Nr. 3 | Dezember 2014 | 0,50 €

Mietraum²

Die Zeitung von **Mieter helfen Mietern** Hamburger Mieterverein e.V.

mieter helfen mietern
RECHTLICH GUT BERATEN

Streitfall Eigenbedarf

Ich brauche die Wohnung für meine Tochter

MIETPREISBREMSE

Wann kommt sie?

HAMBURGER WOHNUNGSMARKT

Zunahme von Eigenbedarfskündigungen

MODERNISIERUNG

Mietervertreibung in Eimsbüttel

Liebe Mitglieder,

in dieser Ausgabe dreht sich alles um die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Eine solche Kündigung möchte kein Mieter aus seiner Post fischen. Aber Eigenwohnbedarf ist ein gesetzlich zulässiger Kündigungsgrund, wenn er plausibel begründet ist, und wenn er stimmt. Doch daran hapert es zunehmend. Eigenbedarf wird in Hamburg immer öfter vorgetäuscht, um Mieter loszuwerden und die Wohnung lukrativer vermieten zu können. Lesen Sie dazu unsere Titelgeschichte. In der Rechtsprechung macht sich hierzu passend ein unseliger, vermieterfreundlicher Trend breit. Den Gerichten genügt es, wenn der Vermieter vernünftige Gründe benennt, die seinen Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen. Mehr zur Rechtslage ab Seite 9. Mieterhöhungen auch bei Neuvermietungen zu begrenzen ist ein richtiger Schritt. So sieht es die geplante sog. Mietenbremse vor. Allerdings mit erheblichen Einschränkungen zulasten der Mieter. Den aktuellen Diskussionsstand zur Mietenbremse erfahren Sie auf Seite 3. Auf dem Gebiet des Sozialrechts und der Kosten der Unterkunft stehen ebenfalls gesetzliche Änderungen an. Doch was unter dem Stichwort Rechtsvereinfachung läuft, führt oft zu einer Rechtsverschärfung für Leistungsempfänger.
Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachtstage und einen beschwingten Rutsch ins Neue Jahr!

Mit weihnachtlichen Grüßen
Ihre Karin Aßmus

MhM-Beratung zwischen Weihnachten und Neujahr

Die MhM-Zentrale ist in der Weihnachtswoche und in der Neujahrswoche zu den üblichen Zeiten geöffnet. Die Offene Beratung und das Rechtstelefon ist wie gewohnt erreichbar. Nur an den gesetzlichen Feiertagen, an Heiligabend und Silvester ist der Verein geschlossen. Die übrigen Beratungsstellen in den verschiedenen Stadtteilen schließen vom 23. Dezember 2014 bis einschließlich 2. Januar 2015 ihre Pforten. Ab dem 5. Januar 2015 läuft dann alles wieder wie gewohnt.

Am 16. Dezember 2014 und 13. Januar 2015 bieten wir Ihnen einen Extra-Nebenkostenberatungstag an. Kommen Sie vorbei (Seite 17).

INHALT

TITEL

Streitfall Eigenbedarf
„Ich brauche die Wohnung für meine Tochter“
Seite 4 bis 7

MIETRECHT/MIETENPOLITIK

Mietenbremse 3
Wohnungsmarkt: Zunahme von Eigenbedarfskündigungen 8–10
Kommentar von Eve Raatschen: 10
Besitzrecht des Mieters hat Verfassungsrang?
Verzugspauschale für Verbraucher 18

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE 10

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN 16

Mietervertreibung
in Eppendorf
Seite 11

STADTTEILE

Akelius: Böses Erwachen am Semperplatz 12
Juliusstraße: Wer soll das bezahlen? 13
2. Beteiligungsforum – Wie weiter? 13

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV 14

SGB II: Verschärfungen statt Vereinfachungen 14
Das sagen die Sozialgerichte 15
Kostensenkungs: Ein Moratorium muss her 15

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM 17

Checken Sie Ihre Abrechnung
Strom, Gas, Wasser – Wer den Zugriff zahlt 16

MIETERN HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder 2
Öffnungszeiten zwischen den Feiertagen 2
Rückkauf der Energienetze in Hamburg 12
MhM-VV: Neue Kündigungsfristen 18
Abschied: Trauer um Weggefährten 18
Maklerstreik 18
Beraterin: RAin Rachel Jacobsohn 19

MHM- SERVICE 19–20

Keine Mietpreisbremse bei Modernisierung – trotzdem ist die Mietbremse ein wichtiges Zeichen.

Im Oktober 2014 hat sich das Bundeskabinett auf die befristete Einführung einer Mietpreisbremse geeinigt. Doch wann genau sie kommt, ist ungewiss. Eine Studie der RegioKontext GmbH im Auftrag der Bundestagsfraktion der Grünen führt in vielen Städten die rasante Mietsteigerungen zwischen 2013 und 2014 auf eine Antizipation der Folgen der Mietpreisbremse zurück. Das zeigt noch einmal, wie dringend eine Mietpreisbremse benötigt wird und dass es viel zu langsam für die Mieter geht.

Mietpreisbremse – Wann kommt sie?

Die Mietpreisbremse soll im Jahr 2015 kommen und fünf Jahre gelten. Neuvertragsmieten können durch die Bremse nicht mehr in beliebiger Höhe vereinbart werden. Die Miete darf nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – in Hamburg ist diese dem Mietenspiegel zu entnehmen. Diese 10 Prozent-Grenze soll in zahlreichen Ausnahmefällen nicht gelten. So sollen Neubauwohnungen und umfangreich modernisierte Wohnungen ausgenommen werden. Auch eine höhere Mietzahlung des Vormieters hebelt die Anwendung der Mietpreisbremse aus. Stellt der einziehende Mieter fest, dass die verlangte Miete über dieser 10-Prozent-Grenze liegt, kann der den Vermieter auffordern, Auskunft zu erteilen, wie sich die Überschreitung rechtfertigt und überhöhte Mietzahlungen zurückverlangen, wenn und sobald er die Miethöhe gerügt hat.

Änderungsvorschläge des Bundesrates

Am 7. November 2014 beschäftigte sich der Bundesrat mit dem Thema. Der federführende Rechtsausschuss empfahl dem Bundesrat, Neubauten nicht vollständig auszunehmen, sondern die Geltung der Mietpreisbremse (erst) fünf Jahre nach Errichtung der Wohnung vorzusehen. Ferner möge der Rückforderungsanspruch der Mieter verbraucherfreundlicher gestaltet werden ebenso wie das Auskunftsrecht zur Mietpreiskalkulation.

Der Bundesratsausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung schlägt zudem statt der Herausnahme der Neubauwohnungen vor, diese Regelung nur bei der ersten Vermietung nach Errichtung der Wohnung auszusetzen. Auch kritisierte dieser Ausschuss die Rügepflicht des Mieters. Wenn der Vermieter Rückforderungsansprüche erst und nur nach Rüge des Mieters riskiere, habe er wenig Anreiz, sich an die neue 10 prozentige Grenze der Mietpreisbremse zu halten.

Ergänzend forderte der Ausschuss eine praxistauglichere Anwendbarkeit der Mietpreisüberhöhungsvorschrift des § 5 WiStG. Angesichts der Darlegungs- und Beweislast, die der Mieter zu erfüllen habe, könne man sich mit dieser Vorschrift zurzeit nicht erfolgreich gegen überhöhte Mietforderungen zur Wehr setzen. Schließlich erinnerte der Ausschuss an die angekündigte Reform der Modernisierungsregelungen.

Zögerliche Preisbremse

Die Vorschläge der Bundesratsausschüsse sind aus Mietersicht erfreulich. Wichtig und praxisrelevant ist vor allem der Vorschlag aus dem Bundesrat, dass Mieter nicht gezwungen werden sollten, gleich bei Einzug schon mal ins Blaue hinein den Mietpreis zu rügen, um ihre Ansprüche auf Rückzahlung zu wahren. Hier genügen eigentlich die normalen gesetzlichen Verjährungsfristen. Vermieter sollten nicht darauf vertrauen können, dass sie nichts riskieren, wenn sie erst einmal mit der von ihnen angesetzten Miethöhe über das Ziel hinausschießen. Und schön, dass man im Bundesrat nicht vergessen hat, dass die Ahndung einer Mietpreisüberhöhung nicht nur beibehalten, sondern neu geregelt werden muss – hier gab und gibt es einen sehr tauglichen Vorschlag aus Hamburg (vgl. Mietraum² 2/2014).

Der Herausnahme der Neubauwohnungen kommt die geringste Praxisrelevanz zu. Denn für Neubauten gibt es zum Zeitpunkt der Errichtung keine ortsübliche Vergleichsmiete, die im Mietenspiegel ablesbar wäre. Insofern wäre ein Vorgehen mit der Mietpreisbremse ohnehin nicht erfolgversprechend. Selbst dann nicht, wenn zwei Jahre später vielleicht erste Werte für diese Wohnungen in einem Mietenspiegel ablesbar wären, denn in diesen sind die dann vermutlich sehr hohen Mieten ja bereits eingeflossen.

Was dagegen fehlt, ist eine Kritik daran, dass Vermieter, die schon jetzt mit ihren Mietforderungen deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, von der Mietpreisbremse nicht tangiert werden, denn die hohe Miete eines Vormieters gilt ja fort. Ob hier noch nachgebessert werden wird, darf gehofft, aber bezweifelt werden. Erforderlich wäre es allemal. Auch die Überarbeitung der preistreibenden Modernisierungsregelungen im BGB ist dringend nötig, um wirklich preismildernde Effekte auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Ballungszentren und Studentenstädten zu erzielen. Der hierzu für die zweite Jahreshälfte 2014 angekündigte Gesetzesentwurf liegt noch nicht vor.

Jetzt geht es bei den dringend erforderlichen preismildernden Vorschriften vor allem ums Tempo und darum, in den Ländern frühzeitig die Umsetzung entscheidungsreif zu diskutieren. Denn gelten wird eine Mietpreisbremse auch nach Inkrafttreten im Jahr 2015 erst dann, wenn die jeweilige Landesregierung beschließt, diese in einer Gemeinde auch umzusetzen.

Sylvia Sonnemann

Streitfall Eigenbedarfskündigung

Ich brauche die Wohnung für meine Tochter

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Manchmal kann der Brief eines Vermieters das Leben eines Mieters komplett aus der Bahn werfen. „Ich kündige die Wohnung wegen Eigenbedarfs“ ist so ein Satz, der ungeahnte Ängste auslösen kann. Gut zu wissen, dass nicht jede Eigenbedarfskündigung automatisch zum Verlust der Wohnung führt. Denn häufig ist die Kündigung ungenügend begründet oder nur vorgeschoben. In der Beratungspraxis von MhM häufen sich Fälle, in denen der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, um die geräumte Wohnung zu einem höheren Preis verkaufen oder teurer vermieten zu können. Oft genug können Mieter diese Täuschung aber erst nach ihrem Auszug erkennen, wenn in der alten Wohnung schon neue Bewohner leben.

Hatten bereits die zweite Eigenbedarfskündigung im Briefkasten und auch sonst jede Menge Ärger mit ihrem Vermieter.

Der Laufgraben ist eine kleine, ruhige Wohnstraße in Rotherbaum. Seit 30 Jahren wohnt hier Christian Scheider in einer mittelgroßen Souterrain-Wohnung. Vor einigen Jahren ist seine Lebensgefährtin Karin Weutling zugezogen. Nun sollen beide zur Jahresmitte 2015 die gemeinsame Wohnung verlassen. Grund: Ihr Vermieter möchte die Wohnung für sich selbst nutzen – und zwar als Büroraum.

Es klingt absurd. Der Vermieter ist von Beruf Makler und geht seinem Job in einem Büro in der Hamburger Innenstadt nach. Nun behauptet er, dass die Souterrain-Wohnung im Laufgraben sich besser für seine Geschäfte eignen würde. Ein auf Eigenbedarfskündigungen spezialisiertes Anwaltsbüro hat in seinem Auftrag ein mehrseitiges Schreiben verfasst, in dem begründet wird, warum das alte Büro nicht mehr geeignet ist. Es folgen dann blumige Absätze, die beschreiben, wie die Wohnung zu einem prächtigen Maklerbüro umgebaut werden kann.

Seit wann liegen die Büros von Immobilienmaklern im Souterrain?

Der Vermieter benötigt ein berechtigtes Interesse, um ein Wohnraum-Mietverhältnis kündigen zu können. Er muss Gründe anführen, warum er in die Wohnung einziehen will oder muss. Der Vermieter muss also eine konkrete Geschichte erzählen, so dass der Mieter im Idealfall nachvollziehen kann, dass die Person wirklich auf die Wohnung angewiesen ist. Christian Scheider findet die Story seines Vermieters alles andere als nachvollziehbar. „Ein Maklerbüro im Tiefparterre – das wirkt doch nicht gerade wie eine gediegene und erfolgversprechende Geschäftsadresse“, findet er. Die beiden Mieter haben den Verdacht, er arbeite mit Tricks, um sie aus der Wohnung zu entfernen. Denn schon einmal hatte er einen Versuch unternommen, Eigenbedarf an ihrer Wohnung anzumelden. Damals hatte er behauptet, seinen Bruder mit Wohnraum versorgen zu wollen. Das Gericht hatte ihm damals nicht geglaubt. Ob die Geschichte von dem Maklerbüro im Souterrain glaubhafter wirkt, wird sich erst noch zeigen. Denn: Eigenbedarf kann gegeben sein, wenn der Vermieter die Wohnung für seine berufliche Arbeit nutzen will, so sagt es eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom September 2012 (Aktenzeichen: VIII ZR 330/11). Die Rechtsprechung zum Thema Eigenbedarf wird immer mieterfeindlicher, kritisiert Christian Scheider: „Richter verdienen gut und legen ihre Ersparnisse doch auch häufig in vermieteten Wohnungen an. Deshalb können sie wohl auch nachvollziehen, wenn ein Eigentümer versucht, die Erträge aus seinen Immobilien zu steigern“.

Eigenbedarf ist in Deutschland der häufigste Kündigungsgrund

Wenn der Vermieter sagt: „Ich brauche die Wohnung für meine Tochter, weil sie mit ihrem Partner dort eine Familie gründen will“ und der Mieter dies anzweifelt, dann würde die Tochter in einem gerichtlichen Verfahren als Zeugin aussagen müssen. Ob sie tatsächlich in die Wohnung einziehen will oder dies nur behauptet, kann der Mieter nicht überprüfen. Eigenbedarf kann man nicht nur für Eltern und Kinder anmelden. Auch Familienangehörige in zweiter Linie, also Enkelkinder oder Geschwister kommen in Frage. Mittlerweile hat der Bundesgerichtshof den Kreis der Berechtigten sogar auf noch weiter entfernte Verwandte wie Nichten und Neffen ausgedehnt. Das macht es dem Vermieter leicht, eine Person aus dem Zylinder zu zaubern, mit der eine Kündigung zu begründen ist. Aber was ist, wenn der Eigenbedarf nur

Waterloostraße 42. Ein Haus, das durch Entmietung zur Goldgrube wurde.

„Unser Vermieter will uns loswerden. Wenn er mit dieser Eigenbedarfsklage nicht durchkommt, wird er sich garantiert etwas Neues einfallen lassen."

vorgeschoben war und die geräumte Wohnung dann plötzlich zur Neuvermietung oder zum Verkauf im Internet steht?

Nach 36 Jahren Mietzeit aus der Wohnung geworfen

Michael Meyer (Name auf Wunsch des Betroffenen geändert) ist heute 63 Jahre alt. Er hat mehr als die Hälfte seines Lebens in einem schönen Altbau in der Waterloostraße am Rande des Schanzenviertels gelebt. Als er allerdings im Jahr 1975 einzog, war das Viertel noch nicht so angesagt wie heute und viele Wohnungen noch in einem erbärmlichen Zustand. „Ich hab gleich zu Anfang ein komplettes Bad und eine Zentralheizung eingebaut, sonst hätte man da gar nicht anständig wohnen können", erinnert er sich. Gedankt hat es ihm sein Vermieter – eine Erbengemeinschaft – nicht. „Die wollten ständig mehr Miete und wenn ich nicht zahlen wollte, gingen die vor Gericht. Und dann wollten die mich zwischendrin ganz raus haben, um eine Komplettsanierung des Hauses durchführen zu können." Aber Meyer blieb und die Vermieter fuhren gröbere Geschütze auf.

Die Vermieter machten schließlich Eigenbedarf geltend. Angeblich wäre der Sohn der Familie dringend auf die Wohnung in der Waterloostraße angewiesen. Da diese aber viereinhalb Zimmer groß und der Sohn alleinstehend war, erschien dem Gericht der Anspruch auf Eigenbedarf unangemessen. Die Vermieter ließen nicht locker. Bald schon meldeten sie erneut Eigenbedarf an, diesmal für sich selbst. Sie müssten als Auswärtige, wenn sie Hamburg besuchten, in Hotels übernachten, das wäre nicht zumutbar. Die rechtlichen Erfolgsaussichten für Michael Meyer waren nicht günstig und er war auch langsam zermürbt, deshalb entschied er sich zu einem Kompromiss, der ihm zumindest genug Zeit einräumte, eine neue Wohnung zu finden.

Heute lebt er in einem 32 m² großen Apartment in einer Reihenhaussiedlung in Hamburg Niendorf. Eigentlich lebt er dort ganz zufrieden, aber als er erfuhr, was seine Vermieter mit seiner alten Wohnung anstellten, überkamen ihn Zorn und Rachegedanken. Seine angeblich so dringend auf Eigenbedarf angewiesenen Vermieter vermarkten die Wohnung inzwischen als Ferienwohnung.

DIE AUF EIGENBEDARF ANGEWIESENEN VERMIETER VERMARKTEN DIE WOHNUNG INZWISCHEN ALS FERIENWOHNUNG.

Meyer hat sie auf einer Holiday Internetplattform gefunden. 3.999 Euro soll der Hamburg – Besucher pro Monat für seine alte Heimat berappen. Ein glänzendes Geschäft für seine langjährigen Prozessgegner.

Klaus und Gabriele Behner wurden zweimal wegen Eigenbedarfs gekündigt und haben schließlich entnervt der Aufhebung des Mietvertrages zugestimmt.

Eigenbedarf anmelden, um Kasse zu machen

Gabriele und Klaus Behner wohnten zwei Jahrzehnte glücklich und zufrieden in einer schönen Altbauwohnung in der Rappstraße im Hamburger Uni-Viertel. Hier zogen der freie Theologe und die Studienrätin ihre zwei Kinder groß und hier wollten sie bis ins hohe Alter bleiben. Dann kaufte 1997 ein Spekulant ihr rund 80 m² großes Zuhause für 274.000 DM.

Der erste Versuch, sich der Mieter durch behaupteten Eigenbedarf zu entledigen, war noch ziemlich dilettantisch. Der Eigentümer der Wohnung hätte einen kürzeren Weg zu seiner Arbeitsstelle, wenn er in der Rappstraße nächtigen könnte, argumentierte er. Das war lächerlich und hätte seine Räumungsklage chancenlos gemacht. Seine zweite Eigenbedarfsanmeldung trug dann schon die Handschrift einer fachlichen Beratung. Ehepaar Behner sah keine Möglichkeit, sich auf Dauer gegen die Kündigungen erfolgreich zu wehren und begab sich entnervt auf Wohnungssuche. Sie fanden eine neue Bleibe in Altona Nord. Der Vermieter, der noch kurz zuvor behauptet hatte, er müsse dringend in die Rappstraßenwohnung einziehen, wurde dort nur selten gesehen. Nach einer kurzen Schamfrist stellte er die Wohnung dann auf ein Internet-Immobilienportal und verkaufte sie für rund 450.000 Euro. Für 274.000 Mark gekauft, für 450.000 Euro verkauft – ein Megaprofit – eine Geschichte aus dem Lehrbuch des Eigenbedarfsmissbrauchs.

Eigenbedarfskündigung macht Millionäre

Ganz offensichtlich sind die Behners einem Schwindler zum Opfer gefallen. Wenn der Vermieter den Mieter so getäuscht hat, nennt man das vorgeschobenen Eigenbedarf. In so einem Fall hat der Mieter prinzipiell Schadensersatzansprüche. Er könnte die Kosten für die Wohnungssuche, den Umzug und den neuen Telefon- und Internetanschluss als Schadensersatz geltend machen. Aber das ist angesichts des Wohnungsverlustes ziemlicher Kleinkram.

Der Vermieter hat sich vermutlich eines Betruges schuldig gemacht, aber die Beweislast liegt beim Mieter, er muss den vorgeschobenen Eigenbedarf belegen. Ein solcher Nachweis wäre erbracht, wenn nicht die im Kündigungsschreiben genannte Person, sondern irgendjemand ganz anders eingezogen ist. Oder wenn sofort nach dem Wohnungsauszug die Wohnung zum Verkauf offeriert wird. Dies zu überprüfen ist natürlich ein Problem. Denn es geht um Sachverhalte, die sich in der geschützten Privatsphäre des Vermieters abspielen.

Das Vortäuschen von Eigenbedarf kann als Straftat gewertet werden

Fragen an MHM-Juristin Sabine Weis

Welche Rolle spielt das Thema Eigenbedarfskündigung in der Beratungspraxis?
2013 hatten wir knapp hundert Beratungen zum Eigenbedarf, 2014 werden es vermutlich mehr sein. Gefühlt haben sich die Fälle von Eigenbedarf in den letzten Jahren verdoppelt. Oft sind langjährige Mieter betroffen, für die der Wohnungsverlust sehr schwerwiegend ist und für die eine Welt zerbricht.

Gibt es regionale Schwerpunkte?
Ja, viele Fälle betreffen die angesagten Stadtteile wie Eimsbüttel oder Eppendorf. Häufig geht es um Altbauwohnungen, die sich prächtig verkaufen lassen, wenn sie ohne lästige Mieter geliefert werden.

Wie viele Eigenbedarfsanmeldungen sind vorgetäuscht?
Zweifel, ob der Vermieter bzw. die genannte Bedarfspersonen tatsächlich einziehen werden, kann man wohl in der Hälfte der Fälle haben. Wir haben auch sehr oft Fälle in der Beratung, bei denen Vermieter und Mieter sich vor Ausspruch der Kündigung bereits gestritten haben. In solchen Fällen sind wir besonders misstrauisch.

Was passiert, wenn ich dem Vermieter nachweisen kann, dass er mich getäuscht hat?
Der Vermieter muss die Kosten ersetzen, die durch die ungerechtfertigte Kündigung entstanden sind. Das Vortäuschen von Eigenbedarf kann auch als Betrug gewertet werden. Stellen die Mieter eine Strafanzeige gegen ihren früheren Vermieter, entwickelt die Staatsanwaltschaft ärgerlicherweise wenig Verfolgungseifer.
Hier wäre ein Umdenken wünschenswert. Aber auch der Mieterverein kann für die Opfer von vorgetäuschtem Eigenbedarf Schadensersatz einfordern.

Hamburger Wohnungsmarkt

Zunahme von Eigenbedarfskündigungen

In den letzten Jahren beobachtet MhM eine besorgniserregende Zunahme von Beratungen zum Thema Eigenbedarf. Zum einen liegt das sicher daran, dass sich auch Mieter angesichts der hohen Mieten zum Erwerb einer Eigentumswohnung entscheiden. Viele haben keine Skrupel, eine vermietete Wohnung zu kaufen und dann Eigenbedarf anzumelden. Zum anderen ist ein großer Teil der vermeintlichen Eigenbedarfskündigungen nach Einschätzung von MhM der Goldgräberstimmung auf dem Wohnungsmarkt geschuldet und nicht selten vorgetäuscht. Eine leere Wohnung lässt sich äußerst gewinnbringend verkaufen oder aber für den doppelten Preis neu vermieten. Leider machen es die Gerichte, allen voran der Bundesgerichtshof, den Vermietern durch eine sehr großzügige Rechtsprechung in den letzten Jahren leicht, die Voraussetzungen für eine gültige Kündigung zu erfüllen.

Dennoch sollten Mieter, die eine Kündigung erhalten, nicht gleich aufgeben und eine neue Wohnung suchen. Grundsätzlich kann ein Vermieter einen Mietvertrag nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Vertragsbeendigung hat, § 573 BGB. Der für die Praxis wichtigste Fall des berechtigten Interesses ist der Eigenbedarf. Eine Eigenbedarfskündigung ist nur wirksam, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Ohne Formalien scheitert die Kündigung

Manche Kündigungen scheitern schon daran, dass Vermieter die Formalien nicht einhalten. Alle Vermieter müssen allen Mietern kündigen. Fehlt einer von mehreren Vermietern auf dem Schreiben oder erhält nur einer von zwei Mietern eine Kündigung, so ist diese unwirksam. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und unterzeichnet sein, Kündigungen per E-Mail oder Fax sind ungültig.
Kündigt ein Rechtsanwalt, muss er eine Originalvollmacht des Vermieters beifügen, tut er das nicht, kann der Mieter die Kündigung als vollmachtlos zurückweisen.

Kündigungsfristen

Die Kündigungsfristen hängen von der Wohndauer und den vertraglichen Vereinbarungen ab.
Die Kündigungsfrist für Wohnungen beträgt nach § 573c BGB

- drei Monate bei einer Wohndauer bis zu fünf Jahre,
- sechs Monate bei einer Wohndauer bis zu acht Jahre,
- neun Monate bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren.

Für alte Mietverhältnisse kann die Kündigungsfrist, wenn das im Vertrag so geregelt ist, bis zu 12 Monate betragen. Sind im Mietvertrag kürzere Fristen vereinbart, so ist das meist nicht wirksam. Entscheidend für die Bemessung der Frist ist die tatsächliche Wohndauer. Schließen Mieter über eine bereits bewohnte Wohnung einen neuen Mietvertrag oder wird der erlaubte Untermieter zum Hauptmieter, ist das ursprüngliche Einzugsdatum entscheidend für die Berechnung der Kündigungsfrist. Eine Kündigung mit zu kurzer Frist ist übrigens nicht unwirksam, sondern gilt zum Ablauf der korrekten Frist.

Lukrative Geschäfte im Uni-Viertel mit vorgetäuschtem Eigenbedarf

Korrekte Begründung

Der Vermieter muss seine Kündigung nachvollziehbar begründen. Es genügt nicht, schlicht mitzuteilen, man habe Eigenbedarf.
Der Vermieter muss genau erläutern, dass er die Wohnung für sich oder einen Familienangehörigen (Eltern, Kinder, Geschwister) benötigt. Neffen und Nichten zählen ebenfalls zu den Bedarfspersonen, der Schwager aber nur, wenn ein besonderes Näheverhältnis besteht. Auch zugunsten einer Pflegerin und sogar eines Au-Pair Mädchens kann Wohnraum gekündigt werden. Der Eigennutzungswunsch des Vermieters hängt nicht davon ab, dass er sich oder eine andere Bedarfsperson in einer Notlage befindet. Eine unbeschränkte Nachprüfung des Entschlusses des Vermieters, eine Wohnung selbst zu nutzen, steht dem Richter nicht zu.

> DIE GERICHTE MACHEN ES VERMIETERN DURCH EINE GROSSZÜGIGE RECHTSPRECHUNG LEICHT, EINE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG DURCHZUSETZEN.

Eine Kündigung ist nur dann berechtigt, wenn der Eigenbedarf auch tatsächlich besteht und nicht etwa bloß behauptet wird. Zieht der Mieter nicht aus, kann der Vermieter die Wohnung nicht eigenmächtig räumen. Er muss die Gültigkeit seiner Kündigung durch eine gerichtliche Räumungsklage überprüfen lassen. Bestreitet der Mieter vor Gericht den Eigenbedarf, muss der Vermieter seine Behauptung beweisen. Der Richter muss im Einzelfall überprüfen, ob der Erlangungswunsch des Vermieters ernsthaft und plausibel ist.

Beispielsfälle aus der MhM-Praxis machen deutlich, dass es sich für Mieter lohnt, genau hinzusehen:

- Die Vermieter kündigten der Mieterin, weil sie deren über ihrer Wohnung belegene knapp 40 m² große Wohnung künftig als Schlaf- und Ankleidezimmer nutzen wollten. Das Amtsgericht Hamburg wies die Kündigung zurück. Zwar sei der Vermieter bei der Gestaltung seines Nutzungswillens frei, aber dieser müsse auf nachvollziehbaren Erwägungen beruhen. Wenn die außerhalb gelegene

In der Lindenallee in Eimsbüttel wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das Räumungsverfahren zog sich über vier Jahre.

Wohnung als Schlafzimmer dienen soll, dann wäre der 13-jährige Sohn der Vermieter nachts unbeaufsichtigt. Außerdem biete die 165 m² große Wohnung der Vermieter für drei Personen bereits genügend Platz.

- Einem Mitglied von MhM wurde wegen vermeintlichen Eigenbedarfs für die Schwester des Vermieters gekündigt. Das Landgericht Hamburg wies die Kündigung in zweiter Instanz zurück, weil es dem Vermieter nicht glaubte, dass dessen Schwester ernsthaft die Wohnung beziehen wolle. Denn schon einmal zuvor war in dem Haus eine Eigenbedarfskündigung für diese Schwester geltend gemacht worden, die dann aber nicht einzog.

- Einem anderen Mieter wurde von seinem Vermieter aus Blankenese eine 30 m² Wohnung mit Kohleofen gekündigt, weil er angeblich einziehen wollte. Auch diese Kündigung wies das Landgericht Hamburg zurück, weil der Vermieter keinen Beweis für seinen unglaubwürdigen Eigenbedarf angeboten hatte.

- Eine Mieterin beauftragte sogar einen Privatdetektiv, der feststellte, dass die Vermieterin ihr Kind gerade in Westerland/Sylt eingeschult hatte. So glaubte ihr das Gericht nicht, dass sie dringend mit ihrer Familie in die Hamburger Wohnung ziehen wollte. Der Mieterin wurden sogar im Wege des Schadenersatzes die Kosten für die Beauftragung des Detektivbüros zugesprochen.

Auch wenn kein Zweifel daran besteht, dass der Vermieter tatsächlich in die Wohnung des Mieters ziehen will, kann eine Kündigung unberechtigt sein.

Verkauf und Erwerberkündigung

Wird die Wohnung verkauft, wird der Erwerber juristisch erst dann Eigentümer und damit Vermieter, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Erst dann kann er eine wirksame Kündigung aussprechen. Eine vorher auch mit Ermächtigung des Verkäufers ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist nicht wirksam und wird es auch nachträglich nicht. Wird die Wohnung nach der Umwandlung in Eigentum erstmals als Eigentum verkauft, kann der Käufer in Hamburg zehn Jahre nach seiner Eintragung ins Grundbuch nicht wegen Eigenbedarfs kündigen. In anderen Gemeinden gelten z.T. kürzere Sperrfristen. War die Wohnung schon bei Einzug eine Eigentumswohnung, gilt keine Sperrfrist.

Alternativwohnung verfügbar

Die Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Angehörigen ist missbräuchlich, wenn der Wohnbedarf in einer Alternativwohnung ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Zumindest ist der Vermieter verpflichtet, die Alternativwohnung dem Mieter rechtzeitig zu angemessenem Mietzins anzubieten. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 09.07.2014 (VIII ZR 311/02) diese Rechtsprechung dahin eingeschränkt, dass der Vermieter eine freie Wohnung anbieten muss, wenn sie im selben Haus oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht.

Keine Vorratskündigung

Eine sogenannte „Vorratskündigung“, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch zugrunde liegt, ist unzulässig („ich möchte auch selbst mal in meiner Wohnung wohnen“). Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses kann aber gegeben sein, wenn der Vermieter die Räume nur für begrenzte Zeit (zwei Jahre) nutzen will. Den großzügigen Umgang mit der Nutzungsdauer des Vermieters hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil auf die Spitze getrieben. Ein Vermieter aus Hannover kündigte der Mieterin seiner Berliner Wohnung, da er sie als Zweitwohnung nutzen wollte, um sich an wenigen Tagen im Monat mit seiner dort lebenden Tochter treffen zu können. Diesen Nutzungswunsch des Vermieters hielt der Bundesgerichtshof für nachvollziehbar. Die langjährige Mieterin musste ausziehen. Eine Entscheidung, die nach Ansicht von MhM mit dem verfassungsrechtlich geschützten Besitzrecht des Mieters in keiner Weise vereinbar ist.

Keine Kündigung bei vorhersehbarem Bedarf

Ist der Eigenbedarf bei Vertragsschluss vorhersehbar, ist eine Kündigung ausgeschlossen. Ein bereits bei Vertragsabschluss absehbarer Wohnbedarf ist in der Regel nicht zu berücksichtigen, wenn bis zur Kündigung noch keine fünf Jahre vergangen sind. Ist der Nutzungswunsch bei Vertragsabschluss nicht absehbar, weil z.B. der Vermieter sich von seiner Frau trennt und eine eigene Wohnung braucht, ist eine Kündigung auch nach kürzerer Zeit möglich.

Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs

Der Vermieter muss dem Mieter anbieten in der Wohnung zu bleiben, wenn der Eigenbedarf nachträglich wegfällt, grundsätzlich aber nur bis zum Ende der Kündigungsfrist. Der Bundesgerichtshof hat am 27.06.2007 (VIII ZR 271/06) entschieden, dass sogar dann, wenn die Bedarfsperson (Gesellschafter einer GbR) nach Ablauf der Kündigungsfrist verstirbt, die Gesellschaft als Vermieterin den Verbleib in der Wohnung nicht mehr anbieten muss, sondern die Räumung der Wohnung weiterhin verlangen kann.

Tipp

Ein Blick ins Grundbuch lohnt sich unbedingt. Jeder Mieter, der eine Kündigung erhält, hat das Recht im Grundbuch einzusehen, wer der aktuelle Eigentümer ist und seit wann er das ist. In Hamburg befinden sich die Grundbuchämter beim jeweiligen Amtsgericht. Die Adresse des für die Wohnung zuständigen Amtes findet man unter www.hamburg.de. Informationen erhält nur, wer persönlich beim Grundbuchamt vorbei geht und den Mietvertrag und die Kündigung mitbringt.

Überhöhter Bedarf

Eine Kündigung kann missbräuchlich sein, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist. So kann die Kündigung einer 5-Zimmer-Wohnung für eine achtzehnjährige erwerbslose Tochter unwirksam sein.

Mieterwiderspruch und soziale Härte

Kein Mieter ist verpflichtet, einer Kündigung zu widersprechen. Oft ist das auch nicht sinnvoll. Kein Mieter sollte den Vermieter (zu früh) auf Fehler aufmerksam machen, die dieser dann korrigieren kann. Lassen Sie sich unbedingt frühzeitig von MhM beraten, um eine sinnvolle Vorgehensweise zu besprechen.
Ein Widerspruch kann und sollte nur dann eingelegt werden, wenn auf Seiten des Mieters eine soziale Härte vorliegt. Der Vermieter ist zwar nicht verpflichtet, demjenigen zu kündigen, der von der Vertragsbeendigung am wenigsten betroffen wird, um den bedürftigen Nachbarn zu verschonen. Er kann grundsätzlich wählen, welchem von mehreren Mietern er kündigen will. Trifft die Kündigung aber einen Mieter besonders hart, aus krankheits-, altersbedingten oder familiären Gründen, kann er widersprechen. Wenn der Vermieter auf die Widerspruchsmöglichkeit hinweist, muss der Widerspruch zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Vermieter angekommen sein. Fehlt der Hinweis, kann auch später noch im Prozess widersprochen werden. Das Gericht wird bei der Prüfung der Kündigung dann die Interessen beider Parteien gegeneinander abwägen. Wer sich auf die schwierige Situation am Hamburger Wohnungsmarkt berufen will, muss aktiv auf die Suche gehen und seine Bemühungen dokumentieren, um sie im Streitfall beweisen zu können.

Schadenersatz bei vorgetäuschtem Eigenbedarf

Stellt sich nachträglich heraus, dass der Vermieter nicht eingezogen ist, sondern z.B. die Wohnung verkauft oder neu vermietet hat, kann der vertriebene Mieter Schadenersatz geltend machen in Höhe der Kosten, die durch den erzwungenen Umzug entstanden sind. Hat man sich vorher vergleichsweise geeinigt und eine Abfindung erhalten, gibt es in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz. Ansonsten muss der Mieter beweisen, dass der Vermieter von vorneherein nicht beabsichtigt hat, einzuziehen. Ändert er seine Pläne erst nach Auszug der Mieter, bestehen keine Ansprüche. Die Vortäuschung von Eigenbedarf kann einen Straftatbestand erfüllen. MhM hat bereits in einigen Fällen erreicht, dass Vermieter wegen Betruges verurteilt wurden. Eine Eigenbedarfskündigung sollte man immer frühzeitig rechtlich überprüfen lassen. Eine schnelle Reaktion dem Vermieter gegenüber ist hingegen meist nicht nötig und ohne vorherige Beratung im Einzelfall sogar nachteilig. Mit einer Prozesskostenversicherung hat man zudem die Möglichkeit, Zweifeln an der Kündigung gerichtlich und ohne finanzielles Risiko nachzugehen. Eve Raatschen

Besitzrecht des Mieters hat Verfassungsrang? Undedingt!

Ein Kommentar von Eve Raatschen

Am 26.5.1993 fällte das Bundesverfassungsgericht (1 BvR 208/03) eine wichtige Entscheidung mit einem klaren, einfachen Leitsatz: „Das Besitzrecht des Mieters ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz“. Bei jeder Eigenbedarfskündigung müsse der Erlangungswunsch des Vermieters gegen das verfassungsrechtlich geschützte Bestandsinteresse des Mieters abgewogen werden. Die einzelnen Gerichte haben diesen Grundsatz in den letzten Jahres zugunsten des Vermieterinteresses bis zur Bedeutungslosigkeit verwässert. Auch das Bundesverfassungsgericht erinnert sich heute nicht mehr an die mutige und richtige Entscheidung aus 1993. Die Kündigung des Vermieters, der seine Zweitwohnung in Berlin nur für wenige Tage im Monat bewohnen wollte, haben die Verfassungsrichter im April 2014 für zulässig gehalten. Und wie verträgt es sich mit dem Grundrecht des Mieters, wenn der Vermieter die Räumung weiterhin durchsetzen kann, auch wenn der Eigenbedarf nach Ablauf der Kündigungsfrist wegfällt? Die Rechtsprechung öffnet die Türen für alle diejenigen, die nach einer guten Gelegenheit suchen, ihre Mieter loszuwerden. Die Kündigung eines Mietvertrages ist auch und gerade im Eigenbedarfsfall eine Ausnahme, die nur in ganz engen Grenzen möglich sein darf. Jeder Richter sollte mit der notwendigen Abwägung der beiderseitigen Interessen sehr sorgsam umgehen und die Strafverfolgungsbehörden konsequent diejenigen Betrüger bestrafen, die einen Eigenbedarf vortäuschen.

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Schadensersatz für Mieterin nach vorgetäuschtem Eigenbedarf

Vermieter, die wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs kündigen, machen sich schadensersatzpflichtig. So hat das Amtsgericht Hamburg-Mitte einen Vermieter verurteilt, die umzugsbedingten Aufwendungen seiner früheren Mieterin zu ersetzen. Der Vermieter hatte die in Eimsbüttel-Süd gelegene Wohnung nach Räumung der Mieterin im Oktober 2011 eineinhalb Jahre leerstehen lassen und dann in 2013 verkauft. Vor Gericht hatte er argumentiert, dass er zwar in die Wohnung habe einziehen wollen, ihm aber die finanziellen Mittel für die Renovierung der Wohnung gefehlt hätten. Dies ließ die Amtsrichterin nicht gelten.
Ein Vermieter müsse schon ausführlich darlegen, weshalb der Eigenbedarf nachträglich weggefallen sei. Insbesondere der Verkauf der Wohnung spreche gegen die Plausibilität eines bloß nachträglich entfallenen Eigennutzungswillens.
AG Hamburg, Urteil vom 09.10.2014 - 40 a C 348/13

Vermieter muss Eigenbedarf beweisen

Ein Hamburger Mieter kann in seiner Wohnung wohnen bleiben, weil sein Vermieter das Amtsgericht nicht vom Eigennutzungswunsch überzeugen konnte.
Dass der einzugswillige Sohn des Vermieters die Wohnung des Mieters nie von innen gesehen hatte, zog das Gericht dabei ebenso in Betracht, wie die diversen Streitigkeiten um Mietminderungsrechte, die es im Vorfeld der Eigenbedarfskündigung zwischen den Parteien gegeben hatte. Es bestehe die Möglichkeit, dass hier Eigenbedarf vorgeschoben werde, um das Mietverhältnis zu beenden.
AG Hamburg, Urteil vom 26.09.2014 – 315 b C 171/13

Terminabstimmung mit dem Schornsteinfeger

Ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag ist ein Mieter nicht verpflichtet, sich mit dem Schornsteinfeger zur Abstimmung eines Termins in Verbindung zu setzen.
Der Mieter hatte den Wartungstermin des Schornsteinfegers nicht wahrgenommen, so dass die Vermieterin ihn aufforderte, selber den Schornsteinfeger anzurufen und die Gasheizung warten zu lassen. Hierzu ist er aber nicht verpflichtet, meint das Amtsgericht Bremen, da er lediglich die Wartung der Heizungsanlage dulden, aber nicht aktiv mitwirken müsse. Erst wenn ein Mieter wiederholt rechtzeitig angekündigte Wartungstermine scheitern lässt, ohne sich beim Vermieter zu melden, verletzte er seine Duldungspflicht.
AG Bremen, Beschluss vom 20.02.2014 – 9 C 0579/13

Andree Lagemann

Das war ein Schock! Über 5 Euro pro Quadratmeter mehr soll die geplante umfangreiche Modernisierung der 60 Jahre alten Häuser im Eppendorfer Weg 141 a-d an Miete kosten. Auch das Angebot, die Miete bis maximal 14 Euro pro Quadratmeter anzuheben, kann die Bewohner der 32 Wohnungen verständlicherweise nicht beruhigen. Ein trauriges Lehrstück, wie umfangreiche Modernisierungen unter dem Deckmantel energetischer Sanierung zu Mietervertreibung und hohen Mieten führen. Denn bei Neuvermietung ist eine satte Mietanhebung ohne Probleme möglich.

Die Mieter brauchen keine neuen Balkone, sondern bezahlbare Mieten.

Mietervertreibung in Eimsbüttel

Rausmodernisieren im Eppendorfer Weg

Das im Generalsviertel gelegene Wohnensemble gehört der Grundstücksgesellschaft Büsch GbR und der AHA Büsch GMBH. Es wird von der alteingesessenen Immobilienfirma AC Büsch & Co verwaltet. Im Sommer 2014 erhielten die Mieter ein erstes Ankündigungsschreiben für die beabsichtigte Modernisierung, die im Oktober 2014 starten sollte. Die Maßnahmen haben es in sich. Die Gebäude sollen um zwei Geschosse aufgestockt werden und so zwölf neue Wohnungen entstehen. Fassade, Dach und Kellerdecken sollen mit einem sog. Wärmedämmverbundsystem versehen, Fenster und Balkontüren erneuert und energetisch verbessert werden. Außerdem sollen die bestehenden 24 Balkone abgerissen und durch neue, größere ersetzt und vor jedem der vier Hauseingänge ein Fahrstuhl eingebaut werden. Im Jahr 2016 soll dann alles vorbei sein, aber die Bauphase würde den Mietern viel abverlangen – viel Lärm, Dreck und Staub und streckenweise ein eingepacktes Haus ohne freie Sicht und dann noch diese Mieterhöhung.

Frau S.: „Vielen von uns ging es so, als wir die 20-seitige Ankündigung erhielten. Wir mussten uns setzen, die Beine zitterten und uns blieb die Luft weg. Eine Mieterhöhung von um die 300 Euro kann sich eigentlich kaum einer hier leisten."

Die ganze Maßnahme soll knapp 3,36 Millionen Euro kosten. Besonders kostentreibend sind der Einbau von vier Fahrstühlen mit 633.000 Euro und die von den Mietern als unnütz angesehene Balkonvergrößerung mit Baukosten von 311.000 Euro. Die energetischen Maßnahmen selbst schlagen mit rund 651.000 Euro zu Buche.

Die vorgerechnete Mieterhöhung belief sich auf über 5 Euro je Quadratmeter. Da es schon neu vermietete Wohnungen mit zweistelligen Nettokaltmieten pro Quadratmeter gibt, bot der Eigentümer den Mietern auf der letzten Seite des Modernisierungsschreibens an, die Nettokaltmiete auf maximal 14 Euro je Quadratmeter zu deckeln. Doch das kann nur die Mieter trösten, die schon eine hohe Miete zahlen (können). Eine Mieterin schildert, dass sie 12,98 Euro je Quadratmieter kalt für ihre 57 qm große, renovierte Wohnung zahlt, die sie vor drei Jahren bezog. Was als Designerwohnung inseriert war, entpuppte sich allerdings als schlecht renovierte Wohnung mit Laminatfußboden, schwer schließenden Innentüren und nicht zu entfernenden Farbklecksen. Die in den 50-er Jahren gebauten Häuser sind sehr in die Jahre gekommen. „Am Anfang mochte ich gar keinen Besuch empfangen, so schäbig sehen Eingang und Treppenhaus aus", erzählt die Mieterin weiter. Eine andere Mieterin, die vor 5 Jahren einzogen ist, zahlt zwar mit 9,13 Euro pro qm weniger. Trotzdem ein happiger Preis, der zeigt, wie das Preis-Leistungsverhältnis auf dem engen Hamburger Wohnungsmarkt aus den Fugen geraten ist.

> EINE MIETERHÖHUNG VON UM DIE 300 EURO KANN SICH KAUM EINER HIER LEISTEN.

Für Frau S. ist eine Miete von 14 Euro je Quadratmeter die absolute Schmerzgrenze und gerade noch bezahlbar. Für Frau N. hingegen wäre es eine Katastrophe: „Ich müsste ausziehen".

Ebenso wie für einige Hochbetagte und weitere Altmieter mit geringem Einkommen. Auch sie sorgen sich, ob sie die Mieterhöhung überhaupt zahlen können und die Modernisierungsmaßnahme gesundheitlich und nervlich überstehen. Drei Mieter haben bereits die Konsequenzen gezogen und sind nach der Ankündigung ausgezogen. Die Wohnungen stehen jetzt leer.

Altmieterin A. zahlt schon jetzt 50 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete, nach der Modernisierung wären es über 80 Prozent. Ob sie die Erhöhung wirklich zahlen muss, stellt sich aber erst nach Abschluss der Maßnahme heraus. Denn sie hat einen wirtschaftlichen Härteeinwand geltend gemacht. Solange lebt sie in der Sorge, dass es vielleicht doch nicht klappt – ein Ergebnis der Mietrechtsreform 2013 der Bundesregierung.

MhM-Jurist Christian Bluhm hat einiges an der Ankündigung auszusetzen. Luxusmodernisierungen wie die geplante Balkonvergrößerungen müssen von den Mietern nicht geduldet werden. Die Fahrstühle sind teuer, aber bei fünf Geschossen bauordnungsrechtlich erforderlich. Aber müssen es wirklich vier Fahrstühle sein? Und sind die Fahrstühle nicht in erster Linie den Neubauwohnungen geschuldet und weniger eine Verbesserung für die bestehenden Wohnungen? MhM-Jurist Bluhm kritisiert: „Die Instandsetzungsanteile sind nicht ausreichend nachvollziehbar dargelegt worden, ggf. wird später eine Belegeinsicht in die Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke notwendig."

Jetzt hat der Eigentümer sein Vorhaben erst mal auf das kommende Frühjahr verschoben. Das freut die Mieter. Und sie hoffen, dass es mehr als eine Galgenfrist ist. Solange wird MhM versuchen, mit dem Vermieter doch noch eine moderate Lösung zu finden.

Karin Aßmus

Akelius

Böses Erwachen am Semperplatz

Akelius kauft und kauft Immobilien in Hamburg, so auch 2011 mehrere Wohngebäude rund um den Semperplatz. Dann geht es schnell, denn erklärtermaßen soll der Wert der Immobilen kurzfristig nach Erwerb gesteigert werden. Schon im darauffolgenden Jahr kündigt Akelius umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an: Fenster sollen ausgetauscht, Fassade und Dach saniert werden, die maroden Balkone erneuert und das Treppenhaus instandgesetzt werden. Von einer Gebrauchswerterhöhung, sprich Modernisierung, steht nur etwas in der Betreffzeile und in den allgemeinen Ausführungen – eine konkrete Mieterhöhung teilt Akelius nicht mit. Die flattert dann aber im März 2014 ins Haus und soll knapp 1,20 Euro pro Quadratmeter betragen.

Saniert oder modernisiert: Das ist hier die Frage.

Die Forderung trifft einige Mieter hart – zu hart nach Einschätzung von MhM. Eine Rentnerin und mehrere in den Häusern wohnende Hartz IV-Bezieher suchen Rat in der Barmbeker MhM-Beratungsstelle, denn ihnen droht der Wohnungsverlust. Die sozialbehördliche Mietobergrenze für Ein-Personen-Haushalte wird weit übertroffen. MhM legt gleich für vier Mieter Widerspruch ein und rät, die Erhöhung nicht zahlen. Auf die Aufforderung der Behörde, die zu teure Wohnung zu räumen, will und soll man nicht warten. MhM moniert auch fehlende Abzüge für ersparte Instandsetzungen und den fehlenden Nachweis einer nachhaltigen Energieeinsparung.
Nun wird sich erweisen, ob Akelius den Härteeinwand akzeptiert und seine Forderungen fallen lässt. Denn auch wenn Akelius keinen Hehl daraus macht, möglichst schnell möglichst hohe Mieteinnahmen zu erwirtschaften, wurde bislang beteuert, Altmieter sollten nicht vertrieben werden (s. Mietraum² Nr. 4/2013). Beharrt Akelius auf den untragbaren Mietsteigerungen, werden die Gerichte klären, ob denn der Gebrauchswert überhaupt nachhaltig erhöht wurde, die Rechnung korrekt ist und ob dann nicht als letzter Schutz der Widerspruch aus finanziellen Härtegründen greift.

Sylvia Sonnemann

Rückkauf der Energienetze

Stromnetz gehört wieder Hamburg

Das Stromnetz gehört wieder der Stadt Hamburg, zumindest für die nächsten 20 Jahre. Die Konzession dafür wurde im November 2014 erteilt. Damit wurde ein erster Teil des Volksentscheids zum Rückkauf der Energienetze in die Tat umgesetzt.

Erinnern Sie sich noch an den Wortlaut des erfolgreichen Volksentscheids vom 22.9.2013? „Senat und Bürgerschaft unternehmen fristgerecht alle notwendigen und zulässigen Schritte, um die Hamburger Strom-, Fernwärme- und Gestaltungsnetze 2015 wieder vollständig in die Öffentliche Hand zu übernehmen. Verbindliches Ziel ist eine sozial gerechte, klimaverträgliche und demokratisch kontrollierte Energieversorgung aus erneuerbaren Energien."
Aber so glatt wie beim Strom läuft es nicht bei den zwei anderen Energieträgern. Die Verhandlungen mit E.on Hanse zum Rückkauf des Gasnetzes laufen zwar auf Hochtouren, aber eine Einigung wurde bisher nicht erzielt. Stattdessen wurde jetzt erst mal die Frist für die Sonderkündigung der Konzession um einen Monat bis zum Jahresende verlängert. Nimmt die Stadt dann die Kündigung nicht wahr, bleibt die Konzession bis 2018 bei E.on Hanse.
Das Recht zum Rückkauf des Fernwärmnetzes von Vattenfall wurde aus finanziellen Gründen auf 2019 verschoben. Kritiker bemängeln, dass damit nicht der Rückkauf gesichert ist, sondern es sich nur um den Beginn neuer Rückkaufverhandlungen handelt.
Und zu guter Letzt fehlt noch die Umsetzung der demokratischen Kontrolle der Energieunternehmen, wie sie im Volksentscheid beschlossen wurde. Der Hamburger Energie-Tisch möchte Bürgerbeteiligung bei der demokratischen Kontrolle verankern und hat Eckpunkte für die demokratische Kontrolle durch Beiräte der Energienetzgesellschaften aufgestellt. Einige Politikvertreter finden dagegen demokratische Kontrolle bereits durch den parlamentarischen Ausschuss für Unternehmen abgedeckt. Hier gibt es also noch erhebliche Differenzen. Man darf gespannt auf die Lösungen sein.

Karin Aßmus

Juliusstraße

Wer soll das bezahlen?

Der für Leerstand bekannte Vermieter Landschulze hat insbesondere mit dem Eckhaus Juliusstraße/Ecke Schulterblatt, auch als Geisterhaus bezeichnet, traurige Berühmtheit erlangt. Denn alle Wohnungen im sanierten Haus bis auf eine stehen seit Jahren leer. Dem Amt für Wohnraumschutz gelang es in all den Jahren nicht, die Wohnungen einer Wohnnutzung zuzuführen. Jetzt scheint Bewegung in die Sache zu kommen. Allerdings verschlägt es einem den Atem. Denn eine der Wohnungen wird für 1.720 Euro kalt und knapp 2.000 Euro warm in einem Internetportal zur Miete angeboten. Das sind 14,96 Euro kalt je Quadratmeter. Außerdem gehört dazu ein Staffelmietvertrag mit jährlicher Mietsteigerung um 2,5 Prozent. Zum Vergleich: Der Mietenspiegel weist für Wohnungen dieses Baualters und dieser Ausstattung einen Oberwert von 11,04 Euro/m² aus. Aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße und gegenüber einer Partymeile mit erheblichem nächtlichen Störungspotenzial würde nicht einmal der Mittelwert von 8,36 Euro/m² verlangt werden können. Aber der Mietenspiegel gilt bis zur Einführung einer Mietpreisbremse nur bei vermieteten, sogenannten Bestandswohnungen, und nicht bei Neuvermietung.

Karin Aßmus

2. BETEILIGUNGSFORUM

Wie geht es weiter mit der Bürgerbeteiligung?

Mitreden – Mitentscheiden – Selbstmachen so das Motto, das zur neuen Leitlinie für Politik und Verwaltung werden sollte, geht es nach den Veranstaltern und Besuchern des Forums. Und auch das Motto des 2. Beteiligungsforums „Stadt(teil)demokratie ohne uns? Geht gar nicht!" zeigt, worum es den 120 in Initiativen, Beteiligungsgremien und Einrichtungen organisierten Menschen sowie engagierte Einzelpersonen ging, die am

Demo im Bezirksamt Mitte gegen die Kürzungen der Beiratsunterstützung

17. November in 10 Workshops über ihre Erfahrungen mit Bürgerbeteiligung diskutierten. Gemeinsam ist das Ziel, eine echte und nachhaltige Bürgerbeteiligung in Hamburg zu etablieren. Das bestehende Instrumentarium reicht den Veranstaltern des Forums nicht aus. Beteiligung, Partizipation und Selbstorganisation sowie deren institutionelle und finanzielle Absicherung sind, so die einheitliche Meinung, aus einer demokratischen Metropolengesellschaft nicht mehr wegzudenken. Jetzt geht es darum, vielfältige Formen zu finden, die diesem Anspruch in der Praxis gerecht werden. Die Diskussion wird fortgesetzt. Die Workshop-Ergebnisse sind unter www.beteiligungsforumhamburg.wordpress.com nachzulesen. Wer mitmachen will, findet dort auch seine Ansprechpartner.

Karin Aßmus

Werben für Mieter helfen Mietern

Mitglieder werben Mitglieder – unser 10 € Dankeschön

Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e. V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg · Fax 040 / 431 394 - 44

Wir freuen uns, wenn Sie als MhM-Mitglied eine neues Mitglied werben.

Wir bedanken uns für Ihre Empfehlung mit einem 10 € Dankeschön. Einfach dies Formular ausfüllen und senden, faxen oder direkt abgeben – fertig.

Meine MhM-Mitgliedsnummer

Datum

Mein Nachname

Nachname des neuen Mitglieds

Mein Vorname

Vorname des neuen Mitglieds

Mein Geburtsdatum

Geburtsdatum des neuen Mitglieds

Sofern das neue Mitglied innerhalb der nächsten vier Wochen beitritt, verrechnet MhM 10 € mit Ihrer nächsten Beitragszahlung.

Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum SGB II

Verschärfungen statt Vereinfachungen

Die Ministerkonferenz der Bundesländer für Arbeit und Soziales (ASMK) setzte im November 2012 eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Rechtsvereinfachung im SGB II ein. Nun liegen erste Ergebnisse vor, die vor allem die Arbeit der Verwaltung bei der Umsetzung des Gesetzes erleichtern soll. Die Vorschläge stoßen auf erhebliche Kritik bei Sozialverbänden. Auch Mieter helfen Mietern lehnt die vorgelegten, die Kosten der Unterkunft betreffenden Vorschläge, größtenteils ab.

Gegen die Interessen der Leistungsberechtigten richtet sich zum Beispiel die neue Regelung bei Übernahme von Genossenschaftsanteilen. In der Praxis war bisher streitig, ob Genossenschaftsanteile wie eine Mietkaution im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II (regelmäßig als Darlehen vom aufnehmenden Träger) oder als Wohnungsbeschaffungskosten (Zuschuss vom abgebenden Träger) zu behandeln sind. Das will man vereinheitlichen. Deswegen sollen Genossenschaftsanteile in Zukunft wie Mietkautionen behandelt werden. Die Folge für betroffene Leistungsempfänger: Das Darlehen muss mit monatlichen Raten von 10 Prozent des Regelsatzes über lange Zeit vom Existenzminimum zurückbezahlt werden. Das ist nach Meinung von MhM nicht zumutbar. Es wäre ausreichend, wenn Leistungsempfänger den Rückzahlungsanspruch bei Auszug an das Jobcenter abtreten.

Abzulehnen ist nach Auffassung von MhM auch die Einführung einer Angemessenheitsgrenze für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete), die nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts derzeit nicht zulässig ist. Pauschalen mögen der Vereinfachung der Verwaltungsarbeit dienen, untergraben jedoch den im Sozialrecht geltenden Grundsatz der Einzelfallentscheidung. Ausgangspunkt muss immer die tatsächliche Kostenbelastung sein. Die Frage, welche Heizkosten individuell angemessen sind, beruht maßgeblich auf dem energetischen Standard des Gebäudes und der Lage der Wohnung im Haus. Erkrankungen von Haushaltsmitgliedern wirken sich auf den Heizungsbedarf aus. Die Erfahrung mit Pauschalen hat zudem gezeigt, dass diese in der Regel so niedrig angesetzt sind, dass die Neuanmietung einer Wohnung nahezu unmöglich wird.

Weiter verschärft werden soll auch die Begrenzung der freien Wohnungswahl von Leistungsempfängern bei „unerlaubten“ Umzügen. Zieht eine leistungsberechtigte Person ohne behördliche Zusicherung von einer angemessenen Wohnung in eine ebenfalls angemessene, aber teurere Wohnung, werden nur die bisherigen Aufwendungen als Bedarf anerkannt. Zieht die Person jedoch in eine unangemessene Wohnung, sind bislang mangels rechtlicher Regelung die (vollen) angemessenen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen. Künftig sollen auch in diesen Fällen nur noch die alten Unterkunftskosten anerkannt werden. Diese Verschärfung geht in die falsche Richtung.

Positiv zu bewerten ist der Vorschlag der Arbeitsgruppe, bei Pflichtverletzungen der Leistungsempfänger gemäß § 31 a SGB II nicht mehr den gesamten Leistungsanspruch zu beschneiden, also auch die Unterkunftskosten, sondern nur den Regelsatz. Die Miete kann dann bezahlt werden – der Leistungsempfänger muss allerdings mit der Regelsatzkürzung über die Runden kommen. Ebenfalls erfreulich wäre die Regelung, dass bei Umzügen in eine andere Gemeinde der am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger künftig für die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig ist und nicht wie bisher der Träger am alten Wohnort.

Bleibt zu hoffen, dass Sozialverbände und Mietervereine mit ihrer Kritik Gehör finden und verhindern können, dass es zu weiteren Verschärfungen des SGB II kommt.

Marc Meyer

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.
Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.
Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MHM unter Tel. 4 31 39 40 oder im Internet unter **www.mhmhamburg.de**.

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist:
das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

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

Fast 19.000 Aufforderungen zur Kostensenkung

Ein Moratorium muss her

Seit dem 01.01.2005 bestehen die gesetzlichen Regelungen der sogenannten Hartz IV–Reform. Seit 10 Jahren werden die Unterkunftskosten für Leistungsempfänger zwar in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, aber nur soweit diese angemessen sind.

Welche Mieten als „angemessen" gelten, richtet sich nach den jeweiligen Richtlinien der zuständigen Städte und Gemeinden. In Hamburg sind dies die Dienstanweisungen der Sozialbehörde zu den Kosten der Unterkunft (Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII). Bei Überschreiten der anerkannten Miethöhe drohen den Leistungsempfängern Kostensenkungsaufforderungen, umgangssprachlich auch „Umzugsaufforderungen", in denen sie aufgefordert werden, eine günstigere Wohnung zu suchen. Anderenfalls droht die Kürzung der Zahlungen für die Miete.

Neuanmietungen sind für Leistungsempfängern mittlerweile schwierig bis unmöglich. Schuld ist der überhitzte Hamburger Wohnungsmarkt mit seinem geringen Bestand an preiswerten und öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Armutszeugnis Hamburger Wohnungspolitik. Dennoch wurden bis einschließlich September 2014 mindestens 18.656 Bedarfsgemeinschaften aufgefordert, sich eine preisgünstigere Wohnung zu suchen. Tausenden Haushalten wird inzwischen nicht mehr die tatsächliche Miete gezahlt. Viele Mieter haben sogar ihre Wohnung verloren.

Es ist an der Zeit, diese Praxis – zeitweise, mindestens aber für fünf Jahre – auszusetzen. Faktisch werden durch die Kostensenkungsaufforderungen die Leistungsempfänger nicht nur zu einer unsinnigen Wohnungssuche aufgefordert, sondern letztlich auch aus den innenstadtnahen Quartieren verdrängt. Stadtentwicklungspolitische Ziele wie die eines Bevölkerungsmixes und des Erhalts der Zusammensetzung einer Quartiersbevölkerung werden über Bord geworfen. Aus diesen Gründen und um nicht weiter jährlich 2.000 Kostensenkungsaufforderungen zu produzieren, sollte sich die Hamburger Regierung zu einem Moratorium entschließen und Kostensenkungsaufforderungen mindestens für eine Legislaturperiode aussetzen.

Marc Meyer

Erste Hilfe für ALG II-Empfänger

Das sagen die Sozialgerichte

Umzugskosten

Eine gesundheitlich stark eingeschränkte Leistungsempfängerin beantragte unter Vorlage von Kostenvoranschlägen Umzugskosten für einen gewerblichen Umzug, da sie sich von ihrem Ehemann trennen wolle und eine eigene Wohnung gefunden habe. Sie habe weder einen Führerschein noch Freunde, die sie beim Umzug unterstützen könnten. Die Zustimmung zum Umzug beantragte sie erst nach Unterzeichnung des Mietvertrages.

Das Amt lehnte die Übernahme der Umzugskosten ab mit Verweis auf die Selbsthilfeobliegenheit der Antragstellerin. Auch hätte sie die Zustimmung zum Umzug vor Vertragsschluss beantragen müssen.

Das Sozialgericht Detmold teilt diese Auffassung nicht. Die Antragstellerin sei krankheitsbedingt nicht in der Lage den Umzug, der aufgrund der Trennung der Eheleute erforderlich sei, selbst durchzuführen. Eine Verpflichtung von Angehörigen oder Freunden zur Umzugshilfe bestehe nicht. Das Sozialamt muss nun die Umzugskosten zahlen. Unschädlich nach Ansicht des Gerichts ist auch, dass die Leistungsempfängerin vor Mietvertragsschluss keine Zustimmung zum Umzug beantragt hatte. Es genügt, wenn der Antrag auf Übernahme der Umzugskosten jedenfalls vor Beauftragung des Umzugsunternehmens gestellt wird.

(SG Detmold, Beschluss vom 17.10.2014 – S 8 SO 237/14 ER)

Waschmaschine für Alleinstehende

Auch alleinstehende Hartz IV-Empfänger haben nach Auffassung des Sozialgerichts Dresden Anspruch auf die Erstausstattung ihrer Wohnung mit einer Waschmaschine. Der 35-jährige arbeitslose Antragsteller bezog nach Obdachlosigkeit zum August 2014 eine unmöblierte Ein-Raum-Wohnung. Das Jobcenter bewilligte zunächst im Wesentlichen gebrauchte Möbel als Sachleistung für deren Erstausstattung. Für nicht gebraucht verfügbare Gegenstände erhielt der Antragsteller insgesamt 548 Euro.

Eine Waschmaschine lehnte das Jobcenter ab, da der Antragsteller in dem in der Nähe befindlichen Waschsalon waschen könne. Dagegen hat das Gericht kürzlich mit rechtskräftigem Eilbeschluss entschieden, dass der Anspruch auf Erstausstattung einer Wohnung auch im Ein-Personen-Haushalt eine Waschmaschine beinhalte. Auf die Nutzung eines Waschsalons müsse sich der Antragsteller nicht verweisen lassen. Denn die dabei entstehenden Mehrkosten seien von der Regelleistung von 391 Euro nicht umfasst.

(SG Dresden, Beschluss vom 10.10.2014 - S 20 AS 5639/14 ER)

Strom, Gas und Wasser

Wer den Zugriff hat, zahlt auch rückwirkend

Der Strom kommt aus der Steckdose, das Wasser aus dem Hahn. Und wer muss dafür zahlen? Manchmal ist das nicht klar und kann zu erheblichen Nachzahlungen auf Mieterseite führen.

Dass Mieter den Strom bei Einzug in die neue Wohnung selbst anmelden und zahlen, ist üblich, doch auch bei Wasser und Heizung sollen Mieter sich immer öfter selber um die Versorgung beim jeweiligen Energieanbieter kümmern. Wenn bei Einzug mit dem Vermieter darüber gesprochen wird oder der Mietvertrag eine klare Regelung enthält, gibt es in der Regel keine Probleme. Doch was ist, wenn der Mieter Wasser und Wärme verbraucht und davon ausgeht, der Vermieter kümmere sich darum und rechne in der Nebenkostenabrechnung über die Kosten ab? Der wiederum denkt das gleiche von seinem Mieter, und der Energieversorger präsentiert unter Umständen erst Jahre später eine saftige Rechnung.

Der Bundesgerichtshof hat kürzlich zwei wichtige Urteile zu diesem Thema gefällt. In seiner Entscheidung vom 2. Juli 2014 (VIII ZR 316/13) befand das Gericht, dass ein Stromlieferungsvertrag mit demjenigen zustande kommt, der aus dem Leistungsnetz Elektrizität entnimmt (das gleiche gilt für Wasser, Gas oder Fernwärme). Das ist erst einmal der Eigentümer eines Hauses oder Grundstückes. Wenn aber der Mieter Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Anschluss ist (weil der sich z.B. in seiner Wohnung befindet), dann wird der Mieter Vertragspartner, auch ohne dass er einen schriftlichen Liefervertrag unterzeichnet hat. Dies gilt selbst dann, wenn der Energieversorger zunächst gar nicht weiß, wer Nutzer ist. Der Pächter einer Gaststätte wurde verurteilt, für mehrere Jahre Stromkosten nachzuzahlen.

Die Verjährung von Energiekosten beginnt erst dann, wenn eine Rechnung zugestellt wurde. Rechnet der Stromversorger jahrelang nicht ab, darf man sich nicht in Sicherheit wähnen. Es ist immer noch möglich, auch für lange zurückliegende Jahre abzurechnen. So sehen es zumindest die Versorgungsunternehmen. Die Rechtslage ist leider nicht klar. Der Energieversorger ist nach den jeweiligen Bundesverordnungen über die Grundversorgung mit Energie verpflichtet, innerhalb eines angemessenen Zeitraums abzurechnen. Dieser Zeitraum „sollte zwölf Monate nicht wesentlich überschreiten“. Was „wesentlich“ in diesem Sinne bedeutet, sagt der Gesetzgeber leider nicht. Ebenso wenig hat er geregelt, was eigentlich passiert, wenn diese Frist nicht eingehalten wurde. Dazu gibt es noch keine Entscheidung des Bundesgerichtshofes. Denn demjenigen, der nicht zahlt, wird ganz schnell der Strom etc. abgestellt. Um hohe Nachzahlungen zu vermeiden, sollte jeder Mieter daher bereits bei Einzug mit dem Vermieter klären, wer für die Anmeldung beim Energieversorgern verantwortlich ist oder sich bei diesen direkt erkundigen.

In einer weiteren Entscheidung aus 2014 (22.7. VIII ZR 313/13) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Mieter, die gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen haben, auch gemeinsam gegenüber dem Energieversorger haften. Das gilt selbst dann, wenn einer der beiden Mieter gar nicht in der Wohnung lebt und den Vertrag nur deshalb unterschrieben hat, damit der Vermieter dem anderen die Wohnung vermietet. Eve Raatschen

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Ich ziehe von Stuttgart nach Hamburg und habe vor kurzem eine Wohnung zum 1. Februar 2015 angemietet, ohne die Wohnung vorher gesehen zu haben. Mit der Hausverwaltung hatte ich nur telefonisch und per Mail Kontakt, und der Mietvertrag wurde mir per Post zugeschickt und von mir unterschrieben. Nun sieht die Wohnung ganz anders aus als in den blumigen Beschreibungen der Hausverwaltung. Kann ich den Mietvertragsabschluss rückgängig machen?

Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Ja. Sie profitieren von einer Gesetzesänderung im Verbraucherschutzrecht. Seit Juni dieses Jahres steht Verbrauchern bei Fernabsatzverträgen (und bei Verträgen außerhalb der Geschäftsräume eines Unternehmens) ein Widerrufsrecht zu. Die Voraussetzungen dafür sind: Vertragsverhandlungen sowie der Vertragsabschluss selbst müssen ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (das sind Briefe, Telefon, E-Mail, SMS usw.) erfolgt sein. Weiterhin muss der Vertragsabschluss, wie es im Gesetz heißt, im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgen. Eine solche Organisation ist sogar bei Vermietern mit geringem Wohnungsbestand anzunehmen, wenn der Vermieter eine Hausverwaltung eingeschaltet hat. Diese Voraussetzungen sind also in Ihrem Fall erfüllt. Eine wichtige Einschränkung besteht beim Abschluss von neuen Mietverträgen. Haben alle Mieter die Wohnung besichtigt, so ist ein Widerrufsrecht ausgeschlossen. Das ist bei Ihnen nicht der Fall, so dass Ihnen das Widerrufsrecht zusteht. Der Widerruf ist grundsätzlich innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu erklären. Wenn der Vermieter Sie nicht über ihr Widerrufsrecht belehrt hat, beginnt die 14-tägige Frist nicht zu laufen. Sie können auch jetzt noch Ihren Mietvertrag widerrufen!

? Meine Mutter ist verstorben. Ich möchte ihre Mietwohnung als Alleinerbin übernehmen und in die Wohnung einziehen. Als ich den Vermieter über den Tod meiner Mutter informiert habe, hat er sofort mit einer Frist von drei Monaten das Mietverhältnis gekündigt. Einen Grund hat er dabei nicht genannt. Ist das rechtens?

Ja. Als Erbin Ihrer Mutter haben Sie zwar das Mietverhältnis geerbt, dem Vermieter steht jedoch ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann innerhalb eines Monats, nachdem er über den Tod der Mieterin informiert wurde, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten ohne Grund kündigen. Wenn Sie nicht mit Ihrer Mutter einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung geführt haben, haben Sie als Erbin leider keinen Kündigungsschutz. Verpasst der Vermieter allerdings diese Frist von einem Kalendermonat zur Ausübung des Sonderkündigungsrechtes, kann er Ihnen nur dann kündigen, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegt, den er auch in der Kündigung benennen muss.

Nebenkosten Checken Sie Ihre Abrechnung

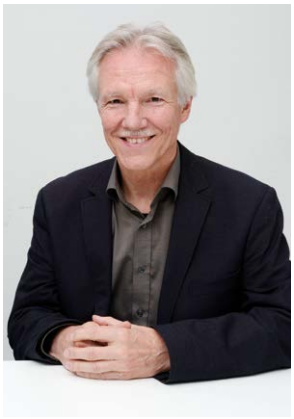
Jetzt geht es wieder los. Die Winterzeit ist Hochsaison für Nebenkostenabrechnungen. Mieterinnen und Mieter sehen sich oft mit einem scheinbar undurchdringlichen Zahlenwerk konfrontiert. Doch so schwer ist es gar nicht, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen.

Ein erster Check kann ganz bequem von zu Hause aus erfolgen und zwar mit dem MhM-Info 10 und der folgenden Checkliste. Tauchen Ungereimtheiten auf, ist es an der Zeit, die MhM-Nebenkostenberatung aufzusuchen.

- Zunächst zeigt ein Blick in den Mietvertrag, ob der Vermieter überhaupt abrechnen muss und darf. Das ist nur der Fall, wenn im Mietvertrag Vorauszahlungen vereinbart wurden. Aber Vorsicht: eine solche Vereinbarung kann auch zu einem späteren Zeitpunkt noch zu Stande gekommen sein. Lediglich die Heizkosten müssen unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung abgerechnet werden.

- Um zu prüfen, ob die Abrechnung ihren Namen zu Recht trägt, wurden von der Rechtsprechung Kriterien entwickelt. Die Abrechnung muss eine Zusammenstellung der Gesamtbeträge des Hauses bzw. der Liegenschaft enthalten. Der bzw. die Umlageschlüssel zur Umrechnung der Gesamtbeträge auf die einzelne Wohnung müssen genannt und erläutert werden. Von den gesamten auf die Wohnung entfallenden Kosten müssen die geleisteten Vorauszahlungsbeträge abgezogen werden, so dass per Saldo die Nachzahlung bzw. das Guthaben ausgewiesen wird. Geht die Abrechnung erst mehr als 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode zu, kann der Vermieter bis auf seltene Ausnahmefälle keine Nachzahlung mehr verlangen.

- Checken Sie, ob Kosten in die Abrechnung eingeflossen sind, die darin nichts zu suchen haben. So gehören Kosten für Verwaltung und Reparaturen, auch wenn sie in umlagefähigen Positionen versteckt sind, nicht in die Abrechnung. Umlegbar sind, soweit sie angefallen sind und nicht vertraglich ausgeschlossen wurden, Kosten für Grundsteuern, Wasser/Sielgebühren, Müllabfuhr, Gehwegreinigung, Allgemeinstrom, Versicherungen, Hauswartung, Hausreinigung, Gartenpflege, Fahrstuhl, Antenne bzw. Kabelanschluss, Schornsteinfeger, die Gemeinschaftswaschmaschine und sonstige Betriebskosten.



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

- Abgerechnet werden muss grundsätzlich über einen Zeitraum von 12 Monaten. Nur in Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn der Vermieter eine Umstellung auf kalenderjährliche Abrechnung vornehmen will, kann davon abgewichen werden.

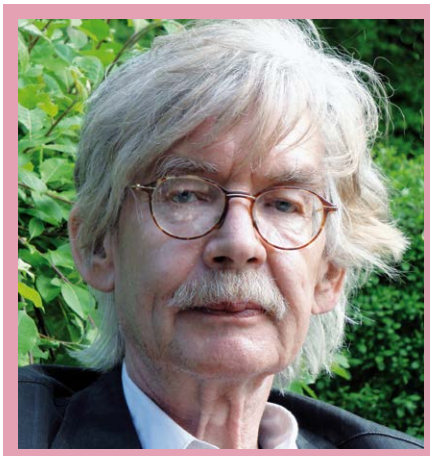
- Falls sich größere Gewerbebetriebe im Haus befinden, sollte das in der Abrechnung berücksichtigt worden sein. Dies betrifft besonders die Positionen Grundsteuern, Wasser/ Sielgebühren, Müllabfuhrgebühren, Allgemeinstrom und Versicherungen. Sollte eine solche Kostentrennung nicht erkennbar sein, muss der Vermieter darüber Auskunft geben. Aber aufgepasst: Es kann auch mal sein, dass sich ein Umlageschlüssel, der Gewerbeflächen enthält, vorteilhaft auf die eigene Abrechnung auswirkt. Und auch gewerbliche Einflüsse, die sich nur unwesentlich auf die Kosten auswirken, müssen vom Vermieter nicht extra ausgewiesen werden.

- Kosten für Heizung/Warmwasser und Wasser/Sielgebühren sind nach Verbrauch abzurechnen. Über die seltenen Ausnahmefälle muss der Vermieter auf Nachfrage Auskunft erteilen. Darüber hinaus kann auch mietvertraglich vereinbart worden sein, dass weitere Kosten, wie beispielsweise Müllgebühren, nach Verbrauch abgerechnet werden.

- Ob sich die Kosten in angemessener, also durchschnittlicher Höhe bewegen, können Sie durch einen Blick auf das Info 10 oder durch den Kosten-Check auf der MhM-Homepage feststellen. Denn der Vermieter muss den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Die Interpretation der Durchschnittswerte ist oft nicht ganz einfach, weil individuelle Besonderheiten des Hauses oft eine große Rolle spielen. Klären Sie Zweifel und Ungereimtheiten mit den Experten/innen der Nebenkostenberatung in der MhM-Zentrale.

- Sollten einzelne Kostenpositionen sehr hoch liegen oder aus anderen Gründen zweifelhaft sein, kann der Mieter auch die Originalbelege beim Vermieter bzw. Verwalter einsehen oder einen Experten von MhM damit beauftragen. Die Kosten hierfür inklusive eines ausführlichen Protokolls liegen im Normalfall zwischen 150 und 200 Euro.

- Folgende Fristen sind zu beachten: Nach Zugang der Abrechnung sollten dem Vermieter innerhalb von vier Wochen die Zweifel an der Abrechnung mitgeteilt werden. Eine detaillierte Klärung der Zweifel durch Beratung oder aber eine Belegprüfung darf bis zu 12 Monate nach Zugang der Abrechnung dauern. Ist die Abrechnung in Ordnung, muss ein möglicher Nachzahlungsbetrag in der Regel vier Wochen nach Zugang der Abrechnung gezahlt werden. Ein Guthaben ist dagegen sofort fällig.



MhM trauert um zwei langjährige Weggefährten

In diesem Jahr mussten sich die Kolleginnen und Kollegen von Mieter helfen Mietern gleich von zwei Menschen verabschieden, die dem Verein und den dort arbeitenden Menschen in besonderer Weise verbunden waren.
Werner Baufeldt war Rechtsanwalt und 1980 Gründungsmitglied von MhM. Er war Mitautor des rororo Buches ‚Mietrecht für Mieter' und hat über lange Jahre hinweg viele Mieter in der Beratungsstelle Winterhude mietrechtlich beraten. Nun ist er kurz nach seinem siebzigsten Geburtstag nach langer Krankheit gestorben.

Britta Becher hat einen Teil ihres Studiums als Stadtplanerin durch ihre Mitarbeit bei MhM finanziert. Nach erfolgreich abgeschlossenem Studium ist sie MhM treu geblieben als sie zur Stattbau GmbH wechselte, einer Tochtergesellschaft u.a. von MhM. Dort hat sie Wohnprojekte betreut und war verantwortlich für die Zeitung Freihaus. Nun musste sie viel zu früh gehen. Sie starb kurz vor ihrem 51. Geburtstag.
Wir sind sehr traurig. Und gleichzeitig sind wir froh, einen Teil des Weges gemeinsam mit diesen wundervollen Menschen gegangen zu sein.

Altona – Mitte wächst weiter

Blickrichtung Harkortstraße

Blick auf Wasserturm und Hermes-Gebäude

Was sich da im Dreieck zwischen Holstenbahnhof, Diebsteich, Bahrenfelder und Altonaer S-Bahnhof tut, hat schon riesige Ausmaße und wird diesen Teil des Bezirks grundlegend verändern. Die Vorbereitungen für die Neue Mitte Altona laufen, das Gelände ist entkernt, demnächst beginnen die Erschließungsarbeiten und im Sommer 2015 soll dann Baubeginn für 1.600 Wohnungen sein. Jetzt gibt es Gerüchte, dass auch das Gelände der anliegenden Holsten-Brauerei zur Disposition stehen könnte. Eine Verlagerung aus betrieblichen Gründen ist offenbar im Gespräch. Bedauerlich, dass dies nicht schon früher publik wurde, denn dann hätte die Fläche bereits bei den Planungen zur Neuen Mitte miteinbezogen werden können. Auch weiter westlich tut sich etwas. Das prägnante Euler. Hermes Hochhaus am Bahrenfelder S-Bahnhof soll abgerissen werden. Eine Sanierung sei unwirtschaftlich, heißt es aus Konzernkreisen. Zusammen mit dem angrenzenden Kolbenhof-Gelände an der Friedensallee soll dieses große Gewerbegebiet neu beplant werden. Ein Bebauungsplan-Verfahren ist bereits eingeleitet. Auch hier sollen neue Wohnungen entstehen. Hoffentlich wird die Gelegenheit ergriffen, an diesen Orten verstärkt Wohnungen für einkommensschwache und Normalbürger zu schaffen, und einer nachhaltigen Bürgerbeteiligung genügend Raum zu geben.

Karin Aßmus

MAKLERSTREIK

Das ging nach hinten los!

Der Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (BVFI) rief für den 07. November 2014 zum Streik auf. Anlass für den Streikaufruf war die Bundesratsdebatte zur Einführung des Bestellerprinzips. Künftig soll derjenige, der den Makler beauftragt, auch selbst dessen Kosten tragen. Die Maklerlobby befürchtet starke Einnahmeeinbußen für ihre Unternehmen bis hin zu Schließungen, weil zukünftig die Vermieter seltener Makler beauftragen werden, wenn sie die Maklerkosten nicht mehr auf Mietinteressenten abwälzen können. Doch der Streikaufruf erntete nur Spott und Gelächter. Auf Twitter wurde gefragt: „Könnten wir den Streik auf zunächst 3–5 Jahre mit 3-facher Verlängerungsoption begrenzen?" oder „Ich glaube nur ein Streik von Anlageberatern und Berufskillern würde auf mehr Zustimmung stoßen". Aufgrund der öffentlichen Resonanz hat der Bundesverband wohl Abstand von seinem Vorhaben genommen. Der 7. November verlief jedenfalls vollkommen störungsfrei.

Karin Aßmus

MHM-VOLLVERSAMMLUNG

Jährliche Kündigung der Mitgliedschaft

Auf der Mitgliedervollversammlung im August wurde der angekündigten Satzungsänderung zugestimmt. Nun ist eine Kündigung der Mitgliedschaft einmal jährlich zum Ende des Kalenderjahres möglich. Wie gehabt, muss die schriftliche Kündigung bis zum 31.10. des Jahres eingegangen sein.
Die Rechenschaftslegung erfolgte in kleinem Mitgliederkreis. Vorstand und Kassenprüfer wurden entlastet und in ihren Ämtern bestätigt, bzw. wiedergewählt.

NEUE GESETZLICHE REGELUNG

Verzugspauschale für Verbraucher

Wenn der Vermieter die Zahlung eines Nebenkostenguthabens hinauszögert oder sich lange Zeit mit der Zahlung anderer Ersatzansprüche des Mieters lässt, gibt es endlich ein kleines Druckmittel. Denn seit dem 29.07.2014 gilt das Gesetz zur Bekämpfung des Zahlungsverzugs im Geschäftsverkehr. In dem neuen § 288 Abs. 5 BGB heißt es „Der Gläubiger einer Entgeltforderung hat bei Verzug des Schuldners, wenn dieser kein Verbraucher ist, außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von € 40", d.h. diese Pauschale ist zusätzlich zu den fälligen Verzugszinsen zu zahlen. Die Pauschale kann auch bei Verzug mit Kleinstbeträgen gefordert werden. Vermieter, die nicht gewerblich tätig sind, fallen nicht unter diese Regelung. Zunächst einmal gilt § 288 Abs. 5 BGB nur für (Miet-) Verträge, die nach dem 28. Juli 2014 abgeschlossen sind. Für Altverträge gilt die Pauschale erst ab Sommer 2016.

Eve Raatschen

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. wie viel 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 Kaution Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie sich bitte 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 Wohnfläche Ihrer Wohnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg.
Wenden Sie sich bitte an Regine Bracht, Tel. 46 00 78 30.

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

Rachel Jocabsohn

gehört seit Juni 2012 zum Beraterteam von Mieter helfen Mietern. Sie berät am Rechtstelefon, in der MhM-Zentrale in der Bartelsstraße. Jeden Mittwoch können Sie sich im Stadtteilzentrum Motte in Ottensen von ihr beraten lassen. Rachel Jacobsohn absolvierte ihr Referendariat in Hamburg, Kiel und Haifa/Israel.
In Zukunft wird sie auch als gesetzlich bestellte Betreuerin tätig sein.

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

VERANTWORTL. REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Andree Lagemann, Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

AUTORINNEN
Julia Fischer, Rainer Link, Marc Meyer, Sabine Weis, Achim Woens

FOTOS
MhM, Henning Scholz, privat, Michael Joho

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. 1/2015 ist der 20.2.2015

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

D E

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift

Bitte ausgefüllt senden an: Mieter helfen Mietern · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Mieter helfen Mietern e.V., 20357 Hamburg
PVSt, DPAG, »Entgelt bezahlt« C 3239

mieter helfen mietern
RECHTLICH GUT BERATEN

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

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

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

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

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

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

MhM-Zentrale 040 - 431 39 40

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

Rechtstelefon 040 - 431 394 77

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

Bitte beachten
Spezielle Öffnungszeiten vom 23.12.2014 bis zum 2.1.2015 (siehe Seite 2)

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
■ **Wilhelm-Strauß-Weg 2**
Bücherhalle Kirchdorf

donnerstags	16.00 – 17.00 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 Mieter helfen Mietern

ohne Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 60 Euro

mit Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 87 Euro