



Aufzug Teurer Spaß



RENOVIERUNG

MhM einigt sich
mit SAGA GWG

MIETPREISBREMSE

**Signal mit
begrenzter Wirkung**

MHM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG

Dienstag, 26.08.2014



Liebe Mitglieder,

viele ältere Menschen könnten länger in ihren Wohnungen bleiben, wenn es einen Aufzug gäbe. Nur ist der teuer, sowohl beim Einbau und der folgenden Mieterhöhung als auch später bei den Unterhaltskosten. Oft sind die Kosten deshalb Anlass für Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter. Lesen Sie unsere Titelstory und informieren Sie sich über die Rechtslage.

Gute Nachrichten für ALG II-Empfänger: Die Höchstwerte für die Kosten der Unterkunft wurden zum 1.3.2014 angehoben. Gut, aber nicht gut genug, findet MhM-Jurist Marc Meyer (Seite 16). Premiere hatte am 30.3.2014 MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann bei Günther Jauch. Nein, nicht bei „Wer wird Millionär“, sondern in seiner ARD-Talkshow mit dem Titel „Sind die Mieten noch bezahlbar?“. Gestritten wurde um die Mietpreisbremse – ein heißes Thema. Wir berichten in dieser Ausgabe, was es damit auf sich hat. Sehr erfolgreich im Sinne der Mieter haben wir mit SAGA GWG verhandelt. Auszugsrenovierungen sind in Zukunft strengen Regeln unterworfen. Lesen Sie dazu unseren Bericht auf Seite 5. Unsere Mitgliederversammlung findet auch dieses Jahr nach den Sommerferien statt, ein Tribut an die Fußballweltmeisterschaft 2014. Wir freuen uns, wenn Sie am 26. August 2014 dabei sind (Seite 6 und 7).

Genießen Sie den Frühling!

Herzliche Grüße Ihre Karin Aßmus

INHALT

TITEL

Nie mehr Treppensteigen

3-4



Esso Häuser:
Drama in mehreren Akten
Seite 14

WOHNEN UND STADTTTEILE

MhM-Einigung mit SAGA GWG	5
Wohnraumschutz: Nur mit mehr Personal	5
Kommentar zur Mietpreisbremse	7
Mietpreisbremse: Was heißt das für Mieter?	8
So funktioniert eine echte Mietpreisbremse	8
Interview: Die soziale Stadt funktioniert jenseits der Profitorientierung	13
Trick mit dem Drittel-Mix	13
Esso Häuser: Drama in mehreren Akten	14
GAGFAH - Mieterhöhung	14
Gorch-Fock-Straße: Skrupelloses Rausmodernisieren	18



**Nachträglicher
Fahrstuhlseinbau**
Wer zahlt?
ab Seite 9

MIETRECHT

Nachträglicher Fahrstuhlseinbau	9-10
Aufzug: Der Betrieb kostet	11
Was tun, wenn der Aufzug stehen bleibt	12

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE

11

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

12

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM	17
Akelius: Undurchsichtige Abrechnung	17

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV

16

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder	
Mietraum² digital	2
MhM-Rechenschaftsbericht 2013/2014	6-7
Einladung zur MhM-Mitgliedervollversammlung	7
Technische Beratung: Mieteragentur und MhM	18

MHM SERVICE

19/20

Mietraum² jetzt auch digital per Mail



MhM bieten Ihnen als Mitglied des Vereins die Zusendung der digitalen Version der Mitgliederzeitschrift Mietraum² per Mail an – anstelle der Papierversion per Post. Gern kommt MhM diesem Wunsch aus der Mitgliedschaft nach: Denn es spart natürlich Druck- und Versandkosten und schont die Umwelt – willkommene Effekte.

Dafür benötigen wir Ihre Mailadresse und Ihren Auftrag mit dem Text: „Ich möchte die Zeitung Mietraum² in Zukunft per Mail bekommen“.

Schicken Sie beides bitte an mietraum@mhmhamburg.de. Denn Ihre auf den alten Beitrittserklärungen angegeben Mailadresse dürfen und möchten wir unauthorisiert nicht für neue Zwecke verwenden. Übrigens: Auf unserer Internetseite können Sie auch den MhM-Newsletter abonnieren. Dieser hält Sie über aktuelle Entwicklungen zwischendurch auf dem Laufenden. Hierzu ist nur ein Klick auf unserer Homepage www.mhmhamburg.de erforderlich.

Der Mensch strebte schon immer nach Höherem. Deshalb haben die Ingenieure den Fahrstuhl entwickelt. Durch den Einbau von Personenaufzügen wurden Hochhäuser überhaupt erst möglich. Der Lift erlaubt es kranken oder behinderten Mietern ihre Etagenwohnungen ohne fremde Hilfe zu erreichen. Und auch die ganz Bequemen haben Vorteile, etwa wenn es darum geht, eine Kiste Bier in den 6. Stock zu expedieren. Bei allen Vorteilen, die der Aufzug den Bewohnern bringt, sorgt er aber auch immer wieder für Verdruss. Denn ein Fahrstuhl ist in der Anschaffung und im Unterhalt recht teuer. Und deshalb taucht in Mietshäusern immer wieder die Streitfrage auf: Wer zahlt wie viel für den Lift?



Herrchen und Hund voll zufrieden mit der Aufzugstechnik des vorigen Jahrhunderts.

Nie mehr Treppensteigen

Wie der Fahrstuhl das Wohnen verändert hat und welche Probleme er Mietern beschert

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Der Fahrstuhl hat die soziale Hierarchie in den Wohnhäusern komplett umgekrempelt: Die oberen Stockwerke waren vor 100 Jahren wegen des leidigen Treppensteigens absolut unbeliebt. Dort wohnten die Menschen, die sich eine Wohnung weiter unten nicht leisten konnten. Im ersten Stock befand sich dagegen die angesehene und teure „Beletage“. Seit jedoch der Fahrstuhl seinen Siegeszug antrat, strebten die Begüterten nach oben. Das oberste Geschoss mit einem Penthouse, das möglichst einen Rundumblick über die ganze Stadt bietet, ist heute zum Traumobjekt zahlungskräftiger Bewohner und zum Symbol für Wohlstand geworden.

Die Erfindung des Aufzugs

Der amerikanische Unternehmer Elisha G. Otis gilt als der geniale Erfinder des modernen Aufzugs. Gut eineinhalb Jahrhunderte ist seine Erfindung nun alt. Die Genialität bestand darin, dass Otis eine Sicherheitsbremse erfand und damit alle gängigen Vorurteile über die angeblichen Gefahren der Aufzugstechnik widerlegte. Damit machte er den Lift massentauglich.

Im New Yorker Chrystal Palace führte Otis 1854 seine Fangvorrichtung erstmals einer



Mister Otis demonstriert höchstselbst, dass seine Fahrstuhlkonstruktion nicht absturzgefährdet ist: „All safe, Gentlemen, all safe.“

größeren Menge vor: Er stellte sich auf eine 15 Meter hohe Aufzugsplattform und ließ dann zum Entsetzen der Zuschauer das Tragseil durchschneiden. Der Fahrstuhl stürzte in die Tiefe, doch schon nach wenigen Zentimetern wurde der Sturz zuverlässig durch seine Sicherheitsbremse abgefangen. Die Erfindung des Lifts mit der patentierten Bremsvorrichtung löste in der nordamerikanischen Metropole ab Ende des 19. Jahrhunderts einen Bauboom aus. Denn nun war die Voraus-

setzung für den Bau von Wolkenkratzern geschaffen, die fortan in New York oder Chicago und Boston aus dem Boden schossen.

Vor 100 Jahren kam der Aufzug nach Hamburg

In Deutschland entwickelte der Unternehmer Werner von Siemens im Jahr 1880 den ersten Prototyp eines elektrisch betriebenen Lifts. Auf das Jahr 1913 ist einer der ältesten Aufzüge Hamburgs datiert. Er befindet sich in einem schönen Gründerzeitbau in der Eppendorfer Haynstraße und hat sein Äußeres in diesem Jahrhundert nicht verändert.

Mieter Reinhard Barth wohnt seit vier Jahrzehnten im Haus, hat den Fahrstuhl unendlich oft benutzt und schwört auf dessen Zuverlässigkeit. „Der Lift fährt recht langsam und er macht Geräusche, aber er bringt uns zuverlässig in alle Stockwerke. Allerdings hat das Gerät auch seine Tücken. Wenn früher jemand während der Fahrt an den Türen gerüttelt oder den Fahrkorb in Schwingung gebracht hat, rächte der sich durch einen abrupten Stopp zwischen den Stockwerken. Dann mussten sie rufen und wir haben die Leute dann mithilfe einer großen Kurbel geborgen.“ Heute gibt es einen elektronischen Notrufknopf, dessen Signal bei einer Servicefirma aufläuft.



Lückenlos ist ein komplettes Jahrhundert des Fahrstuhlbetriebs dokumentiert.



Das Herzstück des Aufzugs. Ein Elektromotor, der kurz nach dem 1. Weltkrieg fabriziert wurde und Stahlseile, die regelmäßig ausgetauscht werden.



Nicht nur im hölzernen Lift in Eppendorf ist noch nie jemand ernsthaft zu Schaden gekommen, Aufzüge gelten generell als sicheres „Verkehrsmittel“ der Welt. Abstürze kommen eigentlich nur in Horrorfilmen oder schlechten Romanen vor. Was schlimmstenfalls passieren kann: Der Aufzug bleibt stecken. Das ist aber völlig ungefährlich. Den Notruftknopf drücken und Ruhe bewahren, rät der Fachmann. Servicetechniker stehen rund um die Uhr parat, um Menschen aus hängengebliebenen Fahrkörben zu bergen. Wer nicht gerade unter Klaustrophobie leidet, ist meist dankbar, wenn er durch einen Lift um das Treppensteigen herumkommt. Und weil die Gesellschaft immer mehr altert, werden Aufzüge immer selbstverständlicher. Barrierefreies Wohnen ist ohne Aufzug gar nicht mehr denkbar. Mindestanforderungen an einen barrierefreien Aufzug – zum Beispiel festgelegte Türbreiten und Kabinengrößen – wurden erst in den den 1970er Jahren formuliert. Doch ältere Lifts müssen leider nicht nachgerüstet werden. So ärgert sich manch Mieter, dass er sich mit seinem Rollstuhl

zwischen den engen Türen förmlich hindurchquetschen muss. Und manche junge Mutter muss den Kinderwagen im Parterre stehen lassen, weil er nicht in den Fahrkorb passen will.

Krasse Fälle von Aufzugs-Ärger

Fast immer geht es bei den Lift-Fällen, die vor Gericht landen, ums Geld. Also um die Frage, wer sich alles an den Wartungskosten beteiligen muss und ob der Einbau eines Aufzuges zur Erhöhung der Miete führen kann. Manche Fälle sind besonders krasse: Da wollte ein Eimsbütteler Vermieter in seinem Mietshaus am Eidelstedter Weg einen Miniatur-Aufzug einbauen lassen. Die Tür hatte eine Breite von nur 70 Zentimetern und innen drin wurde es noch enger. Die Mieter hatten die Grundfläche des Fahrstuhls aus Packpapier ausgeschnitten: 44 Zentimeter Tiefe auf 1,54 Meter Breite. Wenn man bedenkt, dass ein kräftiger Erwachsener es auf eine Schulterbreite von mehr als 50 Zentimetern bringt, eine echte Zumutung. „Der Fahrstuhl stellt eine Verbesserung gegenüber der Treppe dar, insbesondere im Zusammenhang mit dem

zig Jahre alt und leidet periodisch unter technischen Macken. „Als ich hier einzog“, erzählt uns eine Mieterin, „mussten wir die Möbel durchs Treppenhaus tragen, weil der Lift den Dienst verweigerte.“ Dann kam es noch schlimmer. Innerhalb von nur 6 Wochen musste der Servicetechniker 17 mal in den Buschrosenweg ausrücken, um den maroden Lift wieder in Gang zu setzen. Anders gerechnet: An jedem dritten Tag stand im Hochhaus kein Aufzug zur Verfügung. Der Vermieter stellte sich taub und rührte sich auch dann nicht, als die Mieterin begann, die Miete um zehn Prozent zu mindern.

Im Zuge einer hochwertigen Modernisierung wird häufig ein Aufzug nachträglich ein- oder angebaut. Allerdings hat die Bequemlichkeit per Knopfdruck auch einen hohen Preis, der sich in der jährlichen Nebenkostenabrechnung bemerkbar macht. Die Faustregel sagt: Je Quadratmeter Wohnfläche werden rund 20 Cent im Monat für den Aufzug gezahlt. Aber die Abweichungen nach oben sind oft erheblich. Das liegt auch daran, dass die Größen und die Komfortstandards der einzelnen Lifte stark voneinander abweichen.

Umstritten ist immer wieder, was auf die ver-



Hochhaus am Buschrosenweg: Hier wohnen etliche Menschen, die zwingend auf einen funktionierenden Lift angewiesen sind.



Bange Mieterfrage: Führt er heute oder streikt er wieder. In die Jahre gekommenen Personenaufzug im Hochhaus Buschrosenweg 24

Transport von Lebensmitteln“, argumentierte die Hausverwaltung. Und natürlich sollte der Mini-Aufzug für eine kräftige Mieterhöhung sorgen. Aber eine Komfortsteigerung konnten die mit dem Fall befassten Richter in dem Miniatur-Fahrstuhl nicht erkennen. Der Buschrosenweg ist eine ruhige Wohnstraße in Bramfeld. Hier stehen kleine, schicke Reihenhäuser, zweigeschossige Mietshäuser und mittendrin ein Hochhaus, das seine besten Jahre längst hinter sich hat. Die Fassade bröckelt, die Balkone sind marode und im Treppenhaus sieht es auch nicht vertrauenserweckender aus. Der Fahrstuhl ist rund vier-

schiedenen Mieter abgewälzt werden darf. Muss der Mieter, der auf der untersten Etage wohnt, für den Lift bezahlen? Wie viel zahlt der Mieter, bei dem sich der Aufzug eine halbe Treppe über oder unter der Wohnung befindet? Darf ich die Miete mindern, wenn der Fahrstuhl dauernd außer Betrieb ist? Es gibt wohl kaum einen mietrechtlichen Fragenkomplex, bei dem sich so viel Streitpotenzial ergibt wie beim Einbau und Betrieb eines Lifts. Lesen Sie deshalb auf den Seiten 9–12, was die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Fahrstuhl entschieden hat.



MhM-Beratungsstelle Barmbek-Süd in unmittelbarer Nähe der SAGA GWG Zentrale

Verzicht auf Renovierungsforderungen gegenüber Altmietern

MhM-Einigung mit SAGA GWG

Gute Nachrichten für SAGA GWG-Mieter: Ein langjähriger Streit zwischen MhM und SAGA GWG um Renovierungen konnte in einem intensiven Dialog zwischen Mieterverein und Wohnungsunternehmen außergerichtlich beigelegt werden.

SAGA GWG sichert zu, dass regelhaft schon vor der Wohnungsabnahme geprüft wird, ob eine unwirksame Renovierungsklausel vorliegt und stellt damit sicher, dass diese Mieter hinterher nicht mehr zu Renovierungsarbeiten aufgefordert werden. Für die erfolgte Abmahnung in 20 Fällen erhielt MhM von SAGA GWG einen Vergleichsbetrag.

Der Bundesgerichtshof hatte festgestellt, dass bestimmte Klauseln hinsichtlich Renovierungsverpflichtungen in Mietverträgen unwirksam sind. 2008 hat SAGA GWG gegenüber MhM erklärt, bestimmte, vom BGH für unwirksam erachtete Klauseln nicht mehr zu verwenden (s. Mietraum², 1/2012). SAGA GWG forderte ihre Mieter in vielen Fällen – trotz unwirksamer Klausel – bei Mietende zur Beseitigung von Schäden in der Wohnung auf. Streitig war, ob es denn wirklich um Schäden oder nur um Renovierungen ging.

MhM war der Ansicht, dass es in vielen Fällen, wenn der Mieter zehn Jahre oder länger in der Wohnung wohnte, nicht um Schäden ging, sondern um Renovierungsarbeiten, soweit sich diese "Schäden" mit Farbe, Lack oder Tapete beseitigen ließen.

Ein Beispiel: Nachdem der Ehemann von Frau M. verstarb, kündigte diese nach 35 Jahren Mietzeit die „zu groß gewordene“ SAGA-Wohnung in der Langelohstraße. Sie erhielt drei Tage nach der vorläufigen Wohnungsabnahme ein langes Mängelprotokoll. Sie solle Tapeten und Anstriche entfernen, die Wände glätten und Fußleisten lackieren oder 2.342 Euro an

SAGA GWG zahlen. In der Renovierungssprechstunde von MhM erfuhr sie, dass die Renovierungsklausel unwirksam ist.

MhM-Juristin Eve Raatschen nahm sich der Angelegenheit an und wies die Forderungen von SAGA GWG zurück. Es handele sich nicht um Schadensbeseitigungen, sondern um Renovierungsarbeiten, die das MhM-Mitglied nicht schulde. Daraufhin reduzierte SAGA GWG ihre Forderung auf 1.158 Euro. Aber dieser Fall musste mit in die Vergleichsverhandlungen genommen werden, denn diesen Betrag schuldete unser Mitglied nach Auffassung von MhM auch nicht.

ZU RENOVIERUNGSARBEITEN WERDEN MIETER MIT UNWIRKSAMEN KLAUSELN NUN NICHT MEHR AUFGEFORDERT.

Um in solchen Fällen nicht die Gerichte entscheiden zu lassen, ob Schäden oder Renovierungsmängel vorlagen, einigten sich SAGA GWG und MhM auf den obigen Vergleich. Die Verhandlungen verliefen sehr konstruktiv. SAGA GWG wird mit neuen EDV-Programmen, die ab sofort bei der Wohnungsabnahme eingesetzt werden, sicher stellen, dass diese Zweifelsfrage nicht mehr auftaucht. Zahlreiche Mietverhältnisse der jährlich ca. 8.250 Mieterwechsel bei SAGA GWG sind noch mit den alten unwirksamen Klauseln ausgestattet. Diese Mieter werden bei Auszug nicht mehr mit teuren mehrseitigen Renovierungsforderungen konfrontiert. SAGA GWG und MhM werden ihren guten Dialog zu weiteren Mietfragen in Zukunft fortsetzen.

Sylvia Sonnemann

WOHNRAUMSCHUTZGESETZ

Nur mit mehr Personal durchsetzbar

Eine Anfrage der Grünen im Februar 2014 brachte es zutage. Das seit Juni 2013 in Kraft getretene neue Wohnraumschutzgesetz zeigt nicht die gewünschte Durchschlagskraft. Das ist nicht zuletzt der mangelnden personellen Ausstattung in den Bezirken geschuldet.

Seit Juni 2013 müssen Leerstände, die länger als vier Monate dauern, angezeigt werden. Seither wurden 2.327 Wohnungen als leerstehend angezeigt; nicht gerade wenig für einen 7-monatigen Zeitraum. 94% der Wohnungen wurden von den Verfügungsberechtigten selbst angezeigt, der Rest von Privatpersonen und Organisationen, wie z. B. einem Mieterverein. In 76,8 Prozent der Fälle wurde eine Zweckfremdungsgenehmigung erteilt; in der Mehrzahl aufgrund der Genehmigungsfiktion nach § 13 HmbWoSchG. Das bedeutet, dass die zuständige Behörde einer Leerstandsanzeige nicht innerhalb von acht Wochen widersprochen hat, und damit die Genehmigung als erteilt gilt. Das Instrument der Zwischenvermietung wurde in keinem Fall angewendet. Ein weiteres Instrument, das Wohnnutzungsgebot, kam nur in Harburg zum Einsatz und zwar in sieben Fällen. In 328 Fällen wurde Ersatzwohnraum geschaffen oder eine Ausgleichszahlung getätigt. In 20 Prozent der



Fälle steht eine Entscheidung noch aus, darunter fallen auch 235 Genossenschaftswohnungen im Bezirk-Mitte, die nicht sanierungsbedingt leer stehen. In der Antwort heißt es „In der Vergangenheit hat sich erfahrungsgemäß gezeigt, dass diese Leerstände schon aus betrieblichen Interesse schnellstmöglich beendet werden. Trotzdem können Leerstände von mehr als vier Monaten vorkommen – insbesondere, wenn der Wohnraum abbruchbedingt leer steht. Eine Verfolgung (...) ist daher aus verwaltungsökonomischer Sicht nicht in jedem Fall sofort nach 4 Monaten sinnvoll“. Diese Erfahrung kann MhM nicht teilen. Vielmehr stellt MhM fest, dass bei Abrissabsichten von Häusern oder von Wohnkomplexen, teilweise über mehrere Jahre hinweg immer mehr Wohnungen der betreffenden Anlage leer stehen. Das betriebliche Interesse besteht in diesen Fällen eben nicht in der Wiedervermietung. Hier ist eine klare und einheitliche Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes gefragt. Denn auch in diesen Fällen könnten Leerstände durch eine Zwischennutzung beendet werden wie auch eine rechtzeitige, bewohnerorientierte Beteiligung am Planungsprozess hilft, Leerstandszeiten möglichst gering zu halten. (DS 20/10712)

Karin Aßmus

Rechenschaftsbericht

Mieter helfen Mietern 2013/14

+++ Mietenpolitik als Wahlkampfthema +++ Mietenspiegel 2013 mit 5,7 % Steigerung +++ Kappungsgrenze runter +++ Essohäuser schwanken +++ Beratungsandrang nach Mieterhöhungswelle +++ Preistreiber Akelius +++ Mietpreisbremse +++ Dialog mit SAGA/GWG +++ GAGFAH-Verhandlungen +++

Ein turbulentes Vereinsjahr liegt seit der letzten Vollversammlung im September 2013 hinter uns. Der Beratungsandrang hat in 2013 – anders als sonst in einem Jahr, an dessen Ende ein neuer Mietenspiegel erscheint – nicht nachgelassen.

Beratungsandrang

Mehr als 12.200 Beratungsgespräche fanden 2013 statt. Nur die Nachfrage in der Telefonberatung hatte eine etwas rückläufige Tendenz – verständlich, denn die Topthemen Betriebskosten und Mieterhöhung lassen sich selten telefonisch klären. Die Abrechnung bzw. Erhöhung muss der Berater sehen. Die Erhöhungswelle nach dem deutlich gestiegenen Mietenspiegel 2011 war noch nicht verebbt, da entpuppte sich der Hamburger Mietenspiegel 2013 als der zweite in Serie mit einer Steigerung, die mit 5,7 % deutlich über der Inflationsrate liegt.

Mietpreissprung 2013

Fassungslose Mieter in der Beratung, die nicht verstehen, warum ihr Vermieter seit Jahren nichts in der Wohnung verbessert, aber trotzdem mehr Miete fordert. Nach Erscheinen des Mietenspiegels im November 2013 wurde das MhM-Beratungsteam in der Zentrale verstärkt, um der Beratungsnachfrage ohne lange Wartezeiten gerecht zu werden. Die Sonderberatungstage im Dezember und Januar zu Nebenkosten und Mieterhöhung waren außerordentlich gut besucht.

Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Das Mietrechtsänderungsgesetz trat Anfang 2013 in Kraft mit äußerst negativen Folgen für Mieter.

Leider können sich Mieter aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes nun noch schlechter gegen teure Modernisierungen wehren. Man muss als Mieter dulden, dass energetisch saniert wird, auch wenn die Miete danach unbezahlbar wird. Man kann nur noch der Erhöhung nach Abschluss der Arbeiten widersprechen. Während der Modernisierungsphase muss man also bangen, ob denn der Härte Widerspruch gegen die Erhöhung am Ende greift. Den Stress halten viele nicht aus und ziehen aus. Die Betreuung von Hausgemeinschaften mit teuren Modernisierungen sind so zu einem Nervenkrieg geworden, bei dem unser Hausgemeinschafts-Team Blumh



Stadtsoziologe Holm, Bürgermeister Scholz, MhM-Geschäftsführerin Sonnemann und Moderator Jauch im Gespräch über die Mietpreisbremse.

und Kiene den Mietern tatkräftig zur Seite steht. In 2013 betreute das HG-Team allein 19 neue Hausgemeinschaften zum Thema energetische Sanierung mit über 1.200 betroffenen Mietern. Das wohl den bevorstehenden Bundestagswahlen geschuldete Sahnehäubchen des Mietrechtsänderungsgesetz, die Absenkung der Kappungsgrenze, haben unsere Berater genutzt, vielfach nur Teilzustimmungen bei Mieterhöhungen zu empfehlen. Zwischenzeitlich laufen die gerichtlichen Verfahren – vielfach erfolgreich für die Mieter.

Bündnisarbeit

Auf der Hamburger Ebene des Bündnisses für Wohnen hat sich MhM frühzeitig für die Deckelung der Modernisierungskosten ein-

immer noch viel zu viel. Und so versucht MhM, die Immobilienverbände in Hamburg dazu zu bewegen, die Modernisierungskosten bei energetischen Verbesserungen auf maximal das doppelte der Einsparung zu begrenzen. Im Bündnis für das Wohnen ist diese Empfehlung fast konsensfähig und wird hoffentlich schon im aktuellen Jahr Empfehlungsleitlinie aller großen Immobilienverbände werden.

Dialog mit SAGA und GAGFAH

Mit einzelnen Wohnungsunternehmen lässt sich schon jetzt gut reden. Mit SAGA GWG steht MhM in kontinuierlichem Dialog zu einzelnen Streitfragen (s. auch Artikel Seite 5). Das hat im Beratungsalltag für beide Seiten viele Vorteile. Der respektvolle Umgang ermöglicht es auch problembelastete Mietverhältnisse zu befrieden – nicht immer, aber immer öfter. Das ist mit der GAGFAH schwieriger, aber dennoch konnten im letzten Jahr viele der über 200 GAGFAH-Fälle abgeschlossen werden – kein einziger der vertretenen Mieter verlor seine Wohnung; ging es vor Gericht siegte fast immer der Mieter. Und kaum zu glauben: Die GAGFAH modernisiert! Das bedeutete eine neue Runde der Auseinandersetzungen, denn die angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen in Steilshoop im Schreyerring und im Korallusviertel können sich viele Mieter nicht leisten. Härte widersprüche und die genaue Überprüfung der angesetzten Instandsetzungsabzüge von den

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN SIND MITTLERWEILE NEBEN DEN NEUVERMIETUNGEN ZUM PREISTREIBER
NUMMER EINS AVANCIERT.

gesetzt. Laut Koalition soll die Modernisierungsumlage von elf auf zehn Prozent der Baukosten gesenkt werden. Das ist angesichts der hohen Baukosten aus Mietersicht

Modernisierungskosten werden von MhM in den Fokus genommen.

Evakuierung Esso-Häuser

Als die Esso-Häuser schwankten und die Mieter evakuiert werden mussten, war MhM-Juristin Christiane Hollander vor Ort. In der Öffentlichkeit ist es um die vielen Mieter, die



Teure Modernisierungen müssen geduldet werden

ihr Zuhause verloren haben, still geworden. Doch nach provisorischen Hotelunterbringungen geht es weiter. MhM hat Schadenersatzforderungen verhandelt und sorgt in zahlreichen Gesprächen mit der Eigentümerin Bayerische Hausbau nun dafür, dass die Mieter wieder eine ordentliche Wohnung erhalten. Zurück können die Mieter nicht, da ihre Häuser abgerissen werden.

MhM wächst

Über 1.900 neue Mitgliedschaften konnte MhM in 2013 verzeichnen – das bedeutet wieder ein leichtes Wachstum. Die vielen Mitglieder verleihen MhM und damit auch allen Hamburger Mietern Gewicht in Verhandlungen mit großen Wohnungsunternehmen und mit der Wohnungspolitik. Wichtig, denn nun steht sie ja an, die Mietpreisbremse (s. Seite 7/8) und da wird MhM sich stark machen für eine effektive Mietpreisbremse ohne Wenn und Aber.

Ausblick 2014

Auch finanziell ist der Verein gut und solide aufgestellt – MhM schließt mit einem positiven Ergebnis. Die genauen Zahlen erfahren Sie, liebe Mitglieder, auf der Vollversammlung am 26. August 2014, zu der ich Sie herzlich einladen.

Sylvia Sonnemann, MhM-Geschäftsführerin

Mietpreisbremse: Signal mit begrenzter Wirkung

Ein Kommentar von MhM-Juristin Eve Raatschen

Der Entwurf aus Berlin setzt ein deutliches Signal, dass Neuvermietungspreise nicht ausschließlich am größtmöglichen Profit orientiert werden dürfen. Der Gier nach immer höheren Renditen wird Einhalt geboten. Für die Mieter bedeutet es, dass jetzt noch günstige Wohnungen nicht komplett vom Markt verschwinden. Und es schreckt hoffentlich den ein oder anderen Großinvestor ab, der in Hamburg hofft, mit dem Kauf von Mietwohnungen das schnelle Geld machen zu können. Wohnraum ist keine Ware, sondern Lebensgrundlage für alle – ein Fünkchen dieses Gedankens findet sich in dem Gesetz mit dem sperrigen Namen. Hoffen wir, dass daraus ein Dauerbrenner wird.

Die Mietpreisbremse wird die Investitionen in den Wohnungsneubau zum Erliegen bringen, prophezeien die Eigentümerverbände seit Bekanntwerden der Pläne des Justizministers. Sie scheinen das Gesetz nicht komplett gelesen zu haben, denn für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen gilt die Mietpreisbremse nicht. Auch die Vermieter, die jetzt schon überteu-



erte Mieten kassieren, können aufatmen – ihre satten Gewinne sind auch in Zukunft nicht gefährdet. Der Aufschrei der Wohnungswirtschaft ist nichts weiter als ein Sturm im Wasserglas, den Vermietern geht es mitnichten an den Kragen.

Lieber Hamburger Senat, bitte bereite schon einmal die Rechtsverordnung vor, die nötig ist, um die Mietpreisbremse in Hamburg zeitnah einführen zu können,

sobald das Gesetz verabschiedet ist. Hamburg ist ohne Zweifel mit seinem dramatisch angespannten Wohnungsmarkt ein Gebiet mit unzureichender Wohnraumversorgung für einen Großteil der Bevölkerung. Es möge keine Zeit damit verschwendet werden, vorher lange Abstimmungsgespräche zu führen. Die Grundeigentümer werden auch nach der Reform rentable Mieten erwirtschaften können. Miethaie (siehe Mietraum² 2/2013) werden eine Wohnung, wenn ein Altmietter auszieht, dann aber nicht mehr für 17 Euro pro m² weitervermieten dürfen. Und das ist gut so.

Einladung zur Mitgliedervollversammlung von Mieter helfen Mietern

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

Dienstag, 26. August 2014
18.30 Uhr bis 21.00 Uhr
im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Den inhaltlichen Rechenschaftsbericht für das vergangene Jahr finden Sie in dieser Ausgabe. 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

5. Antrag auf Satzungsänderung
In Ziffer 4 der Satzung (Stand 11/2009) Mitgliedschaft – Beitritt/Kündigung soll der dritte Satz wie folgt geändert werden:
„Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten zum Ende des Kalenderjahres möglich.“
Die Begründung für diese Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf das Jahresende stellt Ihnen der Vorstand auf der Vollversammlung vor.

6. 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 Café Breitengrad.

Referentenentwurf des Bundesjustizministers

Mietpreisbremse Was heißt das für Mieter?

„Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“, so heißt der sperrige Titel für den Referentenentwurf, den Bundesjustizminister Maas Ende März 2014 vorgelegt hat. Was beinhaltet der als „Mietpreisbremse“ in der Presse gehandelte Entwurf?

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete zu Beginn des Vertrages, also bei Neuvermietung, die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) höchstens um 10% übersteigen. Ob ein solches Gebiet vorliegt, richtet sich nach der Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung, die bevor die Mietpreisbremse gelten kann, erlassen werden muss und jeweils für fünf Jahre gelten soll.

Die Mietbegrenzung gilt nicht,

- wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt zahlte, höher war, dann darf eine Miete bis zu dieser Höhe vereinbart werden;
- wenn in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietvertrages eine Modernisierung durchgeführt wurde (z.B. Bad- und Zentralheizungseinbau, Wärmedämmung). Dann darf die zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der durch eine Modernisierungsmieterhöhung aufgeschlagen werden könnte,
- für die erste Vermietung neu gebauter Wohnungen;
- für die Wiedervermietung so umfangreich modernisierter Wohnungen, dass eine Gleichstellung mit einer Neubauwohnung gerechtfertigt wäre.

Wie man sich wehrt

Um überhaupt prüfen zu können, ob der Mieter zu viel Miete zahlt, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Auskunftsanspruch über Tatsachen wie Baualtersklasse, Vormietvertrag, vorherige Modernisierungsmaßnahmen. Einen Anspruch, die Miete zu senken, hat der Mieter nicht rückwirkend,



Keine Mietpreisbremse bei energetischen Maßnahmen

Ein Beispiel: Der Vermieter hat im Jahr vor dem Mieterwechsel die Fassade wärmege-dämmt, neue Fenster und einen Fahrstuhl eingebaut und für diese Maßnahmen einen Modernisierungszuschlag in Höhe von 3 Euro pro m² monatlich errechnet. Dann darf er nach dem neuen Gesetzesvorschlag seine Modernisierungskosten zu der ortsüblichen Vergleichsmiete addieren, erst darüber hinaus soll die Mietpreisbremse greifen. Die Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung beträgt in diesem Fall 9,15 Euro. Plus 10% macht Euro 10,07. Zuzüglich 3 Euro Modernisierungszuschlag ergibt eine erlaubte Miethöhe von 13,07 Euro. Erst ab 13,08 Euro würde hier die Mietpreisbremse greifen.

Mietpreisbremse für welche Mietverträge?

Das Gesetz, das jetzt noch von Sachverständigen geprüft wird, soll nach Verkündung in Kraft treten. Die Mietpreisbremse gilt für Mietverträge, die nach Inkrafttreten einer entsprechenden Landesverordnung abgeschlossen werden. Mit Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) wird in dem jetzt geschnürten Gesetzespaket festgelegt, dass die Maklercourtage durch den Mieter nur zu zahlen ist, wenn er einen schriftlichen Suchauftrag erteilt. Erteilt der Vermieter den Auftrag, muss er auch die Kosten übernehmen. Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, zu Unrecht gezahlte Maklercourtage kann der Mieter zurückverlangen.

Andree Lagemann

MIETPREISBREMSE

So funktioniert eine echte Mietpreisbremse

MhM steht nicht nur für engagierte juristische Beratung seiner Mitglieder, sondern auch für erfolgreiche Lobbyarbeit zum Schutz der Mieterinteressen. So hat sich MhM im März diesen Jahres in einem Offenen Brief an den Bundesjustizminister sowie den Hamburger Bürgermeister und Hamburger Bundestagsabgeordneten gewandt. Anlass war die immense Mieterhöhungswelle nach dem Erscheinen des neuen Mietspiegels 2013, die außerordentlich viele Mitglieder traf. Die wichtigsten Forderungen von MhM: Mietpreisbremse ohne Ausnahmen, Berücksichtigung sämtlicher Bestandsmieten bei Erstellung von Mietspiegeln (nicht nur die Mieten, die in den letzten vier Jahren erhöht wurden), wirksame Ahndung von Mietpreisüberhöhungen, Streichung der Modernisierungumlage sowie Stärkung des Kündigungsschutzes. Den Wortlaut des Offenen Briefes finden Sie auf der MhM-Website www.mhmhamburg.de.

Andree Lagemann

sondern erst dann, wenn er begründete Einwendungen gegen die Miethöhe hat und vorbringt. Erst ab einer solchen Rüge kommt eine Senkung der Miete in Betracht.

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 Servicrufnummer: 0800-39 16 330

Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sind rechtlich als Modernisierung zu qualifizieren und vom Mieter grundsätzlich zu dulden, § 555b BGB. Der erstmalige Einbau eines Fahrstuhls verbessert nach Ansicht der Rechtsprechung die allgemeinen Wohnverhältnisse eines Gebäudes, denn ein Aufzug stellt nach der Verkehrsanschauung für zahlreiche Mieter ein entscheidendes Kriterium für die Anmietung einer Wohnung dar.

Nachträglicher Fahrstuhleinbau Wer zahlt?



Außenlift Hochhaus Thadenstraße, Altona:
Erhebliche Komfortsteigerung durch modernen Aufzug

Auf die individuellen Bedürfnisse und Interessen des Mieters kommt es beim Fahrstuhleinbau nicht an. So spielt es keine Rolle, ob der Mieter den Fahrstuhl überhaupt nutzen oder er aus gesundheitlichen Erwägungen lieber weiterhin die Treppen steigen möchte. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt allein auf den so genannten objektiven und neutralen Mieter sowie auf die allgemeine Verkehrsanschauung ab (BGH, Urteil vom 20.07.2005, VIII ZR 253/04).

Nur objektive Einwände möglich

Dass Vermieter oftmals Fahrstühle nicht für die bestehende Mieterschaft sondern in erster Linie einbauen lassen, um Wohnungen im Dachgeschoss ausbauen zu können, ist leider unerheblich. Der Einbau eines Aufzugs stellt selbst dann eine Modernisierungsmaßnahme dar, wenn der Fahrstuhl nicht auf der Ebene der Wohnung der Mieter, sondern auf halber Treppe also zwischen den einzelnen Stockwerken hält. Auch für Mieter im ersten Obergeschoss bejaht die Rechtsprechung eine Modernisierung. Für Erdgeschoss- oder Hochparterremieter stellt der Einbau eines Fahrstuhls hingegen in der Regel keine Modernisierungsmaßnahme dar, es sei denn, die Mieter können mit dem Fahrstuhl ihre Kellerräume oder ihre Dachgeschossabteile erreichen. Demgegenüber ist die bloße Erneuerung einer bestehenden Aufzugsanlage keine Modernisierung.

Ankündigungspflicht

Wie bei allen anderen Modernisierungen gilt auch hier, dass der Vermieter die Maßnahme mindestens drei Monate vor ihrem Beginn anzukündigen hat, § 555 c BGB. Er ist nicht berechtigt, die Aufzugsarbeiten vor Ablauf der Dreimonatsfrist durchzuführen. Auch nach der Liberalisierung der Modernisierungsvorschriften in 2013 muss die Ankündigung folgende Angaben enthalten:

- Die Art der Maßnahme, also den Fahrstuhleinbau,
- den voraussichtlichen Beginn und
- die voraussichtliche Dauer der Maßnahme,
- die zu erwartende Mieterhöhung sowie
- die (wichtig bei Fahrstuhleinbauten!) voraussichtlich künftig anfallenden Betriebskosten.

Aus dem Ankündigungsschreiben muss sich entnehmen lassen, ob der Fahrstuhl im Haus selber eingebaut oder als Außenfahrstuhl geplant ist, wie viele Haltestellen er haben wird und ob er auf jeder Etage hält. Ebenfalls bedarf es der Angabe, wann der Fahrstuhleinbau beginnen soll. Zwar spricht das Gesetz nur von voraussichtlichem Beginn und voraussichtlicher Dauer der Baumaßnahme, gleichwohl ist es zu unbestimmt, wenn der Vermieter lediglich den Einbau des Fahrstuhls für das „nächste Frühjahr“ oder „demnächst“ ankündigt. Damit die Mieter sich darauf einstellen können, sind konkrete oder zumindest bestimmbare Zeitangaben erforderlich. Ausreichend ist die Nennung der Ka-

lenderwoche oder Anfang, Mitte oder Ende eines bestimmten Monats. Circa-Angaben bei der voraussichtlichen Dauer des Fahrstuhleinbaus genügen den gesetzlichen Anforderungen. Schließlich muss der Vermieter noch die ungefähre Mieterhöhung – eine konkrete Kostenkalkulation ist nicht erforderlich – sowie die voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten mitteilen.

Keine Duldung bei Ankündigungsmängeln

Enthält die Modernisierungsankündigung lediglich unzureichende Angaben, genügt sie nicht den gesetzlichen Anforderungen. Eine ordnungsgemäße Ankündigung ist jedoch Voraussetzung für die Duldungsverpflichtung des Mieters aus § 555 d BGB. Muss der Mieter nicht dulden, kann er im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes beim Amtsgericht einen (vorläufigen) Baustopp erwirken. Misstrauen ist angeraten, wenn im Ankündigungsschreiben die voraussichtliche Mieterhöhung bzw. die Kosten für den laufenden Fahrstuhlbetrieb „vergessen“ werden. Mieter gehen dann davon aus, dass der Vermieter auf die Umlage der Modernisierungskosten verzichten wird. Um keine Mieterhöhung zu provozieren und den Vermieter nicht zu verärgern, dulden sie den Einbau des Fahrstuhls und mindern trotz erheblichen Schmutzes und Lärms während der Bauarbeiten nicht einmal die Miete. Diese Taktik geht leider oftmals nicht auf.

Denn die Mieterhöhung nach dem Fahrstuhl-einbau ist auch bei fehlerhafter Ankündigung möglich, wie der Bundesgerichtshof entschieden hat (BGH, Urteil vom 02.03.2011, VIII ZR 164/10). Sie verschiebt sich lediglich um sechs Monate, so dass sie nicht mit Beginn des dritten Monats nach Erhalt der Mieterhöhung fällig ist, sondern erst mit Beginn des neunten Monats, § 559 b Absatz 2 BGB.

Baustopp

Ein gerichtliches Verfahren kann sinnvoll sein, wenn der Vermieter Fakten schaffen will. So baute ein Berliner Vermieter noch während der Auseinandersetzung vor Gericht über die Duldung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen den alten Aufzug ab. Das durfte er nicht. Denn er konnte nicht darlegen, dass der Aufzug wegen Sicherheitsmängeln unverzüglich hatte stillgelegt werden müssen. Zudem war der Mieter aus gesundheitlichen Gründen auf die Benutzung des Aufzuges angewiesen. Das Amtsgericht Berlin-Mitte bejahte daher den Anspruch des Mieters auf Wiederinbetriebnahme des alten Fahrstuhls (Beschluss vom 31.07.2012, 5C 1006/12).

Härtewiderspruch

Der Mieter ist trotz Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht zur Duldung der Maßnahme verpflichtet, wenn der Einbau des Fahrstuhls für ihn, seine Familie oder einen Haushaltsangehörigen auch unter Berücksichtigung der berechtigten Vermieterinteressen eine Härte bedeutet. Mieterinteressen, die eine Härte begründen können, sind neben den vorzunehmenden Arbeiten auch die baulichen Folgen sowie die zu erwartende Mieterhöhung. Der letztgenannte finanzielle Härtegrund kann allerdings nicht die Maßnahme selber verhindern, sondern nur im Rahmen des späteren Mieterhöhungsverlangens berücksichtigt werden. Bei einem Fahrstuhleinbau, egal, ob innen oder außen, kommt es regelmäßig zu erheblichen Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen oder Erschütterungen. Da sich die Maßnahme aber lediglich auf die Gemeinschaftsräume bezieht, kommt die Annahme eines Härtegrundes wegen der vorzu-

nehmenden Arbeiten nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Unzumutbar ist der Fahrstuhleinbau z.B. dann, wenn der Mieter schwer krank, sehr alt oder körperbehindert ist. Unzumutbar kann ein (Außen-)Fahrstuhleinbau ebenfalls sein, wenn ein Fenster der Wohnung zugemauert werden soll oder der Ein-/Ausstieg des Fahrstuhls auf der Terrasse der Erdgeschossmieter liegt. Derartige bauliche Folgen muss der Mieter nicht hinnehmen.

Praxisrelevant ist aber in erster Linie der Einwand wegen finanzieller Härte. Denn viele Mieter können sich die Mieterhöhung nach einem Fahrstuhleinbau schlicht nicht mehr leisten. Ob der geplante Einbau des Fahrstuhls eine finanzielle Härte für den Mieter ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Meist erkennen die Gerichte eine Mietbelastung von mehr als etwa 30% des Nettoeinkommens als finanzielle Härte an. Allerdings kommt es auf den Einzelfall an. So bejahte

PRAXISRELEVANT IST IN ERSTER LINIE DER EINWAND WEGEN FINAN- ZIELLER HÄRTE.

der Bundesgerichtshof jüngst eine finanzielle Härte bei einer alleinerziehenden Mieterin mit drei Kindern und einem Haushaltseinkommen von knapp 2.400 Euro und einer monatlichen Mietbelastung von 620 Euro (BGH, Beschluss vom 10.12.2013, VIII ZR 174/13).

Widerspruch pünktlich erheben!

Ganz wichtig: Seit Mai 2013 muss der Mieter sich beeilen, um Härtegründe mitzuteilen. Er hat hierfür lediglich bis zum Ablauf des Monats, der auf das Ankündigungsschreiben folgt, Zeit. Erreicht den Mieter die Modernisierungsankündigung am 31. eines Monats, beträgt seine Frist zur Geltendmachung von Härtegründen lediglich einen Monat. Geht die Modernisierungsankündigung hingegen am 1. eines Monats zu, bleiben ihm fast zwei Monate Zeit. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter zuvor eine ordnungsgemäße Ankündigung des Fahrstuhleinbaus übersandt hat und ihn auf die Möglichkeit des Härteeinwands nach § 555 d BGB hingewiesen hat. Hat der Vermieter die Härtefrist nicht genannt, kann der Mieter Einwendungen auch noch bis zum Beginn der Fahrstuhlarbeiten erheben. Der Mieter muss die Frist ebenfalls nicht einhalten, wenn er z. B. zum Zeitpunkt des Zuganges der Modernisierungsankündigung nicht zu Hause, sondern für einen längeren Zeitraum im Krankenhaus war. Allerdings muss er in einem solchen Fall seine Härtegründe unverzüglich mitteilen, sobald er dazu in der Lage ist.

Minderung während der Bauzeit

Der Einbau eines Fahrstuhls kann den Wohnwert der Wohnung während der Errichtungszeit ziemlich beeinträchtigen: Lärm zu jeder Tageszeit und ein ständig verdrecktes Treppenhaus können ganz schön nerven. Der Mieter kann daher die Miete mindern. Die Höhe der Mietminderung ist von der Schwere der Beeinträchtigungen abhängig und in jedem Einzelfall zu ermitteln. Am besten kündigen betroffene Mieter eine Mietminderung vor Beginn der Maßnahme an und kommen mit ihrem Lärmprotokoll und Fotos während der Bauzeit in die Beratung von MhM, um die Höhe der Mietminderung im konkreten Fall festzulegen. Einige Vermieter lehnen ihr Minderungsrecht inzwischen mit der Begründung ab, dass in den ersten drei Monaten einer Modernisierungsmaßnahme seit der Gesetzesreform 2013 nicht mehr gemindert werden dürfe. Das ist falsch. Lediglich bei energetischen Maßnahmen, z.B. Anbringung einer Wärmedämmung an der Hausfassade, ist das Minderungsrecht in den ersten drei Monaten ausgeschlossen.

Mieterhöhung nach Fahrstuhleinbau

Nach Einbau des Fahrstuhls ist der Vermieter berechtigt, 11 % der für den Fahrstuhl aufgewandten Kosten auf die Mieter umzulegen. Er muss die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnen und erläutern. Bei den Fahrstuhleinbaukosten handelt es sich insbesondere um Material- und Handwerkerkosten. Aber auch Baunebenkosten, wie Baustelleneinrichtung, Absperrung, Reinigungs- und Malerkosten für die Wiederherstellung der Dekoration des Treppenhauses bzw. der Fassade sind umlagefähige Positionen. Die Kosten sind gem. § 559 Absatz 3 BGB angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Beim Fahrstuhl fallen für alle Wohnungen gleichmäßige Kosten an, so dass die Aufteilung nach der Wohnfläche angemessen ist. Möglich ist aber auch die Umlage nach dem unterschiedlichen Gebrauchswert, so dass die Mieter der oberen Geschosse stärker belastet werden können.

Mieterhöhungen nach dem Einbau eines Fahrstuhls fallen sehr unterschiedlich aus (zwischen 50 und 180 Euro monatlich) und sind in erster Linie von der Geschosshöhe und der Anzahl der Wohnungen des Gebäudes abhängig. Legt man z.B. Kosten in Höhe von Euro 100.000 zu Grunde, die sich auf zehn gleich große Wohnungen verteilen, errechnet sich ein jährlicher Erhöhungsbetrag in Höhe von Euro 1.100 und eine monatliche Mieterhöhung von rund Euro 90. Werden hingegen 20 Wohnungen an den genannten Fahrstuhlkosten beteiligt, reduziert sich die monatliche Mieterhöhung bereits auf die Hälfte. Ähnlich verhält es sich bei der zu erwartenden Nebenkostenerhöhung, auch hier ist die Spanne beträchtlich und liegt bei einer ca. 70 m² großen Wohnung zwischen 140 und 250 Euro jährlich.

Andree Lagemann

Tipp

Vergleichen Sie die Flächenangaben aus Ihrer Nebenkostenabrechnung mit den Flächenangaben der Modernisierungsmieterhöhung, denn oftmals werden die Wohnflächen der neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen oder während oder nach der Bauzeit neu vermietete Wohnungen bei der Verteilung der Kosten nicht berücksichtigt.

Aufzug Der Betrieb kostet

Die mit einer Aufzugsanlage verbundenen Betriebskosten können nach Nr. 7 der § 2 Betriebskostenverordnung auf den Mieter übertragen werden. Voraussetzung ist immer, dass die Umlage im Mietvertrag vereinbart wurde. Eine Bezugnahme im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (in alten Verträgen auf § 27 II.BV) genügt hierfür bereits.

Wird ein Aufzug nachträglich eingebaut, sind die Kosten auch dann umlegbar, wenn das im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist – es sei denn mit dem Mieter wurde insgesamt eine Inklusivmiete vereinbart. Zu den Aufzugskosten gehören:

- Wartungs- und Betriebskosten der Notrufanlage
- Regelmäßigen Überprüfungen durch den TÜV
- Regelmäßige Wartung und Überprüfung der Betriebssicherheit
- Betriebsstrom
- Reinigung
- Kosten für Schmier- und Reinigungsmittel

Reparaturkosten hingegen muss der Vermieter selbst tragen. Einige Vermieter schließen sog. Vollwartungsverträge ab, die auch Instandsetzungsarbeiten in unterschiedlichem Umfang einschließen. Den Reparaturanteil dieser Kosten müssen Mieter nicht zahlen. Der Anteil muss geschätzt werden und liegt je nach Vertrag zwischen 20 und 40%. Ob ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen wurde, kann der Mieter nur durch eine Belegeinsicht herausfinden, die er beim Vermieter vornehmen kann. Der Vermieter ist verpflichtet, den Vertrag vorzulegen, zuschicken muss er ihn nicht. Die Verteilung der Kosten erfolgt meist per Quadratmeter Wohnfläche; auch eine Aufteilung nach Geschosslage ist möglich. Nach Anzahl der Wohnungen wäre eine Verteilung nur möglich, wenn die Wohnungen etwa



Fahrstuhl – bequem, aber nicht umsonst

gleich groß sind. Befindet sich im Haus z.B. im 1. Stock eine Arztpraxis mit regem Publikumsverkehr, wäre die gleichmäßige Belastung aller Mieterparteien z.B. nach Wohnfläche grob unbillig. Vom Vermieter kann gefordert werden, dass er den Mehrverbrauch

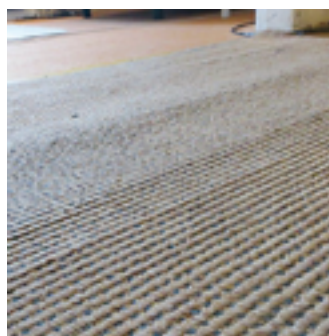
des Gewerbemieters vorweg abzieht. Den Streit um die Frage, ob auch der Erdgeschossmieter zahlen muss, hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 20.9.2006 (VIII ZR 103/06) zu Lasten der im Parterre Wohnenden entschieden: grundsätzlich darf der Erdgeschossmieter auch dann an den Kosten beteiligt werden, wenn er den Aufzug gar nicht nutzt – die Umlage sei für den Vermieter praktikabel und Ungenauigkeiten bei der Betriebskostenverteilung eben nicht zu vermeiden. Überzeugend ist das nicht, aber nach dem Urteil des BGH wird zur Zeit kein Richter anders entscheiden. Entsprechend kann auch der Mieter beteiligt werden, dessen Wohnung in einer Etage liegt, in der der Aufzug nicht hält. Am 8.4.2009 (VIII ZR 128/08) hat der Bundesgerichtshof allerdings entschieden, dass ein Mieter dann nicht anteilig mit Kosten belastet werden darf, wenn sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet. Entsprechend dürfen Mieter nicht mit Aufzugskosten belastet werden, wenn damit nur die Dachgeschosswohnung erreicht werden kann. In dem Fall muss der Mieter der Dachgeschosswohnung die Kosten alleine tragen. Auch wenn mehrere Häuser als Wirtschaftseinheit zusammen abgerechnet werden, müssen die Mieter des einen Hauses, das einzig über einen Aufzug verfügt, dessen Kosten allein tragen.

Eve Raatschen

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Welliger Teppichboden

Wirft ein vom Vermieter verlegter zwölf Jahre alter Teppichboden in einer Mietwohnung Wellen, stellt dies eine Stolpergefahr für die Mieter und eine Gebrauchsbeeinträchtigung dar. Es handelt sich nicht nur um eine optische Beeinträchtigung. Die Mieter sind berechtigt, den Mietzins in Höhe von 5 Prozent zu mindern, meint das Landgericht Darmstadt. LG Darmstadt, Urteil vom 6.9.2013, 6 S 17/13



Ferienwohnung im Wohngebiet ist rücksichtslos

Die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten kann gegen das Rücksichtnahmeverbot verstoßen, meint das Verwaltungsgericht Berlin. Denn Ferienwohnungen in einem Wohnhaus belasten die übrigen Bewohner. Das Gericht untersagte daher der Eigentümerin eines Wohnhauses in Berlin-Pankow die

Vermietung von Ferienwohnungen. Planungsrechtlich handelt es sich bei Ferienwohnungen nicht mehr um Wohnen, sondern um gewerbliche Nutzung, so das Gericht. Diese sei aber in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 21.2.2014, 422 C 139/68/13

Der Aufzug bleibt stehen oder ist einfach nur laut

Das sind Ärgernisse, die gar nicht so selten auftreten. Aber was können Mieter in diesen Fällen machen? Welche Rechte haben sie?

Funktioniert der Aufzug nicht, ist der Vermieter genauso wie bei allen anderen Wohnungsmängeln verpflichtet, für eine Reparatur zu sorgen. Während der Ausfallzeit steht den Mietern ein Mietminderungsrecht zu. Die Höhe wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. In der Regel bewegt sich die Minderungsquote um die 5 Prozent in den unteren Stockwerken. Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat bei einer Wohnung im 6. Stock dem Mieter für die Dauer des Ausfalls ein Mietminderungsrecht von 15 Prozent der Bruttomiete zugesprochen (Urteil vom 3.5.2007, 10 C 3/07) und in Höhe von 20 Prozent (19.4.2007, 10 C 24/07) bei einer Wohnung im 10. Stock. Ist ein gehbehinderter oder kranker Mieter während der Reparaturarbeiten darauf angewiesen, sich Lebensmittel liefern zu lassen, muss der Vermieter angemessene Kosten für den Lieferservice erstatten.

Wieviel Fahrstuhlgeräusch ist erlaubt?

Ein ganz anderes Problem quält viele Mieter: der Lärm der Aufzugsanlage, der oft Tag und

Nacht in der Wohnung zu hören ist. Ein Aufzug wird nicht geräuschlos laufen können. Wer eine Wohnung anmietet, die neben dem Fahrstuhl liegt, wird nicht einfordern können, dass keine Fahrgeräusche in der Wohnung zu hören sind. Die Frage ist, wann die Grenze des vertraglich hinzunehmenden überschritten ist. Nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes gilt, dass der Mieter einer Altbauwohnung nur erwarten und verlangen kann, dass die Wohnung die zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorgaben erfüllt (BGH-Urteil vom 7.7.2010, VIII ZR 85/09) auch und vor allem was den Schallschutz angeht. Lärmbelästigungen von alten Aufzugsanlagen aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts werden daher nicht zur Minderung berechtigen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Anlage nachzurüsten, was den Schallschutz angeht. Erst seit neuer Zeit gibt es Lärmschutzvorschriften für Aufzüge, die in DIN-Normen festgelegt sind. Diese DIN-Normen gelten zwar nicht unmittelbar für Mietverträge, allerdings darf ein

Mieter erwarten, dass ein Fahrstuhl den zur Zeit der Errichtung geltenden DIN-Normen als Standard für eine Mietwohnung entspricht. Wird nachträglich ein Aufzug eingebaut, ist der Bau des Aufzuges nicht das ursprüngliche Baualter des Hauses maßgeblich. Ob Fahrstuhlgeräusche der maßgeblichen DIN-Norm entsprechen, lässt sich allerdings nur durch ein Lärmgutachten feststellen. Da Mieter, wenn sie Minderungs- oder Reparaturansprüche durchsetzen wollen, beweisen müssen, dass ein Mangel vorliegt, kann eine Auseinandersetzung mit einem unwilligen Vermieter teuer werden. Hier ist es besonders sinnvoll, sich mit Nachbarn zusammenzutun und eventuell gemeinsam eine Begutachtung in Auftrag zu geben. So kann vorab geklärt werden, ob Forderungen gegen den Vermieter eine Chance haben. Denn Mieter, die zu Unrecht wegen eines vermeintlich zu lauten Aufzuges die Miete mindern, riskieren im Extremfall eine Kündigung.

Eve Raatschen

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Ich werde für zwei Jahre aus beruflichen Gründen in Hongkong leben und möchte während meiner Abwesenheit zwei Zimmer meiner Dreizimmerwohnung in Hamburg untervermieten. Die Wohnung in Hamburg möchte ich nicht aufgeben, da ich höchst wahrscheinlich nach meinem Asienaufenthalt wieder in Hamburg leben möchte. Das dritte Zimmer meiner Wohnung möchte ich selbst nutzen, weil ich meinen Urlaub, zumindest teilweise, in Hamburg verbringen werde. Die Miete in Hongkong ist sehr teuer, so dass ich die volle Miete für meine Hamburger Wohnung kaum tragen kann. Mein Vermieter ist der Auffassung, wenn ich für mehrere Jahre ins Ausland gehe, müsse er einer Untervermietung nicht zustimmen. Hat er recht?

Nein. Sie haben gemäß § 553 BGB gegenüber Ihrem Vermieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis, wenn Sie nur einen Teil der Wohnung untervermieten wollen und ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 BGB haben. Zu dem berechtigtem Interesse an einer Untervermietung gehören auch wirtschaftliche Gründe, wie z.B. in Ihrem Fall die Vermeidung doppelter Mietzahlungen. So hat der Bundesgerichtshof bereits im



Sabine Weis Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Jahre 2005 entschieden, dass ein Mieter, der sich aus beruflichen Gründen überwiegend in einer anderen Stadt in Deutschland aufhält und daher eine weitere Wohnung anmieten muss, ein berechtigtes Interesse daran hat, seine Wohnkosten durch eine teilweise Untervermietung zu senken (BGH, Urteil v. 23.11.2005 NZM 2006 S. 220). Der Bundesgerichtshof hat in dem genannten Urteil klar gestellt, dass ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung auch dann bestehen kann, wenn der Mieter vorübergehend gar nicht mehr seinen Lebensmittelpunkt in der unter zu vermietenden Wohnung hat. Ferner hat das Gericht auf die in unserer heutigen Gesellschaft

notwendigen Flexibilität und Mobilität der Arbeitnehmer abgestellt. Zwar hat der Mieter, in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall seinen Lebensmittelpunkt innerhalb Deutschlands und nicht ins Ausland verlagert, jedoch ist die Argumentation auch auf einen beruflich bedingten, zeitlich eingegrenzten Auslandsaufenthalt übertragbar. So hat das Landgericht Hamburg, in seinem Urteil vom 26. November 2013 (WM 2014, S. 144 f; nicht rechtskräftig) ein berechtigtes Interesse eines Mieters an der Untervermietung eines Teils seiner Wohnung für die Zeit seines beruflich bedingten Auslandsaufenthaltes bejaht. Entscheidend ist, so das Gericht, dass der Auslandsaufenthalt beruflich bedingt ist und der Mieter wieder in die Hamburger Wohnung zurückkehren möchte. Die gleiche Rechtsauffassung hat übrigens das Landgericht Hamburg bereits in seinem Urteil vom 18.4.1991 – 334 S 160/90 für einen vorübergehenden, studienbedingten Auslandsaufenthalt des Mieters vertreten.

? Mein Mietvertrag enthält eine Formalklausel, wonach ich Kosten für kleine Reparaturen übernehmen muss. Die Obergrenze ist bei 150 Euro für die einzelne Reparatur und und für die Gesamtkosten im Jahr bei 8

Prozent der Jahresbruttomiete festgelegt. Das würde bedeuten, dass ich im Jahr bis zu einer ganzen Monatsmiete Reparaturkosten tragen müsste. Ist das nicht zu viel?

Ja. Die Beträge sind zu hoch. Eine zulässige Höchstgrenze für eine einzelne Reparatur wird zwar von den einzelnen Gerichten unterschiedlich gesehen. Die Spanne liegt jedoch derzeit zwischen 75 und 110 Euro, so dass die in Ihrem Vertrag vereinbarten 150 Euro eindeutig zu viel sind. Auch die in Ihrem Mietvertrag festgelegte Jahreshöchstgrenze von 8 Prozent der Jahresbruttomiete halte ich für zu hoch. So hat z.B. das Amtsgericht Stuttgart (Urteil vom 15.10.2013 – 2C 1438) eine Belastung von mehr als 6 Prozent der Jahresbruttomiete als unzulässig angesehen. Andere Gerichte ziehen die Obergrenze bei 8 Prozent der Jahresnettomiete (d.h. die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten werden als Grundlage genommen). Auf die Begrenzung der Jahreskosten kommt es jedoch in Ihrem Fall nicht an. Da die Einzelreparatur zu hoch angesetzt ist, ist die Klausel insgesamt unwirksam und Ihr Vermieter muss selbst die Kosten für Reparaturen tragen.

Die soziale Stadt **existiert jenseits von Profitorientierung**

Was kann man tun, um dem drängendem Problem der wuchernden Mietsteigerungen in Hamburg wirksam zu begegnen sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? MhM sprach mit dem Soziologen Dr. Andrej Holm, der zu den Themen Gentrifizierung, Stadt- und Wohnungspolitik als wissenschaftlicher Mitarbeiter der Humboldt-Universität in Berlin forscht.

Wie kann für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen der bezahlbare Wohnungsbestand in innenstadtnahen Quartieren erhalten bleiben bzw. geschaffen werden?

Mietsteigerung und Verdrängung haben ja viele Gesichter. Luxusmodernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Abriss unwirtschaftlicher Bestände und auch die ganz normalen Anpassungen an die ständig steigenden Mietspiegelwerte drücken auf die Mietpreise. Da sind also auch vielfältige Instrumente gefragt. Besonders hoch ist der Verdrängungsdruck nach Eigentümerwechseln. Die steigenden Grundstückspreise werden dann auf die Mieter/innen abgewälzt. Die wirksamste Wohnungspolitik wäre das Unterbinden solcher Ertragserwartungsspekulationen.

Der Hamburger Mietenspiegel 2013 hat gezeigt, dass die Mieten durchschnittlich um 5,7 % in zwei Jahren gestiegen sind, in manchen Wohnungskategorien sogar um 20 %. Welche Maßnahmen könnte die Hamburger Politik konkret ergreifen, um diesen Mietsteigerungen zu begegnen?

Eine soziale Wohnungspolitik sollte sich nicht an Durchschnittswerten orientieren, sondern vor allem daran messen lassen, ob der Bestand und Anteil preisgünstiger Wohnungen gestiegen ist. Die Stadt sollte dahingehend zunächst Einfluss auf SAGA/GWG nehmen. Auch in Hamburg gehört das städtische Wohnungsunternehmen in vielen Stadtteilen noch immer zu den Preistreibern. In den Restbeständen der un- und teilsanierten Altbauten gibt es oft noch sehr preiswerte Mieten. Hier sind spezielle Förderprogramme gefragt, die eine oft notwendige Sanierung sozial abfedern.

Ein drittes Feld sind sicher die Sozialwohnungen der früheren Förderperioden. Eine langfristig ausgerichtete Stadtpolitik müsste hier Anschlusskonzepte entwickeln, um dauerhaft preiswerte Mieten in den ehemals geförderten Wohnungen zu sichern. Rekommunalisierungskonzepte oder auch die Überführung in mieternahe Formen der Selbstverwaltung wären sinnvoll.

Was halten Sie von einer Mietpreisbremse? Wie sollte diese gestaltet sein?

Die Mietpreisbremse ist mittelschichtorientiert. Sie beschneidet die Spitzen der Mietpreistreiber und garantiert den Eigentümern eine durchschnittliche Ertragslage. Arme Haushalte brauchen aber vor allem Wohnungen unterhalb des Durchschnitts. Das hat die Mietpreisbremse nicht zu bieten.



© Fotostudio Charlottenburg

Soziologe Dr. Andrej Holm forscht zur Gentrifizierung

Wie schätzen Sie das Gegenargument ein, dass Mietpreisbegrenzungen den Wohnungsneubau drosseln bzw. zum Erliegen bringen wird?

Das ist die typische Panikmache der Eigentümerlobby. Gebaut wird eh nur, wenn es sich für die privaten Bauherren lohnt. Insofern ändert sich für die Mehrzahl der Mieter/innen nichts. Ob mit oder ohne Mietpreisbremse – der Neubau wird die Wohnungsfrage nicht lösen.

Welche Alternativen gibt es zum Wohnungsneubau durch Investoren? Gehört Wohnungsneubau in staatliche Hände?

Öffentlicher Wohnungsbau zu langfristig sozialen Konditionen wäre ein möglicher Weg. In Salzburg werden attraktive Neubauten für 4,85 Euro/m² gebaut. Möglich macht dies ein staatlicher Wohnbaufonds, der mit seiner gemeinnützigen Zielsetzung die zinsgünstigen Kredite der Bundesbank nutzen kann. Das Beispiel zeigt, dass es auch anders geht.

Wie soll denn so eine andere Wohnungspo-

Tipp



Wer sich mehr mit der Thematik beschäftigen möchte, dem sei das neue Buch von Andrej Holm empfohlen: **Mietenwahnsinn. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert**, Knauer 2014

Andrej Holm schreibt auch einen Blog:
<https://gentrificationblog.wordpress.com>

litik durchgesetzt werden?

Soziale Wohnungspolitik braucht den Mut, Entscheidungen gegen Eigentümerinteressen durchzusetzen. Was es braucht ist eine Wertungsbremse, damit öffentliche, gemeinnützige, genossenschaftliche und andere soziale Wohnbauträger überhaupt zum Zuge kommen können. Die Parteien und großen Mieterorganisationen orientieren sich jedoch viel zu oft an den bestehenden Verhältnissen und setzen auf Bündnisse und Kompromisse mit den Eigentümerverbänden. Eine andere Wohnungspolitik kann nur durch Protest von der Basis durchgesetzt werden. Das ist ganz sicher ein weiter Weg, aber immerhin: wir haben es selbst in der Hand.

Herr Holm, wir danken für das Gespräch.
(Das Interview führte Andree Lagemann)

WULFFSCHE SIEDLUNG

Trick mit dem Drittel-Mix

Sie erinnern sich? 546 kleine idyllisch gelegene Wohnungen in Langenhorn werden in den nächsten Jahren abgerissen. Die Mehrzahl der Bürger wollten das nicht, aber der Senat evozierte und stimmte einem Abriss zu. Jetzt sollen 700 größere und teurere Wohnungen entstehen, davon nur 90 Sozialwohnungen. Wo also bleibt der Drittel-Mix? Den Drittel-Mix haben die Stadtentwicklungsbehörde (BSU) und Senatorin Blankau ausgerufen, d.h. bei jedem Neubauvorhaben sollen jeweils ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen entstehen. Bei 700 Wohnungen hieße das normalerweise, dass 233 Sozialwohnungen gebaut werden müssten. Nicht so in der Wulffschen Siedlung – ein Rechentricks macht es möglich. Laut BSU bezieht sich die Drittelung nur auf zusätzlich entstehende Wohnungen und nicht auf das Gesamtvolumen, denn 550 Wohnungen würden bei Abriss durch neue Wohnungen ersetzt werden. Nur 150 Wohnungen entstünden zusätzlich. Da sind 90 Wohnungen schon ein Verhandlungserfolg. Das sieht Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von MhM anders: „Die Stadt hat den Abriss erst möglich gemacht und war dadurch in einer starken Position bei der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags. Warum sie hinter ihren eigenen Vorgaben zurückbleibt, ist nicht verständlich“. MhM fragt sich, ob dieses Vorgehen eine Ausnahme ist. Bei der Verkündung von Neubauzahlen werden jedenfalls die abgerissenen Wohnungen nicht gegen gerechnet.

Karin Aßmus

Die Esso-Häuser Ein Drama in mehreren Akten

Nun ist es soweit: Die so genannten Esso-Häuser auf dem Spielbudenplatz in Hamburg-St. Pauli werden Stück für Stück aus dem Stadtbild entfernt. An dieser Stelle werden nicht nur Mauern eingerissen, sondern es wird das Zuhause von Menschen zerstört. Am Tag des Abrisses werden sie vor Ort sein – Abschied nehmen und das letzte Mal eine Hausgemeinschaft sein. Unterstützt werden sie von zahlreichen Nachbarn, Initiativen und Einrichtungen und Aktivisten, die einen großen Anteil daran haben, dass diese Häuser wenigstens mit großem Brimborium und nicht sang- und klanglos aus dem Stadtbild verschwinden.

Die Geschichte des Widerstands ist einer Ansammlung von Zufällen geschuldet. Da ist der Koch griechischer Abstammung, der seiner Chefin ein Schreiben eines Investors vorlegt, da er kein Wort deutsch lesen kann. Die Chefin ist zufällig mit MhM-Juristin Christiane Hollander befreundet. Diese berät in der MhM-Beratungsstelle GWA in St. Pauli-Süd und informiert umgehend Steffen und Janne von der GWA. Diese stellen innerhalb kurzer Zeit ein Team zusammen und schicken einen Praktikanten als Organizer in die Häuser. Die Praktikanten, erst Aron, dann Tina, sind ein Glücksfall für das Projekt, denn sie schaffen es, Zugang zu den Menschen in den Häusern zu finden und alle Mieter zu informieren. Auf Hausversammlungen werden die Mieter über ihre Rechte aufgeklärt. Über das Projekt „St. Pauli selber machen“ können sie mit Studierenden der Hochschule für Bildende Künste ihr Wunschhaus entwickeln, Nachbarn unterstützen und eine Hausgemeinschaft bilden. Doch dann beginnt das Horrorszenario, wie es sich niemand hätte träumen lassen. Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Häuser nicht standsicher sind und abgerissen werden müssen. Der Eigentümer hatte jahrzehntelang nicht instandgesetzt und die Häuser verkommen lassen. Als das Gutachten der Öff-



Baustelle Esso-Häuser

fentlichkeit vorgestellt wird, ahnt noch niemand, wann die Häuser tatsächlich nicht mehr bewohnbar sind. Es wird ein Termin von Seiten des Bezirks benannt, der 01. Juni 2014. Ein politischer Termin, nicht durch Fakten belegt. Die Mieter sollen nach Sozialplan umgesetzt werden. Die Steg Hamburg (Stadtentwicklungsgesellschaft) erhält den Auftrag zur Umsetzung. Sozialplan bedeutet, dass die Mieter eine neue Wohnung erhalten und Umzugs- und Renovierungskosten übernommen werden. Als die Umsetzphase langsam ins Rollen kommt geschieht das Unfassbare: Die Esso-Häuser bewegen sich! Mehrere Mieter bemerken, dass Gläser in den Schränken klirren, die Lampen an den Decken wackeln, der Fußboden schwingt und sich sogar Wände bewegen. Das Resultat ist bekannt, die Mieter werden zwangsevakuiert und in einer nächtlichen Aktion aus den Häusern geholt, in Turnhallen untergebracht und in Hotels einquartiert. Dieses „Erlebnis“ hallt nach: Noch immer sind viele Mieter traumatisiert und haben Schwierigkeiten, ins normale Leben zurückzufinden.

Inzwischen sind fast alle Mieter in Umsetzwohnungen untergebracht. Viele wohnen in St. Pauli und dem Karolinenviertel, einige in der Sternschanze, Altona, andere in Harburg, Eppendorf und Bahrenfeld. Die Umzugskosten wurden übernommen, die Mieter erhalten eine Pauschale, wenn sie ihre Wohnungen selbst renovieren müssen und außerdem ha-

ben sie Entschädigungen für Nachsendeanträge und Ummeldungen bei der Behörde und den Telefonkommunikationsanbietern erhalten. Für die Zeit der Hotelunterbringung werden Mehrkostenpauschalen gezahlt. Problematisch ist der Schadensersatz für neue Möbel. Viele Mieter beziehen Sozialleistungen und können sich keine neuen Möbel leisten. Die Eigentümerin die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG zahlt auch nur Pauschalbeträge, die zu niedrig sind, um neue Möbel kaufen zu können.

Wie geht es weiter?

Die Esso-Initiative ist vom Bezirksbürgermeister Andy Grote eingeladen, sich an der Neugestaltung der Fläche an der Reeperbahn zu beteiligen. In der Initiative sitzen nicht nur Nachbarn aus St. Pauli, sondern auch ehemalige Mieter der Esso-Häuser. Für das Quartier ist es sehr wichtig, dass sich die Initiative auch wirklich beteiligen kann. Es gibt schon genügend so genannte Leuchtturmprojekte auf St. Pauli, also Bauobjekte, die nach außen scheinen sollen. Das Quartier aber benötigt einen Leuchtturm, der nach innen strahlt. Daher ist die Forderung, dass auf dem ehemaligen Esso-Gelände überwiegend sozialer Wohnungsbau erstellt und im Sinne der ehemaligen Bewohner geplant wird, richtig. Phase 2 kann beginnen.

Christiane Hollander

GAGFAH-MIETERHÖHUNG

Folgen später Absenkung der Kappungsgrenze

Die GAGFAH hatte sich 2013 verpflichtet bei allen Mietern, die bereits vor dem 30.9.2004 bei ihr einen Mietvertrag abgeschlossen hatten, in Zukunft nur die Hälfte der möglichen Mieterhöhung zu nehmen. Die GAGFAH verpflichtete sich weiter, die Miete nur um 7,5% zu erhöhen, wenn der Hamburger Senat bis zum 1.8.2013 die Kappungsgrenze auf 15 Prozent senken würde. Der Hamburger Senat hat zwar am 30.7.2013 die Kappungsgrenze gesenkt, aber erst mit Wirkung zum 1.9.2013. Auf den Stichtag 1. September beruft sich nun die GAGFAH. Alle Mieterhöhungen bis Ende August 2013 belaufen sich noch auf zehn Prozent. MhM hat zwar eine andere Rechtsauffassung, rät aber Betroffenen von einer gerichtlichen Klärung ab. Trotzdem: Betroffene GAGFAH-Mieter hätten auch die kleine Ersparnis von dauerhaft 2,5% gebrauchen können – was möglich gewesen wäre, wenn der Senat die Verordnung gleich nach Bekanntgabe durch den Gesetzgeber im Mai 2013 erlassen hätte.

Karin Aßmus

Rückkauf der Hamburger Energienetze

Volksentscheid Und alles gut?

Am 22. September 2013 haben die HamburgerInnen beim Volksentscheid UNSER HAMBURG – UNSER NETZ mehrheitlich für den Rückkauf der Hamburger Energienetze gestimmt. Am 16. Januar 2014 hat Bürgermeister Olaf Scholz Verträge mit Vattenfall unterschrieben, in denen scheinbar die komplette Übernahme der Stromnetze und der Fernwärme vereinbart wurde. Allerdings hat die Sache einen Haken. Während die ehemalige Vattenfall-Stromnetzgesellschaft jetzt schon wieder in öffentlicher Hand ist, wurde für die Fernwärmeübernahme eine mit Festpreisgarantie versehene Option ausgehandelt.

Mit der Stromnetzübernahme in städtische Hand kann die Initiative im Ergebnis zufrieden sein, vorausgesetzt der Mindestkaufpreis von 495 Mio. Euro ist gerechtfertigt. Die Stadt kann sich nun mit ihr und mit großer Erfolgsaussicht um die Stromnetzkonzession bewerben.

Bei der Fernwärme wurde jedoch nur vereinbart, Hamburg habe die Option, die Fernwärme 2019 zu übernehmen und zwar zu einem Mindestkaufpreis von 950 Mio. Euro bzw. 1.15 Mrd. Euro, wenn das Gas- und Dampfkraftwerk (GuD) in Wedel gebaut wird. Vattenfall wäre verpflichtet, die Fernwärme zu überlassen, wenn die Stadt sich 2018 entscheidet, die Option zu ziehen. Es besteht allerdings die große Gefahr, dass der zukünftige Senat und die Bürgerschaft sich gegen den Kauf der Fernwärme entscheiden müssen.



Kippt erfolgreicher Volksentscheid über Fernwärmevereinbarung?

Nämlich dann, wenn sich 2018 bei der Kaufpreisermittlung herausstellt, dass der Mindestkaufpreis viel zu hoch ist, wovon einige Fachleute ausgehen. Ein Kauf würde dann gegen die Landeshaushaltsordnung verstoßen. Die Zeitverzögerung darf nicht zum Stillstand führen, denn hier ist sehr viel Potenzial für Klimaschutz und mehr Wettbewerb drin. Als einzige konkrete Alternative zum GuD wird bei Vattenfall Wärme Hamburg GmbH, an der die Stadt weiterhin mit 25,1 % beteiligt ist, bisher nur die Ertüchtigung des alten Kohlekraftwerks in Wedel gehandelt, sodass es noch 10 weitere Jahre laufen könnte. Dies ist ein No Go! Kohlekraftwerke müssen schnellstmöglich vom Netz! Denn Vattenfall-

Fernwärme produziert mit ca. 327 g pro kWh ohnehin mehr als eineinhalb mal so viel CO₂ wie ein effizienter Gasbrennwertkessel. Unter den derzeitigen energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine Entscheidung gegen das GuD jedoch sehr wahrscheinlich. Dies haben der BUND und die Volksinitiative übrigens neben anderen Gründen gegen das GuD von Anfang an angemahnt und gefordert, dass weitere Alternativen zur Deckung des Wärmebedarfs geprüft werden. Hier hat die Umweltbehörde jetzt endlich die Initiative ergriffen und einen Gutachter beauftragt, um Alternativen zum Kohlekraftwerk zu prüfen. Dabei sollen auch Oppositionsfractionen und Verbände in die Diskussion mit einbezogen werden.

Ersetzt werden muss nicht nur das Kohlekraftwerk Wedel. Hamburg braucht endlich ein umfassendes Wärmekonzept für die ganze Stadt. Das müsste eine Modernisierung der Wärmeversorgung übers Netz, aber auch der vielen Wohnhäuser und Gewerbegebäude mit Einzelfeuerung enthalten. Umweltsenatorin Jutta Blankau hat dies für Herbst 2014 angekündigt. Sie sollte daraus einen Wärmedialog mit Interessenvertretern aus der ganzen Stadt machen: mit Umwelt-, Verbraucher- und Mieterschutzverbänden, mit Vertretern aus Wirtschaft und Wissenschaft und vor allem auch mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern.

Wiebke Hansen, Unser Hamburg – Unser Netz

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

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

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

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

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



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

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

Sozialbehörde handelt

Mietrichtwerte und Fachanweisungen geändert

Die Hamburger Sozialbehörde hat mit Wirkung zum 01.03.2014 die für Leistungsempfänger (Hartz-IV, Sozialhilfe, Asyl) geltenden sogenannten Mietobergrenzen neu festgelegt und neue Dienstanweisungen zu den Unterkunftskosten erlassen.

Erhöhung gut, aber zu niedrig

Zwischen 6,6 und 7,5 Prozent (je nach Haushaltsgröße) wurden die Werte für die sozialrechtlich anerkannte Nettokaltmiete erhöht. Für öffentlich geförderte Wohnungen (sog. Sozialwohnungen) gelten die bisherigen Regelungen weiter. Hier kommt es nicht auf die Miethöhe, sondern die zulässige Wohnungsgröße an. Die Erhöhung der Richtwerte erscheint zunächst angesichts der durchschnittlichen Mietsteigerung des letzten Mietenspiegels 2013 von 5,7 Prozent gegenüber 2011 ganz ordentlich. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich durch die Anpassung die für Leistungsempfänger ganz schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht wirklich verbessert. Rechtswidrig dürfte zudem sein, dass die Höchstgrenzen nicht nur für Nettokaltmieten, sondern auch für Inklusivmieten (Gesamtmieter, die alle Nebenkosten bereits enthalten) gelten sollen.

Rasanter Schwund preiswerter Wohnungen

Die aktuelle Erhöhung berücksichtigt auch nicht, dass die derzeitigen Mietenspiegelsteigerungen in zahlreichen Segmenten gegenüber dem Jahr 2011 deutlich über 10 Prozent

liegen. Die Sozialbehörde vernachlässigt zudem den rasanten Schwund preiswerter Wohnungen in Hamburg. Der Anteil preiswerter Wohnungen unter 7 Euro/m² ist von 52,2 Prozent in 2011 auf jetzt nur noch 45,4 Prozent des Gesamtbestandes gesunken. Wohnungen mit Mieten unter 6 Euro/m² haben mittlerweile nur noch einen Anteil von 24,3 Prozent (vorher 32,7%). Diese vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten sind vornehmlich bei Genossenschaften und SAGA GWG zu finden.

Umzugsaufforderung sind Glücksfall für Vermieter

Auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt ist zu den Mietrichtwerten kaum noch eine Wohnung zu haben. Dennoch werden Leistungsempfänger beim Überschreiten der angemessenen Miete nach wie vor aufgefordert, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Im schlimmsten Fall droht Zahlungskürzung auf die angemessene Miete und letztlich Wohnungsverlust. Für Eigentümer

Kostensenkungsaufforderungen bei Nebenkosten

In der neuen Fachanweisung ist das Bemühen erkennbar, unangemessen hohe Nebenkosten aus Kostenspargründen für die Stadt in den Griff zu bekommen und den Mitarbeitern Prüfaufträge an die Hand zu geben. Das ist nur zum Teil gelungen; z.B. bei den Betriebskosten. Eine Höhe von bis zu 1,91 Euro/qm wird noch als angemessen betrachtet. Darüber hinaus sollen Sachbearbeiter prüfen. Aus MhM-Sicht eine praktikable Regelung. Anders sieht es bei den Heizkosten aus. Der Verbrauch von Wärme schwankt in der Praxis sehr, je nach Baualter des Hauses, Dämmungszustand, Lage im Haus und individuellem Verbrauchsverhalten.

Die Sozialbehörde übersieht bei diesem Thema, dass Mieter bei den Heizkosten gerade dann nahezu ohne Einfluss auf deren Höhe sind, wenn in dem gesamten Gebäude ein überdurchschnittlicher Verbrauch gegeben ist. Das ist vor allem der Fall bei energetisch

Neue und alte Richtwerte für freifinanzierte Wohnungen (in Euro)

Personen Haushalt	1	2	3	4	5	6	jede weitere Person
Nettokaltmiete alt	327,00	392,40	493,50	559,30	659,60	741,20	81,60
Nettokaltmiete neu	348,50	418,20	524,25	594,15	709,07	796,79	87,72

der Wohnungen sind behördliche Umzugsaufforderungen ein Glücksfall, denn nach jedem Auszug kann die Miete verlangt werden, die der Markt hergibt. Damit werden Kostensenkungsaufforderungen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt zu Katalysatoren von Mietsteigerungen und Segregationsprozessen. Soziale Mietenpolitik sieht anders aus!

Neue Dienstanweisungen – neue und alte Probleme

Die neuen Dienstanweisungen zu den Unterkunftskosten (Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII) enthalten positive Regelungen (etwa zu energetischen Modernisierungen), schaffen aber auch neue Probleme (z. B. Höchstwerte bei den Nebenkosten, Inklusivmieten).

Zu begrüßen ist, dass sogenannte Altfälle, deren Mieten bis zum 31.03.2012 angemessen waren auch nach zwischenzeitlichen Mietenspiegelmieterhöhungen noch als angemessen gelten. Ebenfalls übernommen werden sollen Modernisierungsmieterhöhungen, wenn die Maßnahmen durch die IFB (ehemals: Wohnungsbaukreditanstalt) öffentlich gefördert waren und durch die Modernisierung die ehemals „angemessene“ Miete nun die Richtwerte überschreitet. Nicht einzusehen ist allerdings, dass dieser Bestandsschutz nicht für alle bestehenden Mietverhältnisse nach rechtlich erlaubter Mieterhöhung gelten soll.

schlecht isolierten Gebäuden. Und gerade diese Fälle sollen ein Anlass zur Überprüfung sein. Den Leistungsberechtigten obliegt es, „schlüssig vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung zwar überdurchschnittlich hoch, im vorliegenden Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind“, andernfalls drohen Leistungskürzungen. Bleibt zu hoffen, dass diese schriftlich niedergelegte Behördenauffassung nie Praxis wird. Auch hohe Wasserkosten sind nach Erfahrung von MhM zumeist nicht auf den sorglosen Umgang mit dieser Ressource zurückzuführen, sondern auf besondere Lebensumstände sowie physische oder psychische Probleme.

Was tun?

Wie sich die Vielzahl der Anweisungs-Änderungen in der Praxis für die Leistungsempfänger auswirkt ist offen. Die Erfahrung zeigt, dass sich Unsicherheiten bei der Anwendung neuer Regeln bei den Sozialleistungsträgern in der Regel zu Lasten der Leistungsberechtigten auswirken. Zur Vermeidung von Nachteilen sollten Betroffene in Zweifelsfällen rechtzeitig rechtlichen Rat bei MhM einholen. Die Fachanweisung zu § 22 SGB II finden Sie auch auf der Website von MhM www.mhmhamburg.de in der Rubrik Wohnen mit Hartz IV.

Marc Meyer

AKTION STROMSPAR-CHECK.DE

Machen Sie mit!

Der Stromsparmcheck des Caritasverbandes will einkommensschwachen Haushalten helfen, weniger Energie zu verbrauchen und gleichzeitig Geld zu sparen. Geschulte Stromsparmhelfer analysieren auf Anfrage den aktuellen Energieverbrauch im Haushalt. Sie beraten und vergeben kostenfrei z. B. hochwertige Energiesparlampen, schaltbare Steckdosenleisten und Wasserperlatoren im Werte von bis zu 70 Euro. Kostenfrei ist die Teilnahme für ALG II-, Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger, für Rentner und Personen, deren Einkommen unter dem Pfändungsfreibetrag liegt sowie für Haushalte, die einen Kinderzuschlag nach dem Bundeskindergeld erhalten. Dadurch können in einem Haushalt die Stromkosten um bis zu 100 Euro im Jahr verringert werden. Informieren Sie sich und nehmen Sie teil:

Infotelefon: 040/180 464 22

www.caritas-hamburg.de oder
stromsparmcheck@caritas-hamburg.de

Fristen, Fristen, Fristen

Rund um die Nebenkostenabrechnung müssen beide Seiten des Mietverhältnisses Fristen einhalten; sonst können Rechte oder Forderungen verloren gehen.

Die Vermieterseite ist nach § 556 Abs.3 BGB verpflichtet jährlich abzurechnen. Es muss ohne Ausnahme jedes Jahr abgerechnet werden. Dabei darf der Abrechnungszeitraum nur in besonders begründeten Fällen länger oder kürzer als zwölf Monate sein; beispielsweise bei der Umstellung auf einen kalenderjährlichen Rhythmus. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 BGB) mitzuteilen. Sie muss also bei einer kalenderjährlichen Abrechnung über den Zeitraum 2013 dem Mieter spätestens am 31.12.2014 zugehen. Bei späterer Zustellung kann der Vermieter keine Nachzahlung mehr geltend machen.

Wird sie am 31. Dezember per Boten deutlich später in den Briefkasten geworfen, als das bei der regelmäßigen Postzustellung der Fall ist, kann das auch verspätet sein, wenn der Mieter die Abrechnung dann erst am 2. Januar im Briefkasten findet. In einem solchen Fall sollten die Nachbarn befragt werden, ob es ihnen ähnlich erging. Ein kurzes gemeinsames Protokoll darüber kann im Streitfall hilfreich sein.

Nur wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, kann er seine Nachzahlungsforderung weiter geltend machen. Allerdings stellen die Gerichte hohe Anforderungen an die Verspätungsbegründung. Der Verweis darauf, dass noch nicht alle Rechnungen bei der Hausverwaltung eingegangen waren oder der beauftragte Bote bei der Zustellung geschluppt hat, reicht nicht aus. Übrigens: Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass er eine verspätete Abrechnung erst gar nicht zustellt, weil er ja sowieso keine Nachzahlung erhält. Auf eine verspätete Abrechnung haben Mieter einen einklagbaren Anspruch.

Aber auch auf Mieterseite sind Fristen zu beachten. So müssen Mieter dem Vermieter ihre Einwände gegen die Abrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB spätestens zwölf Monate nach Zugang mitteilen. Auch hier gilt die Ausnahme, dass dies auch später geschehen kann, wenn der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Beispielsweise wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen verweigert hat und der Mieter keine Möglichkeit hatte, die Abrechnung zu überprüfen. Aber auch daran werden hohe Anforderungen geknüpft.

Es wird nicht genügen, wenn der Mieter elf Monate nach Zugang der Abrechnung die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen verlangt und es dann Terminprobleme gibt. Ein Widerspruch sollte daher zügig nach Zugang der Abrechnung angegangen werden, so dass auch genügend Zeit verbleibt, eine Beratung bei MhM aufzusuchen und gegebenen-



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und
Betriebskosten

falls die Belege zu prüfen. Aber auch wenn sich die Formulierung des Widerspruchs in die Länge zieht, sollte nach Möglichkeit innerhalb von vier Wochen dem Vermieter begründet mitgeteilt werden, warum die Abrechnung so nicht akzeptiert wird. Auch wenn die Gründe für den Widerspruch vorläufig sind, so sollte der Vermieter erkennen können, warum die Abrechnung nicht akzeptiert wird. Wenn das nicht geschieht, kann es passieren, dass der Vermieter nach Monaten des Schweigens auf Zahlung klagt. Mit all den unangenehmen Folgen, die ein Prozess mit sich bringt.

Heizkostenabrechnung plausibel?

Sind die Heizkosten gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, muss dies nicht an Abrechnungsfehlern liegen. Daher sollte zunächst selbst oder in einer Beratungssprechstunde geprüft werden, ob dies auf Einflüsse zurückgeht, welche den Kostenanstieg plausibel machen. Ein Blick auf den Gesamtverbrauch im Vergleich zum Vorjahr lässt erkennen, ob mehr geheizt wurde, also mehr Energie verbraucht wurde, etwa weil der Winter viel kälter war als im Vorjahr. Und es können auch die Preise für Erdgas, Heizöl oder Fernwärme einen deutlichen Sprung nach oben gemacht haben. MhM hat einen guten Überblick über die Entwicklung der Witterungsverhältnisse nach den Daten des Deutschen Wetterdienstes und über die Entwicklung der Energiepreise. Fragen Sie gerne nach.

Die Heizkosten können aber auch durch einen deutlichen Mehrverbrauch in der eigenen Wohnung stark ansteigen. Auch hier lohnt es sich in der Regel, die Verbrauchswerte der einzelnen Heizkörper anzusehen und diese mit den Vorjahren zu vergleichen. Auch ein intensives Nachdenken über die Nutzung der eigenen Wohnung im Zeitablauf kann hilfreich sein. Kommen Zweifel auf, dass die Ver-

brauchserfassung an den Heizkörpern korrekt ist, sollten die Werte an den Erfassungsgeräten überprüft werden. Bei elektronischen Geräten sind die Werte der letzten Periode gespeichert und abrufbar. Bei den meisten Verdunstergeräten ist der zugestöpselte Beweiströhrchen bis zur nächsten Ablesung ablesbar. Auch die eigene Ablesung der aktuellen Verbrauchswerte z.B. jetzt kann Hinweise darüber liefern, ob sich ein festgestellter hoher Verbrauch aus der letzten Abrechnung wiederholt oder ob es sich dabei um einen Ausreißer gehandelt hat. Bei Zweifeln unbedingt in die MhM-Beratung kommen.

AKELIUS

Undurchsichtige Abrechnungen

In der letzten Mietraum² berichteten wir über die horrenden Mietforderungen der schwedischen Firma Akelius. Auch bei den Nebenkostenabrechnungen greift die Verwaltung in die Vollen: die Kosten steigen, aber das ist für die



Mieter genervt: Abrechnung für die Beckstraße stimmen nicht

Mieter nicht nachvollziehbar, da die Abrechnungen vollkommen unverständlich sind. So erhielten Mieter der Beckstraße und der Augustenpassage für 2012 Abrechnungen, die nicht einmal erkennen lassen, welche Positionen auf welche Häuser und Wohnungen verteilt werden. Die Abrechnung erhält viele und verschiedene Verteilerschlüssel mit unterschiedlich großen Flächenangaben, die nicht erklärt werden. Heizkostenverteiler und Wasseruhren werden nicht abgelesen. Wie die Kosten hierfür zustande kommen ist unklar. Dafür gibt es Heizkostenabrechnungen auch für Mieter mit Nachstromspeichergeräten. Das ist natürlich Unsinn, denn hier rechnet der Mieter mit dem Stromanbieter direkt ab. MhM hat für die Mieterseite Einspruch eingelegt und erst einmal von einer Zahlung abgeraten.

Eve Raatschen

TECHNISCHE BERATUNG

Mieteragentur und MhM arbeiten Hand in Hand

Die Ursachen von Mängeln, insbesondere Feuchtigkeit und Schimmel-Mängel sind entscheidend für die mietrechtlichen Handlungsmöglichkeiten. Hier hat sich die Zusammenarbeit mit der MIETERAGENTUR von Helmut Kecskes sehr bewährt. Kecskes hat viele Jahre die Abwicklung der Instandhaltung bei einem großen Wohnungsunternehmen (GAGFAH), für rund 2.500 Wohnungen in Steilshoop und anderen Stadtteilen geleitet. Diese Erfahrung kommt jetzt Mietern zugute.



Helmut Kecskes

Bei Ortsterminen entgeht ihm so schnell kein Mangel und auch gute Tipps für das perfekte Lüften und Heizen helfen im Einzelfall weiter. Messungen vor Ort werden genommen und ausgewertet. Die weitere juristische Klärung ist auf der Grundlage eines Begehungsprotokolls der Mieteragentur für das Beratungsteam von MhM sehr viel leichter. Übliche Behauptungen der Vermieter, der Mieter heize oder lüfte verkehrt, können durch sachliche und fundierte Feststellungen am Objekt ggf. widerlegt werden. Auch bei Wohnungsabnahmen oder der Beurteilung von geplanten Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten durch den Vermieter hilft die Expertise der Mieteragentur, Beweise zu sichern und für eine zügige Abwicklung zu sorgen.

Die Kooperationspartner geben wegen des erfolgreichen Zusammenspiels von technischem und juristischem Sachverstand gern den Anreiz einer Mitgliedschaft bei beiden Organisationen:

- Die Mieteragentur bietet MhM-Mitgliedern eine Mitgliedschaft für nur 39 Euro im Jahr – die reguläre Mitgliedschaft kostet 79 Euro.
- Und auch MhM-Mitglieder – ausgeschlossen sind die Sondertarife – erhalten eine einmalige Gutschrift von 20 Euro auf ihrem MhM-Beitragskonto, wenn ein Beitritt bei der MIETERAGENTUR erfolgt ist.

Alle Bedingungen einer Mitgliedschaft und die gültigen Tarife der Mieteragentur erfahren Interessierte unter kontakt@mieter-agentur.de oder www.mieter-agentur.de

Terminvereinbarungen mit der Mieteragentur Di/Do/Fr 9.00 – 10.00 Uhr unter Tel: 040/ 646 83 448.

Eimsbüttel/Gorch-Fock-Straße

Skrupelloses Rausmodernisieren

Erst seit wenigen Jahren hat die Wohnanlage Gorch-Fock-Straße 6-8 einen neuen Verwalter, die Bruhns GVPE GmbH&Co.KG mit Geschäftsführer Sönke Bruhn und eine neue Besitzerin, eine Tochter des ehemaligen Eigentümers. Damit begann der Ärger für die Mieter der 20 Wohnungen in Eimsbüttel. Mietminderungen wegen des Baus der benachbarten Agaplesion-Klinik wurden verweigert, stattdessen gab es Mieterhöhungen, die gerichtlich geklärt werden mussten. Nun wird es Ernst, denn die die Grundstücksgesellschaft Dittmer GbHR, neuerdings vertreten durch die GGE Grundstücksgesellschaft Elbe mbH, kündigte in einem Schreiben des Mitarbeiters Sönke Bruhn umfassende Modernisierungsmaßnahmen an mit Mieterhöhungen, welche die Mieter erblassen lassen. Alle Mieter fühlten sich wohl in ihrer guten Nachbarschaft mit einem wunderschönen, durchgrünten Innenhof, Mietergärten und Mieten, die bezahlbar waren. Seit einiger Zeit aber ist alles im Umbruch, zwei von 20 Mietparteien sind schon ausgezogen. Die Häuser stammen aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts, die Wohnungen sind zwischen 80 und die 110 m² groß. Die Ausstattung ist bisher eher durchschnittlich, die Wohnungen hellhörig, mieterseitig wurde in zeitgemäße Küchen investiert. Die Mieten lagen bis vor kurzem noch zwischen 6 und 7 Euro/m². Seit letztem Jahr wissen die Mieter, dass in großem Umfang modernisiert werden wird. Der Vermieter möchte ein fünftes Geschoss draufsatteln. Dadurch wird baurechtlich ein Fahrstuhl erforderlich. Statt der jetzigen Balkone sollen 10 m² große, neue Balkone entstehen, das Haus wird wärmedämmte, eine neue Heizungsanlage, neue Fenster und Abluftanlagen in den Badezimmern sind geplant ebenso wie eine Müllsammelanlage und Fahrradstellplätze. Das volle Programm also und teuer dazu. 6,44 Euro/m² Mieterhöhung pro Quadratmeter lauten die ersten Berechnungen. 663.000 Euro kostet die ganze Maßnahme, 190.000 Euro kostet alleine der Fahrstuhl und 100.000 Euro die Balkone. 11 Prozent der Modernisierungskosten dürfen umgelegt werden abzüglich des Instandhaltungsanteils, eine Quelle ständigen Streits.

5,60 Euro pro m² mehr nach Modernisierung

Für die Mieter bedeutet diese Modernisierung neben unerträglichen Schmutz- und Lärmbelastungen eine immense Mietsteigerung. Ihr Verbleib in den Wohnungen ist in Frage gestellt. Und man fragt sich, ob das alles sein muss und ob es nicht einen Mittelweg zwischen Erträgen für den Vermieter und erschwinglichen Mieten gäbe. Aber das scheint nicht gewollt zu sein. Es geht offenbar nur um eine hohe Rendite. Um 460 Euro

pro Monat auf 1.230 Euro soll sich die Miete in einer Wohnung erhöhen, das sind 15 Euro/m² warm. Dadurch müssen diese Mieter in Zukunft rund 53% ihres Netto-Haushalteinkommens für Miete ausgeben. In einer anderen ca. 80 qm großen Wohnung soll sich die Miete von 550 auf 1.053 Euro, also 13,16 Euro/m² nach der Modernisierung erhöhen. In der Neuvermietung wird eine 112,5 m² große Wohnung für 1.650 Euro kalt angeboten.



Vermieterwechsel: Mieter bangen um ihr zuhause

Bärbel W. wird deshalb wohl ausziehen. „Ich wünschte mir, dass die Vermieter bei Mieterhöhungen auch ein bisschen sozial denken. Ich fühle mich verdrängt. Für mich ist die Zukunft hier sehr unüberschaubar und ich werde mich nach etwas Anderem umsehen. Außerdem hätte ich mir bei dieser ganzen Modernisierung ein offenes Gespräch mit dem Vermieter gewünscht.“

MhM-Jurist Bluhm rät deswegen allen Mietern, keine Modernisierungsvereinbarung zu unterschreiben. Denn damit verzichten die Mieter auf einen Härtefalleinwand, der nach Abschluss der Modernisierung noch Möglichkeiten eröffnet, ggf. einen Teil der Mieterhöhung nicht zahlen zu müssen. In der Rechtsprechung wird vertreten, dass es zumutbar ist, ca. 40 Prozent des Nettoeinkommens aufzuwenden.

Zehn Mietparteien in der Gorch-Fock-Straße haben einen Staffelmietvertrag und können vorerst durchatmen, denn eine Staffelmiete schützt vor weiteren Mieterhöhungen. Dennoch ist diese Modernisierung für alle Mieter sehr belastend. Die Verwaltungsfirma GGE Grundstücksgesellschaft Elbe mbH ist wenig verhandlungsbereit. Stattdessen gibt es keine ordentlichen Dachbodenkündigungen, es wird wenig kommuniziert, die wunderschönen Mietergärten wurden platt gemacht, im als Ausgleich für die Dachböden geschaffenen Kellergeschoss sind die Wände schon jetzt feucht bis nass. Die Mieter sind mehr als bedient.

Karin Aßmus

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. wieviel 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 Kautiön Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie sich 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 für die Kostenübernahme. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung dafür, dass Sie sich kostenlos bei Mieter helfen Mietern beraten lassen können.

Neue Gesichter bei MhM



Jana Wömpner verstärkt schon seit einem Jahr das Empfangsteam in der Zentrale von Mieter helfen Mietern. Sie studiert leidenschaftlich gerne Jura und bezeichnet ihr Studium gleichzeitig als ihr Hobby. Jana ist aus dem aufregenden Hannover Linden nach Hamburg gekommen und trug die spannendste Frisur der Subkultur ever, genannt der Knödel, was der tatsächlichen filigranen Machart in keinem Fall entsprach. Jana hat sich unlängst von Knödel getrennt, spielt aber weiterhin einmal in der Woche Doppelkopf und besitzt alle Siedlererweiterungen, in denen sie sich mit Eigentumsrecht, Strafrecht und öffentlichem Recht ausführlich beschäftigen kann. Jana lässt sich bei MhM nicht aus der Ruhe bringen und das ist ganz wunderbar!

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

VERANTWÖRL. REDAKTEURIN

Karin Aßmus

REDAKTION

Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN

Julia Fischer, Wiebke Hansen, Christiane Hollander, Rainer Link, Marc Meyer, Sabine Weis, Achim Woens

FOTOS

MhM, Henning Scholz

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. 2/2014 ist der 15.8.2014



SEPA-Lastschriftmandat

Mandatsreferenz-Nr.
Gläubiger-IdNr.

DE21 MHM0 0000 0973 67

Ich ermächtige Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von Mieter helfen Mietern auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name, Vorname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Kreditinstitut (Name)

BIC

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift



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-Barmbek
mittwochs 14.30 – 16.30 Uhr

EIMSBÜTTEL

■ **Doormannsweg 12** ♿
Hamburg-Haus Eimsbüttel, Raum 12
dienstags 12.00 – 13.00 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,
Tor-zur-Welt-Bildungszentrum
donnerstags 17.00 – 18.00 Uhr

WINTERHUDE

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



Beitrittserklärung

Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V.

--	--

Name, Vorname

Geburtsdatum

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Telefon/Mobil

E-Mail

Bitte senden Sie mir

- ☐ die MhM-Satzung
☐ das Infoblatt Prozesskostenschutz

Meine E-Mail-Adresse darf verwendet werden für

- ☐ die Mitgliederzeitung als PDF-Dokument
☐ den MhM-Newsletter
☐ Schriftverkehr zur Mitgliedschaft

Die Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen der
prozesskostenversicherten Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

☐ _____
Ort, Datum und Unterschrift
Mitgliedschaft **mit** Prozesskostenschutz gemäß Infoblatt

☐ _____
Ort, Datum und Unterschrift
Mitgliedschaft **ohne** Prozesskostenschutz

Jährlicher Mitgliedsbeitrag bei Mietern helfen Mietern

ohne Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 60,00 Euro

mit Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 87,00 Euro