

# Mietraum<sup>m</sup>2

Die Zeitung von Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)



REPORTAGE

Nachverdichtung

## Wenn es eng wird im Viertel

BETRIEBSKOSTEN

Alle Jahre wieder

DIE UNGLAUBWÜRDIGEN

Meravis vergrault Mieter

EIN JAHR DANACH

Nur ein Mietpreisbremschen



2.2016 — 0,50 €



## Editorial

# Liebe Mitglieder,

in Hamburg werden Flächen für den notwendigen Wohnungsbau dringend gesucht. Nachverdichtung kann eine gute Möglichkeit sein, um flächensparend neuen Wohnraum zu schaffen. Doch nicht um jeden Preis. Denn nicht selten führen diese Maßnahmen zu drastischen Mieterhöhungen oder sogar zur Verdrängung von Bestandsmietern.

Sozial ausgerichtete Wohnungsunternehmen könnten bei der Schaffung und dem Erhalt preiswerten Wohnraums ein guter Partner sein. Die Meravis, eine Tochterfirma des Sozialverbandes SoVD, macht in dieser Hinsicht in Hamburg Langenhorn keine gute Figur (Seite 9/10). Hamburger Wohnstifte sind ein wertvolles Reservoir preiswerten Wohnraums. Diese Perlen gilt es zu polieren, so die Projektgruppe gleichen Namens (Seite 17). Die Mietpreisbremse ist wirkungslos. Nachbesserungen sind dringend erforderlich, meint man es wirklich ernst mit dem Ziel, den Mietanstieg zu bremsen. Die Mietrechtsreform Stufe 2 lässt jedoch weiterhin auf sich warten. Wir informieren über den Stand der Dinge.

In eigener Sache stellen wir Ihnen unsere Fördermitgliedschaft vor und erinnern daran, dass ab 2017 neue Beiträge bei MhM gelten.

Und jetzt wünsche ich Ihnen frohe Festtage und einen guten Rutsch.

Ihre Karin Aßmus

## MhM-Öffnungszeiten zwischen den Jahren

Die MhM-Zentrale in der Bartelsstraße ist zwischen den Jahren, also von Dienstag 27. bis Freitag 30. Dezember wie gewohnt geöffnet. Sie können sich dort zu den üblichen Zeiten beraten lassen (siehe Rückseite dieser Zeitung). Alle anderen

### NACHVERDICHTUNG

**Reportage** Wenn es eng wird im Viertel 5–8

**Raus verdichtet** Gorch-Fock-Straße 8

### WOHNEN UND STADT

**Die Unglaublichen** Tochterunternehmen des SoVD vergrault Mieter 9–11

**Treuhänder eingesetzt** Schluss mit Leerstand 11

**Hamburger Wohnstifte** sind in die Jahre gekommen 17

**St. Pauli** Pudel-Club 18

**St. Pauli-Code** und Esso Areal 18

**St. Georg** Das KIDS muss am Hauptbahnhof bleiben 22

### MIETRECHT

**Betriebskosten** 12–13

**Genossenschaften** Wohnwertmiete unzulässig 14

**Akelius** BID-Angabe sind keine Nebenkosten 15

**Sie fragen** – wir antworten 15

**Ihr gutes Recht** – Kurzurteile 16

**Mieterhöhung** Widerruf bei Haustürgeschäften möglich 16

**Schlichtungsstelle** Energie 16

**Gut beraten** mit MhM 19

**Gas abgestellt** Vermieter zahlte nicht 20

### MIETER HELFEN MIETERN

**Extra Beratungstage** Betriebs- und Heizkosten 19

**Neuer Mitgliedsbeitrag** 21

**MhM-Intern** Beitritt/Widerspruchsrecht 21

**MhM-Beratungsstelle** Winterhude zieht um 21

**Werden Sie** MhM-Fördermitglied 23

**Willkommen** Marlene Hasse 23

**MhM-Service und MhM-Beratungsstellen** 23–24

**Wohnen mit Hartz IV** 22

**Ohne neues digitales Antennenfernsehen** kein Empfang 20

mieter  
helfen  
mietern



MhM-Beratungsstellen sind in der letzten Dezemberwoche jedoch geschlossen. Bei Beratungsbedarf wenden Sie sich an die MhM-Zentrale.

Im neuen Jahr sind wir ab Montag 2. Januar 2017 zu den gewohnten Zeiten wieder für Sie da – in der Zentrale und in fast allen MhM-Beratungsstellen – bis auf St. Pauli und Winterhude siehe Seite 24.

Ein Jahr danach

## Nur ein Mietpreisbremschen

Mit großem medialen Aufwand wurde die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Sie gilt in Hamburg für Mietverträge, die nach dem 1.7.2015 neu abgeschlossen wurden und ist befristet bis 30.6.2020. Aber sie erweist sich als Flopp. Der Mietanstieg wurde nicht gebremst. Nach über einem Jahr sind kaum Klagen vor Gericht anhängig. Trotz Verbraucherunfreundlichkeit des Gesetzes konnte MhM erste Erfolge für Mieter erreichen.

Bei Neuvermietungen ab dem 1.7.2015 darf gemäß § 556d BGB keine Nettokaltmiete vereinbart werden, die mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung liegt. Das gilt allerdings nicht, wenn der Vormieter bereits eine überhöhte Miete gezahlt hat oder der Vermieter erhebliche Modernisierungsausgaben getätigt hat.

Diese beiden Ausnahmen machen das Instrument schwer handelbar und sind für Mieter auch eine Zumutung, so die Meinung von MhM. Ein Mieter muss nämlich – zumeist ohne Kenntnis über das Vorliegen von Ausnahmen – gleich zu Beginn des Mietverhältnisses die vermutete Überhöhung gegenüber dem Vermieter rügen, will er alle etwaigen Überzahlungen später auch zurückerhalten. Diese Belastung des neuen

Vertragsverhältnisses scheuen viele Mieter verständlicherweise, wenn sie endlich nach langer Suche eine Wohnung gefunden haben – selbst wenn diese sie wegen der hohen Miete fast ruiniert. Die Vermieter müssen keine Sanktionen befürchten. So kann der Zweck dieser wohnungspolitische Maßnahme, den horrenden Anstieg der Mieten in vielen großstädtischen Lagen zu bremsen, nicht erreicht werden. Auch wenn die sogenannte Mietenbremse nicht geeignet ist, auf angespannten Wohnungsmärkten den Anstieg der Mieten zu begrenzen, so sind in Einzelfällen erhebliche Mietsenkungen durch außergerichtliche Einigung oder Gerichtsentscheidungen möglich.

### Urteile lassen auf sich warten

Aufgrund der praktischen Probleme, die Mieter bei der Umsetzung und Anwendung

der Mietenbremse haben, sind bis zum Sommer bundesweit kaum Fälle bei Gericht gelandet. In Hamburg sind jetzt endlich mehrere Fälle bei Gericht anhängig. Mieter helfen Mietern bereitet weitere Klagen vor. Auffällig sind beispielsweise Neuvermietungen des Konzerns Akelius in Höhe von 18 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Eine Entscheidung Hamburger Gerichte liegt bislang nicht vor, in Berlin ist man da weiter. So vermietete ein Berliner Vermieter seine Wohnung in Neukölln im Juli 2015 zu einem Mietpreis in Höhe von 9,50 Euro je Quadratmeter netto kalt. Das Amtsgericht Neukölln (Urteil vom 8. September 2016 – 11 C 414/15) verurteilte den Vermieter zur Senkung der monatlichen Miete auf 6,60 Euro und Rückzahlungen. Der Mieter spart nun 221,09 Euro monatlich. › weiter auf Seite 4

## Podiumsdiskussion

### Bezahlbarer Wohnraum in Hamburg



Auf dem Podium v.l.n.r.: Dipl.-Ing. Wulff, Bausenatorin Dr. Stapelfeldt, Moderatorin Margit Bonacker, MhM-Geschäftsführerin Sonnemann, Prof. Dr. Oßenbrügge Foto © Sven Meyer

Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Professor Dr. Jürgen Oßenbrügge, Bauunternehmer Dipl.-Ing. Stefan Wulff und MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann diskutierten am 10. November 2016 vor Publikum in der Patriotischen Gesellschaft. Diese hatte das Thema »Bezahlbarer Wohnraum in Hamburg« um die Frage ergänzt »Brauchen wir einen Richtungswechsel?« Senatorin Dr. Stapelfeldt nahm für die jetzige Regierung in Anspruch, den nötigen Richtungswechsel nach CDU-Jahren der Untätigkeit bereits vollzogen zu haben. Professor Oßenbrügge empfahl in Sachen Wohnungsbau einen Blick über die Grenze nach Wien sowie eine Zusammenarbeit Hamburgs mit Schleswig-Holstein und Niedersachsen, mit dem

Ziel, Hamburg zu entlasten. Neubau bedeute zunächst einmal nur Wachstum der Stadt, nicht aber automatisch die Zunahme bezahlbaren Wohnraums, betonte MhM-Juristin Sonnemann. Genossenschaften, SAGA GWG und weitere sozial ausgerichtete Bauunternehmen müssten vorrangig städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden – möglicherweise nicht zum Kauf, sondern in Erbpacht. Ziel müsse eine langfristig niedrigpreisige Wohnungs- und Mietpolitik sein. Bis zu einer Entspannung, die erst in vielen Jahren in Sicht sei, müsse man den Schutz der Bestandsmieter im Fokus behalten, forderte Sonnemann weiter.

› Fortsetzung Seite 3

Das Amtsgericht Lichtenberg hat mit Urteil vom 28. September 2016 (2 C 202/16) festgestellt, dass sich die maximal zulässige Miete für die Streitwohnung nur auf 6,51 Euro/m<sup>2</sup> beläuft, und nicht wie vom Vermieter verlangt auf 6,91 Euro/m<sup>2</sup>. Die Mieter müssen nun monatlich 32,47 Euro weniger bezahlen und erhalten die Überzahlungen für sieben Monate zurück.

#### **Gut beraten – Geld gespart**

Auch außergerichtlich gelingt es den Jurist/innen von Mieter helfen Mietern immer wieder die Miete drastisch zu senken. So vereinbarte ein Vermieter für eine gut 65 m<sup>2</sup> große Wohnung an der Königstraße 12,04 Euro/m<sup>2</sup>. Nach Rüge durch MhM wurde die Miete auf 8,62 Euro/m<sup>2</sup> reduziert. Die Mieter sparen monatlich nun 222 Euro. Ein Münchner Vermieter vermietete im Dezember 2015 seine Eigentumswohnung in Hamburg für einen Preis, der exakt 10 % über dem Mittelwert des maßgeblichen Mietenspiegelfeldes liegt. Vertraglich ist eine Staffelmiete vereinbart. Er hat nicht damit gerechnet, dass auch seine Mieter Bescheid wissen. Die erste Staffelerhöhung von 50 Euro monatlich soll ab dem 1.12.2016 gezahlt werden. Diese Erhöhung liegt jetzt jedoch mehr als 10 % über dem Mittelwert des Mietenspiegels 2015 und verstößt damit gegen die Regelungen der Mietpreisbremse. Nach Empfehlung von MhM zahlen die Mieter die Staffelerhöhung nicht. Bei der nächsten Staffel zum 1.12.2017 muss allerdings wieder genau hingesehen werden. Dann richtet sich die Zulässigkeit dieser Staffel nach dem Mietenspiegel 2017. Mieter, die eine Staffelmiete vereinbart haben, müssen daher kontinuierlich bei jeder Staffel überprüfen, ob diese gegen das Gesetz verstößt.

#### **Bessere Gesetze notwendig**

So schön diese Einzelerfolge für die glücklichen Betroffenen auch sind, die bisherigen Vorschriften werden die Mietenexplosion in nachgefragten Regionen nicht bremsen. Wer hier wirklich etwas erreichen will, muss die aktuellen Vorschriften dringend nachbessern. Oder den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durch Umformulierungen wieder anwendbar machen. Dann würden – wie bis vor 10 Jahren – Mietpreisüberhöhungen wieder von Amts wegen zu verfolgende Ordnungswidrigkeiten darstellen. Durch die Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigte Ausnahmen von Preisüberhöhungen würden verschwinden und alle noch nicht verjährten Überzahlungen von Mieten könnten durch die Mieter zurückgefordert werden.

Marc Meyer ■

## Schweigen im Bundeskanzleramt Mietrechtsreform 2. Teil

Der für 2015 angekündigte Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums liegt seit April 2016 vor. Und so gut wie nichts ist passiert. Der Antrag der Bundestagsfraktion Die Linke, diese zweite Mietrechtsnovelle jetzt dem Parlament vorzulegen, wurde vom Bundestagsausschuss für Recht und Verbraucherschutz mit den Stimmen der CDU/CSU und SPD abgelehnt. Wird die Regelung überhaupt noch kommen?

Der Referentenentwurf soll nach Einführung der Mietpreisbremse den schon im Koalitionsvertrag von 2013 vorgesehenen zweiten Teil der Mietrechtsreform umsetzen. Modernisierungsmieterhöhungen sollen gedeckelt werden. Der Mietenspiegel soll nicht nur die neuen Mieten der letzten vier, sondern die der letzten acht Jahre ausweisen. Eine ordentliche Kündigung nach Zahlungsverzug soll mit einer vollständigen Zahlung beseitigt werden können, wie es bei der fristlosen Kündigung nach Zahlungsverzug schon nach derzeitigem Recht möglich ist. Und es soll die tatsächliche und nicht die behauptete Wohnfläche für Betriebskosten und Mieterhöhungen gelten. Allesamt Änderungen, die Mieter vor kräftigen Mieterhöhungen und vor Wohnungsverlust schützen können. Die Fälle von Nachverdichtung, insbesondere der Modernisierungsfall aus der Gorch-Fock-Straße (siehe Artikel in diesem Heft) zeigen die Dringlichkeit der versprochenen Reform. Das sieht nicht nur MhM so. Sogar Rolf Buch, Chef des größten deutschen Wohnungskonzerns Deutsche Annington, äußerte gegenüber der WELT, dass die Politik gegen Luxussanierungen eingreifen muss (DIE WELT online, 13.6.2016). Diese seien der Königsweg, um das Mietrecht zu umgehen und Mieter zu vertreiben. Das Schweigen der Regierungsfractionen seit Vorlage des Referentenentwurfs ist besorgniserregend. Die Reform sollte ursprünglich schon im Herbst 2015 verabschiedet werden. Obwohl die SPD nach ihrer Klausurtagung Anfang September 2016 in ihrem wohnungspolitischen Positionspapier betonte, die Reform sei nötig, sind keine erkennbaren Schritte mehr erfolgt. Das lässt nichts Gutes ahnen, sondern vielmehr befürchten, dass sich die Rechtslage für die Mieter in Deutschland bis zu der Bundestagswahl 2017 nicht mehr verbessern wird.

Sylvia Sonnemann ■

## Mietanstieg richtig bremsen

#### **Kommentar Sabine Weis**

Der Hamburger Senat setzt in seiner Wohnungspolitik hauptsächlich auf Wohnungsneubau und auf das dafür geschaffene Bündnis für das Wohnen. Dabei wird eine wichtige Möglichkeit außer Acht gelassen: Durch Änderungen der Bundesgesetze, den Anstieg der Mieten zu begrenzen. Das war nicht immer so. Noch 2013 startete Hamburg eine Initiative zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes, damit Mietpreisüberhöhungen bekämpft werden. Umgesetzt können wurde die Initiative auf Bundesebene nicht. Von einer Unterstützung der Mietrechtsreform zweiter Teil (siehe Artikel oben) durch den Hamburg Senat ist nichts zu hören. Dabei sind doch gerade die geplanten Regelungen für einen Stadtstaat wie Hamburg mit seiner angespannten Wohnungssituation so wichtig. Der andere große Stadtstaat macht es

vor. Im Juni 2016 hat das Land Berlin einen Gesetzesentwurf in den Bundesrat eingebracht, durch den der Mietanstieg in bestehenden Mietverhältnissen wirksam begrenzt werden soll, u.a. durch eine Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung und eine Änderung der durch den Mietenspiegel erfassten Vergleichsmieten. Aber auch die sog. Mietpreisbremse sollte verändert werden, damit sie bei Neuvermietungen besser greift. Diese Gesetzesinitiative wurde vom Berliner Senat passend zur kurz danach stattfindenden Landtagswahl gestartet. In Hamburg wird voraussichtlich erst wieder im Frühjahr 2020 gewählt. Der Hamburger Senat sollte das Langzeitgedächtnis der Wähler und Wählerinnen nicht unterschätzen. Ob eine Wohnungspolitik mieterfreundlich ist, zeigt sich im Handeln und Nicht-Handeln bereits während der gesamten fünfjährigen Legislaturperiode.



## Wenn es eng wird im Viertel

# Die Nachverdichtung wird kontrovers diskutiert

Aus dreigeschossigen Mietshäusern werden fünfgeschossige. In grünen Innenhöfen wachsen raumgreifende Apartmenthäuser. Das ist Nachverdichtung. Es ist der Versuch, neuen Wohnraum auf alten Fundamenten und in bestehenden Baufeldern zu schaffen. Manche Pläne sind so abenteuerlich, dass man schon beim ersten Blick nur den Kopf schüttelt. Andere Projekte, die auf Dachausbau und Aufstockung setzen, sind durchaus sozial verträglich, auch wenn sie den betroffenen Altmietern erhebliche Kopfschmerzen bereiten.

Der Senat will jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen bauen lassen. Er erhält für diesen Plan von allen Seiten Zuspruch. Ein relevanter Teil dieser neuen Wohnungen wird durch Nachverdichtung in den zentralen Lagen der Stadt errichtet werden. Und das birgt Konfliktstoff. Die Beschwerden der betroffenen Mieter gegen Aufstockungen und Verdichtungen, haben schon jetzt im Beratungsalltag von MhM drastisch zugenommen. Die Betroffenen fürchten die dauerhafte Einschränkung ihrer Wohnqualität und sie rechnen mit mehrjährigem Baulärm und späteren Mieterhöhungen. Wir haben uns vier verschiedene Nachverdichtungsprojekte angesehen.

### Innenhof Stresemannstraße, Bahrenfeld

Die Stresemannstraße ist eine der vielbefahrenen und lautesten Ausfallstraßen Hamburgs. Direkt an dieser Hauptstraße liegt zwischen Schützenstraße, Leverkusenstraße und Ruhrstraße ein großer Wohnblock mit einem stattlichen Innenhof.

Die Behrmann Grundstücksgesellschaft, der hier viele Wohnungen gehören, will den Innenhof komplett entkernen und darin knapp 100 neue Wohnungen schaffen; in viergeschossiger Bauweise, darauf ein Staffelgeschoss, darunter eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Zur Zeit befinden sich auf dem Areal eine kleine Autowerkstatt und viel Grün. Der Innenhof ist den Mietern besonders wichtig, weil in der ganzen Gegend rund um die Stresemannstraße keine relevante Grünfläche existiert und auch kein Platz, an dem sich Kinder unbeaufsichtigt aufhalten können. Ein klassischer Konflikt: Hier die Mieter, die keine Verschlechterung hinnehmen wollen, dort die Wohnungspolitik des Bezirks, die bei der Zahl von geplanten 100 Wohnungsneubauten – darunter ein Drittel Sozialwohnungen – dem Investor dankbar sind. Und zufrieden ist natürlich vor allem auch die Behrmann Grundstücksgesellschaft, die in dem aufstrebenden Stadtteil Bahrenfeld erhebliche Zusatzprofite aus ihrer Immobilie ziehen wird.



*Wollen mit ihren Interessen genau so ernst genommen werden wie der Investor: Mitglieder von »Bahrio 68«.*



*Eine grüne Oase in privilegierter Eimsbütteler Lage: Rückzugsort für rund 350 Mieter. Für die hier lebenden 70 Kinder ist der Hof ein echter Abenteuerspielplatz.*

Aber was spricht gegen 100 Wohnungen in diesem Bahrenfelder Hinterhof? »Nach außen haben wir dann den Autolärm und nach innen dann nur noch Schatten«, sagt eine langjährige Mieterin, die sich in der Anwohnerinitiative »Bahrio 68« engagiert. Die massiven Neubauten werden dafür sorgen, dass die Sonne die unten liegenden Bestandswohnungen nicht mehr erreichen wird – so die Befürchtung. Zudem müsste der Baumbestand im Hof gefällt werden, die Luftqualität in der ohnehin belasteten Gegend würde sich verschlechtern. Und insgesamt – so bilanziert die Initiative: Das Neubauprojekt verschlechtert die Wohnsituation von insgesamt 500 Altmietern. »Wir sind der Ansicht, dass die unmittelbar Betroffenen in dem Planungsprozess gehört und ihre Interessen berücksichtigt werden sollten«, fordert die Initiative. Sie fühlen sich von den Bezirkspolitikern an den Rand gedrängt.

» Wir sind der Ansicht, dass die unmittelbar Betroffenen in den Planungsprozess gehören und ihre Interessen berücksichtigt werden sollten«, fordert die Initiative.

»Die Parteienvertreter verhandeln mit dem Investor und seinen Architekten, wir müssen uns quasi aufdrängen, um überhaupt wahrgenommen zu werden«, sagt ein engagierter Bewohner. »Wir wissen, dass in Hamburg dringend Wohnraum benötigt wird, aber nicht jede Nachverdichtung in jedem Ausmaß ist akzeptabel«, heißt es in einem Flugblatt der erbosten Mieter. Die Initiative will mit der Bezirkspolitik ins Gespräch kommen, ausloten, wie weit die Bauplä-



*Eppendorfer Weg: Die Wohnanlage im Herbst 2014 kurz vor Beginn der Dachaufstockung.*

ne modifiziert und vor allem minimiert werden können. Ob es eine Kompromisslinie gibt, und wo die liegen könnte, könne man nur in einem intensiven Dialog herausfinden. Die Bezirkspolitiker haben unsere Kompromissbereitschaft aber noch nicht mal getestet, beklagen die enttäuschten Initiativenvertreter.

#### **Eimsbüttler Hof, Nähe U-Bahn Christuskirche**

In einer ruhigen Wohngegend, südlich der Bundesstraße, dicht am Kaifu-Schwimmbad, befindet sich der Eimsbüttler Hof. Zwischen Felix-Dahn-Straße, Hohe Weide, Gorch-Fock-Straße und Moor-kamp liegt eine grüne Oase, die auf vier Seiten von vierstöckigen Altbauten aus den 1920er Jahren eingerahmt wird. Eine attraktive Wohngegend, die trotz ihrer zentralen Lage auch viel Ruhe bietet.

Auch in diesem Innenhof will der Grundeigentümer die Betonlasten anrollen lassen. Die 1.200 Quadratmeter Grünfläche soll auf ein Drittel schrumpfen. Der Investor, die Wohnungsbaugesellschaft Rebien, plant vier neue Häuser samt Tiefgarage. Zusätzlich sollen die Dachgeschosse aufgestockt werden. Von 50 bis zu 70 neuen Wohnungen ist die Rede. Das Projekt wird nun vom Bezirksamt und den Eimsbüttler Abgeordneten geprüft. Auch hier haben wir es mit Politikern und einer Verwaltung zu tun, die in dem eng bewohnten Stadtteil Eimsbüttel künftig Jahr für Jahr eintausend Neubauten realisieren sollen. Da kommt der Eimsbüttler Hof wie ein Geschenk daher.

Was viele Mieter erbost, ist die Dreistigkeit, mit der der Eigentümer seine langjährigen Mieter vor vollendete Tatsachen zu stellen versucht. Die Hofgemeinschaft will mit ihrem Vermieter ins Gespräch kommen und bildet jetzt eine autorisierte Verhandlungs-



*Rund um die Uhr lärmern die Baumaschinen, eine Belästigung, an die man sich nicht gewöhnen kann, sagt Mieterin Monika Lühr.*



*Eppendorfer Weg Herbst 2016: Die verbliebenen Mieter erwarten sehnsüchtig den Abschluss der Bauarbeiten.*



*Nachverdichtung in kleinem Maßstab: Die Nachbarschaft im Wullenweberstieg rückt näher heran.*

gruppe. Wir sind nicht gegen jegliche Bebauung, aber wir wollen darüber reden, wie eine sozialverträgliche Lösung für alle zu finden ist, sagen die Mietervertreter. Die gegenwärtigen Pläne seien zu massiv. Über Dachausbauten könne man wohl reden.

Im Eimsbütteler Bezirksamt – so hört man – geht die Meinungsbildung wohl in Richtung Kompromiss. Es wird gebaut werden, aber abgespeckter, als sich das der Investor wünscht, dennoch massiver als sich die Mieter bieten lassen wollen. Aber noch sind die Würfel nicht gefallen. Vor 2018 werden die Betonlaster nicht erwartet.

» Wir erleben aktuell, dass Hausbesitzer und Investoren sich genau die Quartiere raussuchen, in denen das Mietpreinsniveau bereits auf höchstem Niveau pendelt.

### Nachverdichtung Osdorf

Wenn Monika Lühr auf dem Balkon im 5. Stock des Osdorfer Lesebergweges steht, blickt sie – da wo früher ein Bolzplatz war – auf eine Baustelle. Monika Lühr ist seit 1969 Mieterin in diesem Hochhaus der SAGA und genau diese SAGA baut nun vor ihrem Haus eine weitere Wohnanlage, dreigeschossig, mit Platz für 24 Wohnungen. Gut, wir brauchen in Hamburg dringend Wohnungen, warum nicht hier, sagt sich die Buchhalterin im Ruhestand. Aber der Baustellenlärm ist dann doch so nervend, dass sich Frau Lühr das nicht so einfach gefallen lassen will. Denn die Baustelle liegt nur 20 Meter Luftlinie von ihrer Wohnung entfernt. Die Arbeiten beginnen schon morgens um 7 Uhr und enden selten vor 18 Uhr. Die Rentnerin hat also den ganzen Tag den Krach von Betonsägen, Kreissägen, den Lärm von LKW-Verkehr und das Hämmern der Bauarbeiter im Ohr.

Die SAGA schrieb den sehr verehrten Mieterinnen und Mietern vor der Einrichtung der Baustelle einen Brief, in dem sie das Lärmproblem arg verniedlichte: »Wir gehen davon aus, dass die Bauarbeiten keine größeren Beeinträchtigungen für Sie mitbringen.«

Monika Lühr hat sich an Mieter helfen Mietern gewandt. Dort riet man ihr, ein detailliertes Lärmprotokoll für alle Stunden des Tages zu führen. »Ich war früher Buchhalterin und bin deshalb sehr genau«, sagt Frau Lühr, »ich habe für jede Stunde am Tage die Dezibel-Werte notiert. Und Fotos der laufenden Arbeiten hab ich auch geschossen.« Sie zeigt uns eine detaillierte Ausarbeitung von einigen hundert Seiten. Die Spitzenwerte des Lärms lagen ganz klar im gesundheitsschädlichen Bereich. Und selbst bei geschlossenem Wohnzimmerfenster wurden mehr als 50 Dezibel gemessen.

Frau Lühr hat aufgrund dieser eindeutigen Datenbasis ihre Mietzahlungen um 25 % reduziert. Das ist ungefähr der Wert, den Gerich-

te in vergleichbaren Fällen als angemessen betrachten. »Aber was sind schon 25 %? Meine Ruhe ist mir mehr wert«, sagt die Seniorin.

### Aufstockung Eppendorfer Weg

Frau Hoffmann (Name von der Redaktion geändert) lebt seit vielen Jahren in einem 50er Jahre Bau im Eppendorfer Weg. Eine tolle Gegend, in der immer was los ist, man sich aber auch zurückziehen kann, sagt sie. Sie wohnt gern in diesem Teil Eimsbüttels – jedenfalls bis zum August 2015. Der Eigentümer hatte angekündigt, zwei zusätzliche Stockwerke auf den Nachkriegsbau zu setzen und Fahrstühle sollten auch installiert werden. »Ach ja, eine satte Mieterhöhung für die Zeit nach der Beendigung der Baumaßnahme hatte er auch noch angekündigt«, erinnert sich Frau Hoffmann.

Als die ersten schweren LKWs anrollten, glaubten die Mieter noch, ihre Nerven würden ausreichen, um dem Baulärm zu trotzen. Doch die Belästigung durch die mit der Erhöhung verbundenen Handwerksarbeiten – auf dem Dach, im Treppenhaus, an der Fassade und auch in allen Wohnungen – waren dermaßen massiv, dass etliche Bewohner aufgaben und ihre Wohnungen kündigten. Frau Hoffmann führte ein Lärmprotokoll: Von morgens 7:00 bis 17:00 Uhr war von allen Seiten Lärm, zeitweise auch bis 20:00 Uhr. Nicht selten wurde auch der Samstag zum Lärmtag gemacht. Und nicht nur der Krach der Baumaschinen plagte die Mieter. Ein paar Wochen lang gab es kein warmes Wasser, einige Tage überhaupt kein Wasser. Damit die Bauarbeiter auf den Gerüsten nicht in ihre Wohnung blicken konnten, verhängte Frau Hoffmann regelmäßig ihre Fenster. Bei schönstem Sommerwetter saß sie dann mit künstlichem Licht auf ihrem Sofa und dachte: »Wenn ich das früher geahnt hätte, wäre ich auch ausgezogen.« Bekannte oder Freunde hat sie auf ihre Baustelle nicht mehr eingeladen: »Wie sieht das denn aus? Da schämt man sich ja für das Tohuwabohu.«

Typisch für die belastende Situation war ein zufälliges Zusammentreffen mit einem Handwerker: Der betrat schwungvoll eine Wohnung, schreckte zurück und rief geschockt aus:

» Mein Gott, da sind ja noch Menschen drin!

Die Aufstockung um zwei Geschosse dauert üblicherweise mindestens ein Jahr, in vielen Fällen aber auch deutlich länger. Frau Hoffmann rechnet nach allen handwerklichen Pannen, die die bisherige Bautätigkeit begleiteten, mit einer Leidenszeit von eineinhalb Jahren. Sie hat auf Anraten ihrer MhM-Beraterin die Miete um 25 % gekürzt, aber zufrieden ist sie dadurch nicht. Selbst wenn sie überhaupt nichts an Miete zahlen müsste, hat ihr Leben einen Bruch

erfahren: »Im Grunde sind es fast zwei Lebensjahre, die mir hier durch die Bauarbeiten geraubt worden sind«, sagt sie verbittert.

### Nachverdichtung braucht Augenmaß

Hamburg besitzt eine recht aufgelockerte Bebauung und kann deshalb noch Nachverdichtung vertragen. Das sagen ja auch die statistischen Zahlen: In München wohnen 50 Menschen auf einem Hektar, in Berlin 40, in Hamburg weniger als 25. Untersuchungen sprechen davon, dass in der Hansestadt allein durch den Ausbau von Dachgeschossen und durch Aufstockung viele tausend Wohnungen vorstellbar sind. Allerdings wird das theoretische Potenzial, dass sich unter Hamburgs Dächern befindet, nur da ausgeschöpft, wo saftige Profite zu erwarten sind. Wir erleben aktuell, dass Hausbesitzer und Investoren sich genau die Quartiere raussuchen, in denen das Mietpreisniveau bereits auf höchstem Niveau pendelt. Hier kann man neu entstehende Dachwohnungen locker für 13, 14 oder 15 Euro kalt vermieten. Und das sind genau die Gebiete, in denen die Bevölkerungsdichte ohnehin schon überdurchschnittlich ist: Eimsbüttel, St. Pauli, Ottensen, Altona Altstadt. Für die Immobilienbesitzer ist die Aufstockung eine wahre Goldgrube, allein schon deshalb, weil sie sich bei Aufstockungen meist nicht um die Schaffung von geförderten Sozialwohnungen kümmern müssen. Und Grunderwerbskosten fallen auch nicht an. Das macht das Investment besonders attraktiv. Häufig hört man von Investoren das Argument, Flüchtlinge bräuchten dringend Wohnungen – wo sollten die denn wohl herkommen? Das ist schlicht Unsinn. Alle für diesen Artikel besuchten Verdichtungsprojekte haben eins gemeinsam: sie liefern keinen einzigen Quadratmeter für Geflüchtete.

Viele Nachverdichtungspläne sind auf den ersten Blick unzumut-

bar, weil sie mit zu viel Beton und zu wenig Rücksichtnahme auf Bestandsmieter arbeiten. Man muss einräumen, es gibt Verdichtungen und Aufstockungen, die aus stadtplanerischer Sicht durchaus vernünftig sind, obwohl sie die Lebensqualität und Wohnstandards der Altm Mieter absenken. Aus Sicht der Mieter lässt sich die tief ins Alltagsleben eindringende Belastung durch mehrjährigen Baulärm nicht durch individuelle Regelungen über Mietminderung ausgleichen. Und wenn man über 20 oder 25 % Minderung spricht – viel mehr lässt die Rechtsprechung derzeit nicht zu – empfinden das viele Mieter als Hohn. Betroffene sprechen häufig von »verlorenen Lebensjahren«, wenn sie über ihr Wohnen auf einer Baustelle berichten. Dauerhafte Handwerksarbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft machen Betroffene aggressiv und manchmal sogar krank.

Wenn in Hamburg, das Potenzial der möglichen Dachaufstockungen in den kommenden Jahren auch nur teilweise ausgeschöpft werden soll, dann sind viele zehntausend Bestandsmieter von Lärm, Dreck und Erschütterungen betroffen. Und auf sie kommen im Regelfall auch immer heftige Mietpreissprünge für Fahrstuhlinstallationen oder Wärmedämmung zu. Dies wird in nicht wenigen Fällen zur Mieterverdrängung führen. Alles spricht also dafür, dass – bevor eine Baumaßnahme beginnen darf – bereits im Bauantragsverfahren geregelt werden muss, wie die Altm Mieter als Kollektiv zu schützen sind. Das wäre neu. Und es würde vermutlich eine zentrale Verwaltungsverordnung erforderlich machen.

Aber nur so würden sich die Interessen von Altm Mietern, Investoren und Menschen, die dringend auf Wohnraum angewiesen sind, ein wenig harmonisieren lassen.

Fotos © Henning Scholz, Text: Rainer Link ■

## Dachgeschossausbau Gorch-Fock-Straße Rausverdichtet

Die Akzeptanz von Nachverdichtungsprojekten wird Mietern schwermacht. Die jetzige Rechtslage erlaubt es Vermietern Dachgeschossausbauten dazu zu nutzen, Mieter zu vertreiben. Das Drama in der Gorch-Fock-Straße 6 und 8 ist ein trauriges Beispiel. Zweifel daran, dass die Reform des Modernisierungsmietrechts dringend nötig ist, dürften sich damit erledigt haben.



Zusätzliches Geschoss – teuer für Bestandsmieter

Die Grundstücksgesellschaft Dittmers GbR, vertreten durch die Bruhns GVPE GmbH & Co. KG (später Grundstücksgesellschaft Elbe mbH), kündigt den Mietern der Gorch-Fock-Straße 6 und 8 im März 2013 erstmalig den Ausbau der Dachböden an: Fünf neue Wohnungen sollen entstehen. Hierfür soll der Keller um ein Geschoss erweitert, dort neue Abstellräume errichtet und eine Kellerdeckendämmung eingezogen werden. Dabei lässt der Vermieter die Mieter zunächst im Unklaren darüber, ob es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, für die sie womöglich noch eine Mieterhöhung werden zahlen müssen. Denn Angaben hierzu fehlen komplett. MhM klärt dies frühzeitig und ringt dem Vermieter unter Androhung einer einstweiligen Verfügung eine schriftliche Bestätigung ab, dass die angekündigten Maßnahmen im Keller keine Mieterhöhung zur Folge haben und man zunächst lediglich Vorbereitungsarbeiten für die geplante Modernisierung im Keller durchführen werde.

Zunächst konnten die Mieter aufatmen, doch dann der Schock. Anfang 2014 kündigt der Vermieter das Maßnahmenpaket rund um die Aufstockung mit einer drastischen Mieterhöhung an. Es soll für jeden Hauseingang ein Fahrstuhl angebaut und das ganze Haus gedämmt sowie die Fenster ausge-

tauscht werden. Bei der Gelegenheit werden die alten Balkone abgerissen und durch neue, etwas größere ersetzt. Zudem soll ein hydraulischer Abgleich der Heizung durchgeführt sowie eine Lüftungsanlage eingebaut werden. Die Elektroanlage wird erneuert. Den Bestandsmietern werden hierfür 6 Euro Mieterhöhung angekündigt – pro Quadratmeter wohlgemerkt. Einige Mieter widersprechen der angekündigten Baumaßnahme aus finanziellen Härtegründen. Aber es gibt auch ansonsten gute Argumente gegen die Erhöhung. Die meisten Maßnahmen führen zu keiner nachhaltigen Wertverbesserung für die Mieter und sind eigentlich Folgen der Aufstockung und damit diesem Teil der Baumaßnahme zuzurechnen. Doch die Klärung, ob die Erhöhung wirklich berechtigt ist, hat der Gesetzgeber an das Ende der Baumaßnahmen geschoben. Erstmal müssen die Mieter dulden. Da die Hausverwaltung nicht zu klärenden Gesprächen bereit ist, bleiben die 6 Euro Mieterhöhung im Raum stehen und hängen wie ein Damoklesschwert über den Köpfen der Mieter.

Über zwei Jahre sind die Mieter massiven Bauarbeiten ausgesetzt. Die Häuser sind eingerüstet, der Lärm ist unerträglich. Mietergärten werden durch die Einrüstung und das Aufgraben plattgemacht. Zusammen mit der blickdichten Plane befinden



sich die Mieter in einem schmutzigen, lauten Dauerwinter. In der Sommerzeit müssen Fenster geschlossen bleiben, Balkone sind nicht nutzbar. Als wenn das nicht schon genug wäre, führt der Vermieter zusätzlich lärmintensive Sanierungsarbeiten in Nachbarwohnungen von Mietern durch, die gerade ausgezogen sind. Hinzu kommen diverse Wasserschäden im Keller und im Dach. In Folge des Dachausbaus werden Abstellräume der Mieter gekündigt und müssen geräumt werden. Hierfür werden Ersatzräume im neu fertig gestellten Keller angeboten.

Während der Bauzeit mindern die Mieter mit Hilfe von MhM die Miete und machen

Aufwandsentschädigungen und Schadensersatz geltend, die noch streitig verhandelt werden müssen. Aber dies ist nur ein schwacher Trost. Sieben von zwanzig Mietparteien werfen vorzeitig das Handtuch und ziehen wegen der Arbeiten und der drohenden Mieterhöhungen aus.

Das hätte nicht sein gemusst, denn am Ende der Modernisierung stellt sich heraus, alles ist doch nicht so teuer gewesen. Die Mieterhöhung ist um die Hälfte niedriger als angekündigt – statt 6 Euro/m<sup>2</sup> sollen es jetzt rund drei Euro/m<sup>2</sup> sein. MhM-Jurist Bluhm hält auch die neue Mieterhöhung noch für angreifbar. Auch wenn hierüber vermutlich noch gestritten werden wird – die

Mondpreise zu Beginn der Baumaßnahme haben Wirkung gezeigt. Wer keinen finanziellen Härte Widerspruch erhoben oder vor Einzug keine Staffelmiete vereinbart hatte (diese Mieter müssen keine zusätzlichen Wertverbesserungszuschläge zahlen), der hat lieber eine neue Bleibe gesucht – auch im Umland zu verlässlichen Preisen und ohne jahrelangen Dreck und Baulärm. Die freigewordenen Wohnungen werden nun für 14 Euro und mehr je Quadratmeter netto kalt angeboten! Das Fazit für diese Nachverdichtungsmaßnahme: Keine einzige bezahlbare Wohnung wurde geschaffen, sieben günstige Mietverhältnisse wurden vernichtet.

Christian Bluhm, Sylvia Sonnemann ■

## Die Unglaublichen

# Tochterunternehmen des SoVD vergrault Mieter

Dass ausgerechnet ein Sozialverband ein Tochterunternehmen führt, das sich auf das lukrative Geschäft mit Immobilien spezialisiert hat, klingt schon merkwürdig. Dass diese Immobilienfirma langjährige Mieter auf die Straße setzt, um hochpreisige Eigentumswohnungen zu errichten, klingt wie ein übler Scherz. Findet so aber statt. Der Sozialverband Deutschland SoVD und sein von ihm kontrollierter Immobilienableger Meravis benehmen sich wie ganz gewöhnliche Profitmacher. Die ganze Geschichte ...



*Auf dem Grundstück am Buurredder stehen zurzeit fünf Bestandsgebäude mit insgesamt 44 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 43 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>. Sie sollen abgerissen werden.*

In den 50er Jahren errichtete der Reichsbund (Vorgänger des heutigen SoVD) im Langenhorner Buurredder eine schicke Gartensiedlung mit 44 kleinen Wohnungen. Ein stilles Refugium mit viel Grün und günstigen Mieten. Die Rentnerin Ingrid K. (81) wohnt hier seit 1958 in ihrem Häuschen. Eigentlich sollte es auch die letzte Station in ihrem Leben sein. Dann kam die Kündigung und die hat sie krankgemacht. Frau K. nahm 10 Kilo ab, war mit den Nerven völlig am Ende und willigte in ihrer Verzweiflung schließlich ein, zum Jahresende 2016/17 in eine Seniorenwohnanlage zu ziehen.

»Mit dem Häuschen am Buurredder stirbt der schöne Teil meines Lebens«, verabschiedete sie sich von ehemaligen Nachbarn, die bereits vor ihr den Buurredder verlassen haben. Eine Seniorin, vertrieben von einer Immobilienfirma, die zu einhundert Prozent dem Sozialverband Deutschland SoVD gehört? Wie kann das gehen?

### Meravis setzt auf Eigentumswohnungen

Meravis will verdichten und ordentlich Kasse machen. Aus ihrer Sicht ist die Siedlung bautechnisch veraltet, in der Substanz marode und zu vernünftigen Kosten nicht mehr zu sanieren. Ganz anders sah dies ein vom Mieterverein Mieter helfen Mietern beauftragter Baupraktiker. Man könne die Siedlung durchaus zu vertretbaren Kosten wieder zukunftsfähig machen, wenn man es denn wolle. Die Mieter beklagten zudem, dass der schlechte Zustand einiger Wohnungen in direktem Zusammenhang mit unterlassenen Reparaturarbeiten der Meravis stünde. Stand bislang eine Wohnfläche mit insgesamt 2.264 m<sup>2</sup> zur Verfügung, soll sie sich mit den geplanten Neubauten auf 5.790 m<sup>2</sup> mehr als verdoppeln. 48 Eigentumswohnungen, dazu 20 frei finanzierte Mietwohnungen (Anfangsmieten ca. 13 Euro kalt) und lediglich 13 geförderte Wohnungen sollen am



Anfang 2017 kommt der Abrissbagger.



OSB-Holzplatten vor den Häusern.

Buurredder entstehen. 68 der neu zu bauenden Wohnungen sind für die jetzigen Mieter also unerschwinglich. Und nur die 13 Sozialwohnungen kämen bei ihren beschränkten Einkommensverhältnissen infrage. Der Wegzug der Bestandsmieter ist bereits durch die Schwerpunktsetzung auf Eigentumsimmobilien programmiert.

» Man könne die Siedlung durchaus zu vertretbaren Kosten wieder zukunftsfähig machen – wenn man es denn wolle.

#### Der SoVD Landesvorsitzende schweigt beharrlich

Klaus Wicher ist ein engagierter Sozialpolitiker. Er hält viele Vorträge über Altersarmut, Pflegenotstand und andere soziale Themen. Besonders am Herzen liegt ihm auch die Versorgung von Normalverdienern mit bezahlbarem Wohnraum. Er ist der Landesvorsitzende des SoVD und sitzt auch im Aufsichtsrat der Meravis. Wie passt das zusammen: Hier die verbalen Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum, da die Alltagspraxis der Entmietung des Buurredders? Klaus Wicher beantwortet unsere schriftliche Bitte um ein Interview nicht. In Sachen Buurredder ist er auch für andere Medien »abgetaucht«. Durch sein Nichthandeln und Schweigen zum Bauprojekt trägt er dazu bei, dass Meravis-Mieter vertrieben werden. Er schafft es gleichzeitig, den kompletten Hamburger Sozialverband nachdrücklich ins Zwielicht zu rücken.

#### Der Bundesverband SoVD lässt seinem Tochterunternehmen freie Hand

Die Meravis ist eine einhundertprozentige Tochter des SoVD Bundesverbandes, bestätigt uns deren Pressesprecher Benedikt Dederichs. Wir fragen ihn: Wer bestimmt die Geschäftspolitik der Meravis? »Die Geschäftspolitik wird von der Geschäftsführung der Meravis bestimmt. Der Sozialverband Deutschland e.V. nimmt keinen



Handwerker Fahrzeuge der Meravis

Einfluss auf die Bauprojekte.« Das heißt, die Meravis handelt autonom, braucht sich um die sozialpolitische Programmatik des SoVD nicht zu kümmern. Fakt ist dennoch: Der Sozialverband als Eigentümer könnte jederzeit in die Geschäftstätigkeit und in konkrete Projekte eingreifen, wenn er es denn wollte. Aber die Sozialpolitiker ziehen es vor, den rüden Umgang ihrer Tochterfirma mit langjährigen Mietern zu beschweigen.

#### Die letzten Mieter harren aus

Ein warmer Herbsttag am Langenhorner Buurredder. Die Handwerker der Meravis haben begonnen die Fenster der entmieteten Wohnungen mit Holzplatten zu sichern. Im Inneren der Häuser werden Heizungen und Wasserinstallationen unbrauchbar gemacht. Mitten in dieser bedrückenden Szene treffen wir Angelika Tuttlies. Sie lebt hier seit 30 Jahren und will nicht weichen. Ihr sei zum Heulen zumute, sagt sie beim Blick auf die zugenagelten Fenster ihrer ehemaligen Nachbarwohnungen. »Hier am Buurredder habe ich gute und schlechte Zeiten erlebt. Hier sind einfach meine Wurzeln, ich kann hier nicht weg«, sagt sie. Die meisten Nachbarn sind inzwischen ausgezogen. Die Meravis soll ihnen dafür Abfindungen zwischen 6.000 und 10.000 Euro bezahlt haben. Niemand ist zufrieden, alle haben sich verschlechtert, fasst Angelika Tuttlies die Lage zusammen. Schon Anfang 2016 hatte sie sich hilfeschend an Klaus Wicher, den Landesvorsitzenden des SoVD, gewandt. Der hat nicht mal geantwortet, sagt sie wütend. Aus dem SoVD ist sie aus Protest ausgetreten. Ihre harschen Worte über den Sozialverband und dessen Vorsitzenden sind nicht abdruckbar.

» Wie passt das zusammen: Hier die verbalen Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum, da die Alltagspraxis der Entmietung des Buurredders?

Angelika Tuttlies und die wenigen hier noch verbliebenen Mieter haben Post von den Anwälten der Meravis bekommen. Die Juristen verstiegen sich zu allerlei Drohungen: Die Zeit großzügiger Abfindungszahlungen sei nun vorbei, schrieben sie. Die Mieter würden durch »möglichst renitentes Verhalten versuchen, Kasse zu machen.«

#### Wie es weitergeht

Die Meravis hat von den Behörden jüngst die Baugenehmigung erhalten. Am Buurredder werden bald gutsituierte Eigentümer und Mieter einziehen. Meravis wird einen Millionengewinn auf dem Rücken der bisherigen Mieter erzielen. Und der SoVD wird – als wäre nichts geschehen – weiterhin in Schriften und in Vorträgen das Recht auf bezahlbaren Wohnraum einfordern.

Fotos © Henning Scholz, Text Rainer Link ■

## Der Sozialverband Deutschland

Der SoVD wurde 1917 unter dem Namen Bund der Kriegsteilnehmer und Kriegsbeschädigten gegründet; später zum Reichsbund umbenannt. Der Verband setzt sich für soziale Gerechtigkeit und für den Erhalt und den Ausbau der sozialen Sicherungssysteme ein. Der SoVD ist gemeinnützig und parteipolitisch unabhängig. Seinen Mitgliedern bietet

**SoVD**  
Sozialverband  
Deutschland

der Verband sozialrechtliche Beratung in Fragen der gesetzlichen Renten-, Kranken-, Pflege-, Unfall- und Arbeitslosenversicherung sowie in Fragen des Behindertenrechts. 1988 geriet der Verband in finanzielle Probleme u. a.

auch wegen gefälschter Mitgliederzahlen. Von den 769.000 Mitgliedern sollen tatsächlich nur rund die Hälfte vorhanden gewesen sein. Die Gemeinnützigkeit wurde überprüft. Der Verband hatte auch satzungswidrig Mittel für den Bau eines verbandseigenen Hotels in West-Berlin zur Verfügung gestellt. Dessen Finanzierung war vom Land Berlin und der Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin mit 15,3 Millionen DM unterstützt worden. Diese stellten Regressansprüche, da sie über die Liquidität des Verbandes getäuscht wurden. (Quelle: Wikipedia)

## Das Buurredder-Projekt aus Sicht der Meravis

Thordis Eckhardt ist PR-Beraterin und Sprecherin der Meravis Geschäftsführung. Sie weist die Kritik der Mieter zurück: »Das Bauvorhaben Buurredder wird aus unserer Sicht den Wünschen nach preiswertem Wohnraum für sozial schwache Bürger gerecht: 30 % der neu geschaffenen Wohnungen erstellen wir im 1. Förderweg« (Anmerkung der Redaktion: Tatsächlich sind es mit 13 Wohnungen nur 16 % von 81 zu errichtenden Wohnungen). »Das Investment dafür stammt aus dem eigenen Unternehmen – wir betrachten es als unseren Sozialbeitrag, Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten zu bauen und somit zu helfen, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Möglich wird dieses Vorhaben nur, da wir als Unternehmen wirtschaftlich gut aufgestellt sind; Teile unserer Verkaufserlöse aus neu errichteten Eigentumswohnungen werden reinvestiert: in die Sanierung anderer Wohnanlagen der Meravis Gruppe bzw. in das Unternehmen selbst. Auf diese Weise sichern wir unseren Wohnungsbestand nachhaltig und können Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anbieten – für sozial schwache Mieter, Bürger der Mittelschicht oder als Vermögensvorsorge.

Meravis hat seinen Mietern von Beginn an mittels verschiedener Mieteranschriften offeriert, dass sie in der neuen Wohnanlage im Buurredder sowohl ein Vorvermietungs- als auch ein Vorkaufsrecht für die Neubauwohnungen erhalten. Die Anmietung der Wohnungen wurde ihnen somit exklusiv angeboten und auf die Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau ein Mietnachlass von 15 % auf die Marktmiete gewährt. Eine Fertigstellung der Wohnanlage ist für Ende des Jahres 2018 geplant; die Miete für die freifinanzierten Wohnungen sehen wir marktseitig zwischen 13 und 14 Euro/m<sup>2</sup>.«



»Treuhändereinsatz war schon lange überfällig.«  
MhM-Anwalt Marc Meyer, Foto© Hamburger Morgenpost

## Behörde geht gegen Vermieterin vor Schluss mit Leerstand

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat der Eigentümerin die Verfügungsgewalt über das Mietshaus in der Ohlendorffstraße 15 entzogen und einen amtlichen Treuhänder eingesetzt. Jahrelang hatte die Vermieterin dort sechs Mietwohnungen leerstehen lassen und auch auf behördliche Wohnungsnutzungsgebote, Zwangsgeldandrohungen und Bußgelder nicht reagiert. Spät hat das Bezirksamt jetzt erstmals in Hamburg §§ 12a und 12b des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes angewandt. Diese Paragraphen wurden schon mit der Novellierung 2013 in das Gesetz aufgenommen. Die Vorschriften ermöglichen der Stadt in Zeiten der Wohnungsnot in leerstehenden Wohnungen notwendige Renovierungen auf Kosten des Vermieters zu beauftragen und leerstehende Wohnungen neu zu vermieten. Bislang waren diese Instrumentarien zu einer leeren Drohung verkommen, denn sie wurden in der Praxis nicht angewandt. Der Bezirk Mitte macht es nun also vor. Da bleibt zu hoffen, dass die restlichen Hamburger Bezirke folgen und konsequent gegen unerlaubten Leerstand vorgehen. Es ist unerträglich, dass Mieter derzeit verzweifelt eine Wohnung suchen müssen, während gleichzeitig einige Vermieter oft aus Profitinteresse Wohnungen lieber leerstehen lassen. Wer sich dermaßen unsozial verhält, verdient es nicht, mit Samthandschuhen angefasst zu werden. **Marc Meyer ■**

## Alle Jahre wieder Betriebskosten

Ende des Jahres herrscht in den meisten Hamburger Hausverwaltungen Hochbetrieb. Die Betriebskostenabrechnungen müssen erstellt werden und den Mietern spätestens bis zum 31. Dezember zugehen. Nachforderungen sind in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter nicht spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums abgerechnet hat. Auch bei MhM ist der Beratungsandrang in dieser Zeit groß. Insbesondere Mieter mit hohen Nachforderungen wollen noch vor Weihnachten klären, inwieweit diese berechtigt sind. Deshalb bietet MhM auch in dieser Wintersaison »Betriebskostentage« an.

### Muss abgerechnet werden?

Soweit im Mietvertrag Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbart sind, ist der Vermieter verpflichtet, über die angefallenen Kosten einmal jährlich abzurechnen. Dabei rechnen die allermeisten Vermieter kalenderjährlich ab, theoretisch dürfte aber auch zum Beispiel vom 1.5. eines Jahres bis zum 30.4. des Folgejahres abgerechnet werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt es, wenn im Mietvertrag steht, der Mieter trägt die Betriebskosten. Damit sind alle umlagefähigen Betriebskosten gemeint. Einer konkreten Auflistung der einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht. Auch ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung ist nicht erforderlich (BGH, Urteil v. 10.2.2016). In alten Mietverträgen oder auch bei Untermietverhältnissen finden sich hingegen häufig Inklusivmieten oder Nebenkostenpauschalen. Hier muss der Vermieter nicht jährlich abrechnen, tut er es trotzdem, ist der Mieter nicht zur Zahlung einer Nachforderung verpflichtet, lediglich zur zukünftigen Erhöhung der monatlichen Pauschale.

### Wie muss eine Abrechnung aussehen?

Die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren sukzessive gesenkt. So reicht es für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung aus, wenn die Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungszeitraumes geordnet zusammengestellt sind. Dabei sind die Gesamtkosten der einzelnen Betriebskostenpositionen sowie der Verteilerschlüssel anzugeben und der Anteil des Mieters unter Abzug seiner geleisteten Vorauszahlungen muss berechnet sein. Ob dies auf den ersten Blick übersichtlich erfolgt oder der Mieter erst einmal eine halbe Stunde Zeit benötigt, um die Abrechnung nachzuvollziehen, spielt keine Rolle. Oft lohnt es sich nachzurechnen. Mitunter werden Vorauszahlungen nämlich nicht korrekt angegeben. Wenn zum Beispiel am Ende des vorherigen Abrechnungszeitraumes die Vorauszahlungen aufgrund einer Abrechnung erhöht worden sind, können diese Erhöhungen vom Vermieter übersehen worden sein. So zahlte MhM-Mitglied Ewald K. aus der Kieler Straße nach der Betriebskostenabrechnung 2014 seit 1. Dezember 2015 um 50 Euro erhöhte Vorauszahlungen, insgesamt 150 Euro/Monat. In der Abrechnung waren die Vorauszahlungen jedoch in der alten Höhe mit monatlich 100 Euro angesetzt worden.

Es kommt ebenfalls vor, dass Vermieter Mietminderungsbeträge, die der Mieter im Vorjahr von der Miete abgezogen hat, bei den Vorauszahlungen kürzen. Das ist nicht zulässig. Bei einer berechtigten Mietminderung, die richtigerweise nach der gezahlten Bruttomiete ermittelt wird, sind Vorauszahlungen in voller Höhe anzusetzen.

Auch bei einem Vermieterwechsel während der laufenden Abrechnungsperiode werden die geleisteten Vorauszahlungen nicht immer korrekt berechnet. Manch neuer Vermieter meint, dass er Vorauszahlungen, die er selbst nicht erhalten hat, auch nicht gut-



*Fahrstuhlkosten – ein Schwergewicht bei den Betriebskosten*

schreiben kann und der Mieter sich insoweit an den alten Vermieter halten muss. Hierauf muss sich der Mieter nicht verweisen lassen. Vielmehr ist der neue Vermieter für die laufende Abrechnungsperiode nicht nur zur Abrechnung verpflichtet, er muss auch sämtliche Vorauszahlungen, die der Mieter während dieser Abrechnungsperiode geleistet hat, berücksichtigen.

### Wann ist der Abrechnungssaldo fällig?

Grundsätzlich wird ein Nachzahlungsbetrag oder auch ein Betriebskostenguthaben mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig und sowohl Mieter als auch Vermieter geraten im Fall eines Betriebskostenguthabens spätestens 30 Tage danach in Zahlungsverzug. Gibt es ein Lastschriftmandat darf der Vermieter meist auch die Nebkostennachforderung automatisch vom

Konto des Mieters einziehen. Auch sollte man bei einer Einzugsermächtigung den Vermieter darauf hinweisen, dass man einer Abbuchung der Nachzahlung widerspricht, wenn man noch Zeit zum Prüfen benötigt oder schon Einwände hat. Fällt die Nachforderung für den Mieter sehr hoch aus, sollte der Vermieter um Ratenzahlung gebeten werden.

#### Wie lange kann ich mir für die Prüfung Zeit lassen?

Theoretisch hat der Mieter ein Jahr Zeit für die Überprüfung. Denn nach dem Gesetz hat er gemäß § 556 Abs. 3 Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Abrechnung zu erheben. So viel Zeit sollte man aber nicht ins Land gehen lassen, sondern möglichst zeitnah die Betriebskostenabrechnung durch den Mieterverein MhM überprüfen und Einsicht in die Belege nehmen lassen. Pauschale Einwendungen ins Blaue hinein (»die Müllkosten sind viel zu hoch«) akzeptiert die Rechtsprechung nicht. So hat das Amtsgericht Hamburg jüngst entschieden, dass pauschale Einwendungen des Mieters unbeachtlich sind, wenn er die Abrechnungsbelege nicht binnen Jahresfrist geprüft hat (Amtsgericht Hamburg, Urteil v. 6.7.2016). Die einjährige Prüffrist gilt übrigens selbst dann, wenn der Vermieter nicht umlagefähige Betriebskosten abrechnet (BGH, Urteil vom 11.5.2016). So hatte der Vermieter einer Eigentumswohnung zu Unrecht die Instandsetzungs- und Verwaltungskosten seiner eigenen Wohngeldabrechnung auf den Mieter abgewälzt, dem dies aber erst nach Jahresfrist aufgefallen war – Pech für den Mieter, der nun auf diesen Kosten sitzen blieb.

Zwar ist der Vermieter im preisfreien Wohnraum grundsätzlich nicht verpflichtet, Fotokopien der Belege, z.B. des Hausmeistervertrages zu übersenden. Er muss lediglich Einsicht in die Belege am Wohnort des Mieters gewähren. So ist es einem Mieter in Lurup zuzumuten, für die Belegeinsicht in das Büro des Vermieters in Wandsbek zu fahren. Anders verhält es sich, wenn sich die Räume des Vermieters nicht im Hamburger Stadtgebiet befinden, sondern in Kiel. In diesem Fall muss der Vermieter die Belege theoretisch irgendwo in Hamburg zur Einsichtnahme bereitstellen. Nach Erfahrung von MhM sind viele Vermieter durchaus bereit, auch Fotokopien der Belege zu übersenden. Wer eine Sozialwohnung angemietet hat, kann gemäß § 29 II 1 Neubaumietenverordnung auch die Übersendung von Belegkopien verlangen. Vermieter können hier 0,25 Euro pro Kopie verlangen. Verweigert der Vermieter die

Einsichtnahme in die Belege, kann der Mieter die Nachforderung zurückbehalten.

#### Muss der Vermieter wirtschaftlich handeln?

In § 556 Abs. 3 steht ausdrücklich, dass der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten hat. In der Praxis wird dieser Grundsatz aus Mietersicht oft nicht streng genug gehandhabt. So entschied das Landgericht Berlin das Wirtschaftlichkeitsgebot sei nicht verletzt, soweit der hohe Betriebsstromverbrauch der Heizungsanlage auf ihr Alter zurückzuführen ist. Denn ein Vermieter sei nicht verpflichtet, eine bereits zu Mietbeginn vorhandene alte Heizungsanlage zu modernisieren, soweit sie noch funktionsfähig ist. Einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot kann ebenfalls nicht allein mit örtlichen Betriebskostenspiegeln begründet werden, weil diese die jeweilige Besonderheit des Objekts nicht berücksichtigen. Der Mieter muss vielmehr unter Heranziehung vergleichbarer Objekte und der Höhe der Kosten in früheren Abrechnungen darlegen, dass der Vermieter sich unwirtschaftlich verhalten hat.

Andree Lagemann ■

## »Beliebte« Streitfälle

■ Fahrstuhlkosten sind extrem unterschiedlich, je nachdem, wie viele Wohnungen den Aufzug nutzen. Oft werden aber hier auch nicht zulässige Kosten in die Abrechnung eingestellt. Z.B. muss der Mieter sog. Vollwartungsverträge nicht in voller Höhe zahlen. Denn in diesen sind auch Kosten für Instandhaltungsarbeiten enthalten, die der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht tragen muss. Der Reparaturanteil beträgt nach Auffassung des Amtsgerichts Duisburg (Urteil vom 29.4.2015) 50 %, so dass die Mieter nur die Hälfte der Fahrstuhlkosten zahlen mussten.

■ Hausmeisterkosten und Treppenhausreinigung sind ebenfalls oft streitträchtig, sei es, weil die Mieter noch nie einen Hausmeister vor Ort gesehen haben oder weil die Treppenhausreinigung nur unregelmäßig und ungenügend ausgeführt wurde. Hier muss ein Vermieter, jedenfalls soweit es sich um ein größeres Objekt mit vielen Wohnungen handelt, bei der Belegeinsicht nicht nur den Dienstleistungsvertrag und die Rechnungen vorlegen, sondern auch nachweisen, wann welche Arbeiten durchgeführt wurden und für welche Arbeiten welche Beträge angefallen sind (AG Duisburg, Urteil vom 12.3.2015).

■ Gibt es Gewerbe im Haus, ist der Vermieter nicht grundsätzlich verpflichtet, die Kosten zwischen Gewerbe und Wohnen zu trennen. Er kann Gewerbe- und Wohnräume gemeinsam abrechnen. Nur wenn es hinsichtlich einzelner oder sämtlicher Betriebskosten zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung für die Wohnungsmieter kommt, muss der Vermieter differenzieren und getrennt abrechnen. Es kommt auf die Art des Gewerbes an. So dürften Büros in der Regel kaum ins Gewicht fallende Mehrkosten produzieren, ein Restaurant im Hinblick auf die Müll- und Wasserkosten oder ein Friseurgeschäft aufgrund seines Wasserverbrauchs aber schon. Auch die Grundsteuerkosten dürften bei einem Einkaufszentrum mit nur wenigen Mietwohnungen aufgrund der unterschiedlichen Hebesätze für Geschäfts- und Wohnräume die Wohnungsmieter erheblich mehr belasten, so dass eine getrennte Abrechnung verlangt werden kann. Wie immer: Es kommt auf den Einzelfall an.



Streitträchtig: Kosten für Treppenhausreinigung Foto © fotolia.com

# »Wohnwertmiete« treibt Mieten in die Höhe

Die Wohnwertmiete stellt ein »fares, verlässliches Preissystem« dar, so wirbt die Schiffszimmerergenossenschaft in ihrem Internetauftritt. Klingt gut. Ist es aber nicht.

Anders als die ortsübliche Vergleichsmiete des Hamburger Mietenspiegels, die unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen nach statistischen Grundsätzen gebildet wird, bestimmen einige Hamburger Genossenschaften ihre »Wohnwertmiete« selbst. Hierzu gehören die Schiffszimmerergenossenschaft, der Bauverein der Elbgemeinden und die Genossenschaft Bergedorf Bille. Eine gesetzliche Grundlage für die »Wohnwertmiete« existiert nicht. Die Genossenschaften scheuern damit aus dem gesetzlichen Mietenspiegelsystem aus. Nach Erfahrungen der MhM-Berater zum Nachteil der Genossenschaftsmieter. So verlangte die Schiffszimmerergenossenschaft von MhM-Mitgliedern am Spannskamp in Stellingen die Anhebung ihrer Mieten zum 1. August 2016. Um den Verwaltungsaufwand und somit auch die Kosten zu minimieren, hieß es, müssten die Mieter nichts tun und nicht zustimmen wie bei einer Mietenspiegelmieterhöhung. Die erhöhte Miete werde die Genossenschaft selbsttätig bei der Einziehung ab August 2016 berücksichtigen.

Diese Vorgehensweise ist nach Auffassung von MhM nicht zulässig. Aus guten Gründen verlangt das Gesetz die aktive Zustimmung des Mieters bei Mietenspiegelmieterhöhungen. Und auch bei Vereinbarungen über eine Mieterhöhung gem. § 557 BGB – auf diese Vorschrift beruft sich die Schiffszimmerer-

genossenschaft – muss der Mieter das Angebot seines Vermieters annehmen. Allein in der bloßen Duldung des Einzugs der erhöhten Miete liegt rechtlich noch keine Annahme des Angebots. So können Genossenschaftsmieter die Wohnwertmieterhöhung sogar dann noch zurückfordern, wenn die Abbuchung mit der höheren Miete bereits seit mehreren Monaten erfolgt. Die Mieterhöhung der Genossenschaft brachte zutage, dass bereits die aktuelle Miete deutlich oberhalb des Mittelwertes des einschlägigen Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels 2015 lag. Und das, obwohl aufgrund der Lage der Wohnungen und ihrer Ausstattung nach Auffassung der Juristen allenfalls der Mittelwert für die Wohnungen gerechtfertigt wäre. Die Mieter-Genossen bezahlen also bereits mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Hamburger Mietenspiegel. Sie sollten keinesfalls die »Wohnwertmieterhöhungen« akzeptieren, sondern sich wehren und deutlich machen, dass sie nicht gewillt sind, mehr zu zahlen als der Mietenspiegel erlaubt.



Schöne Broschüre – aber eine Wohnwertmiete ist trotzdem unzulässig.

Andree Lagemann ■

## 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. 040-431 39 40 oder im Internet unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)



**ALLRECHT**  
... damit Sie Recht behalten!

### Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

[service@allrecht.de](mailto:service@allrecht.de)  
[www.allrecht.de](http://www.allrecht.de)

**Mein Vermieter hatte mir vor einem Jahr wegen Eigenbedarfs seiner Tochter gekündigt und ich bin deswegen ausgezogen. Nun musste ich feststellen, dass die Tochter nur sechs Monate in der Wohnung wohnte und die Wohnung dann verkauft wurde. Kann ich von meinem ehemaligen Vermieter im Nachhinein eine Entschädigung verlangen?**

In Ihrem Fall kommt ein Schadenersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs infrage. Dieser umfasst den Ersatz der gesamten Kosten, die Ihnen infolge des Umzuges entstanden sind, wie z. B. Kosten für ein Umzugsunternehmen, höhere Mietkosten, falls die neue Wohnung teurer als die alte ist oder auch eine Entschädigung für Arbeitsstunden, die Sie für die Renovierung der neuen Wohnung aufbringen mussten. Allerdings müssen Sie hierzu nachweisen können, dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung schon beabsichtigte, die Wohnung zu verkaufen. Ein Indiz für eine solche Verkaufsabsicht ist z. B., wenn der Vermieter die Wohnung bereits vor der Kündigung zum Kauf angeboten hat. Allein die Tatsache, dass die Eigenbedarfsperson für einen kurzen Zeitraum eingezogen ist, schließt eine Verkaufsabsicht des Vermieters nicht aus. So hat der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss v. 10.5.2016 –

VIII ZR 214/15 festgestellt, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch dann vorgeschoben sein kann, wenn ein Vermieter seit Längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung zur Miete überlässt, diese im Falle eines Verkaufes ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

Sollten Sie Indizien für eine von Anfang an bestehende Verkaufsabsicht des Vermieters haben, lassen Sie sich rechtlich beraten und überprüfen, wie erfolgsversprechend die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ist.

**Mein Vermieter hat mir eine Mieterhöhung geschickt, in der als Baualter für meine Wohnung 1900 angegeben ist. Zwar wurde das Wohngebäude tatsächlich um 1900 errichtet, allerdings wurde es im Zweiten Weltkrieg in großen Teilen zerstört und war nicht mehr bewohnbar. Erst in den 50er Jahren wurden die Wohnungen im zweiten Stock, in dem sich auch meine Wohnung befindet, wiederaufgebaut. Welche Einordnung ist richtig?**

Ihre Wohnung dürfte der Baualtersklasse 1948–1960 zuzuordnen sein. In den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2015 wird unter Ziffer 6.4.1 zum Baualter ausgeführt, dass Wohnungen, die u. a. durch Wie-



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

deraufbauten mit wesentlichen Bauaufwand in bestehenden Wohngebäuden neu geschaffen wurden, in der Regel der Baualtersklasse des Jahres zugeordnet werden, in der die Wohnung – wieder – bezugsfertig wurde. Dabei gilt nach der Rechtsprechung die Faustformel, dass ein Bauaufwand dann als wesentlich gilt, wenn die Kosten dafür mindestens etwa ein Drittel der für eine vergleichbare Neubauwohnung aufgewandten Kosten betragen. Außerdem ist entscheidend, welches Gepräge die Wohnung erhalten hat. Angesichts der erheblichen Zerstörung Ihres Stockwerks dürften die Kosten diese Grenze erreicht haben. Will der Vermieter die Baualtersklasse bis 1918 zu Grunde legen, müsste er darlegen und beweisen, dass die Wohnung stilgerecht wiederaufgebaut wurde und die Kosten hierfür geringer als ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus waren. ■

## Akelius GmbH

# BID-Abgabe sind keine Nebenkosten

Der Vermieter Akelius GmbH stellt Wohnungsmietern in der Jahresabrechnung eine sogenannte Innovationsabgabe in Rechnung. Eine unzulässige Umlage, wie MhM-Rechtsexpertin Eve Raatschen meint.

MhM Mitglied Werner K. ist Mieter auf St. Pauli bei der Akelius GmbH. Ihm fallen an der aktuellen Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 die gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegenen Kosten für die Grundsteuer auf. In der Erklärung zur Abrechnung findet sich der Satz »Gemäß Festsetzungsbescheid der Finanzbehörde Hamburg wurde für fünf Jahre eine Innovationsabgabe festgesetzt. Diese Abgabe gehört zu den öffentlichen Lasten und wird somit in der Nebenkostenabrechnung umgelegt.«

Seit Mai 2014 ist der Bereich um die Reeperbahn als sogenannter Business Improvement District (BID) festgelegt. Während der fünfjährigen Laufzeit des BID sollen Maßnahmen zur Förderung der Wirtschaft und zur Erhaltung des besonderen Flairs des Vergnügungsviertel St. Pauli ergriffen werden. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen erhebt die Finanzbehörde von den Grundeigentümern bestimmter Straßen Abgaben. Sogenannte BIDs existieren in Hamburg auch an anderer Stelle, z. B. am Neuen Wall, in der Mönckebergstraße, am Gänsemarkt, in der Waitzstraße in Othmarschen und in Bergedorf. Rund um die Reeperbahn gibt es allerdings nicht nur Gewerbemietler, wie in der Innenstadt, sondern viele Woh-

nungsmieter. Nach Auffassung von MhM dürfen diese Innovationsabgaben nicht als Nebenkosten auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Dies bestätigt auch ein rechtliches Gutachten, das im Auftrag der Stadt Hamburg von der Humboldt-Universität in Berlin erstellt wurde. Bei Gewerbemietern kann sich die Rechtslage anders darstellen, vorausgesetzt die Umlage dieser Abgabe ist ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart. Akelius ist daher nicht berechtigt, diese Kosten als Nebenkosten auf die Wohnungsmieter umzulegen.

Im Fall von Herrn K. hatte Akelius die BID-Abgabe zur Grundsteuer gerechnet, die um 90 Euro gestiegen war. Wie hoch die Abgabe tatsächlich ist, wird die Einsicht in die Nebenkostenbelege ergeben, die MhM verlangt hat.

Dass auch andere Vermieter die BID-Abgabe unberechtigt auf ihre Mieter abwälzen, ist MhM bislang nicht bekannt. Alle Mieter, die im Bereich der Straßen rund um die Reeperbahn, um den Hans-Albers-Platz, Friedrichstraße, Silbersackstraße, Davidstraße etc. wohnen, sollten die Abrechnung für das Jahr 2015 kritisch prüfen. Wenn die Abrechnung ausdrücklich die Abgabe enthält, sollten Mieter ihre Abrechnung entsprechend kürzen. Eve Raatschen ■

## Mieterhöhung

# Widerruf bei Haustürgeschäften möglich

Eine Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel ist ärgerlich und für den betroffenen Mieter auch zeitaufwändig. Er muss nicht nur die erhöhte Miete zahlen, sondern auch schriftlich zustimmen und das Zustimmungsschreiben an den Vermieter verschicken. Viele Hamburger Vermieter erhöhen jetzt noch den Aufwand für Mieter. Sie verbinden die Mieterhöhung mit einer Widerrufsbelehrung und verlangen die Unterzeichnung des Belehrungsschreibens.

Grundsätzlich besteht ein Widerrufsrecht vor allem bei sogenannten Fernabsatzverträgen, d.h. Verträgen, die ausschließlich per Fernkommunikation abgeschlossen wurden, insbesondere die Bestellung von Waren im Internet. Da Mieterhöhungsverlangen schriftlich versandt werden, besteht offenbar bei vielen Vermietern die Sorge, dass es sich hier um einen Fernabsatzvertrag handelt, der widerrufen werden kann. Die bisher zu dieser Frage ergangenen Gerichtsurteile gehen allerdings davon aus, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung kein zum Widerruf berechtigendes Fernabsatzgeschäft darstellt. Die Widerrufsbelehrungen sind für viele Mieter verwirrend und nach Ansicht von MhM auch überflüssig. Eine Verpflichtung, diese zu unterschreiben, besteht nicht.

An anderer Stelle hat das gesetzlich eingeräumte Widerrufsrecht jedoch eine wichtige Bedeutung. Sucht der Vermieter oder Hausverwalter den Mieter zu Hause auf und lässt sich dort eine Mieterhöhungsvereinbarung oder gar eine Mietaufhebungsvereinbarung unterzeichnen, darf der Mieter die Vereinbarung widerrufen. Denn es handelt sich um ein sogenanntes Haustürgeschäft. Die getroffene Vereinbarung kann vom Mieter binnen 14 Tagen widerrufen werden. Die Widerrufsfrist verlängert sich um ein Jahr, wenn der Vermieter der Vereinbarung keine entsprechende Widerrufsbelehrung beigefügt hat. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter Unternehmer ist. Im Einzelfall kann die Abgrenzung schwierig sein. Bei allen professionellen Wohnungsverwaltungen ist die Unternehmergesellschaft jedoch gegeben

Eve Raatschen ■



Wunderschöne alte Eingangstür im Leja-Stift

## IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

### Wohnung kleiner als angegeben? Miete zurückfordern

Weicht die tatsächliche Fläche einer Wohnung mehr als 10 % von der vereinbarten Fläche ab, liegt eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung und somit ein Mangel der Mietsache vor. Der Mieter ist berechtigt, den Mietzins zu kürzen. Dies gilt laut Amtsgericht Hamburg auch für ein Einfamilienhaus mit Garten. Der mitvermietete Garten spiele für die Ermittlung der Wohnfläche insoweit keine Rolle. Vielmehr gelte in diesem Mietverhältnis die sogenannte Wohnflächenverordnung, nach der Balkone und Terrassen lediglich zu 25 % in die Berechnung einfließen. Kellerräume, selbst wenn es sich um sogenannte Hobbyräume handelt, bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Der Rückzahlungsanspruch verjähre zudem erst ab Kenntnis von der genauen Wohnfläche, nicht bereits mit Beginn des Mietverhältnisses. *AG Hamburg, Urteil vom 2.3.2016, 49 C 91/13*

### Mieter muss lange auf Rückzahlung der Kaution warten

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe seines an den Vermieter verpfändeten Sparbuches nach Ende des Mietverhältnisses wird erst

fällig, wenn dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen. Solange der Vermieter noch Betriebskostennachforderungen verlangen kann, muss er das Sparbuch nicht freigeben. Das gilt sogar dann, wenn die mögliche Nachforderung nur einen Bruchteil der Kaution ausmacht. Denn ein Sparbuch ist nicht teilbar und nur als Ganzes zurückzugeben. Der Vermieter darf sich aber nicht wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Kaution befriedigen. Denn Betriebskostennachforderungen sind sogenannte wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 III BGB, so dass der Vermieter diese nach Eintritt der Verjährung nicht mehr beanspruchen kann. Im konkreten Fall ging es um ein Mietverhältnis, das 2009 beendet worden war. Erst 2013 wurde dem ehemaligen Vermieter die Klage zugestellt. Insoweit seien seine Nachforderungen wegen Betriebskosten aus den Jahren 2006–2008 angesichts der dreijährigen Verjährungsfrist bereits verjährt. *BGH, Versäumnisurteil vom 20.7.2016, VIII ZR 263/14*

Andree Lagemann ■



Diese Perlen müssen poliert werden

# Hamburgs Wohnstifte sind in die Jahre gekommen

Stiftungen haben in Hamburg eine lange Tradition. Ein sichtbarer Beweis sind die Wohnstifte, von denen bis heute mehr als 100 in innerstädtischen Quartieren erhalten geblieben sind. Die oft ehrwürdigen Gebäude aus dem 19. und 20. Jahrhundert geben Zeugnis von erfolgreichen Kaufmannsfamilien – reichen Menschen mit sozialem Gewissen und politischem Einfluss. Doch Hamburgs Perlen sind in die Jahre gekommen! Die Projektgruppe »Perlen polieren« sieht ihre Aufgabe darin, die Stifte dabei zu unterstützen, zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln, um u.a. ihren preiswerten Wohnungsbestand erhalten zu können.



Leja-Stift in der Thadenstraße, St. Pauli



Wohngebäude der Amalie Sieveking-Stiftung in St. Georg

Wohnstiftungen arbeiten nicht gewinnorientiert und werden häufig ehrenamtlich verwaltet. Laut Satzung sind sie verpflichtet, günstigen Wohnraum an bedürftige Menschen zu vermieten. Gerade in heutigen Zeiten eine erfreuliche Kunde. Doch oftmals fehlen den Stiften die finanziellen Mittel, um die zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz zu sanieren. Energetischer Substandard, mangelnde Barrierefreiheit und unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse sind die Folge. Verunsicherung, Intransparenz, Verkaufsabsichten. Angesichts der attraktiven Lagen vieler Wohnstifte wachsen die Begehrlichkeiten auf Seiten von Investoren, die nicht unbedingt soziale Wohnungsbauziele verfolgen. Was ist zu tun?

## Perlen polieren – Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte

Angesichts des vielschichtigen Handlungsdrucks zahlreicher Wohnstifte braucht Hamburg einen Plan, eine Strategie, um im Interesse des Gemeinwohls die veralteten Gebäude zu sanieren, moderne Wohnformen zu entwickeln und preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, der in Hamburg so dringend gebraucht wird. STATTBAU HAMBURG, die HOMANN-STIFTUNG und die Patriotische Gesellschaft von 1765 haben sich 2015 zusammengeschlossen, um eine Strategie für die Zukunft der Wohnstifte zu entwickeln. Unter dem Titel »Perlen polieren« wollen die drei Kooperationspartner erreichen, dass alle an einem Strang ziehen: die Hamburger Wohnstiftungen, die fördernden Stiftungen, die öffentliche Verwaltung und weitere Institutionen. Das Fazit eines ersten Fachgesprächs im Herbst 2015 ergab: Wohnstifte sollen auch in Zukunft ihren besonderen Beitrag in der Versorgung mit günstigem Wohnraum und sozialen Angeboten für benachteiligte Menschen in Hamburg leisten können. Als erstes wurde von der Projektgruppe eine Bestandsaufnahme durch-



## Perlen polieren.

Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte

geführt, um Eckdaten herauszufinden: Um wie viele Wohnungen geht es, wie ist der Zustand der Gebäude und der Wohnungen, welche Perspektiven und Planungen bestehen innerhalb der jeweiligen Wohnstifte? Erste Ergebnisse werden Anfang 2017 veröffentlicht. Wenn Sie mehr erfahren wollen zu weiteren Maßnahmen und Schritten der Wohnstiftstrategie, dann besuchen Sie die Website [www.perlen-polieren.de](http://www.perlen-polieren.de)

Für die Initiative: Ulrike Petersen, STATTBAU HAMBURG GmbH



Stiftswohnungen der Köster-Stiftung in der Meisenstraße, Barmbek

## St. Pauli Fischmarkt

# »Die Welt muss eine Pudel bleiben«



Der Pudel-Club – So wird es nicht mehr aussehen.

Als es im Februar 2016 im Pudel-Club brannte, sah es so aus, als ob dieses Kleinod der Subkultur für immer vom Hafenanrand verschwinden würde. Dann passierte etwas, was vielen den Atem nahm – nicht nur den Pudelleuten. Es gab außerordentlich vielfältige und unerwartete Unterstüt-

zung von der Essenseinladung bis zur großen Demo, vom Konzert auf dem Straßenfest bis zur Party auf Kampnagel. Vor dem Brand war bereits fieberhaft an einer Lösung zum Erhalt des Pudels gearbeitet worden. Allen Beteiligten war damals schon klar, dass der Pudel-Club nur dann weiter betrieben werden könnte, wenn die beheimatende Hütte nicht als gewinnbringende Kapitalanlage finanziert werden müsste. Der Club sollte eigenverantwortlich und gemeinschaftlich geführt und im Eigentum von juristischen Personen stehen, die Kunst und Kultur unterstützen wollten. Mit der Mara-und-Holger-Cassens-Stiftung, bekannt dafür, genau dies zu tun, wählte man sich schon auf der Zielgeraden. Dann kam der Brand dazwischen. Statt die Sanierung einzuleiten, schoss einer der beiden Eigentümer quer. Er ließ die Instandsetzungsarbeiten per einstweiliger Verfügung untersagen. Erst im Prozess vor dem Amtsgericht Altona wurde diese aufgehoben und es

konnte mit ersten Sicherungsmaßnahmen und dem Wiederaufbau begonnen werden. Danach zeigte sich der unterlegene Eigentümer kompromissbereit und verkaufte seinen Anteil. Nun gehört das gesamte Gebäude der Mara-und-Holger-Cassens-Stiftung sowie Rocko Schamoni. Der möchte seinen Anteil aber nicht für sich behalten, sondern diesen in eine gemeinnützige GmbH überführen, deren Gesellschafter der Pudel Verein für Gegenkultur (Pudel VerfüGe) ist, in dem Menschen rund um den Pudel organisiert sind. Da es allen Beteiligten wichtig war, dass die Nutzer das Gebäude in Eigenverantwortung übernehmen, wurde auch die Absprache getroffen, den Wiederaufbau von den künftigen Verantwortlichen organisieren und finanzieren zu lassen. Die Versicherungssumme deckt allerdings nur einen geringen Teil der Kosten für den Wiederaufbau. Deswegen sind Spenden sehr willkommen und über [www.pudel.com](http://www.pudel.com) auch möglich. *Christiane Hollander* ■

## St. Pauli

# Das Esso-Areal und der St.-Pauli-Code

In einem bisher einmaligen Beteiligungsverfahren wurde das Esso-Areal an der Reeperbahn neu geplant. Die bunt zusammengesetzte Preisjury fand im September dank der klaren und humorvollen Leitung von Prof. Dr. Christiane Thalgott aus München innerhalb kurzer Zeit zu einem nahezu einvernehmlichen und gelungenen Ergebnis. Trotz massiver Bebauung des Areals konnte der St.-Pauli-Code nach Ansicht aller umfangreich umgesetzt werden. Von den Wohnungen auf dem Areal werden 40 % als Sozialwohnungen, 40 % als frei finanzierte Mietwohnungen und 20 % Wohnungen für eine Baugenossenschaft erstellt. Es wird Gemeinschaftsdächer, wie ein Skate-Dach, eine Kletterwand, *park fiction 2* und ein Basketball-Feld geben, auch der gewünschte Stadtteilbalkon wird kommen. In der neu zu schaffenden Quartierstvierte wird es Läden für die Men-

schen vor Ort genauso geben wie ein Haus für eine genossenschaftliche Baugruppe. Dort entstehen auch die Sozialwohnungen im ersten Förderweg. Die frei finanzierten Wohnungen an der Taubenstraße und Kastanienallee sind überwiegend kleinteilig und auch für Menschen anmietbar, die Transferleistungen erhalten. Die ehemaligen Esso-Mieter können nun entscheiden, ob sie an den alten Ort zurückkehren wollen, sofern sie sich diese Option freigehalten hatten. Jurymitglied und MhM-Juristin Christiane Hollander ist jedenfalls hochzufrieden mit der Umsetzung des Beteiligungsverfahrens und der Auswahl der Entwürfe der Architekturbüros.

Seit 22.11.2016 liegt der B-Plan aus und die öffentliche Plandiskussion kann beginnen. *Christiane Hollander* ■



So sah es auf dem Esso-Areal lange Zeit aus.



Und so soll es bald laut Siegerentwurf werden.

**Heizkosten sinken auch 2016** Die Höhe der Heizkosten hängt vom eigenen Heizverhalten und dem der Mitmieter ab, aber auch Energiepreise und Witterungsverhältnisse spielen eine große Rolle. Bei gleichem Heizverhalten sind dies wesentliche Einflussfaktoren. So sind die Heizölpreise 2016 gegenüber 2015 um 20 % gesunken, gegenüber 2014 sogar um 40 %. Auch die Preise für Erdgas und Fernwärme sinken, nur wesentlich langsamer. Die klimatischen Bedingungen 2016 entsprachen nahezu denen von 2015. Man darf also bei der diesjährigen Heizkostenabrechnung mit Blick auf die gesunkenen Energiekosten gegenüber 2015 etwas verminderte Heizkosten erwarten. Wer sein Heizverhalten schon in den Sparmodus gebracht hat, mag noch mehr als 20 % eingespart haben. Wer zum Beispiel in nicht genutzten Räumen die Thermostatventile drosselt und die Zimmertür schließt spart Energie. Je länger die Abwesenheit dauert, desto weiter sollten die Thermostatventile gedrosselt werden. Ebenfalls wichtig: Niemals in der Heizperiode mit gekippten Fenstern lüften. Immer die Fenster kurz vollständig öffnen, am besten in der ganzen Wohnung, und dabei die Heizung runterdrehen.

**Warmwasserkosten sind oft falsch berechnet** Meistens wird Heiz-Warmwasser und Dusch-Warmwasser mit demselben Heizkessel erzeugt. In solchen sogenannten verbundenen Anlagen muss der Anteil der Energie, der für das Duschwasser benötigt wird, seit 2014 mit einem Wärmemengenzähler erfasst werden. Bislang wurde der Warmwasserkostenanteil mit Formeln aus der Heizkostenverordnung errechnet. Die Ergebnisse dieser Berechnungen wurden mit zunehmend besserer Wärmedämmung der Gebäude immer ungenauer. Denn bei Neubauten oder nachträglich wärmegeämmten Gebäuden mit relativ geringem Bedarf an Heizenergie für die Zimmerwär-

me, kann der Warmwasseranteil deutlich über der Hälfte des Gesamtenergiebedarfes liegen. Das berücksichtigen die alten Formeln nicht. Daher die neue Vorschrift (§ 9,2 HeizKV), die vorschreibt, dass Wärmemengen nicht mehr theoretisch zu berechnen, sondern konkret zu messen sind. Es gibt allerdings Ausnahmen, z. B. wenn die Wärmemengenmessung nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand erzielt werden kann. Da die Installationskosten von Wärmemengenzählern als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegbar sind, ist diese Ausnahme sinnvoll. Hält sich der Vermieter nicht an die neue Vorschrift, ohne dass die Ausnahmeregelung greift, können die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten um 15 % gekürzt werden. Das macht bei Heiz- und Warmwasserkosten von 1.200 Euro im Jahr immerhin eine Einsparung von 180 Euro aus.

**Gartenpflege und Bäume** Bei der Beurteilung der Gartenpflegekosten spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Größe des Gartens, die zu pflegenden Pflanzen und Rasenflächen und die Anzahl der Mietparteien, auf die diese Kosten verteilt werden. Auch die Pflegekosten für reine Zierflächen, die der Mieter nicht betreten kann, sind umlagefähig. Teuer wird es oft, wenn Bäume zu gepflegt sind. Pflegerischer Baumschnitt ist alle



Umstritten: Müssen Mieter Fällkosten zahlen?



Achim Woens,  
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

paar Jahre nötig und zählt, weil er regelmäßig, wenn auch nicht jährlich, anfällt, auch zu den Betriebskosten. Doch wer muss das Fällen von Bäumen zahlen? Das Fällen kranker oder zu groß gewachsener Bäume wird von den Gerichten sehr unterschiedlich beurteilt. Das Amtsgericht Blankenese entschied am 14.1.2015, dass Baumfällkosten keine umlagefähigen Betriebskosten seien. Diese Kosten seien keine regelmäßig wiederkehrenden Kosten und daher keine typischen Betriebskosten. In dem Fall war eine Kastanie nach einem Sturm umgeknickt. Das Gericht hielt den Vermieter im Rahmen seiner Instandsetzungsverpflichtung für diese Kosten zahlungspflichtig. Eindeutig keine umlegbaren Betriebskosten entstehen, wenn Mieter oder selbstnutzende Eigentümer das Fällen erbitten, weil sie eine Sicht- bzw. Lichtbehinderung bemängeln. Auch wenn die Umgestaltung der Außenflächen als Grund angegeben wird, können solche Fällkosten nicht in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden.

Achim Woens ■

## Schlichtungsstelle Energie

Bereits seit 2011 gibt es sie, die Schlichtungsstelle Energie e. V. in Berlin. Sie ist für die Bereiche Strom und Erdgas zuständig – Fernwärmestreitigkeiten z. B. mit Vattenfall fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich. Sie kann Streitfälle zwischen privaten Verbrauchern und Energieversorgungsunternehmen außergerichtlich klären. Getragen wird die Schlichtungsstelle von den Verbänden der Energiewirtschaft und dem Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Verbraucher können sich nach einer erfolglosen Beschwerde bei dem Energieversorgungsunternehmen an die Schlichtungsstelle Energie wenden. Für Verbraucher ist das Schlichtungsverfahren kostenfrei. Im Internet [www.schlichtungsstelle-energie.de](http://www.schlichtungsstelle-energie.de)

huckepack

Umzüge

040-39 16 33

Mit uns  
in Ihr  
neues  
Zuhause...

## Gas abgestellt

# Vermieter zahlte nicht

MhM-Mitglied Klaus W. aus Dulsberg staunte nicht schlecht, als ihm E.ON Hanse mitteilte, dass demnächst die Gasversorgung abgestellt werde. Sein Vermieter hatte die Heizkostenvorauszahlungen von ihm und den anderen Mietern des Hauses nicht an E.ON Hanse weitergereicht und auch die letzte Nachforderung des Unternehmens nicht beglichen.

Auf Nachfragen von Klaus W. reagierte der Vermieter nicht. Als das Duschwasser morgens kalt blieb, schaltete MhM für Klaus W. einen Rechtsanwalt ein. Der erwirkte eine einstweilige Verfügung. Die verpflichtete den Vermieter, unverzüglich die Gasversorgung wiederherzustellen. Erst daraufhin zahlte der Vermieter die offenen Rechnungen.



Ohne Gas auch kein warmes Essen. Foto © fotolia.com

Für Mieter sind solche Situationen sehr unangenehm. Grundsätzlich wird die Energieversorgung erst dann abgestellt, wenn zuvor auf Mahnungen nicht reagiert wurde. Die Mieter müssen zwar nicht benachrichtigt werden, in der Regel geschieht das aber. Verhindern können Mieter Leistungssperren der Energieversorger nicht. Die Energieversorger können Gas, Wasser oder Strom abstellen, solange Zahlungsrückstände bestehen. Betroffene Mieter sollten sofort telefonisch oder persönlich beim Vermieter die Wiederherstellung der Versorgung einfordern. Zugleich sollten sie den Vermieter schriftlich auffordern, unverzüglich – innerhalb von zwei, drei Tagen, am besten mit Datum und Uhrzeit – die Versorgung wiederherzustellen. Der Zugang des Schreibens beim Vermieter muss beweisbar sein.

### Kündigung, Schadenersatz oder Minderung

Nach Ablauf der Frist kann der Mieter übrigens das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn die Versorgung nicht wiederhergestellt wird. Zieht der Mieter aufgrund einer solchen fristlosen Kündigung aus, kann er vom Vermieter Schadenersatz für Umzugskosten und eventuelle Mehrkosten für eine neue Wohnung fordern. Will der Mieter nicht ausziehen, dann bleibt nur der Weg über die einstweilige Verfügung beim Amtsgericht. Selbstverständlich können Mieter in dieser Situation auch die Miete mindern. Das kann bei Heizungsausfall im Winter auch mal bis zu 100 % sein. Mieter können sich um eine Ersatzbeheizung kümmern, d. h. Elektroheizkörper erwerben und die Kosten, die ihnen dabei entstehen mit den laufenden Mietzahlungen verrechnen. Für alle Mehrkosten, unter Umständen auch Restaurantbesuche, Schwimmbadbesuche etc. sollten Quittingen aufgehoben werden.

Alternativ können Mieter sich auch in einer Art Notgemeinschaft zusammenschließen, die Rückstände des Energieversorgers begleichen und einen Liefervertrag mit dem Versorgungsunternehmen abschließen. Umsetzen lässt sich dies aber nur bei kleineren Hausgemeinschaften und wenn alle Mieter mitziehen. *Eve Raatschen* ■

## HD oder kein Empfang

# Neues digitales Antennenfernsehen

Zehntausende Hamburger sehen über Antenne (digitales Antennenfernsehen/DVB-T) fern und können so 20-25 Programme empfangen. Das bisherige DVB-T ermöglicht jedoch keinen Empfang in HD-Qualität und wird in der jetzigen Form im Großraum Hamburg sukzessive bis Ende 2017 eingestellt.

Hintergrund ist, dass Teile der derzeit genutzten Fernsehfrequenzen künftig dem Mobilfunk zur Verfügung gestellt werden müssen. Ersetzt wird DVB-T durch die zweite Generation des digitalen Antennenfernsehens, dem sogenannten DVB-T2 HD, welches auf HD-fähigen Fernsehern Bilder mit sehr hoher Auflösung und größerer Schärfe ermöglicht, teilweise sogar in »Full HD«-Qualität.

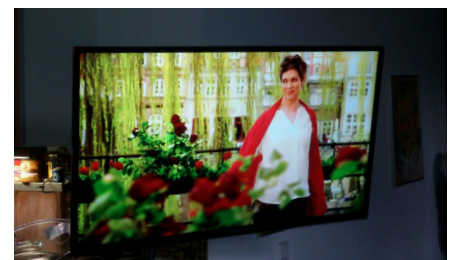
Seit dem 31.5.16 ist in Hamburg der Empfang von DVB-T2 HD möglich. Sechs Programme (Das Erste, ZDF, RTL, Pro7, Sat1 und Vox) werden angeboten. Allerdings kann dieses Angebot nur mit dem richtigen Receiver (zumeist eingebaut im TV-Gerät) empfangen werden. Geeignet sind Fernseher mit DVB-T2-Tuner oder Set-Top-Boxen,

die ein grünes Logo mit einem stilisierten Flachbildschirm und einem weißen Punkt über dessen oberer Ecke aufweisen. Weitere private TV-Sender sind bereits verschlüsselt, d. h. sie sind nur mit einem Endgerät zur Decodierung und gegen monatliche Gebühr zu empfangen.

Ab dem 29.3.2017 soll der Regelbetrieb des neuen Standards beginnen und alle Programme von DVB-T auf DVB-T2 HD umgestellt werden. Das DVB-T wird dann noch ca. drei Monate sehr eingeschränkt weiterlaufen, danach ist endgültig Schluss und der Bildschirm bleibt schwarz.

Über DVB-T2 HD sollen im Regelbetrieb ungefähr 40 Programme in HD angeboten werden. Die öffentlich-rechtlichen Sender werden weiter über die Rundfunkgebühren

abgegolten. Für die ca. 20 privaten Sender, die von dem Plattformbetreiber MEDIA BROADCAST unter dem Namen *freenetTV* angeboten werden, muss hingegen ein Decoder angeschafft und eine monatliche Gebühr bezahlt werden. Vermieter müssen sich dabei an den Umrüstkosten in der Mietwohnung nicht beteiligen. *Marc Meyer* ■



Fernsehen ab 2018 nur noch mit HD

Betriebs- und Heizkosten

## Extra MhM-Beratungstage

jeweils dienstags von 10 bis 16.00 Uhr  
am 13. Dezember 2016, sowie  
am 10. Januar und 7. Februar 2017

Alle Jahre wieder liegt die Nebenkostenabrechnung zum Jahresende im Briefkasten vieler Hamburger Mieter. Bei MhM führt das regelmäßig zu einer starken Beratungsnachfrage. Um die Wartezeiten für Sie so kurz wie möglich zu halten, bietet MhM im Dezember, Januar und Februar jeweils einen zusätzlichen Beratungsdienstag an. Kommen Sie einfach vorbei, werden Sie Mitglied, sofern Sie es noch nicht sind, und schon kann es losgehen. Und bringen Sie bitte Ihre Mietunterlagen mit – den Mietvertrag sowie die aktuelle und frühere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Das MhM-Beraterteam ist für Sie da – in der MhM-Zentrale, Bartelsstraße 30. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Werden Sie Fördermitglied

## Vom MhM-Mitglied zum Fördermitglied

Wenn Sie den Mieterverein verlassen, weil sie keine Mieterin oder kein Mieter mehr sind oder keinen Beratungsbedarf mehr haben, besteht die Möglichkeit, die Arbeit von Mieter helfen Mietern auch weiterhin zu unterstützen. Sie werden Fördermitglied. Auf diese Weise können Sie auch weiterhin einen Beitrag zur Wahrung der wohnungs- und mietenpolitischen Interessen von Mieterhaushalten in Hamburg leisten. Wir freuen uns über jedes Fördermitglied. Als Fördermitglied erhalten Sie unsere Mitgliederzeitung Mietraum<sup>2</sup> und unseren Newsletter MhM-Aktuell.

Der Förderbeitrag ist steuerlich absetzbar.

Im Rahmen einer Fördermitgliedschaft können Sie regelmäßig einen festen Beitrag spenden, z. B. 50 Euro/Jahr. Der Betrag wird nach Erteilung des Lastschriftmandats von Ihrem Konto eingezogen. Die Fördermitgliedschaft ist jederzeit kündbar.

Das Beitrittsformular Fördermitgliedschaft finden Sie unter:  
[www.mhmhamburg.de/foerdermitglied.html](http://www.mhmhamburg.de/foerdermitglied.html)

Bei Fragen geben wir Ihnen gerne Auskunft: 040/431 394-0

Das ausgefüllte und unterschriebene Beitrittsformular senden an:  
Mieter helfen Mietern e.V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg

*Neue MhM-Beratungsräume im  
Hauptgebäude des Goldbekhauses*

Neuer MhM-Mitgliedsbeitrag beschlossen

## Ab 1. Januar 2017

Die Mitgliedervollversammlung von Mieter helfen Mietern ist dem Antrag des Vorstandes gefolgt und hat am 31.5.2016 neuen Beiträgen zugestimmt. Im Einzelnen gelten ab 2017 folgende Beiträge:

94 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz

65 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz

40 Euro jährlicher Sozialbeitrag

Auch die vorgeschlagenen Satzungsänderungen zu Punkt 4 Mitgliedschaft – Beitrag/Kündigung, mit der u. a. ein Online-Beitritt möglich wird, sowie zu Punkt 5 Beitrag der Satzung wurden von der Vollversammlung mehrheitlich beschlossen. Die neue Satzung finden Sie auf der MhM-Webseite:

[www.mhmhamburg.de/satzung.html](http://www.mhmhamburg.de/satzung.html)

MhM-Beratungsstelle

## Winterhude zieht um

Ein Grund zur Freude: Der Standort am Goldbekufer bleibt erhalten. Die MhM-Beratungsstelle zieht zum 1. Dezember in ein neues Gebäude im Goldbekhaus. Der große Vorteil ist der komfortable neue Beratungsraum; der kleine Wermutstropfen, er ist nicht behindertengerecht erreichbar.

Die Beratungszeit verändert sich nicht – jeden Donnerstag von 18.30 – 19.30 Uhr im Moorfuhrweg 9, Haupteingang, 2. Stock im Seminarraum 5. Dort können Sie sich ohne Voranmeldung von einem MhM-Juristen beraten lassen.

Das Goldbekhaus ist in der Weihnachtszeit vom 24.12.2016 – 8.1.2017 geschlossen. Bei Beratungsbedarf wenden Sie sich bitte an die MhM-Zentrale.





## St. Georg

# Das KIDS muss am Hauptbahnhof bleiben!

Auch das KIDS wurde mittlerweile Opfer einer verfehlten städtischen Immobilienpolitik. Die Stadt verkauft seit Jahren Liegenschaften in zentraler Lage mit der Folge, dass über kurz oder lang dort ansässige soziale Einrichtungen oder niedrigpreisige Dienstleistungsanbieter verschwinden. Sie werden gekündigt oder können sich die hohen Mieten nicht mehr leisten. Auch so kann lebendige Vielfalt in Stadtteilen zerstört werden.

Das KIDS (Kinder in der Szene) ist das größte Straßenkinderprojekt des ganzen Landes. Es befand sich bis zum 1. Oktober 2016 im Bieberhaus am Heidi-Kabel-Platz in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Seit 23 Jahren konnten auf der Straße lebende Kinder und Jugendliche das niedrigschwellige Angebot im KIDS an sechs Tagen in der Woche ggf. auch anonym nutzen. Sie konnten sich beraten lassen, duschen, Wäsche waschen und Mahlzeiten erhalten. Allein im Jahr 2015 hatten die Mitarbeiter des KIDS rund 10.000 Kontakte zu über 400 jungen Menschen.

Nun ist dieses bundesweit anerkannte behördlich finanzierte Projekt bedroht. Im Jahre 2006 wurde das städtische Grundstück am Bieberhaus zusammen mit anderen im Rahmen des Verkaufs städtischer Immobilien in Großpaketen an Investoren veräußert. Nach mehreren Verkäufen wollen die aktuellen Eigentümer, die Alstria Office Reit-AG, nun offenbar Kasse machen. Da für soziale Projekte kein besonderer mieterrechtlicher Schutz besteht, konnte der unbefristete Mietvertrag mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Geeignete gewerbliche Ersatzräume zu bezahlbaren Preisen sind jedoch auch nach monatelanger Suche im gentrifizierten St. Georg nicht zu finden gewesen. Soziale Arbeit, politische Projekte, Künstler und nichtkommerzielle Einrichtungen passen nicht in das Portfolio renditeorientierter Vermieter – das war beim Verkauf vorher-

zusehen ebenso wie der Mangel an erschwinglichen Ersatzräumen in St. Georg.

Die für Mitte November geplante Aufstellung von acht Containern, in denen das KIDS seine Arbeit am Bahnhofsvorplatz direkt gegenüber vom Bieberhaus fortsetzen soll, kann nur eine provisorische Lösung sein. Damit den Kindern und Jugendlichen in unmittelbarer Hauptbahnhofnähe weiter eine zentrale Anlaufstelle und ein Schutzraum angeboten werden kann, wird die Stadt nun teure Räume mieten oder sogar kaufen müssen. Aus dieser Verpflichtung darf man die Verantwortlichen angesichts der Wichtigkeit dieses Projekts nicht entlassen.

Marc Meyer ■

## Hartz IV

# Deckelung der Miete nach »unerlaubtem« Umzug?

Leistungsbeziehern, die ohne »Zusicherung« des Jobcenters in eine teurere Wohnung umziehen, werden mitunter nur noch die Mietkosten der bisherigen Wohnung bewilligt. Bislang waren damit die Unterkunftskosten dauerhaft auf den Wert der alten Wohnung eingefroren. Die mit jeder Mieterhöhung der neuen Wohnung steigenden Fehlbeträge belasteten Leistungsbezieher erheblich, mussten sie doch aus dem Existenzminimum des Regelsatzes finanziert werden. So bestrafte die Verwaltungspraxis Leistungsempfänger auf Dauer für den »unerlaubten« Umzug. Damit ist jetzt nach einer Entscheidung des 4. Senats des Bundessozialgerichts Schluss. Die durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen anerkannten Kostensteigerungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind auch bei der Deckelung von Wohnkosten zu berücksichtigen, so das BSG. Im Ergebnis müssen die gedeckelten Unterkunftskosten jeweils entsprechend der Erhöhungen der Angemessenheitsgrenzen angepasst werden. BSG, Urteil vom 17.02.2016 (B 4 AS 12/15 R) Marc Meyer ■

## Beitrittserklärung per Post

Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · www.mhmhamburg.de

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
Straße, Hausnr.	Geburtsdatum
PLZ, Wohnort	Telefon
E-Mail	

Meine E-Mail-Adresse darf verwendet werden für  den MhM-Newsletter,  die Mitgliederzeitung als PDF-Dokument,  den Schriftverkehr zur Mitgliedschaft.

Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, die festgesetzten Beiträge zu zahlen.

Unterschrift  
Mitgliedschaft: **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt

Unterschrift  
Mitgliedschaft: **ohne Prozesskostenschutz**

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

Ort und Datum

## SEPA-Lastschriftmandat

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 und Vorname (Kontoinhaber)	<input type="text"/>
Straße und Hausnummer	<input type="text"/>
PLZ und Wohnort	<input type="text"/>
Kreditinstitut (Name)	<input type="text"/>
D	<input type="text"/>
E	<input type="text"/>
IBAN	<input type="text"/>
Ort, Datum und Unterschrift	<input type="text"/>

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



## Willkommen

**Marlene Hasse** weiß schon seit Kindheitstagen wie wichtig internationale Beziehungen sind. Kosmopolitin im Geiste wuchs sie in der Jugendherberge Scharbeutz auf, inmitten derer, die sich aus aller Welt auf den Weg gemacht hatten, den feinen Kiesel der deutschen Ostseeküste kennenzulernen. Marlene begann ihr Jurastudium in Rostock, wechselte 2016 aus politischen Gründen nach Hamburg und bewarb sich erfolgreich um einen Praktikumsplatz in der MhM-Rechtsabteilung. Sie unterstützt nun das Hausgemeinschaftsteam von MhM und das Empfangsteam in der Zentrale in der Bartelsstraße. Wir schätzen besonders Marlenes offene und freundliche Art gegenüber unseren häufig internationalen Mitgliedern, die in unsere MhM-Herberge kommen. **Bienvenue, hosgeldiniz, ahlaa wa sahlan men alkahlb Marlene!**

## Beitritt/Widerrufsrecht

### MhM intern

Mieter helfen Mietern räumt neu beitretenden Mitgliedern die Möglichkeit eines vierzehntägigen Widerrufsrechts ein. Dies gilt für alle Beitrittserklärungen, die MhM auf dem Postweg erreichen. Das neue Beitrittsformular ist grau hinterlegt und mit Widerrufsbelehrung versehen, siehe letzte Seite dieser Zeitung bzw. auf der Website [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) unter »Beitritt per Download«. Übrigens: Die Rechtsberatung kann erst nach Ablauf der 14-tägigen Widerspruchsfrist in Anspruch genommen werden. Für alle, die vor Ort in den MhM-Beratungsstellen beitreten, bleibt die bisherige Praxis bestehen. Sie können sich sofort nach Beitritt beraten lassen, haben aber kein Widerrufsrecht. Wenn Sie MhM ein graues Beitrittsformular per Post zuschicken und sich vor Ablauf der 14-tägigen Widerspruchsfrist beraten lassen wollen, ist dies selbstverständlich auch möglich. Sie füllen in der Beratungsstelle eine weitere, weiße Beitrittserklärung aus und können anschließend sofort beraten werden.

Sabine Weis ■

## MHM-SERVICE

### Impressum

**Herausgeber** Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V., Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg, Fon 040/431 394-0, Fax -44, [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

**Chefredaktion** Karin Aßmus

**Redaktion** Andree Lagemann, Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

**Autor/innen** Julia Fischer, Christiane Hollander, Rainer Link, Marc Meyer, Sabine Weis, Achim Woens

**Fotos** MhM, Henning Scholz, Sven Meyer, Hamburger Morgenpost, fotolia.com

**Layout & Satz** Jana Madle | pix & pinsel

**Druck** OML Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. KG

**Abonnement** 10 € pro Jahr. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

**Redaktionsschluss** ist der 8.4.2017

## MhM-Mitgliedsbeitrag ab 1.1.2017

- 94 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz
- 65 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz
- 40 Euro jährlicher Sozialbeitrag

■ MhM-Zentrale  
Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.  
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg  
☎ 040/431 394-0  
Fax 040/431 394-44  
info@mhmhamburg.de  
www.mhmhamburg.de

## MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

### Das MhM-Beratungskonzept

# Über 40 Juristinnen und Juristen beraten Sie bei MhM zu allen mietrechtlichen Fragen

Kommen Sie einfach vorbei. Als Mitglied erhalten Sie in allen Beratungsstellen in der **Rechtsberatung** rechtlichen Rat ohne Voranmeldung. Am **Rechtstelefon** beantworten unsere Juristen kleinere Rechtsfragen. Und bei komplexeren Mietrechtsproblemen übernehmen die MhM-Juristen Ihre außergerichtliche Vertretung. Vereinbaren Sie für die komplexere **Einzelberatung** einen Termin in der MhM-Zentrale.

### Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

#### ■ MhM-Zentrale

Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg  
15.30–18.30 Uhr | montags, donnerstags  
16.00–17.00 Uhr | dienstags  
10.00–12.00 Uhr | freitags

#### ■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1, in der BS-Barmbek  
14.30–16.30 Uhr | mittwochs

#### ■ Eimsbüttel

Doormannsweg 12, HH-Haus, Raum 20 ♿  
12.00–13.00 Uhr | dienstags

Telemannstraße 24, im Wohnprojekt ♿  
18.00–19.00 Uhr | mittwochs

#### ■ Horn

Am Gojenboom 46, in der »Horner Freiheit«  
15.15–16.30 Uhr | montags ♿

#### ■ Langenhorn

Tangstedter Landstraße 41, im  
Bürgerhaus Langenhorn, Raum 4  
15.00–17.00 Uhr | montags

#### ■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte ♿  
16.30–18.00 Uhr | dienstags  
12.00–13.00 Uhr | mittwochs

#### ■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri ♿  
16.00–17.00 Uhr | mittwochs

#### ■ Steilshoop

Schreyerring 27, im Café, hinterer Raum  
17.00–18.00 Uhr | dienstags

#### ■ Wandsbek

Schloßstraße 60, im Bezirksamt, Raum 300  
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

#### ■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,  
Bücherhalle Kirchdorf ♿  
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

#### ■ Winterhude

Moorfuhrweg 9, im Goldbekhaus  
Haupteingang, 2. Stock, Raum 5  
18.30–19.30 Uhr | donnerstags

### Rechtsberatung Spezial

#### ■ MhM-Zentrale

**Nebenkostenberatung**  
16.00–17.00 Uhr | montags, donnerstags  
10.00–12.00 Uhr | freitags

#### **Renovierungssprechstunde**

15.00–16.00 Uhr | mittwochs

#### **Wohnen mit Hartz IV**

Beratung zu den Kosten der Unterkunft  
14.30–15.30 Uhr | mittwochs

### ☎ Rechtstelefon

040/431 394-77

10.00–12.00 Uhr | montags, freitags

14.00–16.00 Uhr | montags bis donnerstags

### MhM-Öffnungszeiten

#### ■ MhM-Zentrale

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

**Erste Hilfe bei Schimmelpilz** Wir empfehlen Ihnen eine fachkundige Überprüfung. Stunde 45 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

**Wohnung ausmessen** Nutzen Sie ein professionelles Aufmaß unserer Fachleute. Stunde 45 € netto, zzgl. Anfahrt.

☎ Regine Bracht, 040/460 078 30

**Hausgemeinschaftsberatung** Mieter können gemeinsam viel erreichen. MhM unterstützt bei Hausversammlungen.

☎ Christian Bluhm, 040/431 394-17

**Kautionszinsen** Wie viele Zinsen für Ihre Kaution bisher angefallen sind, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

**Wohngeldberatung** Wenn Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches haben? Vereinbaren Sie bitte einen Termin.

**Nachbarschaftsprobleme** Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediationen) bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an.

**Wohnungsrückgabe** Bei Schwierigkeiten helfen wir Ihnen gern weiter. Stunde 38 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

St. Pauli  
geschlossen  
26.12. – 13.1.

Winterhude  
geschlossen  
24.12. – 8.1.

MhM-Zentrale  
zwischen den  
Feiertagen  
geöffnet

Mieterverein  
geschlossen  
24. + 31.

Alle externen  
Beratungsstellen  
geschlossen  
24.12. – 1.1.