steilshoop betroffen

standes statt. Auf der Website heißt es dazu: „bündeln wir unsere Wohnungen innerhalb

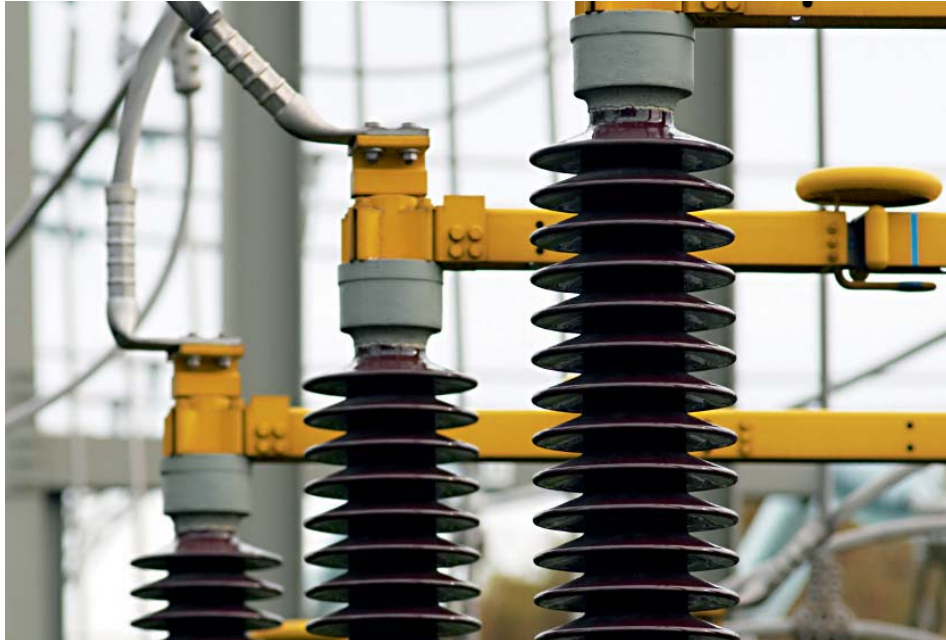
Karin Aßmus

Rekommunalisierung der Energienetze

Spaltet der Netze-Volksentscheid Hamburg? **Nein!**

Laut einer repräsentativen Abendblatt-Umfrage vom Januar will die Mehrheit der HamburgerInnen, satte 64 Prozent, dass die Energienetze wieder von einem städti-

die dezentralen Anlagen eingebunden, der Verbrauch auf Sonne und Wind abgestimmt, Energie gespart. Mit den Strom-, Gas-, Fernwärme- und Wassernetzen in einer Hand



schon Unternehmen betrieben werden. Sie lassen sich von den zahlreichen Angriffen auf die direkte Demokratie und auf die Initiatoren des Volksentscheids nicht beirren. Auch die 25,1% Beteiligung der Stadt an den Netzen, die dann immer noch von Vattenfall und E.on bestimmt werden, täuscht die HamburgerInnen nicht darüber hinweg, dass eine so wichtige Infrastruktur komplett unter demokratische Kontrolle gehört.

Wer hat etwas von den ganzen Netzen in öffentlicher Hand?

Die Verbraucher und die Mieter. Mit den Fernwärmepreisen macht Vattenfall derzeit sehr hohe Gewinne und fast ein Drittel der Strom- und Gaspreise sind die Netzegebühren. Hier ist eine transparente und faire Preisgestaltung wichtig – und nur möglich, wenn Gemeinwohl und nicht Profit die Maxime ist. Im großen Fernwärmenetz herrscht jetzt noch das vom Senat abgesegnete Vattenfall-Monopol. Wenn nicht mehr die Interessen von Vattenfall die Netze kontrollieren, kann das Netz auch für andere Wärmeanbieter geöffnet und Wettbewerb ermöglicht werden.

Der Klimaschutz. Fast 100% CO₂-frei bis 2050, das ist ein hohes, aber notwendiges Ziel. Die Verteilnetze sind ein wichtiger Baustein der Energiewende. Über sie werden

sind wirklich innovative Lösungen möglich. Die Entscheidung, wer in Zukunft die Netze betreibt, steht jetzt an und gilt für 20 Jahre. Wir haben jetzt die Chance auf eine Weichenstellung für Klimaschutz und eine Energiewende mit den BürgerInnen.

Die Stadtkasse. Die Übernahme der Netzbetriebe mit ihren Mitarbeitern und der Umbau der Energienetze kann durch die sicheren Einnahmen aus den Strom- und Gasnetzgebühren und einer fairen Fernwärmeversorgung bezahlt werden. Das sind immerhin über 400 Mio Euro Umsatz im Jahr allein bei Strom und Gas. Wie hoch der Übernahmepreis wird, wissen wir heute noch nicht. Nur so viel: Wenn die Stadt sich beim jetzigen 25,1 Prozent-Deal nicht übers Ohr hat hauen lassen, kann auch eine vollständige Übernahme finanziert werden. Sollte die Stadt für ein Viertel an den Netzen zu viel bezahlt haben, wird eben neu auf einen wirtschaftlichen Preis verhandelt. Das ist das Recht eines Netzkäufers, wenn die Netzkonzessionen neu vergeben werden. Jetzt machen Vattenfall und E.on ordentlich Gewinne mit den Netzen. Viele andere Städte stützen ihre Stadtkassen mit dem Netzbetrieb. Das können wir in Hamburg auch. Nicht umsonst gelten Energieverteilnetze bei Finanzberatern als eine der sichersten Geldanlagen überhaupt.

Wie geht es weiter?

Am 22. September 2013 können sich die HamburgerInnen ihre Netze mit einem JA beim Volksentscheid UNSER HAMBURG – UNSER NETZ wieder holen. Sie können jetzt helfen, den Volksentscheid zu gewinnen. Überzeugen Sie Ihre Bekannten, machen Sie bei den Info-Aktionen der Initiative mit oder helfen Sie mit einem finanziellen Beitrag. Weitere Informationen finden Sie unter: www.unser-netz-hamburg.de.

Wiebke Hansen, Kampagnenleiterin der Initiative

UNTERSTÜTZERKONTO

UNSER HAMBURG - UNSER NETZ e. V.

Konto 20 41 758 300

GLS-Bank, BLZ 430 609 67

Ihr Beitrag ist leider nicht steuerlich absetzbar, da das Finanzamt Hamburg-Nord derzeit die Unterstützung von Volksentscheiden für nicht gemeinnützig hält. Auch das ist das vorläufige Ergebnis eines der Angriffe. Wir arbeiten an der Klärung.

Erfolgreiche Klage gegen E.on Hanse

Ende Januar hat das Hanseatische Oberlandesgericht den gegen die E.on Hanse klagenden Gaskunden Recht gegeben. Die Verbraucherzentrale Hamburg (VZ) hatte für 53 Kunden eine Sammelklage gegen die Preiserhöhungen seit 2004 geführt und jetzt gewonnen. VZ-Geschäftsführer Hörmann äußerte sich sehr zufrieden über das Ergebnis und fordert die E.on Hanse auf, sich jetzt freiwillig an alle Kunden zu wenden und Entschädigungen anzubieten.

Ansonsten können nur diejenigen Gaskunden auf eine Erstattung hoffen, die seit Jahren die Erhöhungen unter Vorbehalt zahlten. Allerdings gilt diese nur für die letzten drei Jahre, denn um die Verjährung auszuschließen, hätten auch die Vorbehaltszahler klagen müssen. Um hier einer weiteren Verjährung vorzubeugen, hat die VZ aktuell auch für diese Vorbehaltszahler eine Sammelklage vor dem Hanseatischen Oberlandesgericht erhoben. Nun hat die E.on Hanse noch die Möglichkeit, Revision einzulegen, d.h. noch vor den BGH zu ziehen. Legt die E.on Hanse Revision ein, so wird sie sicherlich keine Erstattungen anbieten, weder den Vorbehaltszahlern und wohl erst recht nicht allen Kunden.

Sylvia Sonnemann

Wohnen unter Hartz IV

Streitfall Elektroheizung

Die Stromkosten für Beleuchtung, Haushaltsgeräte, Unterhaltung sowie sonstige Geräte sind bei Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII als sogenannter Haushaltsstrom bereits im Regelsatz der Grundsicherung in Höhe von monatlich 29,07 Euro enthalten. Regelmäßig dürfte dieser Betrag nicht ausreichen, da er seit Anfang 2008 im Wesentlichen unverändert geblieben ist, während die Strompreise dagegen um mehr als 20% gestiegen sind. Eine Erhöhung der unzureichenden Leistungen des Regelsatzes für Haushaltsstrom ist politisch nicht zu erwarten. Aber Strom wird nicht nur für Beleuchtung verbraucht, sondern auch zur Beheizung der Wohnung. Und in diesem Fall gehören die Stromkosten zu den Kosten der Unterkunft und müssen von den Jobcentern auch als solche übernommen werden. Ein Lichtblick für Leistungsempfänger, die diese Kosten irrtümlicherweise von ihrem sowieso schon kargen Regelsatz bezahlen. Deswegen an dieser Stelle einige Hinweise auf diese erstattungsfähigen Stromkosten.

Stromkosten der Heizungspumpe etc.

Die Kosten des Betriebsstromes der Umwälzpumpe, der Zündung, des Thermostats einer (zentralen) Heizungsanlage sind bei Mietern Teil der umlagefähigen Nebenkosten. Sie werden zumeist über die entsprechenden Vorauszahlungen bezahlt, welche die Jobcenter zu übernehmen haben, so lange diese Kosten angemessen, tatsächlich angefallen und belegbar sind.

Anders bei Einzel-Etagengasheizungen. Hier sind diese Stromkosten, die unstreitig zu den Heizkosten gehören, in der Haushaltstromrechnung enthalten und schwer zu ermitteln. Nach Auffassung des Landesozialgerichts Baden-Württemberg (Ent-

scheidung vom 25.03.2011 | L 12 AS 2404/08) ist daher eine Schätzung vorzunehmen. Das Gericht geht von Stromkosten in Höhe von 5% der Gaskosten aus. Ein oft nicht unerheblicher Betrag für Leistungsempfänger. Ein Abzug der im Regelsatz möglicherweise enthaltenen Kochenergiekosten ist in Ermangelung eines Schätzungsansatzes nicht zulässig.

(BSG, Urteil vom 19.10.2010 | B 14 AS 50/10 R)

Nachtstromspeicherheizungen

Soweit die Wohnung mit Nachtspeicheröfen beheizt wird, muss das Jobcenter die auf der Stromrechnung gesondert ausgewiesenen Nachtstromkosten als Heizkosten im Rahmen der Unterkunftskosten voll übernehmen. Wenn der Stromzähler keine gesonderte Erfassung des Nachtstroms erlaubt, dann muss dieser nur für das Heizen aufgewandte Stromanteil geschätzt werden. (Einzelheiten dazu: SG Hildesheim, Beschluss vom 08.09.2011 | S 54 AS 1404/11 ER.)

Wenn Zusatzkosten entstehen für einen gesonderten Zweitarifzähler, der Tag- und Nachtstrom getrennt erfasst, anstelle eines Eintarifzählers, so ist streitig, ob und in welcher Höhe die Jobcenter diese Zusatzkosten zu übernehmen haben. Die Tendenz der Rechtsprechung geht wohl dahin, die Gesamtkosten des Zählers zu halbieren und jeweils eine Hälfte den Heizkosten und dem Haushaltsstrom zuzurechnen.

Der ordnungsgemäße Betrieb dieser Heizungen erfordert auch die Nutzung der integrierten Lüftung. Deren Normal-Stromverbrauch ist nicht bereits im Regelsatz-Haushaltsstrom enthalten und ebenfalls im Rahmen der Unterkunftskosten zu übernehmen. Die Berechnung hat nach einer Entscheidung des SG Hamburg (S 59 AS 107/05 ER vom 30.03.2005) so zu erfolgen, dass die Leistungen der einzelnen Lüfter an den Nachtspeichergeräten addiert und mit der durchschnittlichen konkreten Nutzungsdauer multipliziert werden. Diese Verbräuche in Kilowattstunden, malgenommen mit dem Strompreis des Versorgers, ergeben die Lüfterkosten. Normalerweise lohnt sich

der Berechnungsaufwand nicht, da lediglich deutlich unter 10 Cent pro Monat für diese Position anfallen.

Heizlüfter, Radiatoren und sonstige Tagstromheizungen

Diese sehr teure Beheizungsart kommt lediglich dort in Betracht, wo es vermietet an einer ordnungsgemäßen anderen Beheizungsart für die Wohnung oder einzelne Räume fehlt. Anderenfalls wird die Stromkostenübernahme wohl als unangemessen abgelehnt werden. Das Sozialgericht

Eimsbüttler Klinikum

Anwohner müssen nicht volle Mieterhöhung zahlen

Die gegenüber der Agaplesion-Klinik in der Hohe Weide wohnenden Mieter waren schon während der Bauzeit des Klinikums durch Lärm und Dreck gebeutel. Auch der laufende Klinikbetrieb führt zu ständigen Belästigungen und Beeinträchtigungen, bspw. bei der An- und Abfahrt der Notarztwagen, der Patientenentladung auf offener Straße und der nächtlichen Dauerbeleuchtung - M+M berichtete. Und dann erhielten die Anwohner auch noch eine kräftige Mieterhöhung. Das war denn doch zuviel. M+M riet aufgrund der Sachlage nur zur Teilzustimmung. Das wiederum sah Vermieter Reben nicht ein und klagte auf Zahlung. Das Amtsgericht gab den Mietern nun zumindest teilweise recht. Statt des verlangten Mittelwertes von 6,39 Euro/m² bewertete das Gericht Lage und Ausstattung der Wohnung leicht unterdurchschnittlich und hält einen Preis von 6,28 Euro/m² für angemessen. Nachteilig für den Wohnwert beschied das Gericht die Lage der Hauses direkt gegenüber der als Notaufnahme gekennzeichneten zentralen Aufnahmestelle des Krankenhauses.

Karin Aßmus

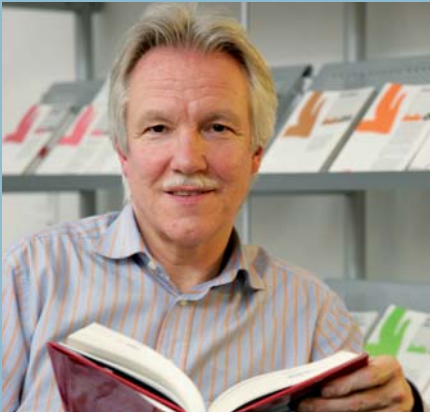


Teures Vergnügen: Heizen mit Strom

Hamburg hat bereits vor geraumer Zeit anerkannt (vgl. oben), dass z.B. die Kosten für den Betrieb eines Heizlüfters im Bad zu übernehmen sind, wenn dort keine andere Beheizbarkeit vorliegt. Problematisch ist, wie die Kostenanteile des zu den Unterkunftskosten gehörenden Beheizungsstroms vom sonstigen Haushaltsstromverbrauch abzugrenzen sind. Das Hamburger Sozialgericht multipliziert die Leistung des Schnellheizers mit der als angemessen erachteten täglichen Betriebszeit von 45 Minuten und dem Versorgerpreis für eine Kilowattstunde; dies macht immerhin knapp 10 Euro pro Monat aus.

Marc Meyer

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



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

Strompreiserhöhung – Anbieter wechseln

Zum Jahreswechsel 2013 ist eine Preiserhöhungswelle auf die Verbraucher zugerollt, wie es sie in diesem Umfang selten gegeben hat. Um durchschnittlich 12% sind die Preise angepasst worden. Neben vielen anderen Gründen ist die Preisanpassung im Wesentlichen durch die Energiewende bedingt. Die Unterschiede der Aufschläge liegen teilweise auch daran, dass Energieunternehmen, die bereits 2012 in größerem Umfang Erhöhungen vorgenommen hatten, mit jetzt niedrigeren Zuschlägen besser dazustehen scheinen.

Seit der Liberalisierung des Strommarktes 1998 ist der Strompreis bis zum Jahresanfang 2013 um etwa 50% gestiegen. Aber für die Mieter ist nicht die relative Anpassung, sondern die absolute Höhe des Preises und die Qualität entscheidend. MIETER HELFEN MIETERN rät daher, die Preisanpassungen zum Wechsel zu nutzen. Das Aktionsbündnis „Atomausstieg selber machen“ hat ermittelt, dass die unabhängigen Ökostromanbieter vergleichsweise günstiger geworden sind gegenüber den Grundversorgern. Es lohnt sich daher, zu einem Anbieter zu wechseln, der nicht mit einem Konzern

verflochten ist, der Atom- und Kohlekraftwerke betreibt.

Das Bündnis empfiehlt daher den Wechsel zu EWS Schönau (die Stromrebell), Greenpeace Energy, Lichtblick oder Naturstrom. MfM und die Verbraucherzentrale Hamburg empfiehlt zusätzlich den städtischen Versorger Hamburg Energie. Aber auch mit einem Wechsel entgehen die Mieter nicht einer Preisanpassung, denn auch die genannten Stromanbieter mussten die Preise anpassen.

Verspäteter Zugang der Abrechnung: Keine Nachzahlung

Die Nachzahlung für das Jahr 2011 fiel für eine Mieterin aus Ottensen extrem hoch aus. Der MfM-Berater erkannte sofort, dass das Anschreiben der Abrechnung das Datum 7.1.2013 trug. Der Vermieter kann aber keine Nachzahlung mehr verlangen, wenn die Abrechnung später als zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode – in diesem Fall also bis zum 31.12.2012 – dem Mieter zugeht.

Unter Verweis auf § 556 Abs. 3 BGB schrieb die Mieterin daher den Vermieter mit einem kurzen Brief an, dass sie die Nachzahlung in Höhe von 522 Euro nicht zahlen wird. Diese gesetzliche Regel ist auch dann noch wirksam, wenn der Mieter, dem eine Abrechnung zu spät zugeht, in Unkenntnis seiner Rechte die Nachzahlung bereits gezahlt hat. So der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 18.1.2006 (VIII ZR 94/05).

Sonstige Kosten nur bei Vereinbarung im Mietvertrag

Eine Wohngemeinschaft aus einem Neubau in Bahrenfeld lässt sich zur Zeit bei MfM wegen einer außerordentlich hohen Nachzahlung vertreten. Die Abrechnung weist gleich mehrere Fehler auf. Insbesondere auffällig waren die hohen „Sonstigen Betriebskosten“. Hier waren unter diversen

Einzelpositionen alle möglichen Wartungskosten abgerechnet worden. So wurden Sicherheitstüren, Druckerhöhungsanlagen, Solarkollektoranlagen, Lüftungsanlagen und diverse andere Anlagen gewartet. Alles sinnvolle Einrichtungen, deren Notwendigkeit von den Mietern auch nicht in Abrede gestellt wird.

Ein Blick in die Mietverträge ergab allerdings, dass die Umlage dieser Wartungskosten nicht vereinbart wurde. Dazu hatte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 7.4.2004 (VIII ZR 167/03) ausdrücklich festgestellt, dass solche Kosten nur umzulegen sind, wenn diese konkret bei den sonstigen Kosten im Mietvertrag genannt werden. Da dies hier nicht der Fall ist, können die Mieter entscheiden, ob sie diese Beträge (in diesem Fall 217 Euro) von der Nachzahlung abziehen oder angesichts der Notwendigkeit der Wartungsarbeiten akzeptieren.

Bürgerinitiative „Wasser ist ein Menschenrecht“ gegen Privatisierung

Die EU hat einen Richtlinienentwurf für die Vergabe von Konzessionen bei der Wasserversorgung und anderen Dienstleistungen vorgelegt. Die Vergabe soll europaweit dem Wettbewerb unterworfen werden. Als Folge



werden die Rechte von Städten und Gemeinden eingeschränkt, ihre Wasserversorgung einem eigenen Unternehmen zu übertragen. Die erste Europäische Bürgerinitiative „Wasser ist ein Menschenrecht“ hat bereits über eine Million Unterschriften gesammelt mit deren Hilfe die EU aufgefordert werden soll, einen Gesetzesvorschlag vorzulegen, der das Menschenrecht auf Wasser und sanitäre Grundversorgung durchsetzt.

Wer die Initiative unterstützen will, kann das auch online tun: www.right2water.eu. Weitere Infos u.a. ein sehenswerter Bericht über die Folgen der Wasserprivatisierung von „Monitor“ und der Text der Konzessionsrichtlinie findet sich unter:

www.wasser-in-buergerhand.de.

Nicht zu zahlen: Verzugszinsen

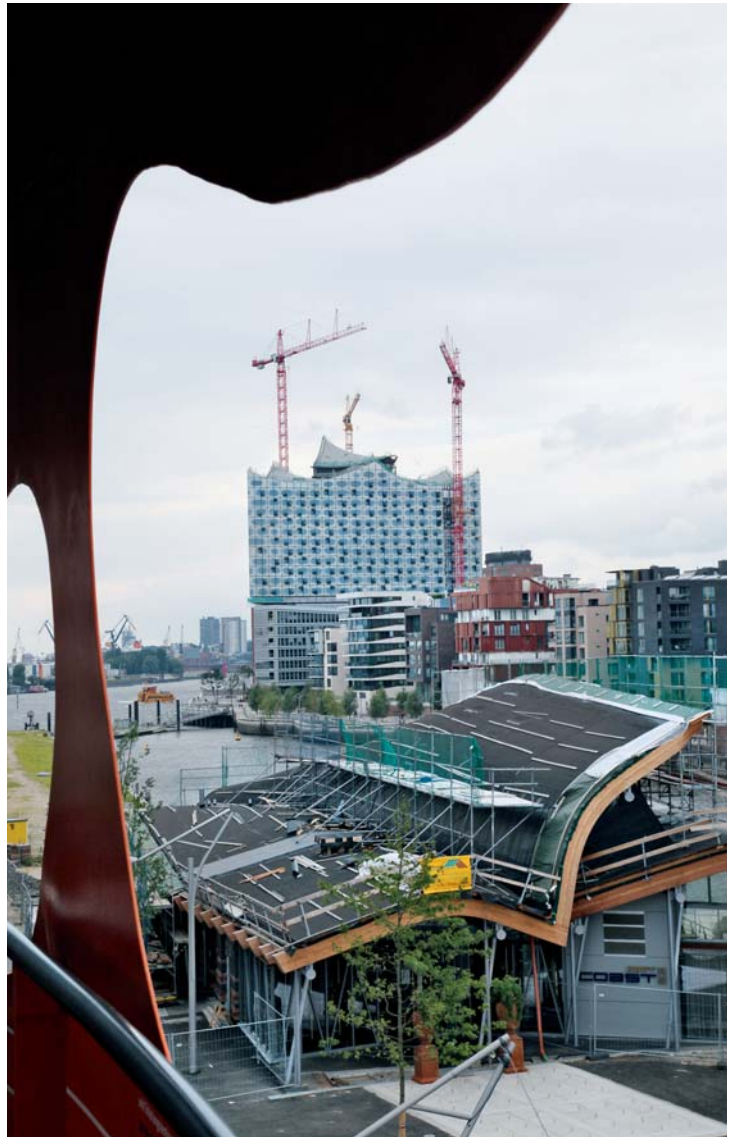
Rechnet der Vermieter über Nebenkosten verspätet ab, ist er nicht verpflichtet, dem Mieter auf das dann auch verspätet ausgezahlte Guthaben Verzugszinsen zu zahlen, so der Bundesgerichtshof vom 05.12.2012 in einem Urteil über einen Gewerbemietvertrag (XII ZR 44/41). Wäre es ein Wohnraummietvertrag gewesen, hätte der BGH genauso geurteilt, denn Verzugszinsen können nur verlangt werden, wenn ein Vertragspartner mit einer Zahlung zu spät dran ist. Solange der Vermieter aber nicht abrechnet hat, hat der Mieter keinen Zahlungsanspruch, sondern nur einen Anspruch auf Abrechnung. Da verstehe einer die Juristen.

Ausnahmsweise: Zahlung von verspäteten Betriebskosten

Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Der Vermieter hatte erst im Jahr 2008 vom Mieter höhere Kosten für die Grundsteuer seit 2002 gefordert, unmittelbar nachdem er selbst vom Finanzamt eine Nachbelastung erhalten hatte. Der Bundesgerichtshof hielt die Zahlungsklage des Vermieters ausnahmsweise trotz Ablaufens der Abrechnungsfrist für berechtigt. (Urteil vom 12.12.2012, VIII ZR 264/12. Eve Raatschen

Zwei neue Stadtteile für Hamburg

Die Elbphilharmonie sollte schon längst fertig sein, die Hafen-City ist eine Touristenattraktion, wächst aber nicht ganz so schnell wie gewünscht. Ganz am Anfang befindet sich dagegen das Projekt Neue Mitte Altona. Der Abriss von Werksgebäuden auf dem Bahngelände hat zwar bereits begonnen, der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt „Altona Nord Mitte“ ist in Arbeit, bloß die Deutsche Bahn lässt auf sich warten. Sie verschiebt ihre Entscheidung Verlagerung des Altonaer Bahnhofs nach Diebsteich Ja oder Nein ein ums andere Mal. Und es eilt, denn auf der Fläche sollen einmal 3.500 Wohnungen stehen. Und das lieber heute als morgen.



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

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für M_HM-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 M_HM 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 an: Tel. 431 39 40

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.

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 erreichen Sie unter
Tel.: 431 394 17

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kautio n 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.

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 beraten zu lassen.

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 übernommen werden kann. Sie müssen das mietrechtliche Problem zunächst 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.

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 Altmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN

Wiebke Hansen, Christiane
Hollander, Rainer Link,
Marc Meyer, Reiner Schendel,
Sabine Weis, Achim Woens,

FOTOS

Bürgerhaus Barmbek, Martin Heger,
Oliver Heissner, Bodo Marks, MhM,
Joachim Reinig, Henning Scholz

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. 2/2013 ist der 14.06.2013



MIETER HELFEN MIETERN

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

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

MHM-Zentrale: 040/431 39 40

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

beratungsstellen

Schanzenviertel

■ Bartelsstraße 30
[U/S Bahnhof Sternschanze]
montags 16.00 - 19.00 Uhr
dienstags 16.00 - 17.00 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 14.00 - 15.00 Uhr

■ Telemannstr. 24

[Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel

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

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

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.

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 _____