

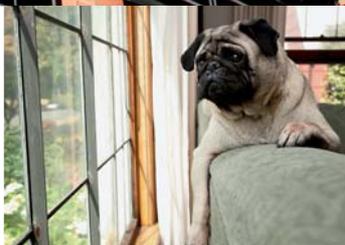
Leerstand mit Elbblick

Warum stehen in Hamburgs
Perlenkette Lofts leer?



SAGA

Eskalation einer
Modernisierung



Gebrauchsrechte

Hunde
verboten

Familie in Not

Ohne Wohnungs-
pfleger kein
Wohnraumschutz



Liebe Mitglieder,

Journalist Rainer Link ist einem Phänomen auf der Spur – den dunklen Perlen. Einige der neuen im Luxussegment erschaffenen Häuser am Elbufer sehen unbewohnt und verwaist aus. Zweckentfremdung oder Zweitwohnung? Lesen Sie selbst ab Seite 4.

Seit Juni gilt ein fortschrittliches Wohnraumschutzgesetz in Hamburg, aber es kann die vielen Mieter mit feuchten Wohnungen nicht schützen, zumindest nicht in Harburg. Warum, erfahren Sie auf Seite 13.

Ist Rauchen sogar in der eigenen Wohnung verboten? Die Wohnungskündigung eines Rauchers ging im Sommer durch die Presse. Wir informieren Sie über neue Rechtsprechung zum Thema Gebrauchsrechte in der Wohnung.

Außerdem können Sie noch viel Interessantes und teilweise auch Schockierendes in dieser Ausgabe lesen. Z.B. zu der Frage, was die SAGA mit Hausfriedensbruch zu tun hat. Oder zu der neuen Genossenschaft Gängeviertel und den Verkaufsambitionen der STEG.

Und was Sie zudem noch interessieren könnte: Der Vorstand von Mieter helfen Mietern wurde auf der Vollversammlung am 3. September 2013 entlastet und bestätigt. Der Verein steht auf soliden Füßen. Und das ist doch mal eine erfreuliche Nachricht!

Mit frühherbstlichen Grüßen
Ihre Karin Aßmus

INHALT

TITEL



Leerstand mit Elbblick
Warum stehen in Hamburgs Perlenkette Lofts leer? **Seite 4 bis 7**

VERMIETER

Alster-Terrain: Systematische Umwegungsgeschäfte?	3
Eskalation: SAGA dringt in Hobbyraum ein	8
Großzügige GAGFAH?	8
SAGA-Modernisierung: Sozialverträglich geht anders	12
STEG: Mieterhöhung im Karolinenviertel	18

WOHNEN UND STADTTEILE

Luxus in der Fettstraße	11
Familie in Not: Wohnungspflege hilft nicht	13
Gängeviertel: Kulturgenosse werden	14
Vereinstraße: STEG will Häuser von Wohnprojekten verkaufen	14
87-jährige von Vermieterin schikaniert	15
Überwachung per Kamera nicht erlaubt	15

(MIET-) RECHT

Gebrauchsrechte: Was ist erlaubt, was verboten?	9 – 10
Kappungsgrenze auf 15% begrenzt	11
Modernisierung: Neue Frist für finanziellen Härtefall	12
Musterbrief: Härtefalleinwand	12
Streiten vor Gericht wird teurer	13

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE 10

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN 11

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV 16–17

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM 17

Umlageschlüssel – welcher ist richtig?

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder	2
Kommentar: Ohne Wohnungspfleger kein Wohnraumschutz	13
Impressum	16

KURZ NOTIERT MELDUNGEN 18

MHM SERVICE 19–20

Alster-Terrain

Systematische Umgehungsgeschäfte?

Von einem System B. war in den vergangenen Tagen in der Hamburger Mopo zu lesen. Ein Miethai, der sein Unwesen treibe, ohne dass ihn jemand aufhalten kann. Und ja, wer die Wahl hat, sollte keine Verträge mit Michael B. bzw. dessen Firma Alster-Terrain unterschreiben. Aber welcher Mieter hat in Hamburg schon die Wahl?

Dieser Vermieter und seine Masche waren und sind schon seit den 90er-Jahren bekannt. Ganz normalen Wohnungssuchenden werden Gewerbemietverträge zur Unterschrift vorgelegt, statt eines Vertragsformulars für Wohnraum. Der auch damals nicht rosige Hamburger Wohnungsmarkt wischt die Zweifel beim Mieter vom Tisch. Der Gewerbemietvertrag wird unterschrieben und die normale Wohngemeinschaft betreibt plötzlich ein Wohnbüro – Schreibarbeiten hat ja jeder. So muss sich Vermieter B., der meist unter seiner Firma Alster-Terrain Bau- und Grundstücks GmbH & Co. KG Verträge schließt, nicht vom lästigen Wohnraummietrecht bremsen lassen. Mieterhöhungen und Kündigungen müssen nicht umständlich begründet werden und Instandhaltungen der Wohnung können dem Gewerbemietler umfangreich aufgebürdet werden – so vermutlich der Zweck dieses Vertragswerks.



Auch in der Klosterallee ermittelte die Behörde wegen Zweckentfremdung

Wohngemeinschaft oder Wohnbüro?

Schwierig war und ist es, diese von MhM-Mitgliedern geschilderten Umgehungen nachzuweisen. Und auch wenn in der Folge einigen Mietern nicht der Beweis gelingt, gebieten Ende der 90-er einige Richter der Praxis Einhaltung. So erstreitet zum Beispiel MhM-Berater Rechtsanwalt Klaus Meyer mehrere Entscheidungen zugunsten der Mieter. Die Richter lassen z.T. zwar offen, ob es sich um ein verkapptes Wohnraummietverhältnis handelt. Dennoch entscheiden sie zugunsten der Mieter, denn auch im Gewerbemietrecht darf eine Minderung nicht verboten werden und nicht jede Schönheitsreparaturklausel ist zulässig. Einige Amtsrichter wenden ohne Umschweife Wohnraummietrecht an, weil das verwendete Vertragsformular nur ein Indiz für den Nutzungszweck sei, keineswegs ein Beweis für die zu Mietbeginn eigentlich gewollte Nutzung. 0

Landgericht erkennt Umgehungsabsicht

Und im Jahr 1999 urteilte das Landgericht Hamburg: „zudem trägt der Mietvertrag den Stempel der Umgehungsabsicht sozusagen auf der Stirn, um die Anwendung der Schutzvorschriften zugunsten des Mieters von Wohnraum auszuschließen.“ Danach wird es etwas ruhiger – die Methode wird offenbar seltener angewandt. Hintergrund mag auch sein, dass Michael B. Ärger mit den Behörden

bekommt. Den Antworten auf zwei Kleine Anfragen des Grünen-Abgeordneten Duge zum System B./Alster-Terrain (Drucksache 20/9049 und 20/9088) ist zu entnehmen, dass bereits in den 90er-Jahren die Bezirksämter Eimsbüttel und Harburg wegen des Verdachts der Zweckentfremdung ermittelten.

DER MIETVERTRAG TRÄGT DEN STEMPEL DER UMGEHUNGS-ABSICHT SOZUSAGEN AUF DER STIRN.

Auch in den Jahren ab 2000 gehen die Behörden laut Drucksachen in 17 Verfahren gegen die Firma Alster-Terrain des Eigentümers vor – wegen des deklarierten gewerblichen Vermietungszwecks und wegen Leerstands

Eltern als Vermieter

Wohl auch wegen dieser Fakten gibt es seit ein paar Jahren eine neue Variante aus dem Hause Alster-Terrain, die nach Einschätzung von MhM wiederum nur der Umgehung von Mieterschutzvorschriften dienen soll. Junge

Mietinteressenten werden schon bei Vertragsschluss dazu gebracht, nicht selbst den Mietvertrag zu schließen, sondern ihre Eltern oder in einem Fall sogar die 85-jährige Großmutter. Die von B. bzw. Alster-Terrain beauftragten Makler sollen nur gewerblich vermieten. Die Eltern bzw. Großeltern springen angesichts der Wohnungsnot für ihren studierenden Nachwuchs ein und schließen mit Alster-Terrain mit Mietzweck „zur Weitervermietung an seriöse Dritte“ einen „Gewerbemietvertrag“. Sie werden also Zwischenvermieter. Die verwendeten Gewerbemietformulare sind vollgestopft mit mieterfeindlichen Klauseln und einem mehrjährigen Kündigungsausschluss. Auch hier gibt es rechtliche Ansätze, gegen diese Umgehung vorzugehen, denn immerhin sind die jungen Leute Zeugen des konstruierten Gewerbemietvertragsschlusses.

Rollentausch bei Vertragsschluss

Jüngste Masche: Die Mieter unterschreiben beim Makler ein „Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages“. Dieser erhält meist einen mehrjährigen Kündigungsausschluss, eine hohe Miete mit Staffeln. An dieses Angebot bindet sich der Mieter dann für einige Tage. Wer nicht genau hinsieht und den Rollentausch nicht bemerkt hat, weiß nicht, dass es nun allein der Firmenchef von Alster-Terrain in der Hand hat, den Mietvertrag perfekt zu machen. Besonders ärgerlich: Kaum tut der ahnungslose Mieter kund, dass er kein Interesse mehr am Vertrag hat, kommt prompt die unterschriebene „Annahme“ des Mietvertragsangebots! Will man sich dann aus dem langjährigen Mietvertrag lösen, bedarf es einiges Verhandlungsgeschicks und meist einiger Euro – denn offenbar scheut sich Firmenchef B. nicht, die Wohnung ansonsten leerstehen und Mietschulden auflaufen zu lassen, wie man der Mopo vom 5.9.2013 entnehmen konnte. Finger weg, von solchen „Miet- und Gewerbeverträgen“ möchte man allen Mietern zurufen! Doch nicht alle haben die Wahl und einige quälen sich nun mit den Konsequenzen. Schnelle Beratung kann in Einzelfällen größeren Schaden abwenden. Und warum sollte man nach all der negativen Presse nicht auf die Einsicht des Kaufmanns B. hoffen, dass faire Vertragsverhältnisse für alle Seiten befriedigend sind und gute Presse machen.

Sylvia Sonnemann



Leerstand mit Elbblick

Warum stehen in Hamburgs Perlenkette Lofts leer?

Die wirklich teuren Wohnlagen Hamburgs liegen an Alster und Elbe. Während sich an der Alster in den letzten Jahren nur wenig verändert hat, fand am Elbufer zwischen HafenCity und der sog. Perlenkette am Altonaer Holzhafen eine rasante Bautätigkeit statt. Jedenfalls im Luxussegment. Bauen die nur, oder wohnen da auch welche? Eine auf den ersten Blick kuriose Frage. Aber wer den zweiten Blick wagt, muss feststellen, die teuersten der teuren Wohnimmobilien wirken recht menschenleer. Wir haben uns auf eine kleine Recherche-Reise vom Altonaer Holzhafen bis zur HafenCity begeben.

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Die Große Elbstraße in Altona hat sich binnen weniger Jahre von einer holprigen Gewerbestraße zu einer der teuersten Wohnlagen Hamburgs herausgeputzt. Zehn Jahre her, da roch es hier noch nach Fisch. Marode Speicher, rostige Kräne und blecherne Kühlhallen prägten die Skyline. Alles ein bisschen morbide, aber echt. Auf den Parkplätzen übernachteten LKW-Fahrer in ihren Fahrkabinen und am Straßenrand standen nach Einbruch der Dunkelheit Frauen mit ultrakurzen Röcken und hohen Absätzen und boten ihre mobilen Dienste an. Ein Stück schmutziges, nostalgisches Hamburg. Etwa zur Jahrtausendwende kamen Leute aus Politik und Immobilienbranche auf die Idee, dieses – aus ihrer Sicht unterentwickelte – Gebiet aufzupeppen. Zwischen Övelgönne und Fischmarkt sollte eine

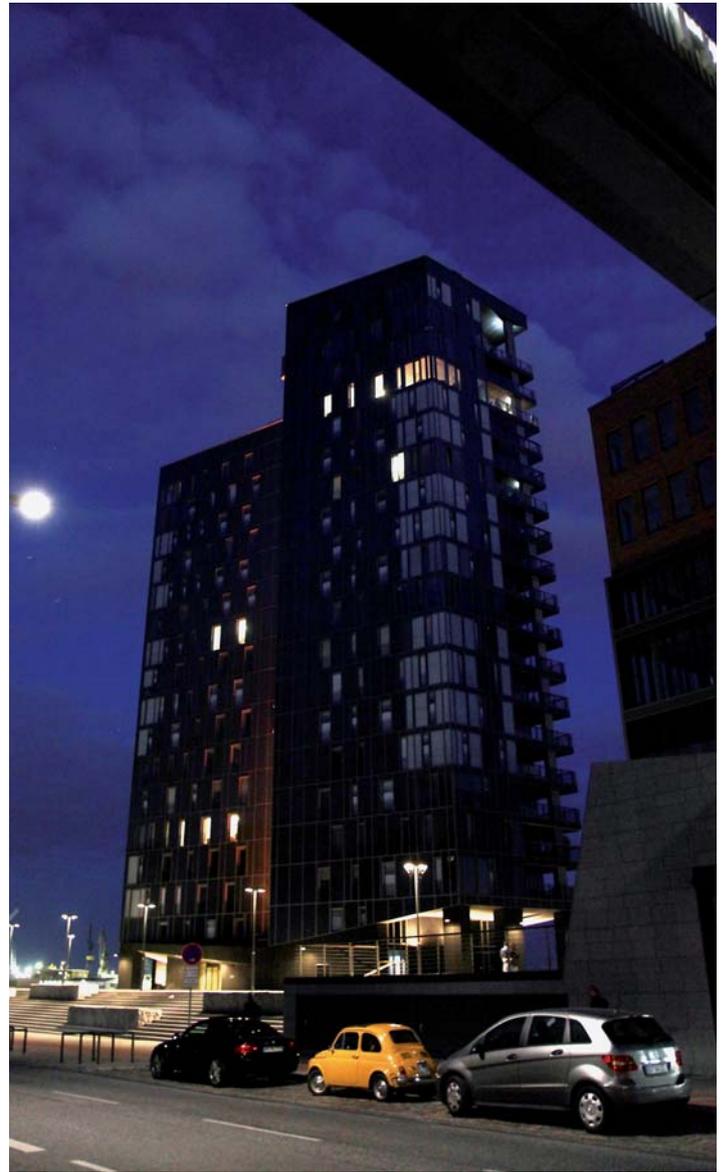
Perlenkette entstehen, ein gehobenes Wohngebiet für Besserverdiener und ein Bürotandort für kreative Branchen. Nachdem Bagger und Betonmischer ein Jahrzehnt lang ihren Beitrag zur Umgestaltung geleistet haben, lässt sich eine erste Bilanz ziehen. Und die fällt alles andere als schmeichelhaft aus.

Ein kleiner Spaziergang in Richtung Fischmarkt

Unterhalb des Altonaer Balkons beginnt die Große Elbstraße. Zur Begrüßung – manche sagen auch: zur Abschreckung – haben die Investoren vor drei Jahren hier zwei bronzefarbene, Nullachtfünfzehn-Bürohochhäuser hingestellt, die auf den Namen Columbia Towers hören. Mieter haben sich seitdem nur



Wohnturm Kristall um 20:30 Uhr: Alle Ausgeflogen



Der Kristall zwei Stunden später: Stromsparen als abendliche Disziplin

spärlich gefunden. Immer noch kämpfen die Zwillingstürme mit Leerstand. Gleich daneben steht noch eine große, alte Kühlhalle; aber nicht mehr lange. Sie wird bald einem Neubau weichen, in dessen Zentrum eine künstliche, gläserne Fischmanufaktur das Auge des Touristen erfreuen soll. Ein paar hundert Meter weiter stehen die echten Fischmarkthallen. Hier wird tatsächlich noch mit Fisch gehandelt. In kleinen Nebenräumen haben sich etliche Bistros angesiedelt, die für die umliegenden Büroleute und zunehmend auch für Touristen echten Fisch ohne Schnickschnack anbieten. Günstige Mieten erlauben günstige Mahlzeiten. Eine ordentliche Portion Seelachsfilet mit Kartoffelsalat kostet dort kaum mehr als ein Tagesticket für den HVV. Aber wie lange noch?

Es soll Hamburgs teuerste Adresse sein: der Wohnturm Kristall. 20 Geschosse mit 37 Wohnungen, zusammen 7.500 m² Wohnfläche verspricht das Exposé eines auf Hochpreisimmobilien spezialisierten Investors: „Als Diamant in Hamburgs Perlenkette bietet der Kristall Lebensqualität auf höchstem Niveau. Jede Wohnung wird mit einem Einrichtungs-

konzept des italienischen Star-Architekten Antonio Citterio angeboten. Ein weitläufiges Foyer mit Doorman-Service, außenliegendem Glaslift und Tiefgaragenplätze garantieren ein Maximum an gehobener Lebensart.“

Das klingt gut. Und nach allem was zu hören war, haben die millionenteuren Wohnungen sehr schnell Käufer gefunden. Aber wohnen die Erwerber da auch? Anwohner berichten uns, im Kristall würde kaum jemand ein- und ausgehen, und abends blieben die Lichter weitgehend aus. Wir setzen uns auf einen Außenplatz in der gegenüberliegenden Haifischbar und beobachten den Protzpalast einen ganzen Abend lang. 20:30 Uhr, die Dämmerung zieht auf, im Kristall gehen nur wenige Lichter an. Sind die Bewohner vielleicht noch im Büro? Wer sich so eine Luxusimmobilie leistet, muss vielleicht sehr viel und lange arbeiten. 21:30 Uhr, jetzt herrscht totale Dunkelheit. Aber wieder ist nur in drei oder vier Panoramafenstern Licht zu erkennen. Können sich die Eigentümer wegen der hohen Kaufpreise keine Elektrizität mehr leisten? Oder sind sie gerade alle auf Geschäftsreise oder im Urlaub? Auch um 22:30 bleibt die Beleuch-

tung im Kristall mehr als spärlich. Insgesamt wird der beleuchtete Außenfahrstuhl in der ganzen Zeit nur fünf mal betätigt – auch das kein Zeichen für ein überbordendes Leben im Kristall.

Ein gelber Klotz erzürnt die Anwohner

Bevor wir uns zu den Luxuswohnungen in die Hafencity begeben, lohnt noch ein Blick auf zwei gelb geklinkerte Bürobauten in unmittelbarer Nähe des Kristalls. Sie sind massiv, sie stehen an einem Logenplatz direkt am Wasser, sie sind hässlich und sie verstellen den Blick auf die Elbe. Wie konnten solche Monstren genehmigt werden?

Die Büroblöcke stehen weitgehend leer, obwohl im schönfärberischen Maklerdeutsch dem künftigen Mieter ein „Premiumblick“ auf die Elbe geschenkt wird. Den haben die alten Häuser auf der anderen Straßenseite nicht mehr. Sie stehen im Schatten der gelben Klötze. Manchmal – so berichten es Anwohner – erkundigen sich irritierte Touristen, wo hier eigentlich die Elbe sei. Eine berechnete Frage, denn den Herrschern über Mörtel und Be-



Büll & Liedtke Bürobauten: Sieht aus wie ein Postscheckamt aus den 1970er-Jahren, ist aber ein Neubau

ton ist es gelungen, das Ufer fast blickdicht zuzubauen. Ein Witzbold hat vor einigen Jahren amtlich aussehende Schilder entlang des oberen Elbewanderwegs aufgestellt: „Die nächste Sichtachse auf den Fluss befindet sich 700 Meter weit westlich!“.

Dunkle Luxuswohnungen in der Hafencity

Am Strandkai, direkt am Elbufer der Hafencity, schraubt sich majestätisch der Marco-Polo-Tower stolze 55 Meter in die Höhe – ein Leuchtturm am Wasser, wirbt der Investor. Der Tower gilt als teuerste Immobilie der Hafencity. Die größeren Wohnungen gehen in die Millionen. Es gibt aber auch sog. Junior-Apartments, die deutlich unter einer Million zu haben sind, einige sind sogar zu mieten. „Kaum errichtet, wurde der Wohnturm bereits mit Architekturpreisen überhäuft. Fast alle Wohneinheiten sind verkauft und bewohnt“, schwärmt der Makler. Wir testen die Beleuchtung des Marco-Polo-Towers wieder im bewährten Stundenrhythmus. Auch hier das gleiche Phänomen: Die Bewohner sind

nicht zuhause oder sie meiden das Licht. Oder, oder, oder ...

Auch am Kaiserkai wird an der Beleuchtung gespart.

Ein Mieter eines Genossenschaftbaus am Kaiserkai blickt tagein, tagaus in die Luxuswohnungen der Superreichen auf der anderen Straßenseite. „Da ist keiner, da rührt sich nichts“, sagt er. „Manchmal kommt mit großem Getöse eine ganze Kolonne an Reinigungskräften und bringt den Palast auf Hochglanz. Dann herrscht wieder Leere“. Auf elf Etagen bietet der spektakuläre Wohnturm lichtdurchflutete Wohnungen mit eindrucksvollen Ausblicken. Der Käufer kann zwischen Apartments mit 58 und Lofts mit bis zu 300 m² wählen. Der Wohnturm wurde vom Architekten- und Ingenieurverein Hamburg als „Bauwerk des Jahres 2008“ ausgezeichnet. Aber auch diese Auszeichnung führt nicht dazu, dass sich hier allzu viele Menschen aufhalten wollen. Das Klingelschild führt für fast alle Stockwerke die Namen von Eigentümern oder Mietern auf. Wieder stellt sich uns

die Frage, wo wohnen die Leute, wenn nicht hier? Handelt es sich um Zweitwohnungen oder Drittwohnungen? Spielt hier jemand mit hohem Einsatz Monopoly?

Gründe für den Leerstand?

Wir haben einige Tage später unser Ergebnis überprüft. Der neue Befund ähnelte dem ersten: In den Luxuswohnungen spielt sich Leben nur spärlich und auf wenigen Etagen ab. Der Rest ist praktizierter Leerstand. Warum lässt jemand eine Millionen teure Wohnung ungenutzt? Es bieten sich einige Erklärungen an. Erklärung Nummer 1: Der Besitzer der Wohnung wohnt gewöhnlich ganz woanders, nutzt seine Hamburger Dependance nur bei gelegentlichen Ausflügen nach Hamburg. Dies wäre dann ein Fall für das Finanzamt, denn Hamburg verlangt seit 1993 für Zweitwohnungen eine Zahlung von acht Prozent auf die Nettokaltmiete, bei Eigentumswohnungen wird der Steuersatz anhand des Mietenspiegels hochgerechnet. Nur zwei Millionen Euro kommen im Jahr an Zweitwohnungssteuer zusammen, sagt uns die Finanzbehörde. Viel-



Wohnturm am Kaiserkai – ziemlich dunkel

leicht sollten die Finanzbeamten einfach mal einen dienstlichen Spaziergang durch die Hafencity unternehmen. Erklärung Nr. 2: Irgendjemand kauft eine Hamburger Luxusimmobilie, weil er sein Geld vor Währungsturbulenzen im Zuge der Euro-Krise sicher parken will. Dies ist ein ziemlich neues Phänomen, dass auch aus anderen europäischen Metropolen berichtet wird. Vermögende mit hohen Euro-Beständen kaufen in Bestlagen,

um Leerstehen zu lassen. Steigen die Immobilienwerte dann weiter an – wovon in Hamburg alle ausgehen – hat der Käufer neben der Vermeidung des Währungsrisikos auch noch einen schönen Mehrwert realisiert. Und warum vermietet ein solcher Investor dann nicht? Das wäre doch eine zusätzliche Einnahme. Nun, es soll Investoren geben, die glauben ihrer eigenen Propaganda, nach der das deutsche Mietrecht in Wahrheit ein sozi-

Zweitwohnungssteuer in Hamburg

Nutzt jemand mehrere Wohnungen im Inland, hat er der Meldebehörde mitzuteilen, welche Wohnung seine Hauptwohnung ist. Hauptwohnung ist im Allgemeinen die vorwiegend genutzte Wohnung, also die Wohnung/der Wohnort, in der/an dem man sich voraussichtlich den größten Teil des Jahres aufhalten wird. Alle übrigen Wohnungen sind Nebenwohnungen.

Durch die Zweitwohnungssteuer wird das Innehaben einer weiteren Wohnung (Zweitwohnung) in Hamburg besteuert. Ohne Bedeutung ist dabei, ob sich die erste Wohnung (Hauptwohnung) innerhalb oder außerhalb Hamburgs befindet.

Steuerpflichtiger – und damit zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung verpflichtet – ist derjenige, dem die Wohnung als Zweitwohnung dient. Bei Mietverhältnissen ist dies der Mieter. Die Zweitwohnungssteuer beträgt acht Prozent der Nettokaltmiete. Soweit die Wohnung vom Eigentümer selbst als Zweitwohnung genutzt wird oder an Angehörige oder eigene Arbeitnehmer überlassen wird, wird die vergleichbare Nettokaltmiete an Hand des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels ermittelt. Die Einnahmen liegen in Hamburg bei rund 2 Millionen Euro pro Jahr.

alistisches Enteignungsrecht wäre. Und aus dieser Sicht kann man einen Mieter, wenn er erst mal eingezogen ist, nie mehr los werden. Und vielleicht grassiert in Investorenkreisen auch noch die zusätzliche Angst, einem Mietnomaden aufzusitzen, einer heimtückischen Spezies, die aus Sicht von Immobilieninvestoren wohl überall und tausendfach lauert und die Wohnung gnadenlos in einen Trümmerhaufen verwandelt.



nah und fern

BEWERNICK
UMZÜGE & TRANSPORTE

- Büroumzüge
- Privatumzüge
- Seniorenzüge
- Behördenzüge
- Umzüge über die ARGE

Günstig • Fair • Kompetent
Tel. 040 / 644 25 222

Ivo-Hauptmann-Ring 5 • 22159 Hamburg • info@umzuege-bewernick.de



www.umzuege-bewernick.de

Eskalation SAGA dringt in Hobbyraum ein

Vorläufiger und trauriger Höhepunkt einer Modernisierung ist eine beispiellose Aktion der SAGA. Mitarbeiter drangen in den als Hobbyraum genutzten Dachgeschossraum der Familie G. ein. Der überrumpelte und schockierte Untermieter drohte mit Polizei. Es wurde Strafanzeige gestellt.

Die ehemaligen Wärterhäuser der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel sollen im Zuge einer groß angelegten energetischen Modernisierungsmaßnahme von der SAGA saniert werden. Die im Jahr 1890 erbauten Häuser am Suhrenkamp, Maienweg und Nesselstraße gingen in den Jahren 2008 und 2010 von der Justizbehörde auf SAGA über. Damit verloren die Wohnungen ihren Dienstwohnungsstatus. Die Mieter mussten zwei Verträge abschließen statt eines einheitlichen Vertrages – einen Mietvertrag über die Wohnung und einen zweiten über die Gartennutzung. Letzterer ist monatlich kündbar. Seit Jahren stehen nun immer mehr Wohnungen leer; mittlerweile sind es mehr als die Hälfte.



Wärterhäuschen: Erbitterter Streit um die Modernisierung

Streit um Dachboden

Die Modernisierungsmaßnahmen sind seit einem Jahr umstritten. So auch bei Familie G.. Im Juni 2013 wurde ihnen zudem der Garten mit einer Monatsfrist gekündigt. Sie wur-

DAS VORGEHEN DER SAGA BLEIBT UNVERSTÄNDLICH.

den aufgefordert, den Garten mit Gartenhaus, Garage und Pflanzen zu räumen. Schon das war alles sehr belastend für die Familie G.. Jetzt ist es wegen des Dachbodens zu einer Eskalation gekommen, die man der SAGA

so nicht zugetraut hätte. Der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses als Hobbyraum war 2001 von der damaligen Eigentümerin, der Justizbehörde, genehmigt worden. Der Raum stellt für die Familie G. eine wichtige Erweiterung der Wohnung dar. Doch die SAGA fordert trotzdem zur Dachbodenräumung auf, der die Mieter nicht nachkommen wollen. Mit Blick auf den Urlaub der Familie G. verabredeten MhM, Familie G. und SAGA einen Gesprächstermin im September.

Zwei Versionen einer „Besichtigung“

Am 23.8.2013, als sich Familie G. bekanntermaßen im Urlaub befindet, betreten SAGA Mitarbeiter den Hobbyraum der Familie. Über das Ob und Wie gibt es zwei Versionen.

Der Untermieter der Familie G. hört einen lauten Rumm. Mitarbeiter der SAGA, u.a. der Hausmeister, reißen die Dachbodentür zum Hobbyraum mit Kraft nach außen auf, so dass die innere Verriegelung abbricht. Die Mitarbeiter gelangen in den Hobbyraum und fotografieren. Der anwesende Untermieter ist verständlicherweise aufgebracht und verweist die Mitarbeiter der Wohnung mit Hinweis auf die Polizei. Wie kann so etwas passieren? MhM fragte nach. Und die SAGA schildert einen anderen Verlauf der Dinge. Man habe erfahren, dass Herr G. einen Dachboden ausgebaut habe und diese Fläche sei nicht bei der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt worden. Diese Begründung lässt

staunen, denn dass der Dachboden ausgebaut wurde ist ja kein Geheimnis, sondern bereits Anlass für einen langwierigen Schriftwechsel. Was also wollte man konkret überprüfen, noch dazu, wo die SAGA wusste, dass der Hobbyraum mit der Wohnung verbunden ist und die Familie verweist war!? Die Mitarbeiter hätten aus dem Dachbodenraum Musik gehört und deshalb geklopft und gerufen, schreibt die SAGA weiter. Dann habe man festgestellt, dass die Tür offen sei und wiederrum durch einen Spalt gerufen. Selbst wenn man dieser Version Glauben schenken will, ist für MhM nicht nachvollziehbar, wie und weshalb man eine Wohnungstür öffnet, wenn augenscheinlich ein Bewohner zuhause ist und nicht aufmacht. Man hätte ja wie allgemein üblich die Klingel für die Wohnung benutzen können. Nun wird die Polizei ermitteln, ob sich die SAGA strafbar gemacht hat.

GROSSZÜGIGE GAGFAH?

Begrenzte Mieterhöhungen und kein Eigenbedarf

Die GAGFAH will ihre Mieterhöhungen freiwillig begrenzen. Das hat sie ihren Hamburger Mietern, deren Mietverträge vor dem 1. September 2004 abgeschlossen wurden, im Juli 2013 mitgeteilt. Bis zum 31.7.2016, unter Umständen sogar bis 31.7.2019 wird sie bei Mieterhöhungen nach dem Hamburger Mietenspiegel eine maximale Erhöhung von 7,5 Prozent fordern, anstelle der zurzeit gesetzlich möglichen 15 Prozent.

Für Mieter ist das in der Tat erst einmal ein schönes Geschenk, zumal Mieter zunächst nichts tun müssen, um in den Genuss dieses Verzichtes zu kommen. Aber sie sollten das Schreiben gut aufbewahren. Denn nur wer den Verzicht später nachweisen kann, kann sich auch darauf berufen. Jede Mieterhöhung der

GAGFAH sollte trotzdem auch in Zukunft genau geprüft werden. Ist die Miete nämlich bereits auf Mietenspiegelniveau, kann auch eine Erhöhung von 7,5 Prozent unberechtigt sein! Im gleichen Schreiben verzichtet die GAGFAH auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung bis 30.09.2018. Das wundert nur auf den ersten Blick. Denn die GAGFAH als juristische Person kann ohnehin keinen Eigenbedarf geltend machen, daher fragt sich, was diese Zusage bedeuten soll. Im Falle eines Wohnungsverkaufs bindet dieses Schreiben jedenfalls jeden Erwerber. Auch hier muss der Verzicht im Ernstfall bewiesen werden. Deswegen auf keinen Fall das Schreiben wegschmeißen, sondern gut aufbewahren! Eve Raatschen

Ruhe weg

Egal wie das Ganze im Detail abließ, das Klima ist vergiftet und die SAGA muss sich ungebührliches Verhalten vorwerfen lassen. Für eine Überprüfung des Umlagemastabs der Nebenkostenabrechnung hätte es genügt, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Man muss nicht mit mehreren Mitarbeitern während des Urlaubs der Mieter Kontrollbesuche durchführen und Wohnungstüren – verschlossen oder nicht – öffnen. Die Mieter sind mit den Nerven am Ende. Trotzdem wird MhM weiter mit der SAGA über die Modernisierung verhandeln. Denn es muss ja irgendwie weiter gehen.



■ MIETRECHT

Was in einer Mietwohnung erlaubt, was verboten ist

Darf ich einen Hund halten? Kann ich im Wohnzimmer oder auf dem Balkon rauchen, wie ich will? Darf ich meine Firma bei mir „einziehen lassen“? Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) sich jüngst mit einigen sogenannten Gebrauchsrechten beschäftigt hat, hier ein Überblick über die neuesten Antworten darauf, was Mieter in ihren eigenen vier Wänden tun und lassen dürfen.

Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung, die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vereinbarung dulden. Er kann jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt; hierfür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast, so entschied der BGH im Jahr 2009 (14.7.2009 – ZR 165/08).

scheinung tritt, etwa, indem er die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, ob er in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt. Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, fallen nach Ansicht des BGH unter normales „Wohnen“. Hierzu gehört die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers ebenso wie die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder der Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung.

Gründungsphase von einer Tätigkeit aus, die der Vermieter genehmigen muss.



Ein Arbeitszimmer gehört zum Wohnen

Es kommt darauf an, ob der Mieter mit einer geschäftlichen Tätigkeit nach außen in Er-

Nur unauffällige Tätigkeiten erlaubt

Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Sie kommt insbesondere dann in Betracht, wenn es sich lediglich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Auch eine selbständige berufliche Tätigkeit kann im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie – wie beispielsweise bei einem Rechtsanwalt oder Makler – im wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Für ein Maklerbüro oder eine Rechanwaltskanzlei geht der BGH in der

Kündungsrisiko gewerbliche Tätigkeit

Wer aber zum Beispiel an drei Tagen in der Woche zehn bis zwölf Schülern Gitarrenunterricht erteilt, der braucht hierfür eine vorherige Vereinbarung mit dem Vermieter, auf deren Erteilung er allerdings keinen Rechtsanspruch hat. Denn von solchen geschäftlichen Aktivitäten gehen deutlich mehr Einwirkungen auf Mitmieter aus, als von einer üblichen Wohnnutzung, meint der BGH (10.4.2013 – VIII ZR 213/12)). Dem Gitarrenlehrer fehlte die Erlaubnis, der BGH verurteilte ihn zur Räumung, weil der Vermieter ihm wegen dieser Tätigkeit gekündigt hatte. Auch verurteilte der BGH einen Mieter zur Räumung, der einen Betrieb zum Ab- und Aufbau von Aufzugsanlagen betrieb und in seiner Wohnung die Büroarbeit dafür erledigte. Die Betriebsfahrzeuge wurden auf ei-

nem eigens dafür gemieteten Grundstück geparkt, Kunden wurden in der Wohnung nicht empfangen. Der BGH sah die unzulässige Außenwirkung allein dadurch begründet, dass der Mieter als Geschäftsadresse in Briefkopf und Gewerbeanmeldung allein die Wohnadresse angab (BGH Beschluss vom 31.7.2013 VIII ZR 149/13).

Hunde- und Katzenhaltungsverbot verboten!

Neu ist, dass die Haltung von Hunden oder Katzen nicht mehr generell in einem Formularmietvertrag untersagt werden kann. So urteilte der BGH am 20.3.2013 (VIII ZR 168/12). Das bedeutet aber nicht, dass nun alle Hunde automatisch erlaubt sind. Der BGH schreibt vielmehr vor, dass ohne eine gültige Regelung im Mietvertrag im konkreten Fall eine Abwägung der Belange und Interessen der Mietvertragsparteien und anderer Hausbewohner und Nachbarn stattfinden muss.

Gehört ein Hund zum normalen Wohnen?

Wie diese Abwägung ausfällt, hängt also von den Interessen einer Vielzahl von Personen, den räumlichen Gegebenheiten, dem Hund/der Katze selbst und nicht zuletzt auch den Regelungen des Mietvertrages ab. Wer einen Hund anschafft, ohne zuvor den Vermieter um Erlaubnis zu bitten, riskiert zwar im Regelfall nicht, dass der Vermieter kündigen kann, aber dass er den Hund wieder abschaffen muss. Insbesondere dann, wenn die (zulässigen) Bedingungen im Mietvertrag nicht erfüllt werden oder Nachbarn oder der Vermieter selbst gewichtige Interessen vorbringen können, die dem Hundewunsch des Mieters entgegen stehen. Es gilt im Zweifel also, vorher eine Erlaubnis einzuholen. Denn für Mieter, die ihr Tier lieb gewonnen haben, ist die Forderung auf Abschaffung oft ebenso emotional bedrohlich wie eine Kündigung.

Rauchen erlaubt

Nicht nur Gastwirte haben sich in jüngster Zeit viel mit dem Thema Rauchen auseinan-

der gesetzt. Gleich mehrere Entscheidungen des BGH äußern sich dazu, ob und wie viel und wo ein Mieter in der Wohnung und drumherum rauchen darf: Ein Mieter verhält sich nicht vertragswidrig, wenn er in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht. Dieses gilt jedenfalls dann, wenn Vermieter und Mieter nicht zuvor eine ausdrücklich andere Regelung im Mietvertrag getroffen haben (BGH, 28.06.2006 – VIII ZR 124/05). Offen ließ der BGH, ob anders zu urteilen wäre, wenn „exzessives“ Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat. Zwei Jahre später fasste der BGH diese Grundsätze etwas genauer:

Rauchschäden beseitigen

Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden. Diese müssen ein Ausmaß erreichen, dass sie sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern (BGH, 5.3.2008 – VIII ZR 37/07). Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht. Schadensersatz wegen der behaupteten Spuren des Tabakkonsums darf der Vermieter nach Ansicht des BGH daher nur dann beanspruchen, wenn diese Spuren sich nicht durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.

Rauchen als Kündigungsgrund?

Der rauchende Mieter Friedhelm A. aus Düsseldorf machte im Sommer traurige Schlagzeilen. Das Amtsgericht Düsseldorf verurteilte ihn zur Räumung (31.7.2013 – 24 C 1355/13). Müssen Raucher nun um ihre Wohnungen fürchten? Nein, aber sie sollten mehr Rücksicht nehmen. In dem Fall bestätigte das Amtsgericht Düsseldorf den Grundsatz des BGH, dass Mieter in ihrer Wohnung generell rauchen können. Das Gericht stützte die Räumung auf das unzureichende Lüftungs-



Rauchen ist nicht nur für die Gesundheit gefährlich

verhalten des 74-jährigen Rentners. Dieser hatte seine Wohnung, die er 40 Jahre lang bewohnte, angeblich seit dem Versterben seiner Frau nicht mehr gelüftet. Die Vermieterin hatte abgemahnt, dass seither die Fenster nicht mehr geöffnet worden seien, die Holzrollläden ständig geschlossen seien, so dass es im Treppenhaus unerträglich nach Rauch riechen würde. Streng genommen war Grund für die Kündigung hier nicht das Rauchen an sich, sondern fehlendes Lüften zusammen mit einer erheblichen Geruchsbelästigung der Nachbarn, die trotz Abmahnung nicht abgestellt wurde.

Mediation ratsam

Insgesamt haben es Hundeliebhaber leichter und Gewerbetreibende schwerer mit den jüngsten Entscheidungen des BGH. Für Raucher ist eigentlich nichts Neues entschieden worden, auch wenn das Urteil im Sommerloch Furore machte. Bleibt nur festzuhalten, dass Beschwerden von Nachbarn über Rauchbelästigungen ernst genommen werden sollten. Als erster Schritt sollte das klärende Gespräch mit dem Nachbarn gesucht werden, wie man die Belästigung möglichst ausschließt. Der Vermieter und die Gerichte sollten dann überhaupt nicht mehr eingeschaltet werden müssen. Das gilt selbstverständlich auch, wenn man sich durch Lärm, Musik oder Hundegebell aus der Nachbarwohnung belästigt fühlt. MhM bietet hier Unterstützung durch Mediatoren. Rufen Sie an.

Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Blei im Trinkwasser ist ein Mangel

Das Amtsgericht Hamburg hat erneut entschieden, dass bleihaltige Wasserleitungen in einem Wohnhaus ein Mangel im Sinne von § 536 BGB sind. Voraussetzung ist, dass die Trinkwasserqualität derart betroffen ist, dass mit einer konkreten Gesundheitsgefährdung gerechnet werden kann. Von einer Gesundheitsgefährdung ist auszugehen, wenn der Grenzwert für Blei in der Trinkwasserverordnung über-

schritten wird. Der Mieter ist nicht verpflichtet, das Standwasser über einen gewissen Zeitraum ablaufen zu lassen. Ein Laufenlassen von Wasser (bis zu 10 Minuten) ist für den Mieter unzumutbar.

AG Hamburg, Urteil vom 19.12.2012 – 46 C 45/12

Anmerkung

Der Grenzwert für Blei wird ab Dezember 2013 von 25 µg/l auf 10 µg/l gesenkt. Mieter, die den Verdacht haben, dass ihre Wasserleitungen

aus Blei sind, empfiehlt MhM, eine Untersuchung des Trinkwassers (ca. 20 Euro bei Hamburg Wasser).

Schadensersatz für Mieter nach Kündigung gem. § 543 BGB

Ein Mieter kann auch dann Schadensersatz nach § 536a BGB vom Vermieter beanspruchen, wenn er eine formell unwirksame Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen hat. Der Vermieter war mit der Behebung von Mängeln in Verzug. Der

Mieter kündigte und forderte Schadensersatz für umzugsbedingte Kosten bzw. Mietmehrkosten. Die Kündigung des Mieteranwaltes hatte der Vermieter berechtigterweise wegen fehlender Bevollmächtigung zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof meint, dass für eine Schadensersatzforderung das Vorhandensein eines Kündigungsgrundes ausreicht.

[BGH, Urteil vom 3.7.2013 – VIII ZR 191/12].

Andree Lagemann

Kappungsgrenze Hamburg begrenzt Mieterhöhungen auf 15 Prozent

Der Hamburger Senat hat nach langem Zögern erst im Juli 2013 von seinem Recht Gebrauch gemacht, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen zu senken. Eine solche Verordnung hätte der Senat bereits zum 1. Mai 2013 erlassen können. Die neue Regelung gilt ab 1. September 2013.

Danach darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden. Bisher galt eine Grenze von 20%. Ein richtiger Schritt, der Mietenexplosion Einhalt zu gebieten. Aber es gibt noch Unklarheiten, die im Zweifel gerichtlich geklärt werden müssen.

DER HAMBURGER SENAT HAT VIELEN MIETERN RECHTS-UNSICHERHEIT BESCHERT.

Denn was ist mit den Mieterhöhungen, die zwischen dem 1. Mai bis 31. August 2013 an Hamburger Mieter verschickt wurden? Müssen die Betroffenen eine 20-prozentige Mieterhöhung hinnehmen oder gilt für sie schon die neue Regelung? Mietrechtsexperten sind sich uneins, eine Übergangsregelung enthält die Verordnung nicht. Klar ist nur, dass sich alle Mieter auf die 15 Prozent berufen können, die ab 1. September 2013 ein Erhöhungs-

schreiben erhalten haben. Und was ist mit Frau und Herrn Schmidt aus Lokstedt? Sie bekamen am 19.7.2013 eine Mieterhöhung um 20 Prozent von Euro 543 auf Euro 651 nettokalt. Ab dem 1.10.2013 sollen sie die neue Miete zahlen. Gilt für sie die neue Regelung, müssten sie nur eine Teilzustimmung abgeben und ca. Euro 25 monatlich weniger zahlen. Für das Rentnerhepaar würde diese Ersparnis viel bedeuten. Sie überlegen jetzt, ob sie eine 15%ige Erhöhung akzeptieren und möglicherweise das Risiko einer Klage des Vermieters wegen der verbleibenden Euro 25 auf sich nehmen.

Übergangsregelung fehlt

Der Hamburger Senat hat vielen Mietern Rechtsunsicherheit beschert und Vermieter animiert, vor dem 1. September 2013 noch schnell eine 20%ige Mieterhöhung zu verschicken. Mieterschutz sieht anders aus. MhM ist jedoch der Meinung, dass mangels einer Übergangsregelung, die 15%-Regelung für alle Mieterhöhungen gelten muss, die erst nach dem 1. September 2013 gezahlt werden sollen. Es gibt gute Argumente für diese Auffassung. Es gibt jedoch noch keine gerichtliche Klärung dieser strittigen Frage. Deswegen ist es ratsam, sich auf alle Fälle vor einer Zustimmung zur Mieterhöhung rechtlich beraten lassen.

Eve Raatschen

Luxus in der Fettstraße

Im ehemaligen Sanierungsgebiet Eimsbüttel-Süd rückten die Bagger an. In dem Gebiet zwischen Fettstraße, Bellealliancestraße und Weidenallee wurden jetzt ein altes Fabrikgebäude und zwei Villen abgerissen, Rund 400 Mietparteien aus den umliegenden Häusern sehen sich mit zwei Baustellen konfrontiert. Sie sind sauer. Denn niemand hat sich bemüht gefühlt, sie über die Bauvorhaben zu informieren. Aber sie bekommen die Folgen der Abrissarbeiten zu spüren: Risse in den Wänden, unerträgliche Lärm- und Staubbelastungen. Die Mieter haben sich organisiert und lassen sich von MhM beraten. Sie zahlen ihre Miete unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung. Ein schwacher Ausgleich für diese Beeinträchtigungen. Einzelne Vermieter sehen das ganz anders. So lässt zum Beispiel Vermieter Edgar Wessendorf seine Mieter wissen, dass Bauarbeiten und Bauabrissarbeiten „eher einen Grund zur Freude“ darstellen, „indem heruntergekommene Gebäude ansehnlichen Neubauten weichen und Straßen somit aufgewertet werden“. Aber genau das macht den Anwohnerinnen und Anwohnern Sorge: die zukünftige Entwicklung des Viertels. Denn jetzt werden Weichen gestellt, die in Richtung Aufwertung gehen. Das Projekt „Echt.Fett.“ in der Fettstraße baut im Luxussegment Eigentumswohnungen und keine einzige Mietwohnungen. Die Kosten je Quadratmeter liegen zwischen 5.000 und 5.600 Euro. Die Gentrifizierung zieht weitere Kreise.

Karin Aßmus

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Vor über zehn Jahren haben ich und sechs andere Studierende als Wohngemeinschaft eine Fabriktagung angemietet, jede Person war als Hauptmieter eingetragen. Es gab während der vergangenen Mietzeit zahlreiche Mieterwechsel, das Ausscheiden aus dem Mietverhältnis und der Eintritt in das Mietverhältnis wurde jeweils durch Nachträge zum Mietvertrag zwischen den Mietern und dem Vermieter vereinbart. Nun wurde das Haus verkauft und der neue Eigentümer weigert sich, einem neuen Mieterwechsel zuzustimmen. Kann er uns die Zustimmung verweigern?

Die Ansichten in der Rechtsprechung zu einem Wechsel der Hauptmieter bei Wohngemeinschaften sind nicht einheitlich. Vereinzelt wird angenommen, dass auch bei Wohngemeinschaften dem Vermieter kein neuer Vertragspartner aufgezungen werden darf. Bei Auszug eines Mieters sind die verbleibenden Mieter nur zur Untervermietung berechtigt (LG Köln, WM 1991,



Sabine Weis Juristin und MhM-Experte für Mietrecht

S. 483). Dagegen hat das Landgericht Hamburg bereits in seinem Urteil vom 10.8.1995 (WM 1995, S.697) die Auffassung vertreten, dass bei einer Vermietung an eine Wohngemeinschaft auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag auf Mieterseite das Recht besteht, dass ein Mitglied ausscheidet und ein neues Mitglied in den Vertrag eintritt. Der Vermieter kann nur dann dem Eintritt des neuen Mieters widersprechen, wenn dieser für

ihn als Person nicht zumutbar ist. Dieselbe Ansicht vertritt das Landgericht Berlin in seiner Entscheidung (Beschluss vom 19.4.2013, GE 2013, S. 1067). Das Gericht sieht es als entscheidend an, dass dem Vermieter bei einer Vermietung an eine Wohngemeinschaft von Anfang an klar sein muss, dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen nicht auf Dauer angelegt ist. Da Sie die Wohnung als Wohngemeinschaft angemietet haben, muss Ihr Vermieter also einem Mieterwechsel zustimmen, es sei denn, ihm ist der neue Mieter aus nachvollziehbaren Gründen nicht zumutbar.

? Meine Tochter hat eine kleine Mietwohnung gefunden. Da sie als Studentin kein sicheres Einkommen hat, möchte der Vermieter nur mit mir den Mietvertrag schließen und nicht mit meiner Tochter. Es soll im Mietvertrag lediglich festgehalten werden, dass meine Tochter dort wohnt. Ich selbst habe eine andere Wohnung angemietet, in der ich

wohnen bleibe werde. Wenn ich die Wohnung für meine Tochter nun anmiete, muss ich diese Wohnung beim Einwohnermeldeamt als Zweitwohnung anmelden und Zweitwohnungssteuer zahlen?

Nein. Bei einer Anmietung der Wohnung für Ihre Tochter müssen Sie weder die Wohnung als Nebenwohnung anmelden, noch Zweitwohnungssteuer zahlen. Denn: Ihre Wohnsituation wird sich mit der Anmietung einer weiteren Wohnung für Ihre Tochter nicht ändern. In § 12 des Hamburgischen Meldegesetzes heißt es, dass derjenige, der eine Wohnung bezieht, sich innerhalb einer Woche bei einer Meldebehörde anzumelden hat. Die Meldepflicht knüpft damit an die tatsächliche Nutzung einer Wohnung an und nicht an die rechtliche Zuordnung einer Wohnung durch Anmietung bzw. Kauf. Die Zweitwohnsteuer knüpft ebenfalls an die tatsächliche Nutzung der Wohnung an: Steuerpflichtig ist derjenige, der eine Nebenwohnung im Sinne des Hamburgischen Meldegesetzes nutzt.

SAGA MODERNISIERUNG Sozialverträglich geht anders!

Eigentlich hatten sich die 20 Mietparteien im Bockrisweg 5 a-c und 7-9 in Bahrenfeld schon seit Jahren eine Instandsetzung von Fenstern, Türen, Dach und Fassade gewünscht. Jetzt will ihre Vermieterin die SAGA damit Ernst machen. Doch die angekündigten Mieterhöhungen haben viele Mieter geschockt. Sie fürchten, das nicht mehr zahlen zu können und ausziehen zu müssen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen könnte die Miete nach der Modernisierung um 5,25 Euro pro Quadratmeter erhöht werden, teilte die SAGA ihnen mit. Doch sie verzichte – frei widerruflich – darauf und kündigte an, Mittel der Wohnungsbaukreditanstalt in Anspruch zu nehmen. Dadurch würde die Miete auf ‚nur‘ maximal 8,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Für einige Mieter ist das immer noch ziemlich happig. Denn das bedeutet z. B. drei Euro mehr pro Quadratmeter, also statt 330 Euro Gesamtmiete dann 530 Euro nach der Modernisierung!

Die SAGA setzt die besorgten Mieter unter Druck, indem sie von ihnen eine schriftliche Zustimmung zur Baumaßnahme verlangt. „Wer nicht zustimmt, laufe Gefahr, dass für ihn die Mieterhöhung am Ende noch höher ausfiele“, so SAGA Vertreter. Aus Angst unterschrieb schon ein Mieter. Eine Zustimmung des Mieters zur Modernisierungsmieterhöhung sieht das Gesetz aber nicht vor. Es verlangt nur, dass der Mieter die Arbeiten duldet, sie also geschehen lässt. Was viele



Ob sich die Mieter die Miete nach der Modernisierung noch leisten können?

Mieter nicht wissen: mit einer schriftlichen Zustimmung erklären sie sich mit der Mieterhöhung einverstanden. Mieter mit kleinen Einkommen verbauen sich damit die Möglichkeit, einen Härtefall geltend zu machen. Wer mehr als 40 bis 50 Prozent seines verfügbaren Einkommens für die neue Miete aufbringen muss, sollte fristgemäß gegenüber der SAGA erklären, dass er sich die Erhöhung nicht leisten können und dieses konkret darlegen. Bei Geltendmachung dieses Härtefalls muss der Mieter die Mieterhöhung möglicherweise am Ende nicht zahlen. Mieter helfen Mietern rät daher, nicht zu unterschreiben und der Mieterhöhung rechtzeitig aus Härtegründen zu widersprechen.

Christine Kiene/Christian Bluhm

Kostspielige Modernisierung Neue Frist für finanziellen Härtefall

Seit dem 01.05.2013 muss der Mieter dem Vermieter bei Modernisierungen binnen einer bestimmten Frist mitteilen, wenn er Härtegründe hat, die der Modernisierung entgegen stehen. Hat er vor allem finanzielle Härtegründe, so verhindert dieser Einwand zwar nicht die Baumaßnahme selbst, wahrt aber die Chance, die spätere Mieterhöhung abzuwehren.

Eine finanzielle Härte kann vorliegen, wenn die Mietbelastung mit dem Modernisierungszuschlag die persönliche Belastungsgrenze übersteigt. Diese liegt bei ca. 40 Prozent des Nettoeinkommens; die Gerichte gehen je nach Fallkonstellation von 30 bis 50 Prozent aus. Der sogenannte Härteeinwand muss – sofern der Vermieter den Mieter auf diese Möglichkeit hingewiesen hat – bis spätestens zum Ende des auf den Zugang der Ankündigung folgenden Monats schriftlich geltend gemacht und begründet werden. Hat der Ver-

mieter also zum Beispiel am 15.9.2013 die Maßnahme angekündigt und auf das Widerspruchsrecht hingewiesen, dann hat der Mieter für seinen Widerspruch bis zum Ablauf Oktober 2013 Zeit (Zugang beim Vermieter!). Hat der Vermieter nicht auf den Härteeinwand hingewiesen, muss dieser dennoch bis spätestens zu Beginn der Baumaßnahme geltend gemacht werden. Der Härtefall hat nur dann keinerlei Auswirkung, wenn der Vermieter die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist, zum Beispiel Kohleöfen gegen eine Zentralheizung austauscht oder erstmals ein Bad einbaut. Lassen Sie sich also nach Erhalt Ihrer Modernisierungsankündigung schnellstmöglich beraten und schicken Sie das im Folgenden abgedruckte Formblatt ausgefüllt und zunächst ohne Belege per Einschreiben an Ihren Vermieter.

Musterbrief Härtefalleinwand

EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN

Adresse Mieterin/Mieter
Adresse des Vermieters/Verwalters

Hamburg,

Ihre Modernisierungsankündigung vom
Wirtschaftlicher Härtefalleinwand gem. §§ 555d Abs. 2 S. 2, 559 Abs. 4 S. 1 BGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihre Modernisierungsankündigung mit der angekündigten Mieterhöhung vom, habe ich am erhalten. Ich erhebe hiergegen den Härteeinwand.

Gemäß §§ 555d Abs. 3 S. 1, 559 Abs. 5 S. 1 BGB teile ich Ihnen fristgerecht die Umstände mit:

Zur Zeit beträgt mein Mietzins inkl. Nebenkostenvorauszahlungen €. Mein monatliches Nettoeinkommen beträgt lediglich €. Dies entspricht bereits % meines monatlichen Nettoeinkommens. Laut Ihrer Ankündigung soll die Miete inkl. Nebenkostenvorauszahlungen voraussichtlich um monatlich € auf € steigen. Dies entspräche dann sogar % meines monatlichen Nettoeinkommens. Eine derart hohe Belastung würde mich in meiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so weit einschränken, dass ich meinen derzeitigen Lebenszuschnitt nicht weiterführen könnte.

Bitte teilen Sie mir einen detaillierten Bauzeitenplan mit, damit ich mich auf die auftretenden Beeinträchtigungen einstellen kann. Wegen der baulichen Folgen behalte ich mir vor, ebenfalls einen Härtefalleinwand gem. § 555d Abs. 2 BGB geltend zu machen.

Außerdem teile ich bereits jetzt mit, dass ich wegen der durch die Baumaßnahmen auftretenden Beeinträchtigungen von meinem Mietminderungsrecht Gebrauch machen werde. Daher erfolgen sämtliche Mietzahlungen ab Beginn der Baumaßnahme unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Freundliche Grüße

Unterschriften aller Hauptmieter

Familie in Not Wohnungspflege hilft nicht

In dem Haus in Harburg wohnen nur Migranten. Familie K. ist afrikanischer Herkunft und hatte es nicht leicht auf dem Wohnungsmarkt. Als sie im Herbst 2012 eine Wohnung bei der Firma Finline Hausverwaltung, Schlossmühlendamm fand, war sie sehr glücklich. Wer vermietet schon an eine Familie mit sechs Kindern? Da hat man so gut wie keine Wahl. Dass die Wohnung schmutzig war, störte sie nicht. Familie K. säuberte die Räume, strich die Wände und schon sah erst einmal alles ganz einladend aus. Doch wenige Monate nach ihrem Einzug zeichneten sich an vielen Stellen an den Außenwänden dunkle Flecken ab. Der Vermieter reagierte zunächst unwillig, meinte, die Familie sei selber schuld. Erst nach Inanspruchnahme rechtlicher Hilfe wurde die hintere Fassade gestrichen, in der Wohnung aber wurde nichts gemacht. Auch als die feuchten Stellen immer größer wurden, Schimmel in den verschiedensten Farben entstand und Frau K. krank wurde, blieb der Vermieter untätig. Stattdessen behauptete die Finline Hausverwaltung, der Mietvertrag sei befristet und die Familie müsse ausziehen, damit Sanierungsarbeiten durchgeführt werden könnten. Als MhM darauf



Deutliche Risse: hier dringt Feuchtigkeit ein.

hinwies, dass die Befristung im Mietvertrag mangels Grund unwirksam sei, kündigte der Vermieter prompt das Mietverhältnis.

In ihrer Not wandten sich die K's an die Abteilung für Wohnraumschutz in Harburg. Doch die wollte ihre Anzeige gar nicht erst aufnehmen. Erst als MhM die schweren Feuchtigkeitsschäden schriftlich anzeigte, reagierte das Amt und teilte telefonisch mit, dass der Vorgang leider nicht bearbeitet wer-

den könne, weil die Stelle aktuell nicht besetzt sei. Die Familie könne ihren Instandsetzungsanspruch ja auf dem Zivilrechtsweg verfolgen. MhM hakte nach und erfuhr über eine Schriftliche Kleine Anfrage der Grünen (DS 20/8980), dass die (halbe) Stelle bereits seit April 2012 verwaist und völlig offen sei, wann die Stelle wieder besetzt würde.

Doch Familie K. ist jetzt in Not! Wenige Stunden, nachdem ein Fernsehteam für das Harburg Journal Filmaufnahmen über diesen unhaltbaren Zustand beendet hatte, verschlimmerte sich die Situation dramatisch. Ein riesiger Schwall Wasser sprudelte aus aus der Wand in den Flur der Wohnung. Die Fußböden standen unter Wasser. Die Verwaltung Finline war nicht erreichbar, so dass Familie K. Polizei und Feuerwehr rufen musste. Nun endlich beauftragte die Finline Handwerker. Es wird darauf ankommen, jetzt kein Flickwerk zu dulden – mit der Behörde im Rücken wäre das für die Familie sicher leichter.

Andree Lagemann

Der an dieser Stelle in der gedruckten Version der mietraum² veröffentlichte Kommentar ist in der pdf-Ausgabe nicht enthalten, da er Fehler enthält.

Streiten vor Gericht wird teurer

Zum 1.8.2013 ist das sogenannte zweite Kostenrechtsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten, welches zahlreiche Kostengesetze ändert. Unter anderem wurden das Gerichtskostengesetz (GKG) sowie das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) so modifiziert, dass erstmals seit vielen Jahren die Verfahrenskosten, die Anwalts- und Notargebühren sowie die Kosten für Gutachter, Dolmetscher und Gerichtsvollzieher steigen. Da die konkreten Kosten eines Rechtsstreits vom Streitwert abhängen und die Streitwertgrenzen ebenfalls geändert wurden, wirken sich die Erhöhungen unterschiedlich aus. Insbesondere Verfahren mit kleinen Streitwerten werden deutlich teurer. Im Allgemeinen ist von einer Erhöhung um ca. 15 Prozent auszugehen. Bereits laufende Verfahren sind nach altem Recht abzurechnen; alle nach dem 01.08.2013 begonnenen Verfahren nach den jetzt aktuellen Gebühren.

Übrigens: Die Kosten für das gesamte Verfahren müssen die Kontrahenten regelmäßig in dem Maße tragen, inwieweit sie gewonnen oder verloren haben. Wird ein Prozess verloren, so kann schnell ein vierstelliger Betrag anfallen. Da ist es viel günstiger und sicherer, über MhM rechtsschutzversichert zu sein. MhM vertritt Ihre Interessen außergerichtlich fachlich kompetent und engagiert. Weit über 90 Prozent der Fälle werden ohne gerichtliche Auseinandersetzung beendet. Manchmal ist jedoch ein gerichtlicher Streit unausweichlich. Die erheblichen Kostenrisiken nimmt Ihnen im Fall der Fälle die MhM-Rechtsschutzversicherung ab. Wenn Sie noch nicht rechtsschutzversichert sind, informieren wir Sie gerne über die Leistungen und Bedingungen.

Marc Meyer

Gängeviertel Jetzt Kulturgenosse werden!

2009 wurde das Gängeviertel in Hamburg besetzt. So konnte der Abriss des historischen Viertels verhindert und die Sanierung durchgesetzt werden. Offen ist allerdings, wer die sanierten Häuser später verwaltet. Die Aktiven im Gängeviertel haben eine Genossenschaft gegründet und bauen auf die Solidarität der Hamburger. Sie wollen das Viertel auch in Zukunft und nach der Sanierung weiter selbst verwalten.

Unter dem Slogan „Komm in die Gänge“ besetzten im August 2009 rund 200 Menschen das letzte Stück des Gängeviertels. Medien berichteten weltweit über die Aktion und viele Hamburger unterstützten die Besetzer. Im Dezember 2009 gab der Senat dem öffentlichen Druck nach und kaufte das Gängeviertel zurück. 2011 wurde es dann zum Sanierungsgebiet erklärt. Die Sanierung soll jetzt im September 2013 beginnen. Die Kosten von knapp 20 Millionen Euro werden vom Bund, der EU und vom Land Hamburg finanziert. Die STEG (Stadtentwicklungsgesellschaft mbh) koordiniert die Sanierung und verwaltet die Finanzen. Als Architekt wurde Joachim Reinig seitens des Gängeviertels durchgesetzt. Alle Sanierungsmaßnahmen müssen mit einer Kommission abgestimmt werden, der Vertreter der Gängeviertel-Genossenschaft angehören.

Grundlage der Sanierungsmaßnahmen ist das Nutzungskonzept der Initiative. Es schreibt fest, dass das Gängeviertel ein nicht-kommerzieller Ort für Kunst, Kultur und soziale Projekte bleibt. In den Obergeschossen entstehen 79 öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnateliers für rund 200 Menschen. Die Erdgeschosse stehen für Ateliers, Galerien und Läden zur Verfügung. Das Fabrikgebäude im Zentrum des Viertels wird auch zukünftig offene Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräume beherbergen.

Komm in die Genossenschaft!

Für die Aktiven im Gängeviertel ist es nicht verhandelbar: sie wollen das Viertel auch nach der Sanierung verwalten. Selbstverwaltung ist für sie die zentrale Voraussetzung, damit das Gängeviertel ein nicht-kommerzieller Ort für Kunst, Kultur und soziale Projekte bleibt. Daher gründeten sie bereits 2010

Das Gängeviertel

Die Gängeviertel prägten über Jahrhunderte große Teile des Hamburger Stadtbildes. Heute steht davon nur noch ein Ensemble am Valentinskamp – gemeinhin als „das Gängeviertel“ bezeichnet. Trotz Denkmalschutz ließ es die Stadt Hamburg verfallen und verkaufte es an einen Investor. Der weitgehende Abriss des Viertels und der Neubau von Büros, Gewerberäumen und Wohnungen konnte durch eine „kulturelle Besetzung“ verhindert werden. Jetzt soll das Viertel saniert werden.

“ICH BIN KULTURGENOSSE,
WEIL EINE ELBPHILHARMONIE
ALLEIN NOCH KEINE
KULTURSTADT MACHT.”

Christoph Lieben-Seutter
Gemeinschaftsleiter & Elbphilharmonie

KOMM IN DIE GENOSSENSCHAFT
ZEICHNE ANTEILE!

Gängeviertel

www.gaengeviertel-eg.de • genossenschaft@das-gaengeviertel.info • 040 22 600 791
Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG • Valentinskamp 34 • 20355 Hamburg

eine Projektentwicklungsgenossenschaft. Parallel zur Sanierung bauen Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft die Arbeitsstruktur auf. Das notwendige Eigenkapital soll durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen eingeworben werden. Dazu ist die Genossenschaft auf „Kulturgenossen“ angewiesen. Sie zeichnen Anteile, um die Genossenschaft zu unterstützen. Ein Anteil kostet 500 Euro. Das Geld wird auf einem Treuhandkonto verwahrt, bis die Genossenschaft die Verwaltung der Gebäude des Viertels übernimmt. Dazu strebt sie einen Erbpachtvertrag mit der Stadt an. Doch der Senat hält sich alle Optionen offen. Zu welchem Preis die Genossenschaft das Gängeviertel übernehmen kann ist noch unklar – und damit auch die notwendige Summe an Eigenkapital. Ein selbstverwaltetes Gängeviertel ist eine lebendige Alternative zur investorenorientierten Stadtentwicklung und bereichert die Kulturlandschaft Hamburgs. Jeder Anteil trägt dazu bei, diese Alternative tragfähiger zu machen. Daher heißt es nun: Komm in die Genossenschaft!

Michael Ziehl, Vorsitz Aufsichtsrat Gängeviertel-Genossenschaft 2010 eG, www.gaengeviertel-eg.de

NOT FOR SALE!

STEG will Häuser von Wohnprojekten verkaufen

Mitte der neunziger Jahre kämpfte das Wohnprojekt Vereinsstraße für den Erhalt zweier Gründerzeithäuser. Mit Erfolg: Nach zähen Verhandlungen und der wohl kürzesten Besetzung in der Geschichte Hamburgs wurden die Häuser an die Stadtentwicklungsgesellschaft (STEG) übergeben. Durch jahrelange handwerkliche Eigenleistung der BewohnerInnen war es möglich, bezahlbaren, selbstverwalteten Wohnraum zu schaffen.

Jetzt will die STEG die Häuser verkaufen. Inzwischen umgeben von Bauprojekten für Luxuswohnungen, wollen die BewohnerInnen der Gentrifizierung im Schanzenviertel gemeinschaftliches Leben in gewachsenen Strukturen entgegengesetzt. Daher haben sie sich zum Ziel gesetzt, die Häuser nicht zu Spekulationsobjekten verkommen zu lassen, sondern stattdessen selbst zu kaufen. Unter anderem soll mithilfe des Mietshäuser Syndikats ein Finanzierungsmodell realisiert werden, um diesen Wohnraum für die Zukunft zu sichern – und zwar als unabhängiges Wohnprojekt!

Obwohl ein Teil der Finanzierung schon gesichert ist, reicht die vorhandene Summe noch nicht aus, um den kompletten Kaufbetrag abzudecken. Daher sind die BewohnerInnen nach wie vor auf der Suche nach



Der einzige Weg für die BewohnerInnen der Wohnprojekte, in der Vereinsstraße wohnen zu bleiben, ist jetzt der Kauf.

interessierten, privaten AnlegerInnen, die das Projekt mit Direktkrediten, Ansparverträgen und Bürgschaften in ihrer Zielsetzung unterstützen können. Auch auf sonstige Anfragen, Ideen und Anregungen von UnterstützerInnen freuen sich die Leute in der Vereinsstraße. V28 e.V., Buena Vista e.V.
Weitere Infos unter www.vereinsstrasse.de und www.syndikat.org

Sechzig Jahre lebte MhM-Mitglied Edith W. in ihrem Haus in Poppenbüttel. Viele Jahre als Eigentümerin, seit verganginem Dezember als Mieterin ihrer langjährigen Nachbarin, einer Ärztin. Sie hatte der Nachbarin ihr Haus verkauft. Diese schien vertrauenswürdig und Frau W. hoffte, auf diese Weise stünde einem friedlichen Lebensabend in ihrem alten Haus nichts mehr entgegen.

Big Mother in Poppenbüttel



Kein Vorstadtidyll 87-jährige von Vermieterin schickaniert

Doch Frau W. hatte sich getäuscht. Schon kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages kamen über Monate hinweg oft fünfzehn bis zwanzig Mal Handwerker in die Wohnung, um im Keller des Hauses Arbeiten vorzunehmen. Direkt vor ihrem Wohnzimmerfenster

mieterin schien genau zu wissen, wann sie das Haus verließ, immer wieder verschwand die Fußmatte vor ihrer Wohnungstür. Auch hatte Frau W. den Eindruck, dass jemand während ihrer Abwesenheit in ihrer Wohnung gewesen war.

Bloße Spinnereien einer alten Frau oder ernstzunehmende Rechtsverstöße der Ver-

EINE HAUSHALTSHILFE ENTDECKTE DIE VIDEOKAMERA ALS ERSTE.

mieterin und ihres Ehemannes? Die Haushaltshilfe entdeckte die Videokamera als Erste. Im 1. Stock des Nachbargebäudes sah sie eines Tages zufällig ein Kameraauge direkt auf die Wohnzimmerfront der Mieterin gerichtet! Sie informierte die Angehörigen der Mieterin, die die Polizei einschalteten. Diese bestätigte die Beobachtungen des Mitglieds und ihrer Zeugen.

Auf die Unterlassungsforderung der von Mieter helfen Mietern vertretenen Mieterin reagierte aber weder Vermieterin noch Anwalt. Die gesetzte Frist lief ab. Eine Klage auf Stilllegung der Kamera wollte sich Frau W. angesichts ihres Alters nicht mehr zumuten. Sie kündigte deshalb auf Anraten von MhM das Mietverhältnis fristlos und zog Mitte August aus. Mieter helfen Mietern hofft, dass sie jetzt den friedlichen Lebensabend findet, den sie sich gewünscht hat.

Andree Lagemann

Überwachung per Kamera nicht erlaubt!

In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass die Aufstellung einer Videokamera – egal, ob fest oder mobil installiert – einen schweren Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht darstellt. Bringt der Vermieter eine Kameraanlage im Hausflur oder an der Hausfassade an, haben Mieter einen Anspruch auf Stilllegung der Kamera. Diesen Anspruch können Mieter sogar im Eilverfahren im Rahmen einer einstweiligen Verfügung durchsetzen. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht schützt nicht nur vor funktionsfähigen Videokameras, sondern auch von funktionsunfähigen Anlagen oder gar Attrappen. Denn Betroffene müssen auch bei nicht funktionsfähigen Videokameras jederzeit eine Beobachtung oder Aufzeichnung fürchten. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht schützt also nicht nur vor tatsächlichen Bildaufzeichnungen, sondern bereits vor der berechtigten Befürchtung einer Bildaufzeichnung. Ob eine Videokamera tatsächlich eingeschaltet ist und Bilder aufzeichnet, ist egal. Solange der betroffene Mieter nicht weiß, ob er beobachtet wird oder nicht, muss er eine Überwachung in Betracht ziehen und kann sich wehren. Die Rechtsprechung erlaubt nur dann und auch nur zeitlich befristet eine heimliche Videoüberwachung, wenn auf dem überwachten Grundstück zuvor schwerwiegende Rechtsverletzungen begangen wurden und diesen nur durch eine Kameraüberwachung wirksam begegnet werden kann. Wegen heimlicher Videoaufzeichnungen kann Mietern sogar Schmerzensgeld zustehen. So hat das Amtsgericht Tempelhof in Berlin erst im vergangenen Jahr Mietern bei einer ca. einmonatigen heimlichen Videoüberwachung einen Schmerzensgeldanspruch in Höhe von 650 Euro zugebilligt.

Andree Lagemann



Versperrter Blick auf den Garten

wurde eine Koniferenhecke gesetzt, so dass sie nicht mehr in den Garten schauen konnte, sondern nur noch eine grüne Mauer vor Augen hatte. Die Hauseingangstür wurde mit einer Zugmechanik ausgestattet, die so schwergängig war, dass die pflegebedürftige, nur knapp 1,60 m große und zierliche Mieterin nicht mehr ohne fremde Hilfe die Tür öffnen und das Haus verlassen konnte.

Überwachung mit der Videokamera

Seit dem Frühjahr fühlte sich Frau W. darüber hinaus immer öfter beobachtet. Ihre Ver-

LEBEN AM LIMIT Wohnen mit Hartz IV

Boiler und Durchlauferhitzer Teures Warmwasser für ALG II-Empfänger

Soweit die Kosten für das Warmwasser in der Heizkostenabrechnung (zentrale Warmwasserversorgung) enthalten sind, werden sie als Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II vollständig übernommen, d.h. vom Jobcenter gezahlt. Aber was ist, wenn warmes Wasser gesondert z. B. mit Strom über Boiler oder Durchlauferhitzer produziert wird?

Auch die Kosten für die dezentrale Warmwasserversorgung muss das Jobcenter übernehmen, zwar nicht als Bestandteil der Kosten der Unterkunft, aber als Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II. Diese Vorschrift bestimmt, dass abhängig von der Höhe des Regelsatzes ein bestimmter pauschaler Mehrbedarf bewilligt werden muss. Aktuell liegt dieser z.B. für eine alleinstehende Leistungsempfängerin bei 8,79 Euro monatlich.

Dieser Betrag wird allerdings in vielen Fällen nicht ausreichen, um die in der Stromrechnung enthaltenen Erwärmungskosten auszugleichen. Nach Berechnungen von Arbeitsloseninitiativen verbraucht eine 4-köpfige Familie durchschnittlich mindestens 20 Euro monatlich mehr für die Wassererhitzung mit Strom als sie gemäß § 21 Abs. 7 SGB II als Pauschale erhält.

Zwar sieht die Norm in Einzelfällen, in denen ein „abweichender Bedarf“ besteht auch höhere Leistungen vor. Die Leistungsempfänger müssen dann aber den konkreten tatsächlichen



Warm aber teuer

Verbrauch angeben und belegen. Dies stellt in der Praxis ein regelmäßig unlösbares Problem dar, weil nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts eine genaue

Messung mit Zählern notwendig ist. Schätzungen auf der Basis von Geräteverbrauch und Betriebsdauer genügen den Anforderungen der Rechtsprechung nicht. Ungeklärt ist, ob ungeeichte Stromzähler aus dem Bau-

**LEISTUNGSEMPFÄNGER
STEHEN VOR UNLÖSBAREN
PROBLEMEN BEIM NACHWEIS
EINES VERMEINTLICH
„ABWEICHENDEN BEDARFS“.**

markt ausreichen oder ob von Amts wegen der Stromverbrauch ermittelt werden muss, wenn die Leistungsbezieher angeben, ihr extremer Verbrauch liege an einem defekten oder überalterten Gerät. Auf jeden Fall dürfte die Anschaffung eines geeichten Zählers so teuer sein, dass dies für Leistungsbezieher unwirtschaftlich ist. Die gesetzliche Regelung sollte daher ausdrücklich die Möglichkeit einer gewissenhaften Schätzung der „abweichenden Bedarfe“ erlauben. Andernfalls finanzieren zahlreiche Leistungsbezieher weiterhin in nicht unerheblicher Weise die Warmwasserkosten aus ihrem Existenzminimum.

Marc Meyer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
MhM - Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg
Tel.: 040 / 431 39 40
Fax: 040 / 43 13 94 44
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

VERANTWÖRTL. REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN
Rainer Link, Marc Meyer, Sabine Weis,
Achim Woens, Michael Ziehl, V28

FOTOS
Asmus Henkel, MhM, Henning Scholz, V28

LAYOUT
zimmermann und spiegel

DRUCK
OML, Billhorner Deich 126, 20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT
€10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 4/2013 ist der 15.11.2013

V.I.S.D.P.
Karin Aßmus

Das sagen die Sozialgerichte

Bei Wohngemeinschaften zählt der Vertrag

Leben mehrere Personen als Bedarfsgemeinschaft in einer Wohnung, so sind die Unterkunftskosten auf die einzelnen Personen in der Regel nach der Anzahl der Personen aufzuteilen. Wenn jedoch mehrere Personen in einer Wohnung leben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden, dann bestimmt ein zwischen den Personen geschlossener Vertrag die Aufteilung der Wohnkosten auf die einzelnen Bewohner. Diese vertragliche Aufteilung geht einer Aufteilung nach Personenzahl vor, wenn sie wirksam abgeschlossen wurde und bindet insofern auch das Jobcenter. (Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.08.2013 – B 14 AS 85/12 R).

Betriebskostenguthaben bei Mietzahlung

Häufig übernimmt das Jobcenter nur einen, den sogenannten angemessenen, Teil der Unterkunftskosten und nicht die tatsächliche Miete.

Leistungsempfänger zahlen dann oft die Differenz zur tatsächlichen Miete aus dem Regelsatz oder dem Schonvermögen, um ihre Wohnung nicht zu verlieren. Wird in einer solchen Konstellation das Betriebskostenguthaben an die Leistungsempfänger ausgezahlt, so darf das Jobcenter den ausgezahlten Betrag nicht nach § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II für sich beanspruchen. Im Falle von Mietzahlern steht das Betriebskostenguthaben den Leistungsempfängern selbst zu, bzw. der Teil, den sie in zwölf Monaten aus ihrer Regelleistung be- und zugezahlt haben.

(Urteil des Sozialgerichts Kiel vom 02.12.2010 – S 38 AS 588/10 ER).

Leistungsunterbrechung kann neue Kostensenkungsfrist erfordern

Eine Leistungsempfängerin erhielt Anfang 2009 eine Kostensenkungsaufforderung vom Jobcenter. Nachdem sie eine Abfindung aus einem aufgelösten Arbeitsverhältnis er-

hielt, wurden ihr die Sozialleistungen wegen übersteigenden Einkommens von Mai 2010 bis Februar 2011 ganz versagt. Sie schied aus dem Leistungsbezug aus. Auf den Weiterbewilligungsantrag hin wurden ihr ab März 2011 nur die als angemessen anerkannten Unterkunftskosten überwiesen. Dies hat das Gericht abgelehnt. Wenn ein beträchtlicher Zeitraum zwischen dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug und dem erneuten Eintritt liegt und die Leistungsbezieher in dieser Zeit aus eigenen Einkünften die unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bestreiten konnten, so ist ihnen ein erneuter Zeitraum zur Kostensenkung einzuräumen. In der Zeit außerhalb des Leistungsbezuges waren sie nämlich nicht mehr veranlasst, ihre Aufwendungen zu senken.

(Urteil des Sächsischen Landessozialgerichts vom 25.01.2013 – L 3 AS 689/13 – noch nicht rechtskräftig).

LEBEN AM LIMIT

P-Konto darf nicht mehr als Girokonto kosten

Bei ernsthaften finanziellen Schwierigkeiten gibt es das Pfändungsschutzkonto. Auf einem solchen „P-Konto“ besteht automatisch ein Pfändungsschutz für den sogenannten Grundfreibetrag. Seit dem 1. Januar 2012 ist dieses Konto sogar zwingend notwendig, um gerichtliche und behördliche Pfändungen zu verhindern. Denn der 14-tägige Verrechnungsschutz für Sozialleistungen gilt nicht mehr. Jeder Inhaber eines Girokontos kann verlangen, dass dieses kostenfrei in ein „P-Konto“ umgewandelt wird. Damit ist jeden Monat automatisch mindestens ein Betrag von 1.045,04 Euro vor Pfändungen geschützt.

Leider gibt es immer noch keinen rechtlichen Anspruch auf ein Girokonto. Knapp 700.000 Menschen in Deutschland müssen ohne auskommen. Einzelne Bankleistungen muss diese Bevölkerungsgruppe besonders teuer bezahlen. Offenbar besteht nur die Chance, dass das EU-Recht irgendwann allen EU-Bürgern ein Grundrecht auf ein Girokonto verschafft.

Ein Pfändungsschutzkonto darf nicht mehr kosten als ein vergleichbares normales Girokonto bei demselben Geldinstitut. Einige Banken verlangen aber nach wie vor rechtlich unzulässige Kontoführungsgebühren für sogenannte „P-Konten“. So hat der Bundes-

		Pfändbarer Betrag
monatliches Netto		
bis 1.049,99		–
1.050,00 bis 1.059,99		3,47
1.060,00 bis 1.069,99		10,47
1.070,00 bis 1.079,99		17,47
1.080,00 bis 1.089,99		24,47
1.090,00 bis 1.099,99		31,47
1.100,00 bis 1.109,99		38,47
1.110,00 bis 1.119,99		45,47
1.120,00 bis 1.129,99		52,47

Pfändungstabelle, Stand 1.7.2013, Anlage zu § 850 c III ZPO

gerichtshof (BGH, XI ZR 260/12) jüngst erneut klargestellt, dass ein Pfändungsschutzkonto zwar weder kostenlos noch zwangsläufig zum Preis des günstigsten Kontomodells des betreffenden Kreditinstituts geführt werden muss. Aber „der Aufwand für die Kontoführung, zu der das Kreditinstitut gesetzlich verpflichtet ist, darf nach dem Willen des Gesetzgebers nicht durch ein zusätzliches Entgelt gegenüber einem normalen Girokonto mit entsprechenden Leistungen auf den Kunden abgewälzt werden“.

Leider bleibt zu befürchten, dass Kunden mit Pfändungsschutzkonten – trotz eindeutiger Rechtsprechung – auch in Zukunft gegenüber Girokontokunden benachteiligt werden. Wer also glaubt, dass seine Bank ihn wegen der Gebühren für die Führung eines Pfändungsschutzkonto zu hohe Kosten berechnet, der sollte sich an die Verbraucherzentrale wenden. Sogar Rückforderungen für vergangene Zeiten sind möglich, werden aber von den Geldinstituten nicht freiwillig angeboten.

Marc Meyer

NEBENKOSTEN Gut beraten mit MhM

Umlageschlüssel – welcher ist richtig?

Aus der Sicht ratsuchender Mieter ist der in der Abrechnung in Ansatz gebrachte Verteilungsmaßstab oft ungerichtet. Daher ist dies eines der zentralen Themen in der Nebenkostenberatung.

Grundsätzlich gilt: Kein Umlageschlüssel erfüllt alle Kriterien, die aus der Sicht von Mietern wünschenswert sind. So kann die flächenanteilige Umlage von Müllgebühren den Ein-Personen-Haushalt in einer großen Wohnung extrem benachteiligen, ist aber bis auf wenige Ausnahmen unter rechtlichen Gesichtspunkten hinzunehmen. Werden allerdings die Müllkosten nach der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen verteilt, ist die umweltbewusste, abfalltrennende Familie in der relativ kleinen Wohnung im Nachteil. Ebenso hilft hier die Verteilung nach Wohneinheiten nicht weiter. Angemessen ist dieser Schlüssel allenfalls bei den Kosten für die Treppenhausreinigung, den Kabelanschluss oder die Müllgrundgebühren.

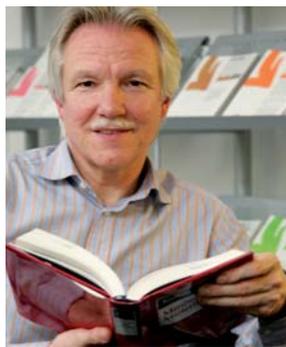
Genau muss nicht gerecht sein

Die Umlage der Müllgebühren nach Verbrauch ist zwar möglich, schafft aber wegen der teuren Abfallgefäße mit Müllschleuse und Chipkarte neue Probleme und verursacht zusätzliche Kosten. Ganz abgesehen von den Begleiterscheinungen wie der wilden Müllentsorgung. Aber nicht nur der Gerechtigkeitsaspekt ist zu beachten. Die Aufteilung soll auch genau sein. Dem kommt die Verteilung der Heizkosten mit den elektronischen Erfassungsgeräten zwar näher, doch gibt es dabei oft Probleme technischer Natur. Zudem ist das komplizierte Verfahren für viele Mieter nicht transparent.

Auch benachteiligt es Mieter im Erd- und im Dachgeschoss, deren Verbrauch lagebedingt bei gleicher Raumtemperatur mehr als doppelt so hoch sein kann wie in einer Mittelwohnung. Ganz abgesehen von den sozialen Aspekten der Nebenkostenumlage. Menschen, die sich aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen sehr viel zu Hause aufhalten, haben regelmäßig hohe Verbrauchskosten bei der Heizenergie. Nicht selten trifft es also ältere Menschen, Arbeitslose oder Familien mit Kinder, die oft nicht finanzkräftig sind.

Sozial sollte der Umlageschlüssel auch sein

Die Frage nach dem richtigen Umlageschlüssel ist nicht einfach zu beantworten. Will man den Verteilerschlüssel ändern, kann ein Gespräch mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung helfen. Diese haben aber die Belange



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

aller Mieter zu beachten. Und was für den einen vorteilhaft ist, kann für den Nachbarn von Nachteil sein. So kann ein hoher Verbrauchskostenanteil von 70 % in der Heizkostenabrechnung für den sparsamen Mieter reizvoll sein. Den kranken Nachbarn in der schlecht isolierten Dachgeschosswohnung kann dies finanziell an die Grenzen bringen.

Es gilt, was im Vertrag steht

Welcher Schlüssel anzuwen-

den ist, ergibt sich nach einem Blick in die gesetzlichen Regelungen und den Mietvertrag. In § 556 a BGB und den allermeisten Mietverträgen ist die Umlage nach Flächenanteilen vereinbart. Heizkosten müssen bis auf wenige Ausnahmen zu einem Anteil von 50-70 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden. Wasser- und Siedgebühren müssen in Hamburg, von Ausnahmen abgesehen, ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet werden, soweit Wasserzähler vorhanden sind. Deren Einbau ist in Hamburg bauordnungsrechtlich (§ 45 Abs.6 HBauO) vorgeschrieben. Mit einer Anzeige bei der Bauprüfungsabteilung kann nachgeholfen werden, wenn der Vermieter bisher keine Wasserzähler installiert hat. Durch mietvertragliche Vereinbarungen kann von der generellen flächenanteiligen Umlage von Betriebskosten abgewichen und eine Verteilung nach Anzahl der Personen vereinbart werden. Ein Schlüssel, der sehr viel Zündstoff in sich trägt, ist die Umlage nach Personenzahl. Hier besteht die Schwierigkeit, dass sich die Personenzahl in einem Abrechnungsjahr durch Geburt, Tod sowie Aus-/Einzug oder Mieterwechsel laufend ändern kann.

Gibt der Mietvertrag dies her, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform (§ 566 a Abs.2 BGB) bestimmen, dass die Kosten für Wasser/Entwässerung oder Müllabfuhr zukünftig nach Verbrauch umgelegt werden. Dies muss aber vor Beginn der Abrechnungsperiode den Mietern mitgeteilt werden. Wird in diesem Zusammenhang gleichzeitig eine Direktabrechnung von Wasser durch die Wasserwerke geregelt, so sind die Vorauszahlungen entsprechend zu reduzieren. Denn die Vorauszahlung geht dann direkt an die Wasserwerke.

Fazit

Einen gerechten Umlageschlüssel für alle Mieter gibt es nicht. Aber es gibt eine Annäherung daran, wenn die Interessen aller beteiligten Mieter mit einbezogen werden.

UNSER MANN IN BERLIN Mietrechtsreform jetzt!



Auf einer gelungenen Veranstaltung in Berlin diskutierten am 11. September 2013 Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Alternative Mietervereine mit Politikern über die Wohnungsmarktsituation in den Großstädten. Es ging vor allem um verschiedene Modelle der Mietenbegrenzung. Die Arbeitsgemeinschaft Alternative Mietervereine machte anhand formulierter Wahlprüfsteine klar, welche Verbesserungen des sozialen Mietrechts gefragt sind. MhM-Jurist Marc Meyer plädierte für eine Wohngelderhöhung und für die Aussetzung der Umzugsauflagen für Hartz IV-Empfänger. Dem Bündnis gehören Mietervereine aus dem Ruhrgebiet, Frankfurt, Nürnberg, Berlin und Hamburg an.

Die Wahlprüfsteine sind unter www.mhmhamburg.de/politik zu finden.



NICHT EINVERSTANDEN

Mieterhöhung im Karolinenviertel

Mieter der Häuser Marktstraße 5 und 6 und der Karolinenstraße 10/11 (siehe Foto) haben im Juni eine 15%ige Mieterhöhung erhalten. Die Mieter sehen das nicht ein und fordern eine Senkung auf 10 Prozent, so wie sie für alle Sozialwohnungen vorgesehen ist, die nach Sanierungsende und Eigentumsübertragung an die SAGA aus den Bindungen laufen.

Das Treuhandvermögen der STEG wird zum Jahresanfang 2014 an SAGA GWG übergehen. Um sozialverträgliche Mieten zu sichern, wurde in der Senatsdrucksache 20/5022 die 10-prozentige Mieterhöhungsbegrenzung innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren aufge-

nommen. Die greift jedoch bisher nicht für alle Wohnungen aus dem Treuhandvermögen. Das aber fordern jetzt die Mieter, eine Gleichbehandlung aller Wohnungen aus dem Treuhandvermögen.

Nach ihrer Erinnerung wurde ihnen genau das auch auf einer turbulenten öffentlichen Veranstaltung im Jahre 2012 vom Geschäftsführer der STEG und Vertretern der Behörde und dem Bezirk zugesichert. Der Sanierungsbeirat Karolinenviertel hat sich dieser Forderung Ende August angeschlossen. Denn nur so können der Aufwertungsdruck, der auf dem Gebiet liegt, entschleunigt und die Mieter vor Verdrängung geschützt werden. Karin Alßmus



INITIATIVE-SIEDLUNG-BERNE Tag des Denkmals in der Gartenstadt Berne: Ein Traum

Da hat die Initiative-Siedlung-Berne richtig was auf die Beine gestellt. Sie war vom Denkmalschutzamt gebeten worden, ihre Siedlung zu präsentieren. Die geführten Fahrradtouren zeigten überzeugend, warum die Siedlung unter Denkmalschutz steht. Errichtet in den 20er Jahren von und für Arbeiterfamilien, diente sie zum Wohnen, aber auch zur Selbstversorgung und Naherholung. Dementsprechend groß, bis zu 1.000 m², waren die Gärten und sind es noch heute. Die Genossen liegen mit dem Anbau von Gemüse und Obst mittlerweile wieder voll im Trend – Urban Gardening lässt grüßen.

Vorstand und Geschäftsführung der Genossenschaft beteiligten sich nicht am Denkmaltag – wen wundert's. Sie waren schon über die Unterschutzstellung der Siedlung nicht erfreut und handelten eine Befreiung vom Denkmalschutz für 15 Häuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten auf der sogenannten Insel aus. Die Initiative möchte aber die ganze Siedlung mit ihren 540 Wohneinheiten in über 13 verschiedenen Haustypen erhalten. Der Leerstand von zurzeit schon fünf Haushalten auf der Insel und der drohende, mögliche Abriss der 15 nicht unter Schutz gestellten Häuser ist ihr ein Dorn im Auge. Karin Alßmus

Mit uns
in Ihr
neues
Zuhause...

huckepack

Umzüge

040-39 16 33

Umzüge Nah & Fern · europaweit · Büroumzüge · 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 Servicenummer: 0800-39 16 330

MhM-Serviceangebote und Extras

Neben der Mietrechtsberatung bietet Mieter helfen Mietern 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. Sie renovieren müssen.

Mittwochs von 15.00 bis 16.00 Uhr in der MhM-Zentrale.

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. Mieter helfen Mietern

organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in unserer 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

Kautionszinsen berechnen

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

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie bitte sich einen Termin geben.

Nachbarschaftsprobleme

Eine Konfliktberatung (Mediation) bietet professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten. Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen oder gemeinsam mit dem Nachbarn eine Lösung suchen wollen.

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 Wohn-

fläche 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.**

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 Mietervereins-Mitgliedsbeitrag für ein Jahr. Schildern Sie dem Sachbearbeiter im Jobcenter bzw. beim Grundsicherungs- und Sozialamt zunächst Ihr mietrechtliches Problem. Sie erhalten unter bestimmten Bedingungen eine Bescheinigung über die Kostenübernahme. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung dafür, dass Sie sich kostenlos bei Mieter helfen Mietern beraten lassen können.



In eigener Sache

Mieter helfen Mietern sucht Beratungsräume in Eimsbüttel

- für ein bis zwei Stunden in der Woche,
- an ein oder zwei Wochentagen,
- nachmittags oder in den Abendstunden,
- möglichst mit Warteraum,
- günstig gelegen mit Bahn- oder Busanschluss.

Angebote bitte an Karin Aßmus, Tel: 431 39 40 oder per mail an info@mhmhamburg.de

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

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

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

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



ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein 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.

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.mhmhamburg.de
e-mail: info@mhmhamburg.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

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

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

WILHELMSBURG

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

WINTERHUDE

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

Mieter helfen Mietern e.V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg