

Wer wohnen will, findet auch was?

Wie der Mietmarkt in weniger beliebten
Stadtteilen gesund gebetet wird



AUS DEM VEREIN Mitgliederversammlung am 3. September 2013

NEBENKOSTEN Kontrolle ist besser

HAMBURG Es fehlen 50.000 Wohnungen und eine Mietpreisbremse



Liebe Mitglieder,

Deutschland im Wahlkampf. Zwei große Parteien sind plötzlich auf Mieterseite und wollen die Neuvermietungspreise begrenzen. Eine Forderung, die lange auf taube Ohren stieß. Um so mehr freut es uns, dass eine Höchstgrenze für Neuvermietungspreise jetzt gesetzlich verankert werden soll. Eine derartige Mietrechtsänderung wird den Wohnungsneubau nicht zum Erliegen bringen. Davon sind wir fest überzeugt, denn die Nachfrage nach Wohnungen ist groß, das Vermietungsrisiko gering.

In Hamburg eine Wohnung zu finden, vor allem wenn man nicht über viel Einkommen verfügt, ist schwer. Und zwar nicht nur in den begehrten innenstadtnahen Wohnlagen, in den Szenevierteln, wie Sie in unserer Reportage nachlesen können. Fragen rund um die Betriebskostenabrechnung werden im mietrechtlichen Teil dieser Ausgabe behandelt. Da gibt es Neues zu berichten über gesetzliche Vorgaben zur Legionellenprüfung, zur Regenwasserabgabe, zur Aufhebung der Abschaffung von Nachtstromspeicherheizungen und zu umlegbaren Rauchmelderkosten.

Schon wieder ist ein Jahr vergangen. Zeit für die Mitglieder-Vollversammlung von MhM, zu der wir Sie am 3. September 2013 herzlich einladen. Im Rechenschaftsbericht erfahren Sie einiges über die Arbeit von MhM im wohnungspolitisch turbulenten letzten Jahr. Weitere Informationen, insbesondere den finanziellen Rechenschaftsbericht, erhalten Sie dann auf der Versammlung.

Bis dahin wünsche ich Ihnen einen heißen Sommer.

Mit herzlichen Grüßen
Ihre Karin Aßmus

INHALT

TITEL



Wer wohnen will, findet auch was? Wie der Mietmarkt in weniger beliebten Stadtteilen gesund gebetet wird. **Seite 4 bis 6**

WOHNEN UND STADTTEILE

Es fehlen 50.000 Wohnungen und eine Mietpreisbremse	7-8
GAGFAH: Nachhaltige Bewirtschaftung Fehlanzeige	13
Gartenstadt Berne: Leere Häuser, beunruhigte Mieter	14
Schutz für insolvente Genossenschaftsmieter	14

(MIET-)RECHT

Nebenkosten: Kontrolle ist besser	10-11
Legionellen: Untersuchungspflicht	12
Neues Wohnraumschutzgesetz	15

UMWELT

Klimawegweiser für Neu-Hamburger	8
Nachtstromspeicherheizungen: Kein Ende in Sicht	14



Der Netzkauf lohnt sich **Seite 15**

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder	2
MhM-Rechenschaftsbericht	7-8
Einladung zur Mitgliedervollversammlung	7
MhM berät: Nehmen Sie uns in Anspruch	9
Impressum	16

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM

KURZ NOTIERT MELDUNGEN

MHM SERVICE

Es fehlen 50.000 Wohnungen und eine Mietpreisbremse

Ist das Zufall? Kaum ist im Wahlkampf von gesetzlichen Begrenzungen der Mietpreise die Rede, da sieht der Immobilienverband Hamburg den Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt gebremst, eine Wende am Wohnungsmarkt gekommen. Doch davon sind wir weit entfernt. Hamburg braucht nach wie vor Wohnungsneubau, eine behutsame Bestandspolitik und eine Verlangsamung der Mietpreisspirale.

Der Mikrozensus 2011 brachte es ans Licht. Die bisher gehandelten Zahlen stimmen nicht (s. Tabelle). Hamburg hat nicht so viele Einwohner wie angenommen, dafür aber mehr Haushalte und mehr Wohnungen. Braucht Hamburg deswegen keine neuen Wohnungen? Wohl kaum, denn auch mit den neuen Zahlen vom Zensus 2011 gibt es erheblich mehr Haushalte als Wohnungen. Rechnet man mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hamburg von 1,79 Personen, fehlen in Hamburg 40.000 bis 50.000 Wohnungen, nicht eingerechnet der Wohnungsbedarf der nach Hamburg Zuziehenden. 2011 zogen 93.000 Menschen nach Hamburg und 81.000 fort, ein Zuwachs von 12.000 Menschen. Was aber auch noch fehlt, ist eine Bedarfsanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes. Wer braucht Wohnungen welcher Größe und zu welchen Preisen? Weitgehend einig ist man sich nur darüber, dass preisgünstige Wohnungen für Gering- und Normalverdiener fehlen.

In der Vergangenheit wurde vornehmlich für den gehobenen Bedarf im Eigentums- und Mietbereich gebaut. Das preiswerte Wohnungsmarktsegment schrumpfte, stetig durch (modernisierungsbedingte) Mieterhöhungen und vor allem durch den Verlust an Sozialwohnungen nach Auslaufen der Förderung. Aber auch durch Umzüge innerhalb Hamburgs – 2011 waren das 102.000 – und durch Fortzüge werden Wohnungen frei und wieder vermietet. Jede Neuvermietung bedeutet in der Regel einen Mietanstieg (außer bei den Sozialwohnungen), weil es der einfachste Weg ist, Mieterhöhungsspielräume zu realisieren. Denn

HAMBURG IM ÜBERBLICK

Nach Auffassung des Senats ist die Einwohnerzahl Hamburgs deutlich höher als vom Zensus 2011 ermittelt. Sollte Hamburg Recht behalten, müsste die Stadt weit weniger in den Länderfinanzausgleich nachzahlen.

	2010 (Fortschreibung auf Basis der VZ 1987)	Zensus 2011 (9.5.2011)
Bevölkerung	1.774.224	1.706.696
Haushalte	893.495	1.005.000
1-Personen Haushalte	497.000	517.000
Durchschnittliche Haushaltsgröße		1,79 Personen
Wohnungen (mit Wohnheimen u. Unterküften)		924.848
Wohnungen (ohne Wohnheime u. Unterküfte)	893.495	912.395

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Zensus 2011



Wohnungsneubau Othmarschener Höfe/Bahrenfeld – einer der Schritte zur Entspannung des Wohnungsmarktes.

es gibt zurzeit keine gesetzlichen Beschränkungen bei der Neuvermietung. Das war einmal anders. § 5 WiStG verbot Mietpreise von mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete – bis der Paragraph durch höchstrichterliche Rechtsprechung ausgehebelt wurde. Der Gesetzesantrag der Stadt Hamburg, den § 5 WiStG wieder zu aktivieren, geht deshalb in die richtige Richtung. Hamburg braucht dringend bezahlbare, neue Wohnungen. Deswegen ist es richtig bei Neubauvorhaben auf einem Sozialwohnungsanteil zu bestehen. Dieser darf nach Meinung von MhM gerne auch üppiger als 30 Prozent ausfallen. Neubau allein reicht jedoch nicht. Bei dem derzeitigen Bautempo wäre der Wohnungsstau frühestens in 15 – 20 Jahren aufgeholt. Während dieser Zeit

wird weiter Wohnungsknappheit herrschen – paradiesische Zustände auf der Anbieterseite, während Wohnungssuchende um Wohnungen konkurrieren und das Mietniveau ständig ansteigt. Um ein Ausnutzen dieser Marktsituation zu verhindern, sind gesetzlich verankerte Mietpreisbremsen das Gebot der Stunde.

Dass bei einer Begrenzung der Neuvermietungsmieten der Neubau zum Erliegen kommt und Investoren abgeschreckt werden, ist eine Drohgebärde, die hoffentlich ins Leere läuft. Investitionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind mangels Alternativen und guter Renditen attraktiv geworden. Selbst die SAGA profitiert von der Gutwetterlage auf dem Wohnungsmarkt mit geringem Leerstand und einem Rekordüberschuss von 176 Mio. Gebaut hat sie im letzten Jahr allerdings nur 60 Wohnungen; 1.000 Sozialwohnungen im Jahr sollen es werden. Sozialer Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist gerade auch unter den gegenwärtigen Wohnungsmarktbedingungen unattraktiv. Um so wichtiger ist es, dass das städtische Unternehmen, Genossenschaften und soziale Investoren für die Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung bauen. Aber bis der Engpass am Wohnungsmarkt überwunden ist, sind gesetzliche Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung richtig und notwendig.

Karin Aßmus

Drängerei im Treppenhaus. Selbst eine überbewertete GAGFAH Immobilie in schlechter Lage findet noch massenhaftes Interesse



„Wer wohnen will, findet auch was ...?“

Wie der Mietmarkt in weniger beliebten Stadtteilen gesund gebetet wird

Wohnungsnot. Gibt's die wirklich oder ist das alles nur Panikmache? Nein, einen flächendeckenden Mangel gebe es in Hamburg nicht, beschwichtigt die zuständige Senatorin Jutta Blankau ein ums andere Mal. Es könnten allerdings nicht alle in Winterhude, in Ottensen oder in Eimsbüttel unterkommen. Mieter sollten nicht so wählerisch sein, ergänzt Axel Kloth, Sprecher des Immobilienverbandes IVD. Es gäbe durch Übernachtfrage zwar eine Verknappung in einigen Stadtteilen, deshalb könne nicht jeder dort hinziehen. Ist es also unproblematisch, in cityfernen, einfachen Wohnlagen eine passable Bleibe anzumieten? Wir haben inkognito den Praxistest gemacht. Ein Selbstversuch.

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Ich trete als Wohnungsinteressent auf. Mein Name lautet jetzt Erwin Lenke, von Beruf Elektriker mit Festanstellung. Mein Monatslohn beträgt 1.700 Euro netto und meine Schufa-Auskunft weist keinen Makel auf. Ich bin alleinstehend und suche eine ca. 50 Quadratmeter Wohnung in einem Stadtteil, in dem es sich hoffentlich noch

recht preiswert leben lässt. Für ein eventuelles Vorstellungsgespräch halte ich ein gebügeltes Hemd und ein nicht allzu teures Sakko bereit. Auf geht's.

Wohnungssuche ist heute digital!

Die Zeiten, in denen man am Mittwoch oder Samstag das „Hamburger Abendblatt“ kauf-



Fast wie im wirklichen Leben: Der Elektriker Erwin Lenke hat sich in seine Sonntagskleidung geworfen, um bei Maklern und Hausmeistern einen soliden und solventen Eindruck zu hinterlassen. Das Hemd ist so blütenrein wie seine Schufa-Auskunft.

te und dann den Immobilienangeboten hinterher telefonierte, sind vorbei. In der Ausgabe vom 23. April finde ich gerade mal elf Annoncen für Zweizimmerwohnungen; davon liegen nur vier in den von mir gewünschten schlichten Wohnlagen. Das kann nicht alles sein.

Ohne Internet lässt sich der Hamburger Mietmarkt nicht mehr überblicken. Im Web finden sich die Plattformen der großen Immobilienportale wie „Immonet“, aber auch Makler, Genossenschaften und Wohnungsbau-Gesellschaften bieten ihre Wohnungen heute vorwiegend digital an. Ich besuche die Angebotsseite von „Immonet“, Werbe-spruch: „Wir sind Immobilien“. Mit wenigen Klicks – unter anderem gebe ich an, dass eine Kaltmiete von maximal 400 Euro für mich die Höchstgrenze ausmacht – erhalte ich einen stadtweiten Überblick über mietbare Zweizimmerwohnungen. Auch hier ein überschaubares Angebot. Zehn Wohnungen in wenig nachgefragten Quartieren: Hamm, Kleiner Grasbrook, Bergedorf, Moorfleet, Wilstorf, Harburg und Langenhorn. Dazu ein ausgebautes Dachgeschoss in Sasel und ein echtes Schnäppchen in bester Lage in Winterhude. Nur 7 Euro kalt verlangt hier ein Vermieter, der sich allerdings nicht mit regulären Kontaktdaten zu erkennen gibt und auch kein – sonst übliches – Foto der Wohnung ins Netz stellt. Ist hier ein Trickbetrüger, der auf hohe Vorauszahlungen spekuliert, unterwegs? Ich lasse die Finger davon. Alle anderen Woh-

nungen liegen – fast wie abgesprochen – bei ziemlich genau 8 Euro Kaltmiete. Über das Kontaktformular stelle ich mich bei allen Vermietern als Interessent vor. Ob diese Wohnungen wirklich noch zu haben sind, oder es sich um virtuelle Dateileihen handelt? Bei einigen Objekten wäre der Einzugsstermin bereits in einer Woche, was daraufhin deutet, dass der Mietvertrag längst geschlossen ist und das Angebot längst von der Webseite entfernt sein sollte. Für eine Wohnung im Ewaldsweg in Hamburg Hamm werde ich von einem Maklerbüro zur Sammelbesichtigung eingeladen. Es handelt sich um zwei Zimmer, verteilt auf 46 Quadratmeter für 510 Euro warm, im dritten Stock eines Wohnhauses in einer ruhigen Nebenstraße. Immerhin, man hat mich registriert.

Junge Leute, alte Leute, Inländer, Ausländer, Singles, Paare – es sind deutlich mehr als 50 Menschen, die sich hier durchs Treppenhaus drängeln. Die Wohnung selbst vermittelt den Charme einer Baustelle. „Sie wird unrenoviert übergeben, so dass Sie alles nach Ihren Wünschen gestalten können“, verkündet die GAGFAH-Mitarbeiterin das Fehlen von Fußbodenbelag, Fußleisten und Tapeten. Der glückliche Mieter würde von der GAGFAH mit einem Baumarkt-Bon über 500 Euro beschenkt und könnte dann selbst Hand anlegen.

Ich bin etwas schockiert über den Zustand und über den Mietpreis der Wohnung, gebe mich aber weiterhin interessiert. Die Mitarbeiterin des Wohnungskonzerns drückt mir drei Zettel in die Hand. Auf einem dieser Papiere – einer sogenannten Vorvermie-



Wohnen im grünen Ohlsdorf – welch ein Glück. Die Alster um die Ecke, ein Freibad fast vor der Tür. Und auch der Zentralfriedhof besitzt einen hohen Freizeitwert.

Als Mieter kann man nicht wählerisch sein

Und dann ist da noch ein Angebot der GAGFAH, dem Wohnungskonzern mit dem betont schlechten Ruf. In die Straßburger Straße 79 in Dulsberg lädt die GAGFAH mich und andere Interessenten zur Besichtigung einer Zweizimmerwohnung ein. 8 Euro kalt und 10,50 Euro warm soll der Quadratmeter hier kosten.

Schon eine halbe Stunde vor dem Besichtigungsstart ist das Treppenhaus rappellvoll. Drei Mitarbeiterinnen der GAGFAH haben Mühe die Ströme der Interessenten geordnet in die 43 m² große Wohnung zu führen.

tererklärung – soll mein jetziger Vermieter schriftlich versichern, dass ich nie gegen die Hausordnung verstoßen und meine Miete immer pünktlich gezahlt habe. Dreister geht's nimmer!

Kann ich bei einer Wohnungsgenossenschaft unterkommen?

Wohnen bei einer Genossenschaft, das verspricht eine faire Behandlung, denn man ist hier ja mehr als ein einfacher Mieter, man ist Miteigner der Genossenschaft. Und fair sollen auch die Mietpreise sein, denn um den privaten Profit eines Immobilieneigners geht es beim Genossenschaftsmo-

dell ausdrücklich nicht. Auf dem Bahnhof Ohlsdorf entdeckte ich ein Werbebanner der Schiffszimmerergenossenschaft. Klingt gut. Ein Telefonanruf holt dann die Werbung zurück auf den Boden der real existierenden Notlage am Wohnungsmarkt. „Zur Zeit haben wir keine zu vermietenden Wohnobjekte,“ teilt man mir mit. Man wolle derzeit auch keine neuen Mitglieder aufnehmen, da man ihnen kein Angebot machen könne. Die Werbung am U-Bahngleis wäre zwar nicht mehr aktuell, räumt meine Gesprächspartnerin ein, aber man hätte nun mal diese Werbefläche angemietet.



Eine Dreiviertelstunde vor dem offiziellen Besichtigungstermin. Noch steht Erwin Lenke allein vor dem 50-er-Jahre Backsteinbau in einer verkehrsbelasteten Zone Dulsbergs.

Kann mir die SAGA GWG zu einer Bleibe verhelfen?

SAGA GWG, Hamburgs größter Vermieter, ist in fast allen Stadtteilen mit Geschäftsstellen vertreten. Reingehen, Nachfragen, Zettel ausfüllen und auf ein Angebot warten, das ist hier noch möglich. Aber auch der städtische Konzern versucht, seine Angebote und die Nachfrage im Internet abzuwickeln.

Ich wähle den 22. April als Stichtag und will in Erfahrung bringen, was die SAGA auf ihrer Webseite als Angebot ausgewiesen hat. Lediglich fünf Wohnungen sind annonciert. Darunter zwei Einzimmerwohnungen im Süderelberaum mit jeweils rund 10 Euro Kaltmiete pro qm und eine geräumige Zweizimmerwohnung in einem umgebauten Eppendorfer Schwesternwohnheim für fast 14 Euro pro Quadratmeter kalt. Ein Preis, der jeden Elektriker aus den Puschen haut.

SAGA GWG bietet Interessenten aber auch einen durchaus empfehlenswerten elektronischen Suchservice. Man gibt seine Kontaktdaten ein, nennt bis zu 15 Wunschstadtteile und macht Angaben zur Größe der Wohnung. Mit etwas Glück kommt dann per Mail ein bebildertes Exposé über eine freie Wohnung mit der Anschrift des zuständigen Mitarbeiters der regionalen Geschäftsstelle oder des Hausmeisters ins Haus. Für den Elektriker Erwin Lenke lag bereits nach einem Tag diese Offerte im elektronischen Briefkasten: Zweizimmerwohnung in Billstedt, 48 qm, 325 Euro kalt,



Ganz konventionelle Suche: Erwin Lenke vor der Dulsberger SAGA GWG Dependance. Reingehen, Wunschzettel ausfüllen und auf den Anruf warten, der zur Besichtigung lädt. Wohnungssuche wie in den 80er-Jahren.

440 warm. Das macht 6,70 Euro Kaltmiete pro qm, und ist damit das günstigste Angebot, das ich während der kompletten Recherche erhielt.

Das Fazit – Wohnungsknappheit überall in Hamburg

Natürlich sind die Ergebnisse der Suchaktion von Erwin Lenke nicht unbedingt repräsentativ. Andere Wohnungssuchende werden andere Erfahrungen gemacht haben – positivere oder noch haarsträubendere. Zwei Fakten sind unumstößlich. Zum einen ist festzustellen, dass die Mietpreiswalze bereits auch die „nicht so angesagten“ Bezirke überrollt hat. 8 Euro kalt – das war fast durchgängig der Eintrittspreis für das Leben in recht schlichten Zweizimmerwohnungen in Jenfeld, Horn, Hamm oder Dulsberg. Mit den Neben- und Heizkosten wäre eine solche Wohnung nicht unter 500 Euro zu bekommen gewesen.

Die Wohnungssuche des Elektrikers Erwin Lenke hat eine zweite Tatsache zutage gefördert. Die Zahl der freien Wohnungen in den weniger beliebten Stadtteilen ist außerordentlich gering und die Nachfrage dramatisch höher. Die Behauptung, dass in bestimmten Gebieten der Stadt jeder Interessent eine Wohnung anmieten könne, ist ein Märchen, das vielleicht vor zehn Jahren noch realitätstauglich war, heute aber als krasser Unfug gelten muss.

Leerstand gibt's praktisch nicht mehr

MhM im Gespräch mit dem Pressersprecher der SAGA GWG, Dr. Michael Ahrens

MhM: Mit welcher durchschnittlichen Wartezeit muss ein Interessent, der die Miete aus eigenem Einkommen aufbringen kann, bis zum Einzug in eine SAGA GWG Wohnung rechnen?

Ahrens: Diese Daten werden aus Datenschutzgründen nicht hinterlegt. Es gibt in dem Sinne aber auch keine durchschnittliche Wartezeit für SAGA GWG Wohnungen, weil unsere Suche zeitlich begrenzt ist und man zeitgleich sein Interesse auch für andere Wohnungen bekunden kann.

Gibt es Bezirke und Quartiere, in denen die Wartezeiten kürzer bzw. länger sind? Bitte nennen Sie Beispiele.

Ahrens: Es gibt Quartiere, in denen die Wartezeiten länger sind und die Fluktuationsraten geringer als der Durchschnitt – dies sind die citynahen Viertel. SAGA GWG verzeichnet aber aktuell in nahezu allen Quartieren Vollvermietung.

Trifft die Aussage des Senats und der Maklerverbände, dass außerhalb bestimmter Szene-Viertel keine Wohnungsknappheit bestünde auch auf den Bestand der SAGA GWG zu?

Ahrens: Grundsätzlich besteht eine Wohnungsknappheit auch außerhalb von Szenevierteln, dort aber wie zum Beispiel in Mümmelmannsberg besteht eine sehr stabile Nachfrage aus der Nachbarschaft im Quartier heraus.

Wie hoch schätzen Sie die aktuelle Einstiegs Kaltmiete bei der Neuvermietung von SAGA GWG Wohnungen in Hamburg?

Ahrens: Die aktuelle Einstiegs Kaltmiete (Stand 31. Dezember 2012) je Quadratmeter beträgt für öffentlich geförderte SAGA GWG Wohnungen 5,51 Euro sowie für frei finanzierte SAGA GWG Wohnungen 6,64 Euro.

Mieterinnen und Mieter sollen in mängelfreien und bezahlbaren Wohnungen wohnen und dort möglichst frei nach ihren Vorstellungen leben können. Getreu dieser Maxime ist kompetente Rechtsberatung die Kernaufgabe von MhM. Daneben aber gilt es für möglichst gute wohnungspolitische und rechtliche Rahmenbedingungen zu sorgen.



Wohnungsneubau an exponierter Stelle verbessert zwar die Wohnungsbilanz, aber nicht die Wohnungsversorgung von Normalbürgern – eines der Ziele von MhM.

Hand in Hand Rechtsberatung und wohnungspolitisches Engagement

MhM-Rechenschaftsbericht 2012/13

Die Preissteigerung des letzten Mietenspiegels (+5,8 %) und der enge Wohnungsmarkt haben die Beratungsnachfrage in 2012 deutlich erhöht. Um 14 % steigerte sich der Andrang in der offenen Beratung. In ca. 12.500 Beratungsgesprächen wurden mietrechtliche Fragen geklärt, wie immer ging es am häufigsten um Mängel, Nebenkosten und Mieterhöhungen. Da insbesondere Beratung in der MhM-Zentrale in der Bartelsstraße nachgefragt wurde, haben wir seit November 2012 eine weitere Beratung am Dienstagnachmittag von 16 bis 17 Uhr eingerichtet. Das Angebot wurde von

Anfang an sehr gut angenommen. Das freute nicht nur Vorstandssprecher Thomas Breckner und unseren langjährigen Berater aus Altona-Nord, Rechtsanwalt Marcus Tischel, die nachmittags hier beraten.

Beratung: mehr und gut!

Im Jahr 2012 machten sich 6.700 Mitglieder in den Offenen Beratungsstellen schlau, um die Probleme mit ihren Vermietern zu lösen. 3.700 Mitglieder fragten am Rechtstelefon nach und 2.200 wurden nach Terminabsprache in der Zentrale beraten. In diesen Einzelterminen geht es meist um

komplexere und existenziellere Konflikte. Doch erfreulicherweise musste nur in der Hälfte dieser Fälle Schriftwechsel mit dem Vermieter von den MhM-Juristen übernommen werden. In allen Beratungsformen bietet MhM rechtlich fundierte Hilfe, die strikt parteiisch ist. Es hat sich bewährt, die Mitglieder nach Möglichkeit so zu stärken und zu unterstützen, dass keine offizielle Vertretung nötig wird. Auch in der direkten Auseinandersetzung mit dem Vermieter hat die Suche nach konstruktiven außergerichtlichen Lösungen Erfolge gezeigt – denn gute Kompromisse sind oft heilsamer für das bestehende Mietverhältnis als gewonnene Klagen nach jahrelangem Streit. Gerade mit unfreundlichen und unnachgiebigen Vermietern lassen sich so eher vernünftige Lösungen finden.

Erfreulich ist auch die Prozessbilanz für Mitglieder: Klagen sind rar – nur nach Erscheinen des Mietenspiegels häufen sich die Zustimmungsklagen. In gut zwei Drittel der Fälle gehen die gerichtlichen Verfahren zu Gunsten der Mitglieder aus! Mehr zum Beratungskonzept erfahren Sie auf Seite 9.

Wohnungspolitik: Viel auf den Weg gebracht

Kaum ein Jahr wies so viele wohnungspolitische Baustellen auf wie das Jahr 2012. Die Mietrechtsreform der Bundesregierung, neue Hamburger Mietobergrenzen für ALG II-Bezieher, das Hamburger Wohnraumschutzgesetz gegen Leerstand, Zweckentfremdung und drohende Vernachlässigung

Einladung zur Mitgliedervollversammlung

Liebe Mitglieder, der Vorstand lädt Sie herzlich zur diesjährigen Mitgliedervollversammlung ein:

Dienstag, 3. September 2013
18.30 Uhr bis 21.00 Uhr
im Bürgertreff Altona-Nord
Gefionstraße 3

Den inhaltlichen Rechenschaftsbericht finden Sie auf diesen Seiten. Die finanzielle Rechenschaftslegung erfolgt auf der Vollversammlung, auf der Sie ergänzende Unterlagen erhalten. Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch haben Sie im Anschluss an die Versammlung bei einem kleinen Imbiss.

Tagesordnung

- Begrüßung
1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
- Vereinsarbeit
- Jahresabschluss
 2. Bericht der Kassenprüfer
 3. Entlastung des Vorstandes, der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer
 4. Wahl der Vorstandssprecher, des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Wir freuen uns auf Sie. Der Veranstaltungsort ist gut zu erreichen über die S-Bahn Haltestelle Holstenstraße oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das Cafe Breitengrad.

von Wohnungen sowie das Verbot der Mietpreisüberhöhung und die Einführung des Bestellerprinzips – all das war 2012 und ist 2013, im Wahljahr, teilweise noch brandaktuell.

Mietrechtsreform: MhM setzte sich bei den Hamburger Bundestagsabgeordneten sowie der Hamburger Regierung dafür ein, die Verschlechterungen der Reform doch noch zu stoppen. Seit Mai dieses Jahres aber ist die Reform in Kraft getreten. Die Abschaffung des Minderungsrechts bei energetischen Sanierungen macht Mietern bereits zu schaffen – und auch den MhM-Juristen, denn welcher Hammerschlag ge-

hört zum Badaustausch und welcher zur Wärmedämmung?

Kappungsgrenze: MhM hakte im Bündnis für das Wohnen und schließlich beim Ersten Bürgermeister nach, denn die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen ließ auf sich warten. Bereits seit Mai 2013 hätte sie in Hamburg gelten können. Nun legte die zögerliche Baubehörde den Entwurf einer flächendeckenden Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % endlich vor und der Senat wird diese wohl zum September beschließen.

Wohnraumschutz: Schon im Bürgerschaftswahlkampf zeigte sich die SPD sehr interessiert an den MhM-Forderungen, strenger gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Immer wieder erinnerte MhM daran, dass die Reform des Wohnraumschutzes auch nach dem Wahlsieg umgesetzt werden müsse. Zum 1. Juni 2013 sind die gewünschten Verbesserungen in Kraft getreten – nachzulesen auch auf Seite 15.

Mietpreisüberhöhung: Die vom Mietenspiegel entkoppelten Neuvermietungspreise veranlassten MhM schon gleich beim ersten Gespräch mit Bausenatorin Blankau, diese zu einer Bundratsinitiative zur Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu ermutigen. Und tatsächlich hat die Hamburger Regierung in diesem Jahr einen gelungenen Reformvorschlag des Mietpreisüberhöhungsparagrafen in den Bundesrat eingebracht. Das Thema hat nunmehr im Bundestagswahlkampf an Schubkraft gewonnen und könnte nach den Wahlen auch in Hamburg für moderatere Neuvermietungsmieten sorgen.

Immobilienkonzernen auf die Finger geklopft

Endlich bewegt sich die GAGFAH, zumindest in Steilshoop. Das Hausgemeinschaftsteam konnte einige Fälle zur Zufriedenheit der Mieter abschließen. Das ist nicht zuletzt dem direkten Draht des MhM-Teams zur Steilshooper GAGFAH-Sachbearbeiterin zu verdanken. Aber das große Sanierungskonzept – angekündigt für letzten Herbst – lässt noch immer auf sich warten. MhM hakt nach (s. Seite 13).

Akelius, ein skandinavischer Immobilienkonzern, macht sich in Hamburg breit. Akelius fällt durch ähnliche Organisationsstrukturen bei der Mängelbeseitigung, wie die GAGFAH auf – und mit horrenden Neuvermietungspreisen von zum Beispiel Euro 15,00 netto kalt in der Augustenpassage. Inzwischen läuft die Kommunikation zwi-



Umzug – Senatorin Blankau und die Baubehörde sind seit kurzem hier in Wilhelmsburg zu erreichen.

schen Akelius und MhM spürbar besser. Die vielen Mahnungen der Akelius erwiesen sich als falsch, Mietkonten können geklärt werden. MhM wird diesen neuen Großakteur auf dem Hamburger Wohnungsmarkt genau im Auge behalten.

SAGA GWG war schon im Jahr 2008 wegen seiner rigiden Abwicklungspraxis bei Mietende aufgefallen. MhM mahnte im Jahr 2008 mehrere Schönheitsreparaturklauseln in SAGA-Mietverträgen erfolgreich ab. Dennoch wurden bis heute langjährige Mieter bei ihrem Auszug mit ellenlangen Abnahmeprotokollen zu angeblichen Instandsetzungen aufgefordert. Nach MhM-Auffassung ein eindeutiger Verstoß gegen die Verpflichtung der SAGA aus dem Jahr 2008, künftig keine Renovierungen mehr zu verlangen. Denn die angeblichen Mängel entpuppen sich nach Auffassung von MhM bei näherem Hinsehen als Renovierungsarbeiten. Ende 2012 forderte MhM deshalb die SAGA auf, endlich Ernst zu machen und solche Aufforderungen zu unterlassen. Die SAGA gestand Missverständnisse bei Rückgabeverhandlungen ein und sagte zu, die ganze Abnahmesoftware so umzustellen, dass keinerlei Renovierungen mehr verlangt werden würden, wenn die Klausel im Mietvertrag unwirksam sei. Einen Verstoß in den 20 aktuell von MhM monierten Fällen, räumte die SAGA aber nicht ein und verweigerte die Zahlung der in 2008 vereinbarten Vertragsstrafe. MhM prüft nunmehr eine Klage in diesen Fällen.

Es soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass das Geschäftsjahr 2012 mit einem kleinen finanziellen Überschuss schließt und die Mitgliederentwicklung erfreulich war. Im Jahr 2012 wuchs der Verein weiter bei fast 1.900 Neueitritten. Der Verein steht auf soliden Füßen und wird in das neue Vorstandsjahr äußerlich leicht modernisiert mit neuem Logo starten.

Sylvia Sonnemann

KLIMASCHUTZ

Der persönliche (Klima)-Wegweiser für alle, die neu in Hamburg sind

Hamburg ist eine wachsende Stadt. Jährlich wählen rund 90.000 Menschen die Hansestadt als neue Heimat. Vor diesem Hintergrund hat die Verbraucherzentrale Hamburg das Projekt „Neustart fürs Klima“ angestoßen. Zugezogenen soll das Ankommen in Hamburg erleichtert werden – mit praktischen Informationen rund um den neuen Alltag. Und da es sich um ein vom Bundesumweltministerium im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative gefördertes



Projekt handelt, steht auch die individuelle CO₂-Bilanz eines jeden Neubürgers im Fokus. Wie Umzug und Klimaschutz zusammenpassen? Wer umgezogen ist, muss alles neu organisieren – den Weg zur Arbeit etwa oder den alltäglichen Einkauf. Möglicherweise müssen auch neue Haushaltsgeräte angeschafft werden. Das ist eine Chance fürs Klima. Die Beraterinnen von „Neustart fürs Klima“ greifen die Situation der Neuorientierung auf und unterstützen Verbraucher dabei, den für sie besten, günstigsten und klimafreundlichsten Weg zu finden. Davon profitiert nicht nur die eigene Geldbörse, sondern auch das Klima. Neben kostenfreien Beratungen können sich Neu-Hamburger auch auf ein buntes Veranstaltungsangebot und Vergünstigungen von zahlreichen Netzwerkpartnern freuen.

Anmeldung und weitere Information unter Telefon: (040) 24832-250 oder E-Mail: klima@vzhh.de.

Mehr unter: www.neustart-klima.de

Annika Kownatzki

MhM berät

Nehmen Sie uns in Anspruch

Am besten persönlich

Mieter helfen Mietern e. V. steht seit mehr als 30 Jahren für engagierte und kompetente Vertretung und Beratung von Mieterinnen und Mietern. Auch wenn sich manche unter dem Namen eine Selbsthilfeorganisation von Mietern vorstellen – richtig daran ist nur, dass die meisten der Mitarbeiter tatsächlich immer noch Mieter sind. Beraten werden unsere Mitglieder durch ein Team von acht hauptamtlich beschäftigten Volljurist/innen und ca. 40 niedergelassenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten, die in der Offenen Beratung oder am Rechtstelefon Rede und Antwort stehen und Sie kompetent beraten.

Beratungssystem aus drei Säulen

Die **Offene Beratung** ist das Herzstück unseres Angebotes; offen, weil eine Terminvereinbarung nicht erforderlich ist. Dieses flexible Angebot ermöglicht allen Mitgliedern, sich schnell und fachkundig in verschiedenen Stadtteilen, an verschiedenen Wochentagen und zu unterschiedlichen Zeiten beraten zu lassen, gleich dann, wenn ein Problem unter den Nägeln brennt. Spezialangebote wie Nebenkosten-, Renovierungs- und Hartz IV-Beratung ergänzen unser Beratungsangebot. Die meisten Fragen lassen sich in der Offenen Beratung klären. Tipps und Formulierungshilfen für Briefe an den Vermieter geben unsere Berater gerne. Treten später noch Fragen auf oder antwortet der Vermieter auf den Brief (oder gerade nicht), können Sie jederzeit wiederkommen. Mitglieder können so oft sie wollen, die Offene Beratung in Anspruch nehmen, eine Begrenzung gibt es nicht.

Kurz am Rechtstelefon

Soll nur eine kurze Rechtsfrage beantwortet werden, ist die telefonische Beratung für Sie da: Montag bis Donnerstag von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie montags und freitags von 10.00 bis 12.00 Uhr unter der Nummer 431 394 - 77. Nur kurze, klar umrissene Beratungsthemen sind für telefo-

ALLE MITGLIEDERN KÖNNEN SICH SCHNELL UND FACHKUNDIG IN VERSCHIEDENEN STADTEILEN BERATEN LASSEN, WENN EIN PROBLEM UNTER DEN NÄGELN BRENNT.

nische Auskünfte geeignet. Eine Überprüfung der Nebenkostenabrechnung, der Kündigung oder einer Mieterhöhung ist nur im persönlichen Kontakt möglich, denn der Berater muss die Unterlagen einsehen und prüfen können, um ein korrektes Beratungsergebnis zu erreichen. Eine telefonische Beratung genügt im Regelfall nicht, da es oft um den Wortlaut in den Schreiben oder dem Vertrag geht. Auch die



Prüfung von Renovierungsklauseln setzt die genaue Kenntnis des konkreten Mietvertrages und seiner Anlagen voraus. Eine Mietminderung muss sehr sorgfältig besprochen werden. In der Regel kann ein Berater ohne Fotos oder Lärmprotokolle, die zum Gespräch mitgebracht werden sollten, keine angemessene Minderungshöhe empfehlen.

Ähnlich begrenzt ist die Beratungsmöglichkeit bei E-Mail Anfragen. Insbesondere Minderungsquoten, die gerne per Mail angefragt werden, können ohne ausführliches Beratungsgespräch nicht beziffert werden. In der Regel benötigen unsere Berater Unterlagen bzw. Hintergrundinfos, um Ihnen die kompetente Beratung zu geben, die Sie zu Recht erwarten. Bei E-Mail-Anfragen sollten Sie deshalb unbedingt Ihre Rufnummer angeben, um kurze Rückfragen zu ermöglichen.

Ein Mietverhältnis dauert in der Regel ein paar Jahre, da sollten Vermieter und Mieter einen Weg finden, fair miteinander umzugehen. Konfrontation nutzt selten. Es gibt allerdings Fälle, in denen dem Mieter nichts anderes übrig bleibt. MhM hat die Erfahrung gemacht, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, wenn Mieter persönlich mit dem Vermieter reden oder selbst schreiben,



Rechtsanwalt Sven Lausen im Beratungsgespräch

natürlich auch gerne in Absprache und mit Unterstützung unserer Berater.

Beratungstermine

Das reicht allerdings nicht immer; sei es, weil die Rechtslage sehr kompliziert ist oder sprachliche Schwierigkeiten bestehen. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, einen Beratungstermin in unserer Zentrale in der Bartelsstraße 30 zu vereinbaren. Unsere Juristen beraten Sie und führen, wenn nötig, den Schriftwechsel mit dem Vermieter.

Unser Kolleginnen und Kollegen am Empfang helfen übrigens gerne, das passende Beratungsangebot für Sie herauszufinden.

Eve Raatschen

Nebenkosten Kontrolle ist besser

Auseinandersetzungen um Nebenkostenabrechnungen gibt es viele. Nicht nur, weil viele Abrechnungen inhaltliche und formelle Fehler aufweisen. Auch die mangelnde Transparenz vieler Abrechnungen führt zu Unmut auf Mieterseite. Für denjenigen, der die Grundlagen kennt, muss die Nebenkostenabrechnung aber kein Buch mit sieben Siegeln bleiben.

Nebenkosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen, § 556 BGB. Sie müssen laufend entstehen. So kann der Vermieter z. B. keine einmalig anfallenden Sperrmüll- oder Ungezieferbeseitigungskosten ansetzen. Das heißt nicht, dass Nebenkosten jährlich anfallen müssen. Ein mehrjähriger Turnus genügt, so etwa die alle fünf bis sechs Jahre anfallenden Kosten für die Eichung der Wasserzähler. Verwaltungskosten sind keine Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für die verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasser-, Heiz- und (bei Müllmengenerfassungsanlagen) Müllkosten. Denn die Kosten, die der Vermieter für die rechtliche und kaufmännische Verwaltung des Gebäudes aufbringen muss, sind grundsätzlich bereits mit der Kaltmietzahlung abgegolten. Dementsprechend hat ein Vermieter bei der Position Hausmeister die Verwaltungskosten z. B. für die Zustellung von Schreiben an die Mieter, Erstellung der Wohnungsabnahmeprotokolle oder Abhaltung von Mietersprechstunden herauszurechnen und darf den Mieter damit nicht belasten. Ebenfalls keine Nebenkosten sind Reparaturkosten. Lediglich Wartungskosten für die Heizung und Warmwassergeräte, Aufzug, Gartenpflege, Gemeinschaftsantenne und Waschküchen sind nach der Betriebskostenverordnung umlegbar.

Wann ist eine Abrechnung korrekt?

Nebenkostenabrechnungen sind spätestens ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode zu übersenden. Entspricht die Abrechnungsperiode dem Kalenderjahr, wie in Hamburg üblich, muss die Abrechnung für 2012 spätestens am 31.12.2013 den Mietern zugestellt werden. Rechnet der Vermieter nicht rechtzeitig ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen. Der Mieter hat allerdings auch nach Fristablauf noch das Recht, eine Abrechnung zu verlangen.

In der Abrechnung sind die Betriebskostenarten einzeln aufzuführen. Die üblichen Betriebskostenarten sind Grundsteuer, Müllbeseitigungskosten, Treppenhausreinigungskosten, Versicherungen, Hausmeisterkosten etc. Neu hinzugekommen in den letzten Jahren sind die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, Trinkwasseruntersuchungen sowie Niederschlagswassergebühren (s. Seite 17).

Umlageschlüssel nachvollziehbar?

Zu einer korrekten Abrechnung gehören die Aufstellung der Gesamtkosten der jeweiligen Kostenart ohne Abzüge sowie die Nennung des Umlageschlüssels, nach dem die Kosten auf die einzelnen Mietparteien umgelegt sind. Die Angabe der Gesamtkosten ohne Abzug einzelner nicht umlegbarer Kostenanteile ist deshalb wichtig, damit der

Mieter nachvollziehen kann, ob und auf welche Weise der Vermieter die Kosten differenziert hat. Bei den Hausmeisterkosten müssen z. B. die umlagefähigen Sicherheits- und Überwachungsarbeiten gegenüber den nicht umlagefähigen Wartungs- und Reparaturmaßnahmen sowie den Verwaltungskosten abgegrenzt werden. Ergibt sich diese Differenzierung nicht aus der Abrechnung bzw. den Erläuterungen zur Abrechnung, sollten Mieter beim Vermieter nachhaken. In der Regel werden die Kosten nach der Wohnungsgröße umgelegt, möglich sind aber auch prozentuale Anteile oder Personenschlüssel. Entscheidend ist die Vereinbarung des Mietvertrages. Im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum ist in § 10 zwar auch ein Prozentschlüssel vorgesehen („Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von ... % ...“). In der Praxis ist an dieser Stelle aber nur höchst selten eine Prozentangabe eingetragen, so dass fast immer der Flächenschlüssel gilt.

Der Umlageschlüssel muss nachvollziehbar sein. So hat der Vermieter beim Flächenschlüssel sowohl die Gesamtfläche des Gebäudes, als auch die Fläche der einzelnen Wohnung anzugeben. Heizkosten müssen nach der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Das gleiche gilt für die Wasserkosten, wenn Wasserzähler vorhanden sind. Rechnet der Vermieter in diesen Fällen trotzdem ausschließlich nach Wohnfläche ab, können Mieter das Abrechnungsergebnis um 15 % kürzen (§ 12 der HeizkostenVO). Gibt es im Mietobjekt Gewerbe und fallen hierdurch besonders hohe Kosten an, so müssen diese getrennt abgerechnet werden. Dies ist oft bei den Betriebskostenarten Grundsteuer, Versicherungen, Wasser (bei Wäschereien), Müll (bei Gaststätten) der Fall. Bei Betriebskostenpositionen wie Garten-, Hausreinigungs-, Straßenreinigungs-, und Aufzugskosten muss der Vermieter in der Regel nicht zwischen Gewerbe- und Wohnungsmietern aufteilen.

Der Abrechnungszeitraum beträgt zwölf Monate. Ein Eigentümerwechsel begründet nicht das Recht, eine Abrechnung für einen kürzeren Zeitraum vorzulegen. Der alte Vermieter muss für die vor dem Eigentumsübergang beendete Abrechnungsperiode abrechnen. Der neue Vermieter muss selbst dann – bei kalenderjährlicher Abrechnungsperiode – für das gesamte Jahr

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

2012 abrechnen, wenn er erst zum 1.12.2012 Eigentümer geworden ist.

Nachrechnen nicht vergessen!

Schließlich sind die Vorauszahlungen, die der Mieter geleistet hat, von den umgelegten Kosten abzuziehen. Hier gilt: Unbedingt nachrechnen, denn an dieser Stelle der Abrechnung passieren regelmäßig Fehler. Sei es, dass der Vermieter eine Erhöhung der Vorauszahlungen nicht berücksichtigt hat, oder dass er die Vorauszahlungen um Mietminderungsbeträge gekürzt hat, die er für unberechtigt hält. Richtigerweise dürfen die Vorauszahlungen bei berechtigten Mietminderungen nicht gekürzt werden. Klauseln in Mietverträgen, nach denen die Abrechnungen als anerkannt gelten, wenn die Mieter nicht innerhalb von zwei oder drei Wochen Widerspruch erheben, sind unwirksam. Mieter können vielmehr noch bis zum Ablauf von insgesamt 12 Monaten Einwendungen gegen die Abrechnung erheben, § 556 BGB. Einwendungen müssen gegen jede Abrechnung schriftlich (am besten per Einschreiben) vorgebracht und im einzelnen begründet werden, auch dann, wenn jedes Jahr der gleiche Fehler gemacht wird. Wer sich lange Zeit lassen will, sollte die geforderte Nachzahlung erst einmal unter Vorbehalt zahlen. Erhöht der Vermie-



ter nach einer Abrechnung die monatlichen Vorauszahlungen, sollte die Erhöhung, auch wenn Einwendungen bestehen, erst einmal unter Vorbehalt gezahlt werden. Summieren sich nicht gezahlte Erhöhungen zu dem Betrag einer Monatsmiete, besteht ein Kündigungsrisiko, wenn sich herausstellt, dass der Vermieter im Recht war.

Hat der Mieter die Einwendungsfrist verpasst, weil er z. B. erst bei der nächsten Nebenkostenabrechnung Fehler feststellt, die auch schon in den Vorabrechnungen enthalten waren, so bleiben seine Einwendungen ausgeschlossen. Deshalb: Nebenkostenabrechnungen jährlich prüfen (lassen).

Belege prüfen

Sind Kosten gestiegen oder vermuten Mieter, dass Kosten in der Abrechnung enthalten sind, die nicht umlegbar sind, reicht es nicht aus, die Bedenken gegenüber dem Vermieter zu äußern. Wer sicher gehen will, nur die korrekten Kosten zu zahlen, muss beim Vermieter die Rechnungen einsehen und alles genau kontrollieren. Wird Belegeinsicht gefordert, aber vom Vermieter nicht gewährt, kann die Nachzahlung bis zur Einsichtnahme zurückgehalten werden. Der Vermieter ist leider nur bei öffentlich geförderten Wohnungen verpflichtet, Belegkopien zu versenden. Tipps für die Belegeinsicht finden Mieter im MhM Info 23 (abrufbar unter www.mhmhamburg.de). Eine Belegeinsicht können Sie gegen Kostenerstattung auch bei MhM in Auftrag geben. Vorher sollten Sie unbedingt in der Nebenkostenberatung klären, ob eine Einsichtnahme sinnvoll und notwendig ist.

Andree Lagemann

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Mein Vermieter lässt seit Ende Juni diesen Jahres das Dach unseres Wohngebäudes dämmen; die Bauarbeiten hatte der Vermieter mir schon im März mitgeteilt. Ich möchte die Miete während der Bauarbeiten mindern, da der Baulärm und der Staub sehr unangenehm sind. Nun behauptet mein Vermieter, eine Mietminderung sei bei Dämmmaßnahmen nach der neuen Rechtslage nicht mehr zulässig und ich müsse auch während der Bauarbeiten die Miete in voller Höhe bezahlen. Hat er Recht?

Nein, Ihr Vermieter liegt falsch. Zum 1. Mai 2013 ist zwar wieder einmal das Mietrecht geändert worden, durch ein Gesetz mit dem Titel „Gesetz über energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“. Danach ist u.a. das Mietminderungsrecht für die ersten drei Monaten einer sogenannten energetischen Sanierung ausgeschlossen. Jedoch gilt der Minderungsausschluss nur für neue Modernisierungsmaßnahmen. Wenn, wie in Ihrem Fall, die Modernisierungsmaßnahme noch vor dem 1. Mai 2013 angekündigt wurde, haben Sie ein



Sabine Weis Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

uneingeschränktes Minderungsrecht wegen etwaiger Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.

? Bei meinem Mietvertrag gibt es, wie bei allen Nachbarn im Hause auch, ein weitere Seite, die „Tierhaltungsverbot“ heißt und die ich auch extra unterschrieben habe. Dort steht, dass ich keine Hunde und Katzen halten darf. Tatsächlich habe ich aber schon seit zwei Jahren eine kleine Katze, die sich nur in der Wohnung aufhält und über die sich noch nie jemand beschwert hat. Ich habe gehört, dass ein Vermieter Katzen-

haltung nicht mehr verbieten darf. Stimmt das?

Zum Teil; ein Vermieter darf den Mietern nicht generell die Hunde- und Katzenhaltung verbieten. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12 entschieden, dass eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten, unwirksam ist. Eine Allgemeine Geschäftsbedingung, auch Formulklausel genannt, liegt im Gegensatz zu einer individuellen Vereinbarung dann vor, wenn die Klausel für eine Vielzahl von Mietverhältnissen vorformuliert ist. Wenn, wie in Ihrem Fall, der Vermieter die gleiche Klausel in mehreren Mietverträgen verwendet, handelt es sich um eine – unzulässige – Formulklausel des Mietvertrages, unabhängig davon, ob Sie die Klausel auf einer vom eigentlichen Mietvertrag getrennten Seite unterschrieben haben.

Der Bundesgerichtshof hat in dem genannten Urteil auch die Folgen beschrieben, die ein unwirksames Verbot von Hunde- und Katzenhaltung hat. Das Gericht verlangt

vom Vermieter eine Interessenabwägung in jedem Einzelfall. Wenn von dem gehaltenen Tier keine Beeinträchtigung der Mietsache und keine Störungen anderer Hausbewohner oder sonstiger Nachbarn ausgeht, so muss der Vermieter, nach Ansicht des Gerichts, die Tierhaltung erlauben. Deshalb wurde die Klage eines Vermieters auf Abschaffung eines Hundes vom



Katzen haben künftig eher ein Bleiberecht.

Bundesgerichtshof abgewiesen. Eine Katze, die sich wie Ihre Katze lediglich in der Wohnung aufhält, dürfte Ihr Vermieter vermutlich nicht verbieten können.

Legionellen Untersuchungspflicht

Unser Trinkwasser ist ein wertvolles Gut, dessen täglicher Verzehr für uns lebenswichtig ist. Daher unterliegt es strengen Qualitätskontrollen, die in der Trinkwasserverordnung geregelt sind. Vor etwa einem Jahr ist die neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Nach § 14 Abs. 3 Trinkwasserverordnung müssen Vermieter größerer Liegenschaften ihr Trinkwasser einmal jährlich auf Legionellenbefall analysieren lassen. Wer die Kosten dafür trägt, ist noch nicht endgültig geklärt.

Nicht alle Mietwohnungen sind von der Prüfungspflicht betroffen. Die Verpflichtung greift nur, wenn die zentrale Trinkwasseranlage ein Speichervolumen von mindestens 400 Litern hat und die Leitung von der Warmwasserbereitung bis zur Entnahmestelle mindestens drei Liter Volumen aufweist. In vielen Mietshäusern erfolgt die Trinkwassererwärmung aber dezentral in den Wohnungen über Durchlauferhitzer, Kleinboiler oder Gasthermen. Wenn die Leitungswege kurz sind, wird die Drei-Liter-Grenze nicht überschritten und die Verpflichtung zu den Tests entfällt. Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht keine Untersuchungspflicht.

Legionellen sind Bakterien, die sich unter idealen Bedingungen, z. B. bei Wassertemperaturen zwischen 25 und 55 Grad Celsius und wenig Zirkulation in der Wasserleitung, im Warmwasser entwickeln und dann das Leitungssystem und den Warmwasserspeicher befallen können. Das Trinken von legionellenhaltigem Wasser stellt für Personen mit intaktem Immunsystem keine Gesundheitsgefahr dar. Erst wenn Legionellen in versprühter Form, z. B. als Duschnebel, in die Lungen gelangen, kann es zu schwerwiegenden Erkrankungen kommen, z. B. einer schweren Lungenentzündung, der sog. Legionellose. Es sind vor allem Häuser mit einem älteren Leitungssystem, die zu viele Legionellen aufweisen.



Legionellengefahr im Duschnebel

Ende 2012 ist eine weitere Novellierung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Eigentümer müssen eine Erstprobe bis zum 31. Dezember 2013 veranlassen, die an drei Stellen im Gebäude, d.h. nicht in jeder Wohnung durchgeführt werden muss. Danach muss nun nicht mehr jährlich, sondern alle drei Jahre untersucht werden. Die Überprüfung der Durchführung dieser Untersuchungspflicht obliegt den Gesundheitsämtern. Wird die gesetzliche Verpflichtung nicht eingehalten,

können Bußgelder verhängt werden. Wird ein Überschreiten der in der Trinkwasserverordnung enthaltenen Maßnahmewerte festgestellt, kann der Vermieter vom Gesundheitsamt verpflichtet werden, weitere Analysen in Auftrag zu geben, ggf. auch Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. In Ausnahmefällen kann die Stilllegung der Warmwasserversorgung verfügt werden.

Gestritten wird unter den Mietrechtsexperten noch darüber, wer die Kosten der regelmäßigen Untersuchungen zu tragen hat. Die meisten sprechen sich bislang dafür aus, dass die Kosten, da sie regelmäßig, wenn auch nur alle drei Jahre, anfallen, als laufende Nebenkosten über die jährliche Abrechnung auf die Mieter umlegbar sind. Gerichtsurteile zur dieser Frage gibt es noch nicht. Die Argumentation ist im Grunde die gleiche wie bei der auch noch nicht abschließend geklärten Umlagefähigkeit der Wartungskosten für Rauchmelder (siehe Seite 17). Angesichts der eher vermieterefreundlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu den Nebenkosten ist zu befürchten, dass sich die Auffassung einer Umlegbarkeit der Untersuchungskosten durchsetzt. Eine endgültige Klärung dieser Frage wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Fragen Sie einfach in der MhM-Betriebskostenberatung nach.

Eve Raatschen

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Trittschallschutz älterer Gebäude

Erneut hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage beschäftigt, welche Anforderungen der Trittschallschutz in einer Mietwohnung zu erfüllen hat. Das streitige Mietshaus war nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut worden. Im Jahr 2003 wurde der Fußboden im Dachgeschoss zu einem kleinen Teil erneuert, der vorhandene Estrich größtenteils aber lediglich gespachtelt und abgeschliffen. Der Mieter unter der Dachgeschosswohnung monierte anschließend die unzureichende Schallisolierung. Zu Unrecht, wie der BGH nun befand. Lediglich umfassende Baumaßnahmen, die von der Qualität einem Neubau entsprechen, rechtfertigen

die Anpassung des Schallschutzes an die zur Zeit der Maßnahme geltenden Normen.

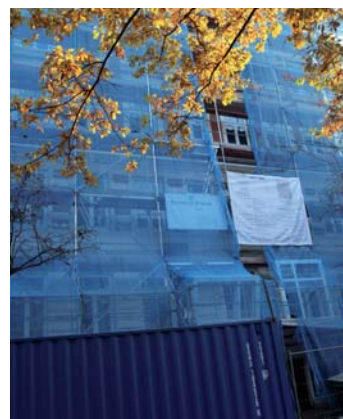
BGH, Urteil vom 05.06.2013, VIII ZR 287/12

Satellitenschüssel

Die verfassungsrechtlich geschützte Informationsfreiheit umfasst für ausländische Mieter auch den Empfang von Heimatprogrammen. Ist dies über die vom Vermieter bereitgestellte Empfangsanlage nicht möglich, können Mieter ein Recht auf Installation einer Parabolantenne haben. Das Bundesverfassungsgericht gab nun einer Beschwerde türkischer Staatsangehöriger turkmenischer Volkszugehörigkeit statt. Diese hatten argumentiert, dass sie lediglich über die Parabolantenne ein Programm aus ihrem Heimat-

land in turkmenischer Sprache empfangen können.

BVerfG, Entscheidung vom 31.03.2013, 1 BvR 1314/11



Baugerüst ist ein Minderungsgrund

Mietminderung bei Einrücken der Wohnung

Das Amtsgericht Hamburg hat Mietern, deren hinterer Wohnungsteil eingerüstet und deren Fenster mit milchiger Folie verklebt waren, ein Minderungsrecht von 15 % zugestanden. Dass die hinteren Räume der Wohnung, insbesondere WC, Küche und Badezimmer über Monate hinweg nicht gelüftet werden konnten, beeinträchtigt den Mietgebrauch erheblich, so das Amtsgericht. Hinzu kommen noch die Beeinträchtigungen aufgrund der milchigen Folie, die kein direktes Tageslicht in die Wohnung gelangen lassen.

AG Hamburg, Urteil vom 16.11.2012, 41 C 64/12

Andree Lagemann

GAGFAH Nachhaltige Bewirtschaftung noch immer Fehlanzeige

Das kann sich wirklich nur ein börsennotiertes Wohnungsunternehmen erlauben. Trotz mehrjähriger Proteste, Demonstrationen, Anzeigen, Einschaltung von Mietervereinen bleibt die Beseitigung von Mängeln ein äußerst zähes Geschäft. Das schon für letzten Herbst zugesagte strategische Sanierungskonzept lässt weiter auf sich warten. So vertieft sich der Eindruck, die GAGFAH setzt weiterhin nur auf kurzfristige und flüchtige Instandsetzungsmaßnahmen.

Zum Beispiel funktioniert in einem elfgeschossigen Hochhaus am Korallusring in Wilhelmsburg seit Mitte Mai dieses Jahres der Fahrstuhl nicht mehr. Zunächst wurde die Reparatur bis Ende Mai zugesagt, aber es passiert nichts. Eine Katastrophe für die Bewohner, vor allem für Alte, Kranke und Kinder. Nach gut einem Monat Verhandlung stimmte die GAGFAH dann einer Minderungsquote von 25 % für alle Mieter zu und engagierte das Rettungsdienstunternehmen G.A.R.D. Das allerdings befördert nur Personen und hilft den Bewohnern beim Überwinden der Treppen. Es trägt aber keine Einkäufe in

die Wohnungen. Nach erneuten Verhandlungen ist nun, laut GAGFAH, der ortsansässige Einkaufsdienst ADA beauftragt worden. Die GAGFAH will alle Mieter per Rundschreiben informieren. Auch Ersatzwohnraum werde kostenlos auf Wunsch und nach Vereinbarung bereitgestellt. Allerdings würde dieses Angebot bisher kaum angenommen. Wie auch, wenn das Rundschreiben erst jetzt die Mieter erreicht. Der Fahrstuhl soll nun Ende August wieder benutzbar sein, vielleicht auch eher. Laut Frau Korzmann, Referentin für Unternehmenskommunikation bei der GAGFAH, dauert das so lange, weil es nicht um eine einfache Reparatur geht, sondern um die Beschaffung neu zu fertigender Ersatzteile. Der Einbau eines neuen Fahrstuhls würde ihrer Auffassung nach noch viel länger dauern. Das könne man den Bewohnern schon gar nicht zumuten. Ob es allerdings nicht wirtschaftlicher und effektiver gewesen wäre, einen neuen Fahrstuhl einzubauen – was in drei Monaten zu bewerkstelligen gewesen sein dürfte –, der dann auch langfristig zuverlässig funktioniert, wird die Zukunft zeigen.

Mit Schimmel und Feuchtigkeit plagen sich viele der GAGFAH-Mieter, egal ob im Altbau oder im Hochhaus, ob in Steilshoop oder Wilhelmsburg. So wurden in einer Wohnung in Wilhelmsburg im Herbst 2011



Eine Sanierung der Hochhäuser im Korallusviertel wäre notwendig – anstelle von Flickschusterei

nach intensiven Verhandlungen alte, schimmelige und zugige Holzfenster ausgetauscht und Durchfeuchtungen in einem Zimmer beseitigt. Die Mieter waren zufrieden. Doch 2013 tauchte das Problem wieder auf. Diesmal drang Wasser bei dem Dauerregen im Juni in gleich drei der Zimmer ein. Das erweckt den Eindruck, als ob die GAGFAH nur an den Symptomen herumbastelt, anstatt die Ursachen zu beseitigen. Mietern falsches Heizen und Lüften vorzuwerfen, ist dabei ein beliebtes, kostensparendes Ablenkungsmanöver. Doch in den meisten Fällen ist die Ursache damit nicht geklärt. Schimmelige Wohnungen werden nach oberflächlicher Renovierung wieder vermietet. Taucht dann erneut Schimmel auf und zeigt sich beim Entfernen der Tapete schwarzer Schimmel an den Wänden, wird dem neuen Mieter wieder falsches Verhalten vorgeworfen. Es wird gestritten, es werden Stellungnahmen zu Kältebrücken, Bausubstanz und Taupunkten erstellt. Alles sehr zeitraubend, belastend und wenig effektiv. Fachleute, die von Mieterseite eingeschaltete wurden, weisen auf die unzureichende Wärmedämmung der Häuser hin, auf Risse im Mauerwerk und bröckelnde Fugenmasse. Davon will die GAGFAH oft nichts wissen. Obwohl die GAGFAH es besser wissen muss, denn in dem einzigen von der GAGFAH sanierten

und wärmegeprägten Hochhaus im Korallusviertel gibt es all diese Mängel nicht mehr, ein beschwerdefreies Haus sozusagen. Leider keine Motivation, im großen Stil so weiter zu machen. Stattdessen sind Mieter gezwungen, Schimmel und Feuchtigkeit teilweise auf ihre Kosten oder per Ersatzvornahme beseitigen zu lassen, weil sie um ihre Gesundheit und die ihrer Kinder fürchten. Hinterher müssen sie sich weiter mit der GAGFAH um Kostenbeteiligung und Kostenübernahme streiten.

In Steilshoop funktioniert es besser mit der Mängelbeseitigung, vor allem der von kleine-

ren Schäden. Mehr Mieter setzen sich hier für ihre Rechte ein und lassen sich von MhM vertreten. Einige Steilshooper Akten konnten im Jahr 2013 zum Abschluss ge-



Schimmelige Außenwanddecken – kein seltener Anblick in einer GAGFAH-Wohnung

bracht werden. Hier gab es einen direkten Draht zur Sachbearbeiterin. Eine schnelle, direkte Kommunikation zwischen MhM und GAGFAH sind für den gesamten Bestand wünschenswert. Aber MhM erwartet im Interesse der Mieter noch mehr, nämlich ein Sanierungskonzept für den Hamburger Wohnungsbestand der GAGFAH, aus dem eine nachhaltige, sorgfältige Bewirtschaftung der Mietobjekte zu erkennen ist. Hoffentlich dürfen wir in der nächsten Ausgabe darüber berichten. Karin Aßmus

GENOSSENSCHAFTEN

Schutz für insolvente Genossenschaftsmieter

Bisher drohte allen Genossenschaftsmietern, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde, der Wohnungsverlust. So kündigten Insolvenzverwalter regelmäßig die Genossenschaftsmitgliedschaft insolventer Mieter. Der Bundesgerichtshof hatte dieses im Jahr 2009 für rechtmäßig erklärt. Ziel sei es, die Auszahlung der Genossenschaftsanteile zugunsten der Gläubiger zu erreichen.

Die Kündigung war bei der alten Rechtslage auch einzelnen Gläubigern eines Mieters möglich, wenn diese die Genossenschaftsanteile gepfändet hatten. Ist der Mieter aber kein Mitglied mehr, kann eine Genossenschaft dem Mieter mit der Begründung kündigen, es seien genügend Mitglieder da, die eine Wohnung suchten. Insolvente Mieter konnten nur dann aufatmen, wenn das Jobcenter sich bereit erklärte, die Genossenschaftsbeiträge erneut einzuzahlen. Die Forderung, die vorhandene Gesetzeslücke zu schließen, um Mieter im Insolvenzverfahren vor Wohnungsverlust zu schützen, erheben Verbraucher- und Mieterverbände schon seit langem.

Der Bundestag hat am 16. Mai 2013 eine allerdings sehr halbherzige Änderung des Genossenschaftsgesetzes beschlossen. In Zukunft soll die Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft eines Mieters durch dessen Gläubiger oder Insolvenzverwalter nicht mehr möglich sein, sofern der Genossenschaftsanteil höchstens das Vierfache der monatlichen Nettomiete oder die Summe von Euro 2.000 nicht übersteigt.

Der Bundesrat hat keine Einwände vorgebracht, sodass der neue § 67c des Genossenschaftsgesetzes am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten wird. Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen, das Kündigungsverbot auch auf die Mieter mit höheren Genossenschaftsanteilen auszudehnen, wurde abgelehnt. Mieter, für deren Wohnungen höhere Genossenschaftsanteile eingezahlt werden, müssen also nach wie vor bei Insolvenz oder Pfändung die Kündigung befürchten.

Eve Raatschen

Gartenstadt Berne

Leere Häuser, beunruhigte Mieter

Die Gartenstadt Berne steht seit Mai 2013 als größtes zusammenhängendes Ensemble unter Denkmalschutz – bis auf eine Ausnahme, die sog. Dreiecksfläche, auch Insel genannt, zwischen Meienendorfer Stieg 1 - 19 und Berner Heerweg 466 - 496. Es geht um 15 Häuser mit 37 Wohneinheiten, davon 13 Doppelhäuser mit je 1.000 Quadratmeter großen Grundstücken. Die Eigentümerin, die Genossenschaft Gartenstadt Hamburg e. G., hat einige der Häuser untersuchen lassen und ist zu der Auffassung gelangt, ein Erhalt mit angemessenen Mitteln sei nicht machbar. Die Häuser seien in einem sehr schlechten Zustand. Senat und Denkmalschutzamt ließen sich überzeugen und nahmen diese Fläche vom Denkmalschutz aus. Der Senat selber spricht jedoch von grundsätzlich behebbaren Schäden (DS 20/7882), aber auch von einem ungewöhnlich schlechten Erhaltungszustand. Den Bewohnern erschließt sich diese Argumentation allerdings nicht, liegen doch in der Siedlung weitere baugleiche Häuser, die unter Denkmalschutz gestellt wurden. Die Bewohner der Insel sind stark verunsichert und in Sorge, wie es weitergeht. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft betonen zwar, dass weder Neubebauung noch Abriss geplant seien. Doch für diesen Teil der Siedlung besteht schon ein Baurecht, das zweigeschossige offene Bauweise zulässt. Außerdem lässt die Genossenschaft Häuser auf dem Areal leerstehen. Angefangen hat es vor vier Jahren mit dem Berner Heerweg 476, mittlerweile stehen drei weitere Häuser leer. Eine Wiedervermietung ist laut Ge-

nossenschaft nicht beabsichtigt. Doch warum nicht, wenn kein Abriss geplant ist? In der Bewohnerschaft glaubt man, dass die Umzugswünsche der Mieter auf der Insel



Die Insel, hier Häuser am Berner Heerweg, wurden nicht denkmalgeschützt. Wie es weiter geht, ist unklar.

eher dem Wunschenken der Genossenschaft entspringen. Was für ein Spiel wird hier getrieben? Von außen sieht es ganz nach einer Entmietungsstrategie aus. Wer hält Ungewissheit und leere Wohnungen auf Dauer aus? Vor allem im Alter? Die Genossenschaftsleitung sorgt mit intransparenter Informationspolitik und einem Verhalten nach Gutsherrenart für mehr Zweifel und Misstrauen als für Aufklärung und Beruhigung. Die betroffenen Bewohner sind alarmiert, ebenso die Initiative. Sie möchten (möglichst) die gesamte Gartenstadt-Siedlung erhalten und sich an der weiteren Planung auf Augenhöhe beteiligen. Sie wünschen sich mehr direkte Demokratie, eine Wiederbelebung der alten Genossenschaftsidee.

Karin Afßmus

NACHTSTROMSPEICHERHEIZUNGEN

Für das Auslaufmodell ist noch kein Ende in Sicht

In Deutschland gibt es noch ca. 1,5 Millionen Nachstromspeicherheizungen. Eigentlich sollten sie langsam abgeschafft werden. § 10a Abs. 2 der derzeit noch geltenden Energieeffizienzverordnung sieht vor, dass Nachtspeicherheizungen in Mehrparteienhäusern ab dem 1.1.2020 verboten sind, wenn sie vor 1990 eingebaut wurden. Alle anderen sollten spätestens 30 Jahre nach ihrem Einbau abgeschafft werden. So war es noch vor kurzem, im Jahr 2009, von der großen Koalition verabschiedet worden.

Nun entschied der Bundestag am 16.5.2013 mit neuer Mehrheit von CDU/CSU und FDP, dieses Verbot aufzuheben. Umweltverbände kritisieren diese Entscheidung scharf und sprechen von einem großzügigen Geschenk für die Energieversorgungsunternehmen, die an einer besseren Auslastung ihrer Kraftwerke interessiert seien. Weil die Heizungen große Mengen an elektrischer Energie verbrauchen, verursacht der Betrieb laut Greenpeace z. B. dreimal mehr Klimagase als Gasbrennwertkessel. Vattenfall wird es freuen, sind sie doch neben

den Stadtwerken Mölln der einzige Anbieter von Nachstrom in Hamburg. Die Vermieter wird es ebenfalls freuen, sind sie nun doch nicht zum Austausch der alten Heizungen gezwungen. Und die Mieter können eine andere Heizung nicht mehr verlangen. Das geht nur, wenn die alte defekt ist oder asbestbelastet. Auch dann besteht aber nur ein Rechtsanspruch auf Einbau eines funktionierenden Nachstromspeicherofens, nicht jedoch auf die Installation einer anderen Beheizungsart.

Eve Raatschen

Energienetze-Volksentscheid am 22.9.2013

Der Netzkauf lohnt sich für Hamburg!

Die grundsätzliche Frage, ob die Energienetze künftig von Hamburg und nicht mehr von Vattenfall und E.on betrieben werden sollen, beantworten die meisten spontan mit „JA, natürlich!“. Der Knackpunkt der Debatte ist, ob sich Hamburg den Rückkauf der Strom- und Gasnetze und der Fernwärme leisten kann. Ja, sie kann und würde davon sogar profitieren.

Ohne Haushaltsbelastung – wie bei Bürgermeister Scholz

Hamburg muss für den Kauf der Netze zwar einen Kredit aufnehmen, dafür erhält die Stadt aber auch erfolgreiche Wirtschaftsbetriebe. Die Hamburger zahlen im Jahr über eine Milliarde Euro an Netzentgelten und Fernwärmerechnungen an Vattenfall und E.on. Die machen damit satte Gewinne – in 2009 allein in der Fernwärme mehr als 100 Millionen Euro.

Die Netzübernahme, finanziert mit einem günstigen Kommunalkredit, kann über ein städtisches Unternehmen abgewickelt werden. So hat es Bürgermeister Olaf Scholz 2012 auch mit den 543,5 Millionen Euro für die 25,1 Prozent Beteiligung an den Netzgesellschaften von Vattenfall und E.on gemacht. Der Kredit mit ca. 2 % Zinsen kann aus den Gewinnen, die sonst an Vattenfall und E.on fließen, abgezahlt werden. Der Haushalt wird also nicht

belastet. Auch die Verbraucher müssen keinen Cent mehr zahlen.

Geringes Risiko beim Netzbetrieb

Die Stadt übernimmt mit 100 % der Netze auch das unternehmerische Risiko. Das al-

lerdings ist sehr gering. Die Netze und die Fernwärme sind Monopol-Geschäfte ohne Konkurrenz. Jeder muss sie nutzen und dafür zahlen. Bei Strom und Gas legt die Bundesnetzagentur fest, wie hoch die Netzentgelte sein dürfen. Sie erlaubt den Unternehmen, die Kosten zu decken und einen Gewinn von 7 bis 9 % auf das Eigenkapital zu machen. Netze sind eine beliebte Finanzanlage, weil sie so stetige und sichere Renditen bringen.

Recht auf günstigen Kaufpreis

Ob die Rechnung aufgeht, steht und fällt mit dem Preis für die Netze. Die Stadt Hamburg als Netzkäuferin hat laut Gesetz und geltender Rechtsprechung das Recht auf einen Kaufpreis, mit dem sie später gut wirtschaften kann. Ob es tatsächlich 2 Mrd. Euro werden, wie gerne vom Senat behauptet, wird sich erst nach erneuten Verhandlungen zeigen.

In Deutschland haben es bisher über 170 Kommunen geschafft, die Netze zu übernehmen. Das sollte Hamburg jetzt auch können. Setzen Sie ein Zeichen am 22.9.2013. Machen Sie ein Kreuz bei Ja für 100% Netzübernahme.

Wiebke Hansen, Kampagnenleiterin von Unser Hamburg – Unser Netz

ENDLICH EIN NEUES WOHNRAUMSCHUTZGESETZ Mehr Personal benötigt



Von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt ist in Hamburg das neue Wohnraumschutzgesetz zum 1. Juni 2013 in Kraft getreten – endlich! Die meisten Menschen werden gedacht haben, dass das Gesetz spätestens seit Januar dieses Jahres in Kraft sei, da die Senatspressestelle es nach ewig langer Diskussion bereits am 20.11.2012 angekündigt hatte. Leider hat sich der Senat dann offenbar durch die Immobilienverbände und deren Drohung, das Gesetz würde die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verschlechtern, beeindrucken lassen und gezögert.

Das nun gültige neue Gesetz enthält nach Auffassung von Mieter helfen Mietern geeignete und überfällige Regelungen, wie beispielsweise die bußgeldbewehrte Anzeigepflicht für Ver-

mieter bei über viermonatigem Leerstand oder das Werbeverbot für Ferienwohnungen und die Auskunftspflichten für etwaige Portalbetreiber im Internet. Außerdem wurden Verfahrensvorschriften zur zügigeren Bearbeitung geändert. Angesichts wöchentlich bekannt werdender Skandale von Wohnraumleerstand, z. B. in der Hegestraße, muss dringend gehandelt werden. Jetzt muss der Senat durch konsequente Umsetzung der neuen Vorschriften beweisen, dass er wirklich ernsthaft Zweckentfremdung von Wohnungen bekämpfen will. Dazu müssen vor allem aber die zuständigen Stellen in den Bezirksämtern erheblich aufgestockt werden. Anderenfalls entsteht der Eindruck, der Senat wollte nur den angesichts der Wohnungsnot wachsenden Widerstand gegen Zweckentfremdungen beruhigen. Das Gesetz wäre dann nicht mehr als ein zahnloser Papiertiger.

Leerstand nicht mehr tolerieren – Maienweg in Ohlsdorf

Marc Meyer

LEBEN AM LIMIT Wohnen mit Hartz IV

Kostensenkungsaufforderung stoppen

Seit Einführung der Hartz IV – Gesetzgebung im Jahr 2005 wurden in Hamburg ca. 16.000 Bedarfsgemeinschaften allein im SGB-II-Bezug zur Senkung ihrer Wohnkosten aufgefordert. Ihre Mieten überstiegen die vom Jobcenter als „angemessen“ erachteten Kosten. MhM fordert angesichts der Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ein Moratorium.

Bei einer Kostensenkungsaufforderung werden Haushalte, denen eine Untervermietung in ihrer Wohnung nicht möglich ist, aufgefordert, sich auf dem überhitzten Wohnungsmarkt eine preiswertere Wohnung zu suchen. Anderenfalls wird nur noch die sozialrechtlich anerkannte, die sog. angemessene Miete übernommen. Diese umgangssprachlich als Umzugsaufforderungen bezeichneten Schreiben hat die Sozialbehörde seit 2005 jährlich an ungefähr

2.000 Bedarfsgemeinschaften verschickt. Obwohl die Mieten in Hamburg bekanntermaßen seit Jahren stark steigen, der Bestand an Sozialwohnungen dahin schmilzt und preiswerte Wohnungen immer seltener

OBWOHL DIE MIETEN IN HAMBURG SEIT JAHREN STEIGEN ERKENNT DIE SOZIALBEHÖRDE REGELMÄSSIG NUR DIE AUF BASIS DES MIETENSPIEGELS 2011 FESTGELEGTE HÖCHSTWERTE AN.

werden, erkennt die Sozialbehörde regelmäßig nur die auf Basis des Mietenspiegels 2011 festgelegten Höchstwerte an. Danach wird für Alleinstehende eine Nettokaltmiete von Euro 327 als angemessen erachtet, für zwei Personen sind es Euro

392,40. Werden diese Obergrenzen auch nur um wenige Euro überschritten, folgt oft die „Umzugsaufforderung“. Dann bleibt vielen Betroffenen nur noch eine zumeist hoffnungslose, auf alle Fälle frustrierende Wohnungssuche. Monatlich muss diese Wohnungssuche gegenüber den Jobcentern mit mindestens zehn Nachweisen dokumentiert werden, andernfalls droht die Kürzung und die „unangemessenen“ Mietanteile müssen aus dem Regelsatz von Euro 382 monatlich aufgebracht werden. Da dies oft nicht gelingt, drohen Mietschulden und Kündigung. Durch diese Praxis erhöht sich der Druck auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment. Denn die große Nachfrage bei gleichzeitig knappen Angebot ermöglicht es Vermietern, höhere Mietpreise zu verlangen und zu bekommen. Sollte es tatsächlich zu einem Wohnungswechsel kommen, kann die vorherige nun freigemachte Wohnung aufgrund fehlender gesetzlicher

Beschränkungen durch den Vermieter mit kräftiger Steigerung neu vermietet werden. Faktisch ist eine erfolgreiche „Umzugsaufforderung“ der Behörde ein Glücksfall für den Vermieter. Kostet eine 50 m² Wohnung eines Leistungsempfängers beispielsweise Euro 7/m² nettokalt, also Euro 350, kann der Vermieter sie nach erzwungenem Umzug der Mieterin meist unschwer für Euro 10/m² nettokalt neu vermieten. Eine Steigerung um über 40 Prozent, die im bestehenden Mietverhältnis über viele Jahre so nicht möglich wäre.

Angesichts des dramatischen Schwundes der preiswerten Wohnungen fordert Mieter helfen Mietern ein Moratorium. Kostensenkungsaufforderungen sollten grundsätzlich unterbleiben, solange der Wohnungsmarkt in Hamburg kaum mehr freie preiswerte, sozialrechtlich angemessene Wohnungen anbietet. Dies sollte mindestens für fünf Jahre gelten.

Marc Meyer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
MhM - Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg
Tel.: 040/4313940
Fax: 040/43139444
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

BANKVERBINDUNG
Hamburger Sparkasse
BLZ: 200 505 50
Kto.-Nr.: 1251/120380
IBAN: DE22 2005 0550 1251 1203 80
BIC: HASPDE33HAN

VERANTWORTLICHE REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN
Wiebke Hansen, Annika Kownatzki,
Rainer Link, Marc Meyer, Sabine Weis,
Achim Woens

FOTOS
MhM, Henning Scholz, VZ MRW

LAYOUT
zimmermann und spiegel
Tel: 040/39198636

DRUCK
OML, Billhorner Deich 126, 20539 Hamburg
Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT
€10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 3/2013 ist der 08.09.2013

V.I.S.D.P.
Karin Aßmus

Das sagen die Gerichte

Ein Jugendbett ist kein Kinderbett

Das beklagte Jobcenter lehnte die Erstattung der Kosten für die Anschaffung eines Jugendbettes für ein knapp dreieinhalbjähriges Kind



Ein Gitterbett ist doch kein Jugendbett

im Rahmen der Wohnungserstausstattung ab. Das angerufene Sozialgericht Freiburg und später

das LSG Baden-Württemberg bestätigten dies mit der Begründung, es sei bereits ein Bett für das Kind im Haushalt der Mutter vorhanden gewesen. Das neue Bett habe grundsätzlich dieselbe Funktion wie das nicht mehr passende Gitterbett – beides diene zum Schlafen. Der Bedarf nach einem neuen Bett sei lediglich entstanden, weil das Kind gewachsen sei. Ersatzbedarf müsse jedoch aus dem Regelsatz bezahlt werden. Das BSG hat nun klargestellt, dass das Jobcenter die Bewilligung von Extra-Leistungen für ein „Jugendbett“ mit Lattenrost rechtswidrig versagt hat.

Bei der erstmaligen Beschaffung eines „Jugendbettes“, nachdem das Kind dem „Kinderbett“ entwachsen war, handele es sich um eine Erstausrüstung für die Wohnung gemäß § 23 I Nr.1 SGB II a.F., die auch dem Grunde nach angemessen sei. Unerheblich sei auch, dass das Bett bereits beschafft, der Bedarf insoweit also gedeckt worden sei, und nun eine Kostenerstattung begehrt würde.

(BSG, Urteil vom 23.05.2013 - B 4 AS 79/12 R)

Bundesweiter Heizspiegel als Maßstab für Angemessenheit

Der § 22 I 1 SGB II ist Rechtsgrundlage für die Leistung für Heizkosten. Ebenso wie bei der Nettokaltmiete sind die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Als Grenzwert für angemessene Heizkosten ist gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) auf den bundesweiten Heizspiegel abzustellen. In einer aktuellen Entscheidung hat das BSG klargestellt, dass bei Überschreiten des Heizkostenspiegelbetrags die tatsächlichen Aufwendungen dennoch so lange zu übernehmen sind, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, sie durch Wohnungswechsel, Untervermieten oder auf andere Weise zu senken. Außerdem ist nach Erhalt der schriftlichen Kostensenkungsaufforderung eine Frist von sechs Monaten für die Umsetzung von Senkungsmaßnahmen abzuwarten. Bis zum Ablauf dieser Frist sind die Leistungen in tatsächlicher Höhe zu erbringen.

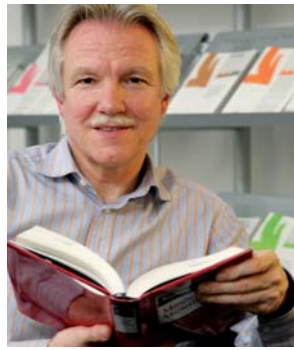
(BSG, Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R)

NEBENKOSTEN Gut beraten mit MhM

Pflichtprogramm Rauchwarnmelder

Nach § 45 Abs. 6 der Hamburgischen Bauordnung sollten alle Wohnungen in Hamburg bis zum 31.12.2010 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Dabei sind noch etliche Fragen offen. Müssen vom Mieter installierte Geräte geduldet werden? Gehören die jährlich anfallenden Kosten für Wartung, Reinigung und Funktionsprüfung zu den Betriebskosten oder nicht?

Grundsätzlich sind Mieter verpflichtet, den Einbau von Rauchmeldern zu dulden. Der Vermieter ist aber nicht wie bei umfangreichen Modernisierungsarbeiten verpflichtet, den Einbau drei Monate vorher anzukündigen. Haben die Mieter bereits selbst Rauchwarnmelder angebracht, wird die Frage der Duldung von den Gerichten unterschiedlich gesehen. Die ersten Urteile gingen mehrheitlich davon aus, dass auch der Mieter mit eigenen Rauchmeldern den vermietetseitigen Einbau hinnehmen müsse. Mittlerweile gibt es



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

anderslautende Urteile vom Amtsgericht Hamburg-Altona (Urteil vom 7.09.2011, 316 C 241/11) und Hamburg-Barmbek (Urteil vom 29.11.2011, 814 C 125/11), die meinen, dass mieter-eigene Geräte ausreichen. Eine höchstrichterliche Entscheidung, die Klarheit bringen könnte, gibt es noch nicht. Weigern sich Mieter Rauchmelder installieren zu lassen, kann der Vermieter den Einbau auf gerichtlichem Wege erzwingen. Werden

die Geräte vermietetseits installiert, kann der Vermieter eine Mieterhöhung verlangen, die mit 11 Prozent der Anschaffungs- und Anbringungskosten jährlich berechnet wird.

Oft werden die Geräte vom Vermieter aber auch nur angemietet und ein bestimmter Betrag für die jährliche Wartung und für die Mietkosten der Geräte vereinbart. Diese Kosten legen viele Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter um. Das soll nach einem Urteil des Landgerichts Magdeburg vom 27.09.2011 (1 S 171/11) auch komplett möglich sein. Nach Auffassung von MhM ist das Urteil jedoch in diesem Punkt falsch. Mietkosten können bisher nur in konkret geregelten Ausnahmefällen (Wasseruhren, Heizkostenverteiler) nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden, Rauchmelder gehören bisher nicht dazu. Mieter sollten daher lediglich die in der Abrechnung enthaltenen Wartungskostenanteile akzeptieren, soweit nicht eine

andere vertragliche Vereinbarung besteht.

Die jährlichen Kosten für Wartung, Reinigung und Funktionsprüfung können, eine vertragliche Vereinbarung vorausgesetzt, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Eine solche Vereinbarung fehlt aber in den meisten Mietverträgen. Auch über die Frage, ob in dem Fall eine Umlage möglich ist, streiten die Gerichte. Einige Amtsgerichte gehen davon aus, dass diese Wartungskosten ohne vertragliche Vereinbarung vom Mieter nicht zu tragen sind. Andere Amtsgerichte vertreten die gegenteilige Auffassung. In dieser Frage besteht Rechtsunsicherheit bis ein höchstrichterliches Urteil erlassen wird oder aber – dies wird diskutiert – die Betriebskostenverordnung entsprechend geändert wird. Bis dahin gilt: Lassen Sie sich beraten und entscheiden Sie dann, ob ein Streit lohnt.

Nebenkosten 2012 Regenwassergebühr eingeführt

Einige Mieter sind bereits mit der Betriebskostenabrechnung für 2012 in der MhM Beratung gewesen. Aufgefallen war, dass eine neue Position „Niederschlagswasser“ abgerechnet wurde. Hintergrund ist eine Umstrukturierung der Sielbenutzungsgebühr zum 1.12.2012. Der in den Wasserkosten enthaltene Anteil für die Sielgebühren ist jetzt in je einen Anteil für Schmutz- und Regenwasser aufgeteilt. Das Schmutzwasser fließt aus den Haushalten (Dusche, WC, Waschmaschine) in das Abwassernetz, während das Regenwasser (Niederschlagswasser) von den Dächern und anderen versiegelten Flächen in das Abwassersystem gelangt. Dieser Anteil wird mit Euro 0,67 pro Quadratmeter Dach- und Hoffläche berechnet. Dafür sinkt die bisherige – nach Menge des verbrauchten Frischwasser berechnete Sielgebühr (jetzt Schmutzwassergebühr) von Euro 2,67/m³ auf Euro 1,94/m³. Bei der Höhe der Regenwassergebühr wird die Größe des Grundstücks und der Grad der

Versiegelung berücksichtigt. Mieter, deren Wohnung in einem Haus auf einem Grundstück mit großen Gartenflächen liegt, zahlen nun deutlich weniger. Dazu ein kleines Rechenbeispiel: Bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Mietparteien, 1.400 m³ Wasserverbrauch, 435 m² Dachfläche und 200 m² versiegelter Hoffläche sinken die Sielgebühren von Euro 3.738 um Euro 1.022 auf Euro 2.716. Dazu kommt allerdings die neue Gebühr von Euro 0,67/m² mal 635 m², insgesamt Euro 425,45. Das macht eine jährliche Ersparnis von etwa Euro 59,65 pro Mietpartei. Ein großes Einkaufszentrum mit riesiger Dachfläche und umfangreichem Parkplatzangebot wird wohl mit deutlich höheren Kosten rechnen müssen. Hier können durchaus mehr als Euro 2.000 im Jahr dazu kommen. Mieter, deren Wohnung Teil einer solchen Gewerbefläche ist, sollten genau prüfen, welcher Anteil der neuen Gebühr auf die Wohnung umgelegt werden kann. Mieter, die einen Direktver-



Versiegelte Flächen, teureres Wasser

trag mit den Hamburger Wasserwerken haben, werden geringere Siel-/Schmutzwassergebühren zahlen müssen. Die Regenwassergebühr wird zukünftig in der Betriebskostenabrechnung auftauchen und nach Flächenanteil abgerechnet werden. Die Niederschlags- oder Regenwassergebühr gehört zu den umlagefähigen Wasser-

kosten und muss daher von den Mietern, über deren Nebenkosten abgerechnet wird, bezahlt werden.

Ob der in der Neuerung enthaltene umweltpolitische Gedanke dazu führt, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke in Hamburg zurückgeht, wird sich allerdings erst langfristig zeigen.

LIVE DIENSTLEISTUNGS GMBH

Maklergebühr nicht zulässig

Nicht nur Vermieter, sondern auch manch erfindungsreicher Makler nutzen die derzeitige Situation auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt für ihre Zwecke. So kassiert die LIVE Dienstleistungs GmbH von Mietinteressenten sogenannte „Reservierungsentgelte“ von mehreren hundert Euro dafür, dass sie die Mietwohnung vier Tage lang für diesen reserviert und die Wohnung nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt anbietet. Und zwar unabhängig davon, ob der Mietvertrag zustande kommt oder nicht. Dies ist gesetzlich nicht erlaubt. Denn ein Anspruch auf eine Maklercourtage oder Provision besteht nur dann, wenn der Vertrag zustande gekommen ist. Lediglich die dem Makler in Erfüllung seines Maklerauftrages entstandenen Auslagen sind erstattungsfähig nach § 3 des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Hinzu kommt hier, dass die LIVE GmbH Wohnungen vermarktet, die deren Geschäfts-

führer selber vermietet. Laut Auszug aus dem Handelsregister vom 13.11.2012 ist Herr Dirk Langenfeld Geschäftsführer der LIVE GmbH und gleichzeitig auch Vermieter bzw. Eigentümer der „reservierten“ Wohnungen.

Er ist MhM als Vermieter seit Jahren bekannt. Allerdings darf er keine Maklercourtage verlangen, da er gleichzeitig als Eigentümer und als Makler von Wohnraum auftritt. Betroffene können ihre zu Unrecht geleisteten Zahlungen nach § 5 des Wohnungsvermittlungsgesetzes zurückverlangen. Rückforderungsansprüche verjähren nach drei Jahren. Daher sollten Mieter damit nicht bis zum Auszug warten. Auch die in älteren Mietverträgen von Dirk Langenfeld verlangte Vertragsausfertigungsgebühr ist nach Ansicht des Hamburger Landgerichts unzulässig und kann binnen drei Jahren zurückverlangt werden.

Andree Lagemann



MIT DEM FAHRRAD UNTERWEGS

Gut parken in Hamburg

Immer mehr Hamburger nutzen das Rad. Denn mit dem Fahrrad ist man zügig und unabhängig unterwegs, schont die Umwelt und sein Portemonnaie und fördert obendrein die eigene Fitness. Das sichere und trockene Abstellen des Rades ist aber für viele Mieter, insbesondere in den innenstadtnahen Altbauquartieren ein Problem. Denn Fahrradkeller oder Abstellräume sind in Mietshäusern nur selten vorhanden. Ein Stellplatz in einem Fahrradhäuschen (ca. 8 Euro pro Monat) ist da eine prima Alternative. Bereits seit 20 Jahren dürfen in Hamburg Fahrradhäuschen auch auf öffentlichem Grund aufgestellt werden.

Der VCD (Verkehrsbund Deutschland e. V.) hat einen Leitfaden erstellt, der die verschiedenen Fahrradhäuschen vorstellt und Hilfestellung bei der Planung, Genehmigung und Finanzierung bietet. Ergänzt wird der Leitfaden durch eine Herstellerliste von Fahrradhäuschen und Behördenkontakten. Regen Sie doch einmal Ihre Hausverwaltung an, ein Fahrradhäuschen aufzustellen! Die Broschüre ist über die Geschäftsstelle des Landesverbandes VCD, Nernstweg 32-34, 22765 Hamburg, zu beziehen. www.vcd.org

Andree Lagemann



ESSO-HÄUSER

Abriss oder Erhalt?

Im Jahre 2009 wurden die Häuser am Spielbudenplatz an die Bayerische Hausbau Immobilien Management GmbH verkauft. Die will abreißen. Und das jüngste Gutachten unterstützt dieses Ansinnen, denn es bescheinigt den Häusern, besonders der Tiefgarage, schwerwiegende Mängel. Eine Sanierung sei unwirtschaftlich, heißt es. Eine Sanierung aber wollen Bewohner, die ESSO-Initiative und die mittlerweile schon 1.500 Unterzeichner des Manifestes zum Erhalt der ESSO-Häuser. Es könne nicht angehen, dass jahrelang unterlassene Instandhaltung mit einer Abrissgenehmigung belohnt würde. Preisgünstige Möglichkeiten der Sanierung ohne Verdrängung der Bewohner seien bisher nicht geprüft worden. Aus dem Ausland sind Beispiele bekannt, wo dies gelungen ist, Paris zum Beispiel. Die ca. 100 Wohnungen, überwiegend 32 m² groß und auch einige 60 und 75 m²

groß, werden auf dem Hamburger Wohnungsmarkt dringend benötigt. Auch wenn einige Mieten teilweise schon mehr als 10 Euro je m² kosten, ist die Gesamtmiete inklusive Nebenkosten aufgrund der geringen Wohnungsgröße noch bezahlbar. Größere Wohnungen mit höheren Nebenkosten in einem Neubau würden das Aus für die jetzigen Bewohner bedeuten. Auch die Kulturstättenbetreiber und die Esstankstelle bangen um ihre Existenz. Deswegen ist der Erhalt der Häuser für die jetzigen Bewohner das Ziel und wohl die einzige Möglichkeit, im Stadtteil zu bleiben. Denn sie sind diejenigen, die laut Sozialer Erhaltungsverordnung in St. Pauli geschützt werden sollen. Hier ist die Gelegenheit, den Worten, Taten folgen zu lassen.

Weitere Informationen unter www.manifest-essohauser.de www.initiative-esso-haeuser.de

Karin Aßmus

ERFOLG FÜR EUROPÄISCHE BÜRGERINITIATIVE

Geplante Liberalisierung der Wasserwirtschaft gestoppt

Etwa 1,5 Millionen Menschen hatten in der ersten europäischen Bürgerinitiative einen Verzicht auf die Privatisierung von Wasser verlangt. In Deutschland hatten sich dem Appell neben Privatpersonen auch Wasserversorgungsunternehmen und einzelne Städte und Gemeinden angeschlossen. Hintergrund war eine geplante Konzessionsrichtlinie, die die Vergabe öffentlicher Aufträge regeln und den Wettbewerb fördern sollte. Dass dadurch eine Privatisierung droht und die damit die Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der Trinkwasserversorgung besteht, hatten EU-Sprecher abgestritten. Der massive öffentliche Druck gegen die geplante Richt-

linie veranlasste den zuständigen EU Kommissar Michel Barnier jetzt öffentlich zu erklären, die EU werde den Wasserbereich völlig aus der neuen Konzessionsrichtlinie herausnehmen. Ein großartiger Erfolg für eine Initiative, die den ehrgeizigen Plan umsetzte, über Staatsgrenzen hinweg Verbraucherinteressen zu wahren. Noch ist die Konzessionsrichtlinie nicht verabschiedet, also sammelt die Initiative weiter Unterschriften, bis zum September diesen Jahres sollen es 2 Millionen sein. Wer mitmachen will oder weitere Informationen abrufen möchte, kann das unter www.right2water.eu.

Eve Raatschen

Unsere Extras und Serviceangebote für Sie

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.

Wohnungsrückgabe begleiten

Wenn Sie Schwierigkeiten bei der Rückgabe Ihrer Wohnung befürchten, empfehlen wir die Einschaltung unserer Fachleute. Dieser Service kostet 38 Euro pro Stunde zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Wohnung ausmessen

Für 45 Euro plus Mehrwertsteuer pro Stunde können Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg.

Wenden Sie sich bitte an Regine Bracht, Tel. 46 00 78 30.

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kautio n Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz

Haben Sie Feuchtigkeit in Ihrer Wohnung, empfehlen wir eine Überprüfung durch unseren Fachmann. Dieser Service kostet 45 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer, Fahrtzeit und Materialkosten.

Hartz IV Sozialbehörde zahlt MhM-Beitrag

Wenn Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten und Probleme mit Ihrem Vermieter haben, dann übernimmt die Sozialbehörde Ihren Mieterevereins-Mitgliedsbeitrag für ein Jahr. Schildern Sie dem Sachbearbeiter im Jobcenter bzw. beim Grundsicherungs- und Sozialamt zunächst Ihr mietrechtliches Problem. Sie erhalten unter bestimmten Bedingungen dann eine Bescheinigung über die Kostenübernahme. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung dafür, dass Sie sich kostenlos bei Mieter helfen Mietern beraten lassen können.

Nachbarschaftsprobleme

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.

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 bis 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MhM-Zentrale. MhM-Mitglieder können sich mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch telefonisch beraten zu lassen.

Hausgemeinschaftsberatung

Viele Mieter wissen, dass sich gemeinsam mit Nachbarn mehr erreichen lässt. Wenn es um 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. Rufen Sie unsere Juristen doch gleich an.

**Christine Kiene, Tel: 431 394 13
Christian Bluhm, Tel: 431 394 17**

Neue Gesichter bei MhM



Die Pferdesportabteilung von MhM begrüßt einen Neuzugang. **Anne Catharina Graage**, begeisterte Reiterin, Pferdebesitzerin und Hundefan bereichert seit einigen Monaten das Empfangsteam von MhM. Wenn sie nicht gerade umzieht oder mit Bibi und Tina im Stall ist, studiert sie Maschinenbau an der TU Harburg, was viel cooler als an der richtigen Uni ist, sagt sie. Aha! Anne bastelt in ihrer Freizeit gerne kreativ mit Magnetflüssigkeit, hat keine Angst vor Computern und ein gutes Gespür für unsere Mitglieder. Welcome Anne!

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

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



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbare r 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 und sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

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



RECHTLICH GUT BERATEN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040 - 431 39 40
Fax 040 - 431 394 44
www.mhmbhamburg.de
e-mail: info@mhmbhamburg.de

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

Über 40 Juristen beraten Sie bei Ihren mietrechtlichen Fragen und Problemen.

Offene Beratung

In der Zentrale im Schanzenviertel und in weiteren Stadtteilen – ohne Anmeldung! Kommen Sie einfach vorbei und besprechen Ihre Frage mit uns – auch wenn Sie noch nicht Mitglied sind – Sie können direkt vor Ort beitreten und werden sofort beraten.

Rechtstelefon

Für kleinere Rechtsfragen zu Ihrem Mietverhältnis. Rufen Sie uns zu den unten angegebenen Zeiten an und sprechen Sie mit einem Juristen. Bitte Mitgliedsnummer bereit halten.

Einzeltermin

Für komplexere Mietrechtsprobleme, die Zeit brauchen, übernehmen wir Ihre außergerichtliche Vertretung. Vereinbaren Sie einen Termin. Wir besprechen in Ruhe alle Facetten Ihres Problems und übernehmen, wenn nötig, den Schriftwechsel mit Ihrem Vermieter.

MhM-Zentrale 040 - 431 39 40

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

Rechtstelefon 040 - 431 394 77

montags – donnerstags 14.00 – 16.00 Uhr
montags 10.00 – 12.00 Uhr
freitags 10.00 – 12.00 Uhr

Beratungsstellen

SCHANZENVIERTEL (ZENTRALE)

■ **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

BARMBEK

■ **Poppenhusenstraße 1**
BS-Barmek
mittwochs 14.30 – 16.30 Uhr

EIMSBÜTTEL

■ **Doormannsweg 12** &
Hamburg-Haus Eimsbüttel, Raum 12
montags 14.00 – 15.00 Uhr

■ **Telemanstraße 24** &
Wohnprojekt
mittwochs 18.00 – 19.00 Uhr

UNI-VIERTEL

■ **Edmund-Siemers-Allee 1** &
Café dell Arte, Westflügel
dienstags 15.00 – 16.00 Uhr
(keine Beratung in den Semesterferien vom 15.7. 2013 bis 2.9.2013)

LANGENHORN

■ **Langenhorner Markt 5a** &
Quartiersbüro der Steg
montags 15.00 – 17.00 Uhr

ST. PAULI

■ **Hein-Köllisch-Platz 12** &
Kölibri, GWA
mittwochs 16.00 – 17.00 Uhr
(keine Beratung bis zum 31.7.2013)

OTTENSEN

■ **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, Raum 300
donnerstags 16.00 – 17.00 Uhr

WINTERHUDE

■ **Moorfurthweg 9e**
Goldbekhaus
donnerstags 18.30 – 19.30 Uhr

Neu ab August 2013

WILHELMSBURG

■ **Krieterstraße 2**
verikom, Torhaus D, 1.Stock im
Tor-zur-Welt-Bildungszentrum
donnerstags 17.00 – 18.00 Uhr

Beitrittserklärung

für den Verein Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

Datum des Eintritts

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ Wohnort

Geburtsdatum Telefon

E-Mail

Ich wünsche eine Mitgliedschaft mit Prozesskostenschutz gemäß dem Merkblatt zum Prozesskostenschutz (Jahresbeitrag 87,00 Euro)

Ich wünsche eine Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz (Jahresbeitrag 60,00 Euro)

Datum Unterschrift

Ich möchte den MhM-Newsletter abonnieren

Bitte senden Sie mir

eine Satzung

ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz

Einzugsermächtigung

Hiermit erteile ich Mieter helfen Mietern e.V. bis auf Widerruf eine Einzugsermächtigung.

Name, Vorname

Konto-Nr.

Geldinstitut (Ihre Bankdaten geben wir nicht an Dritte weiter)

BLZ

Datum Unterschrift

Bitte senden sie die ausgefüllte Beitrittserklärung an:

MhM
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg