

# Mietraum<sup>2</sup>

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



FARMSEN

## Mieter- genossenschaft mit Anspruch

MHM-VOLLVERSAMMLUNG

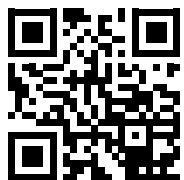
Am 20.6.2017 geht es  
um Satzungsänderungen

BUNDESTAGSWAHL 2017

Wohnungspolitik zum  
Thema machen

MIETRECHT

Eigenbedarf nervt



1.2017 — 0,50 €



## Liebe Mitglieder,

keine leichten Zeiten für Mieterinnen und Mieter. Die Mietpreisbremse funktioniert nicht und der Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigungen wird von der Rechtsprechung immer weiter ausgehöhlt. Vorgetäuschter Eigenbedarf zwingt Mieter zum unfreiwilligen Auszug, während die Vermieter oft ohne jegliche (strafrechtliche) Konsequenzen davonkommen. Um als Mieter im Fall einer Eigenbedarfskündigung bestmöglich gewappnet zu sein, finden Sie juristisch Wissenwertes dazu in der Rubrik Mietrecht.

Die Mietergenossenschaft Farmsen feierte Anfang des Jahres 2017 ihr 25-jähriges Jubiläum. Herzlichen Glückwunsch! Diese Genossenschaft ist ein gelungenes Beispiel, wie die Privatisierung einer Siedlung verhindert werden konnte und ihre Bewohner dauerhaft preiswert wohnen können. Anders erging es Wilhelmsburger Mietern der Genossenschaft vhw – ihre Wohnungen wurden an Vonovia verkauft. Was das für ehemalige Genossenschaftsmieter bedeuten kann, erfahren Sie in dieser Ausgabe.

Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung (s. Seite 9) stellt Ihnen der Vorstand von MhM eine umfassende Satzungsänderung zur Abstimmung. Die Gegenüberstellung der alten und neuen Fassung finden Sie mit Begründung in dieser Ausgabe.

Schöne Frühlingstage wünscht Ihnen  
Ihre Karin Aßmus

## MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG – EINLADUNG

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

**Dienstag, 20. Juni 2017, 18.30 bis 21.00 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3**

### Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts (s. Seite 20/21)
  - Vereinsarbeit ■ Jahresabschluss
2. Bericht der Kassenprüfer
3. Entlastung der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer
4. Wahl der Vorstandssprecher
5. Anträge auf Satzungsänderungen (s. Seite 13)
  - (s. Gegenüberstellung alte und neue Fassung Seite 14/15)

Ausklang

## Ausgabe 1.2017 – Mai

### TITEL

#### Reportage

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Farmsen 4–6

**Bundestagswahl 2017** Wohnungspolitik im Wahlkampf 3

### WOHNEN UND STADT

**Gespräch mit Prof. Oßenbrügge** Mehr Stadt für alle 7–9

**Eimsbütteler Hof** Behutsamer Nachverdichten 9

**EV St. Georg** Speerspitze gegen Gentrifizierung 10

**Verkauf von vhw-Wohnungen** an Vonovia 18

**SAGA benachteiligt** türkische Mietinteressentin 22

### MIETRECHT

**Eigenbedarf** Hat der Vermieter immer Recht? 11–12

**Neue Kosten der Unterkunftskosten** Chancen und Risiken 13

**Mieterschutz beim Verkauf** von Genossenschaftswohnungen 18

**Sie fragen** – wir antworten 19

**Ihr gutes Recht** – Kurzurteile 19

**Betriebskosten** Gut beraten mit MhM 20

**Eigenbedarf** Interview mit OstAin Fromm 21

**Vorgeschobener Eigenbedarf** Praxistest Strafanzeige 21

### MIETER HELFEN MIETERN

Einladung zur **Vollversammlung** 2

Antrag auf **Satzungsänderung** 13

**Satzungsänderungen** in der Synopse 14–15

**Rechenschaftsbericht** 2016 16–17

**Mediation** Miteinander reden 22

**Willkommen** Uygur Özkul 23

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

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

Selbstverständlich tragen Vorstand und Geschäftsführung den inhaltlichen und finanziellen Rechenschaftsbericht auf der VV ausführlich vor, Ergänzendes erhalten Sie vor Ort. Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch haben Sie im Anschluss an die Versammlung bei einem kleinen Imbiss.

## Bundestagswahl 2017

# Wohnungspolitik im Wahlkampf

SPD und CDU/CSU haben nur einen Teil der Koalitionsvereinbarung in Sachen Wohnungspolitik umgesetzt: Die Mietpreisbremse. Und die funktioniert nicht – da sind sich alle Mietrechtsexperten einig. Mehr Bestandsmieten in den Mietenspiegel, nur noch die tatsächliche Wohnfläche als Berechnungsgrundlage und ein Eindämmen der Mieterhöhung nach Modernisierung – alles schöne Worte, die nicht umgesetzt wurden. Und so kann die Koalitionsvereinbarung von 2013 in Sachen Wohnungspolitik für noch eine Wahlkampfunde im Jahr 2017 herhalten.



© Deutscher Bundestag, Marc-Steffen Unger

Ein Wahlprogramm der CDU/CSU liegt noch nicht vor. Der CDU-Mietrechtspolitiker Luczak äußerte sich im Februar (Tagesspiegel Online, 13.2.2017) zu Eckdaten, die wohl in das Wahlprogramm einfließen werden: Deutschland sei ein Land der Wohnungseigentümer. Sonderabschreibungen der Baukosten sollen den Wohnungsbau ankurbeln. Die Mietpreisbremse solle nicht verschärft werden, wohl aber sei die Absenkung der Modernisierungsumlage wegen der gesunkenen Zinsen möglich.

Die SPD – ebenfalls noch ohne Wahlprogramm – verspricht nach einer Klausurtagung Anfang des Jahres zum Thema »Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken« Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse, geringere Erhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung und eine breitere Basis für qualifizierte Mietenspiegel. Auch soll die tatsächliche Wohnfläche für Mieterhöhungen und Nebenkosten maßgeblich sein und das Wirtschaftsstrafgesetz reformiert werden, um wieder eine wirksame Handhabe gegen überhöhte Mieten zu erhalten. Die SPD greift die Diskussion um den ausufernden Eigenbedarf (s. Seite 11/12 und 19) auf und möchte diese Kündigungsmöglichkeit auf Wohnnutzung und einen kleineren Personenkreis beschränken.

Ähnlich liest sich der Programmentwurf der GRÜNEN zur Bundestagswahl 2017: Beim Wohnungsneubau setzen die Grünen auf die Stärkung von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften durch das Konzept der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Unnötige Ausnahmen der Mietpreisbremse sollen abgeschafft und die Modernisierungsumlage abgesenkt werden. Mehr Bestandsmieten als bisher sollen in den Mietenspiegel einfließen und die Erhöhung in einem Zeitraum von fünf (statt bisher drei) Jahren generell auf maximal 15 Prozent abgesenkt werden. Außerdem soll das Wohngeld verdoppelt werden.

Die LINKE fordert in ihrem Programmentwurf eine flächendeckende Mietpreisbremse, die das ortsübliche Preisniveau als Obergrenze vorsieht. Mieterhöhungen solle es nur nach Wertverbesse-

rungen geben, dann aber ohne eine Modernisierungsumlage, denn die soll abgeschafft werden. Alle Mieten einer Stadt oder Gemeinde sollen im Mietenspiegel abgebildet werden. Öffentliche Grundstücke sollen nicht mehr privatisiert, sondern nur im Erbaurecht vergeben werden, vorzugsweise in gemeinnützige Hände. Auch eine Verbesserung des Kündigungsschutzes ist dem Programmentwurf zu entnehmen sowie das Bestreben, ein Recht auf Wohnen in das Grundgesetz aufzunehmen.

Der Entwurf des 67-seitigen Wahlprogramms der AfD widmet dem Wohnungsbau nicht einmal eine Seite. Planwirtschaftliche Eingriffe wie die Mietpreisbremse würden das Problem laut AfD verschärfen. Vielmehr müsste der Neubau durch Eigentumsförderung und Kostenverringerungen beim Bauen angesprochen und Vermieter und Mieter durch die Senkung der Grundsteuer entlastet werden.

Die FDP sei auch erwähnt, auch wenn es hier noch kein Wahlprogramm gibt. FDP-Politiker Stefan Förster deutet gegenüber dem Tagesspiegel an, dass der Wohnungsbau angekurbelt werden soll, indem die Mietpreisbremse und die Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum abgeschafft und verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Bauherrn eingeführt werden (Tagesspiegel Online, 13.2.2017).

Die nächsten Wochen und Monate werden sicherlich noch einige Konkretisierungen bringen und vielleicht auch noch Überraschungen, denn auch im letzten Wahlkampf verblüffte die CDU in der Endphase mit dem Versprechen einer Mietpreisbremse. Doch angesichts der Wichtigkeit des Themas für viele Menschen – immerhin wohnt fast die Hälfte der Bundesbürger zur Miete – erstaunt das letztlich doch geringe Interesse und Engagement einiger Parteien. Es ist an den Wählern, der Politik aufzuzeigen, wie entscheidend preiswerter und bezahlbarer Wohnraum für das soziale Klima in diesem Land ist.

Sylvia Sonnemann ■



## Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Farmsen Grüne Oase mit sozialem Anspruch

Gartenstadt Farmsen: Eine Siedlung, in der heute 5.000 Menschen leben. Sie wohnen in frisch renovierten Häusern in einer gepflegten Gartenanlage mit ganz viel Grün. Die Mieten sind dennoch erschwinglich. Wer hier wohnt, hat Glück gehabt. Vor einem Vierteljahrhundert war diese Anlage total heruntergewirtschaftet, stand als Spekulationsobjekt zum Verkauf und wäre wohl dem Abrissbagger zum Opfer gefallen. Die damaligen Mieter schlossen sich jedoch zu einer Genossenschaft zusammen und schafften das fast Unmögliche: Eine eigene, funktionierende Mieter selbstverwaltung, die nun seit über 25 Jahren die Wohnanlage verwaltet.

Nur wenige Schritte vom U-Bahnhof Farmsen entfernt liegt die Gartenstadt Farmsen. Kleine Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit wenigen Geschossen säumen die Straßen. Die in den 1950er Jahren erbaute Siedlung entstand in Form eines stilisierten Ahornblatts mit organisch geschwungenen Straßen und Wegen. »Licht, Luft und Sonne für jede Wohnung« – das versprach das Konzept, das sich als ein Gegenentwurf zu den dunklen, eng stehenden Mietskasernen der Vorjahre verstand. Sozialer Wohnungsbau mit menschlichem Antlitz. Der Wohnungsbau in den Nachkriegsjahren war sehr einfach, weil auch die Kosten niedrig sein sollten. Dünne Außenwände ohne Dämmung, einfachverglaste Fenster und Ofenheizung waren die Standardlösungen in Farmsen und anderswo. Wer mehr Komfort wollte, musste zur Eigenleistung greifen. Der damalige Vermieter, die gewerkschaftseigene NEUE HEIMAT, kümmerte sich wenig um die Bausubstanz und um notwendige Reparaturen, mit der Folge, dass die Modellsiedlung zu Beginn der 1980er Jahre – gerade mal drei Jahrzehnte nach dem Erstbezug – schon ziemlich heruntergekommen wirkte.

### » Hausbesuche bei zufriedenen Mietern

Silvia und Manfred Sowarka leben seit über dreißig Jahren in der Gartenstadt Farmsen. Frau Sowarka arbeitete im Qualitätsmanagement in der Pharmaindustrie, Herr Sowarka war als Sportlehrer tätig. Beide sind heute im Ruhestand. Sie bewohnen von Anfang an ein kleines, unterkellertes Reihenhäuser mit rund 60 Quadratmetern,

das heute aufwändig modernisiert und innen renoviert ist.

1985, da waren die Sowarkas gerade in die Gartenstadt Farmsen gezogen, ging der Ärger mit der NEUEN HEIMAT los. Der Konzern stand vor der Pleite und brauchte dringend frisches Geld. Deshalb sollte die Gartenstadt Farmsen auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten werden. Die Mieter fürchteten den Verlust ihrer Wohnungen, protestierten heftig und gründeten die Mieterinitiative »Neue Heimat Farmsen«. An der ersten öffentlichen Versammlung nahmen über 1.000 Mieter teil. Mit enormen politischem Einsatz stemmten sich die Bewohner gegen den Verkauf ihrer Siedlung. »Es kam die Idee auf, eine eigene Genossenschaft als Auffanggesellschaft zu gründen«, erinnert sich Manfred Sowarka. »Ich war einer der ersten, der die 600 Mark für die Mitgliedschaft überwies hat.« Andere Mieter zogen rasch nach. Dass man mit 600 Mark pro Mieterhaushalt keine komplette Siedlung kaufen kann, war allen klar. Aber was dann? Der alternative Sanierungsträger STATTBAU, dessen Gesellschafter u. a. Mieter helfen Mietern ist, bot seine Hilfe an. Die Experten von STATTBAU hatten bereits erste positive Erfahrungen mit der unkonventionellen Finanzierung von Alternativprojekten gesammelt. Und sie hatten Ideen, welche politischen Institutionen, Parteien und Medien man um Unterstützung bitten könnte. Der Hamburger Senat solle als Käufer auftreten und anschließend die Immobilie zu einem symbolischen Preis an die Farmsener Genossenschaft verpachten, so der Plan. Nach schier endlosem politischen Hin und Her sagte der Senat schließlich Ja. Seitdem existiert die mgf Gartenstadt Farmsen und kann wirtschaftlich arbeiten.



Jedes Reihenhäuser in der Siedlung besitzt einen kleinen, aber eigenen Garten. 50 m<sup>2</sup> Grün sind den Sowarkas genug.

### Aufbaujahre

Mit dem Stichtag der Übergabe mussten sich die Farmsener Genossen mit einem eklatanten Instandhaltungs- und Modernisierungstau herumschlagen. Über 2.000 Nachtspeicherheizungen waren asbestverseucht. 300 Wohnungen waren nur behelfsmäßig – etwa durch Elektroradiatoren – zu beheizen, Warmwasser wurde häufig durch Durchlauferhitzer oder im Wasserkessel erzeugt. Wände waren feucht, kalt und manchmal auch schimmelig. Auch die Sozialstruktur war erheblich in Schieflage geraten: Viele Mieter mit mittlerem Einkommen, welche die Mieterstruktur gestützt hatten, waren schon fortgezogen. »Vandalismus, hohe Mietausfälle und Störungen des Nachbarschaftsfriedens« – so beschreibt die Genossenschaft die Lage Anfang der 1990er Jahre. Eine Herausforderung. Von der Hamburger Bürgerschaft wurden pro Wohnung 10.000 DM für Sanierungsarbeiten bereitgestellt. Im Gegenzug zahlte die Genossenschaft ein Viertel ihrer Mieteinnahmen als Pacht an die Stadt.

Heute sind alle Fassaden gedämmt, und es wurden isolierverglasste Fenster eingebaut. Ein besonderes Augenmerk richteten die Planer auf den Einsatz von Solarenergie für die Warmwasserversorgung. Und dann wurden noch mehrere mit Gas betriebene Blockheizkraftwerke in der Siedlung errichtet. Die energetischen Sanierungsarbeiten führten insgesamt zu einer rechnerischen Reduzierung des Jahresheizwärmebedarfs um zwei Drittel. »Ich zahle heute für unser komplettes Reihenhäuser 49 Euro pro Monat für Heizung und Warmwasser«, rechnet Manfred Sowarka vor. Ein erstaunlich niedriger Satz. Wir beweisen hier, dass die ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes, wenn sie klug geplant und kostenbewusst durchgeführt wird, für die Mieter einen geldwerten Gewinn darstellt, heißt es in der Geschäftsstelle. Mit Stolz zeigt man den Besuchern die Auszeichnungen an den Wänden im Eingangsbe-



Weil das Denkmalschutzamt es so wollte: Nur drei Fassadenfarben mit Pastelloptik sind zulässig. Pastellgelb, Pastellblau und Pastellpink. Gegen Pink gab es die meisten Mieter-Einwände.



Neumieterin Franziska Heuer freut sich über die maßvolle Miete

reich, darunter gleich zwei Urkunden des »Deutschen Solarpreis« und den »Genossenschaftspreis Wohnen«.

»Weck den Spieß in Dir, zieh in ein Reihenhäuser«, wirbt die Genossenschaft für ihre fast 900 Reihenhäuser. Daneben gibt es zwei-

### Die Genossenschaft in Zahlen

6,43 Euro Kaltmiete im Durchschnittswert  
2.558 sanierte Wohnungen  
0,0 nicht sanierte Wohnungen  
3.060 m<sup>2</sup> Solarkollektoren  
2.500 Bäume  
ca. 5.000 Bewohner

und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 944 Wohnungen und unterschiedlichen Grundrissen. Die Gartenstadt Farmsen ist heute eine begehrte Adresse. Freie Wohnungen sind dort rar. Franziska Heuer hatte Glück, gemeinsam mit ihrem Ehemann Dirk und den 2 und 4 Jahre alten Kindern wohnt sie seit November 2016 in einer der größeren Geschosswohnungen. Gut 70 Quadratmeter, verteilt auf 3,5 Zimmer. Und das zu einem Preis weit unter dem Hamburger Durchschnitt. Ein Glücksfall für die junge Familie.

### Denkmalschutz mit Gewinn

»Schützen, was besonders ist« – dies ist das Leitmotiv des Denkmalschutzes. Man will Gebäude, die ein städtebauliches Kulturgut darstellen, für die Nachwelt erhalten. Das Ensemble der Gartenstadt Farmsen wurde im Jahr 2003 unter Denkmalschutz gestellt. »Für viele unserer Mitglieder gehört das Wohnen im Denkmal zur liebge-

wordenen Alltäglichkeit«, sagt uns Janet Gripp, die für die Öffentlichkeitsarbeit der Genossenschaft zuständig ist. Die Denkmalschützer waren auch zu Kompromissen bereit. »Wir durften an den fünfgeschossigen Wohnhäusern Aufzugsanlagen anbauen, auf den Dächern wurden thermische Solaranlagen genehmigt und einzelne Garagen konnten wir auch bauen.« An einem Punkt aber war das Denkmalschutzamt beinhart: Sämtliche Häuser durften nur in drei Pastelltönen gestrichen werden. »Erklären Sie mal einem Bewohner, dass genau sein Haus rundum in Pink bemalt wird«, amüsiert sich Janet Gripp.

#### Der besondere Stil der Genossenschaft

Es gibt vergleichsweise wenige Konflikte zwischen den Hauptamtlichen der Genossenschaft und den Bewohnern. »Man kennt sich, das hilft fast immer. Das hat auch viel damit zu tun, dass wir nicht von oben herab planen«, sagt Janet Gripp. »Wenn beispielsweise eine Hauswand gestrichen werden soll, und der Mieter partout nicht bereit ist, seine Markise oder seinen Rollläden abzubauen, dann nehmen wir das schon mal hin – kopfschüttelnd.«

Rechtsstreitigkeiten in der Genossenschaft?

»Da tun wir alles, um sie zu vermeiden.«

Text: Rainer Linke, Fotos: Henning Scholz ■



Janet Gripp ist zufrieden, wenn es den Bewohnern gefällt und die Siedlung vorankommt.

## Erfolg auf der Schanze Ferienwohnen verboten

In der Bartelsstraße im Schanzenviertel werden zahlreiche ehemalige Mietwohnungen zumeist ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet. Bereits Anfang 2015 hatte MhM nach Hinweis von Nachbarn die Zweckentfremdung einer Wohnung in unmittelbarer Nachbarschaft des Vereins beim zuständigen Bezirksamt Altona angezeigt. Der Bezirk stellte das Verfahren gegen den Eigentümer ein, da angeblich kein Nachweis einer zweckfremden Nutzung möglich war. Nach weiteren Hinweisen wiederholte MhM die Anzeige im April 2016 und legte weitere Belege vor. Nun teilte die Behörde mit, dass nach Abschluss des Verfahrens die Wohnung wieder zu Wohnzwecken genutzt wird. Hartnäckigkeit zahlt sich aus. Marc Meyer ■

## Akelius Mieter müssen BID-Abgabe nicht zahlen

Der Vermieter Akelius hatte von seinen Mietern auf St. Pauli im Rahmen der Nebenkostenabrechnung 2015 unzulässige Betriebskosten verlangt, wie in Mietraum<sup>2</sup>, Nr. 2/2016 berichtet. Nachdem MhM eine gerichtliche Überprüfung angekündigt hatte, verzichtet Akelius jetzt den Mietern gegenüber auf die Innovationsabgabe. Die Mieter freuen sich über eine Ersparnis von bis zu 90 Euro im Jahr.

Marc Meyer ■

## Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie. Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 29 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  
[www.allrecht.de](http://www.allrecht.de)

## MhM im Fachgespräch »Das Hamburger Bündnis für Wohnen muss sozialer werden«

Jahrelang ist wenig bis nichts passiert. Jetzt sollen unter Zeitdruck schnell viele Wohnungen entstehen. 12.471 Wohnungen wurden 2016 genehmigt, es wird wieder gebaut. Aber welche Wohnungen werden benötigt und an welchen Orten, in welchen Stadtteilen sollen sie entstehen? Die Hamburger Baubehörde (BSW) begegnet diesen Fragen mit einer Doppelstrategie aus Innenentwicklung »Mehr Stadt in der Stadt« und Außenentwicklung »Mehr Stadt an neuen Orten«. MhM hat den renommierten Wirtschaftsgeographen Prof. Dr. Jürgen Oßenbrügge nach seiner Einschätzung der derzeitigen Wohnungspolitik befragt.



Prof. Dr. J. Oßenbrügge

**MhM: In Hamburg fehlen Wohnungen, vor allem preisgünstige Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Ist Wohnungsneubau die einzig mögliche und notwendige Antwort auf die derzeitigen Wohnungsversorgungsprobleme? Gibt es Alternativen?**

Prof. Dr. Jürgen Oßenbrügge: Wohnungsneubau gehört sicherlich zu den effizienten Formen, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und um zusätzliche Angebote zu schaffen. Allerdings ist Neubau nicht preisgünstig und solange er primär renditeorientiert umgesetzt wird, erreicht er einkommensschwache Haushalte nur unzulänglich. Daher muss das Hamburger Bündnis für Wohnen sozialer werden, um die »Stadt für alle« als Ziel nicht vollständig aus den Augen zu verlieren. Sicherlich bestehen weitere Möglichkeiten, um das preisgünstige Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu stärken. Zu nennen wäre die Umwandlung von Bürogebäuden zu Wohngebäuden. Diese Option wird in deutschen Großstädten bereits seit längerem diskutiert und es gibt viele Beispiele. Für Hamburg wäre die Umwandlung besonders zur Wiederbelebung der inneren Stadt interessant, in der heute vergleichsweise wenig Menschen wohnen. Den Umbau von Parkhäusern und den Überbau von Parkplätzen würde ich hier mit einbeziehen. Wichtig ist auch die Kontrolle und Eindämmung der kommerziellen Vermietung an Touristen, besonders in der inneren Stadt, und des sonst damit verbundenen Entzugs von Wohnungen für Langzeitmieter. Unbedingt notwendig ist sicherlich die Vermeidung und Unterbindung des spekulativen Leerstands oder die Umwandlung von Wohnungen für gewerbliche Zwecke. Weiterhin könnte die Stadt stärker als Immobilienbesitzer auftreten und auf diese Weise dämpfend auf Mietentwicklungen einwirken.

Vorkaufrechte sind daher systematisch zu nutzen. Grundsätzlicher und sicherlich schwieriger umzusetzen sind Ansätze, die den Wohnraum pro Kopf verringern. Die Zunahme der Single-Haushalte und die wachsende durchschnittliche Quadratmeterzahl des benutzten Wohnraumes pro Kopf bestärkt permanent die Nachfrage. Wir brauchen mehr Ideen und mehr Bereitschaft für Formen der Nachverdichtung, die nicht durch mehr Bausubstanz, sondern durch »shared living space« erzeugt werden. Enge Nachbarschaft kann auch als sehr bereichernd empfunden werden.

**Seit vier Jahren werden wieder verstärkt Baugenehmigungen für Wohnungen im Stadtgebiet erteilt. Werden jetzt die richtigen Wohnungen an den richtigen Orten gebaut? Was wäre in Ihren Augen ein erstrebenswertes Wachstumskonzept im Bereich Wohnungsbau für Hamburg?**

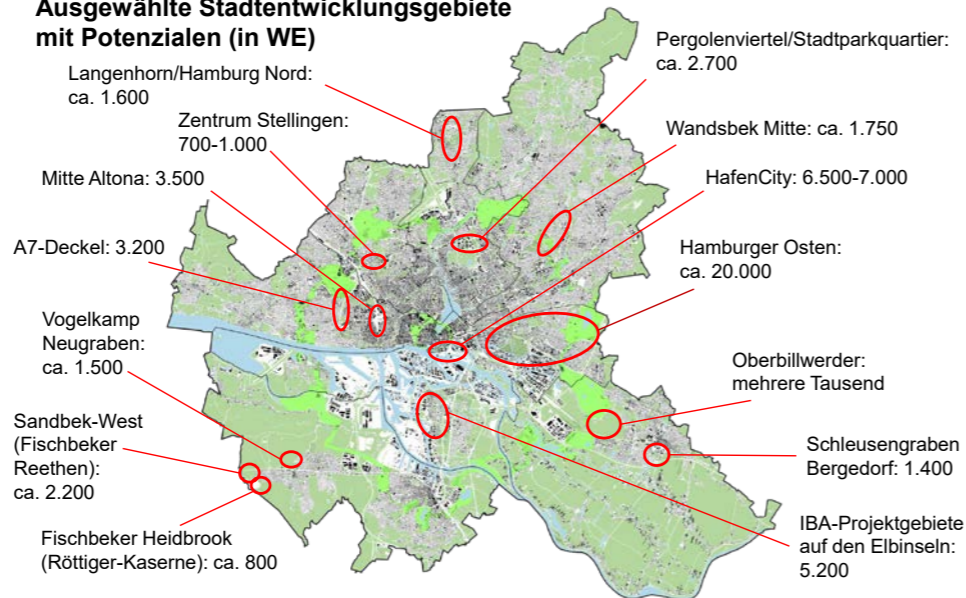
In frühen Konzepten zur Stadtentwicklung hat Hamburg der Flächenschonung einen hohen Stellenwert eingeräumt. Die Stadt war sich bewusst, dass die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte ein hoher Attraktivitätsfaktor und die »grüne Metropole« ein Alleinstellungsmerkmal gewesen ist. Dieses Leitbild, das noch zur Jahrhundertwende einen Konsens spiegelte, hat eine Reihe von Vorzügen, die man in Debatten zur gesunden, kinderfreundlichen oder resilienten Stadt findet und die Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung folgen. Aufgegeben wurde dieses Denken zunächst im Leitbild der wachsenden Stadt des CDU-geführten Senats, später im Bündnis für Wohnen der SPD-Regierung. Ich will nicht unterstellen, dass die Baugenehmigungen für Wohnungen nicht sorgfältig erteilt werden, aber die Behörden bzw. Bezirke sind gehalten Flächen zu liefern. Zudem hat auch die Diskussion über die Unterkünfte für Flüchtlinge gezeigt, dass der Druck auf die Fläche

stark zugenommen hat. Damit werden alternative Flächennutzungen weniger realistisch. Das gilt nicht nur für Brachflächen oder andere Freiflächen, auf denen Zwischennutzungen stattfinden könnten, es gilt auch für Kleingärten und Grünflächen, die den Anwohnern als sehr wertvoll erscheinen. Das grüne Hamburg von früher war sicherlich auch ein Ergebnis der Suburbanisierung, d. h. der Wohnlandwahl im Umland. Im Achsenkonzept wurde eine Zusammenarbeit mit den Ländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen entwickelt, die auch ohne Auto ein Leben im Verflechtungsraum Hamburg, d. h. bis Elmshorn, Segeberg, Lauenburg, Lüneburg, Stade, gut ermöglichte. Heute ist der Wohnungsbau nach innen gerichtet, die Kernstadt steht im Vordergrund. Eine gemeinsame Planung in der Metropolregion mit Schwerpunkt Wohnen ist nicht sichtbar. Das ist ein Politikversagen auf regionaler Ebene.

**Es ist von einer zunehmenden Spaltung der Stadt in wohlhabende und arme Stadtteile die Rede. Teilen Sie diese Auffassung? Welche Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach notwendig, um wieder zu einem stärkeren Neben- und Miteinander von Menschen unterschiedlicher Einkommenssituation zu kommen? Ist das in Ihren Augen erstrebenswert?**

Die soziale Spaltung der Stadt ist als Fragmentierung anzusehen. Damit meine ich, dass die Stadt immer weniger als eine Einheit, geschweige denn als Solidargemeinschaft auftritt. Sie wird zum Mosaik umgewandelt, das aus trendigen und/oder wohlhabenden Quartieren für gut situierte Singles und Paare oder Seniorenviertel mit gediegener Eleganz besteht, dazu kommen relativ gemischte Quartiere mit zunehmender Segregation wegen Mietsteigerungen, wie derzeit beispielsweise in Barmbek beobachtbar, und schließlich bestehen

**Ausgewählte Stadtentwicklungsgebiete mit Potenzialen (in WE)**



benachteiligte Quartiere der ärmeren Bevölkerung in Stadtteilen, die als langweilig und trostlos gelten. Dieses räumliche Muster spiegelt unsere Gesellschaft und ihr Unvermögen, integrierende Konzepte zu stärken. Soziale Durchmischung in Quartieren oder sogar in einzelnen Gebäuden ist sicherlich immer sinnvoll, aber keine wirkliche Lösung. Wichtiger wäre eine ausdrückliche Konzentration der Senatspolitik auf das, was als RISE (Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung) ja bereits seit Jahren existiert und die Umsetzung des Programms soziale Stadt beinhaltet. Es gibt viele sozial engagierte Initiativen beispielsweise in Wilhelmsburg, die aktiv soziale Benachteiligungen abbauen, sich um Zuwanderer kümmern und zusätzliche Bildungs- und Qualifikationsangebote bereitstellen. Sie stellen das soziale Kapital dar, das in der Senatspolitik weitaus stärker Berücksichtigung finden sollte. Gleichzeitig ist es aber unerträglich, wenn kommunale Einrichtungen, neue Unterkünfte für Flüchtlinge und Sozialwohnungen in den wohlhabenden Stadtteilen durch artikulativen- und finanzstarke Bewohner verhindert werden.

**In den 80er Jahren wurde viel getan, um die Abwanderung aus den Innenstädten ins Umland umzukehren. Die Bemühungen waren sehr erfolgreich. Die innenstadtnahen Wohngebiete sind heute äußerst attraktiv, aber auch teuer geworden. Gilt es jetzt den Trend wieder umzukehren? Wie könnte das gehen?**

Der Wanderungssaldo der Stadt Hamburg mit den angrenzenden Kreisen ist noch immer leicht negativ, aber sicherlich nicht mehr so stark, wie am Ende des letzten Jahrhunderts. Wichtiger erscheint mir ein dahinterliegender Aspekt. Früher war die Abwanderung ins Umland mit dem Wegzug und der Suche nach dem eigenen Haus im Grünen der einkommensstarken Familien verbunden. In der Stadt verblieben die mit einem A bezeichneten Gruppen (Alte, Arbeitslose, Arme, Asylsuchende, Ausländer). Folge war der Speckgürtel um die verarmte Kernstadt und in Hamburg kam die Forde-

rung nach einem sozialen Lastenausgleich mit dem Umland auf. Seit einigen Jahren erleben wir die politisch geförderte und wohl auch gewünschte Rückeroberung des innerstädtischen Wohnraums durch einkommens- und vermögensstarke Schichten. Es mag zynisch klingen, aber warum sollte sich die politische Klasse Hamburgs diesem Trend ernsthaft widersetzen? Die Aufwertung großer Bereiche der Stadt ist vorteilhaft für Immobilienbesitzer, Einzelhändler, um dem Fiskus und dem in der Politik bevorzugten Image eine wirtschaftlich erfolgreiche Stadt darzustellen. Im anlaufenden Wahlkampf hat ja die Diskussion über Gerechtigkeit Fahrt aufgenommen. Es wird spannend zu beobachten, in welcher Form die zunehmenden Ungleichheiten der Wohnungsversorgung hier Eingang finden.

**Noch immer ist das Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform. Hamburg versucht diese Nachfrage u. a. durch die Bewilligung und den Bau von Stadthäusern zu befriedigen. Der Flächenverbrauch ist immens und aus ökologischer Sicht auch nicht zu befürworten. Wie sollte Hamburg bauen lassen?**

Ich habe bereits darauf hingewiesen, dass ich für eine Wiederbelebung des Prinzips des sehr sorgsamen Umgangs mit freien Flächen bin, gleichzeitig die verstärkte Berücksichtigung von Sharing-Formen auch im Bereich Wohnen und Alltagsorganisation für sinnvoll halte. Angesichts zunehmender sozialer Differenzierung und Fragmentierung wären kollektive Wohnformen eine geeignete Antwort, um gegenwärtigen Herausforderungen der Städte zu bege-

nen. SAGA und die Genossenschaften könnten hier für soziale Innovationen sorgen und städtische Flächen sollten primär an sozial orientierte Wohnungsbauträger vergeben werden.

**Die Stadt Wien gilt als Vorbild für eine durchmischte Stadt mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen auch im Stadtkern. Was sollte bzw. könnte Hamburg von Wien lernen?**

Wohnungspolitisch war und ist Wien in verschiedener Hinsicht einzigartig. Ein einfacher Transfer beispielsweise des Gemeindebaus oder der Mietpreisbindungen ist wegen der besonderen lokalen Verhältnisse nicht möglich. Wichtig scheint mir vor allem der Stellenwert, den die Wohnungsversorgung auf der politischen Ebene immer gehabt hat. Wien ist trotz aller sozialen Unterschiede, die in den letzten Jahren auch eher stärker geworden sind, immer auch eine »Stadt für alle« geblieben und der politische Erfolg der Bürgermeister war immer eng an die Ausgewogenheit der Wohnungsversorgung gekoppelt. In deutschen Städten und auch in Hamburg wird der Wohnungsmarkt viel zu sehr von marktwirtschaftlichen Renditeüberlegungen bestimmt. Dieses bevorteilt die finanziell starken Akteure und missachtet den kollektiven Charakter der gemeinsamen Produktion von Stadt. Wir müssen auch bei uns Wege finden, wie die private Aneignung der Werte einer gemeinschaftlich hergestellten Urbanität unterbleibt. ■

Eimsbütteler Hof

Behutsamere Nachverdichtung erforderlich

Da war die Freude groß, als die Eimsbütteler Mieter kürzlich durch ein Schreiben des Bezirksamts erfuhren, dass Teile der geplanten Bebauung ihres Innenhofs voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sind. Zuvor hatte der Vermieter schon eine Verschiebung der Bauarbeiten um ein Jahr angekündigt.



In der Wohnanlage Moorkamp/Felix-Dahn-Straße/Hohe Weide/Gorch-Fock-Straße plant Vermieter Rebien umfangreiche Maßnahmen, die einen vollständigen Verlust der von den Mietern vielfach genutzten Grünfläche im großflächigen Innenhof bedeuten. Neben einer Tiefgarage sollen zwei viergeschossige Häuser im Innenhof sowie an den Giebelseiten der Häuser zwei weitere Neubauten entstehen. Darüber hinaus sollen Wohngebäude aufgestockt und Fahrstühle eingebaut werden. Insgesamt wird mit einer Bauzeit von 6 Jahren gerechnet.

Dass dies jetzt erstmal nicht geschieht, ist vor allem der aktiven und widerständigen

Mieterschaft zu verdanken. Gleich nach Bekanntwerden der Pläne im Mai 2016 gründete sich die Mieterinitiative »Ohne Hof ist's doof« und entfaltete ein wahres Feuerwerk: Sie vernetzte sich, bildete Arbeitsgruppen, holte sich Unterstützung bei Mieter helfen Mietern, beschwerte sich bei der Politik, schaltete die Presse ein und trug dem Bauamt ihre Bedenken vor. Das Bezirksamt Eimsbüttel teilte den Mietern am 25.1.2017 mit, dass eine Bebauung des Innenhofs voraussichtlich nicht genehmigungsfähig sei, weil sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht in die nähere Eigenart der Umgebung einfüge.

Zurzeit wird von der Stadt geprüft, inwieweit der Eimsbütteler Hof in den Bereich einer künftigen sozialen Erhaltungsverordnung fällt. Gegenwärtig werden Befragungen von Haushalten im Bezirk durchgeführt. Sollte die Erhaltungsverordnung tatsächlich erlassen werden, wäre es für Vermieter in dem Bezirk deutlich schwieriger, Modernisierungen zu realisieren. Denn nach Erlass einer derartigen Verordnung bestünde das Interesse, die soziale Zusammensetzung der Nachbarschaft zu erhalten. Und dies ist möglicherweise nicht mehr gewährleistet, wenn Mieter durch teure Modernisierungsmieterhöhungen wegziehen müssten. Noch ist der Hof allerdings nicht gerettet; das letzte Wort nicht gesprochen. Die Firma Rebien könnte bei der Versagung einer Baugenehmigung Rechtsmittel einlegen, eine soziale Erhaltungsverordnung nicht beschlossen werden. Solche Verfahren können sich über Jahre hinziehen. Jahre, in denen die Mieter weiter im Unklaren darüber bleiben, ob ihr geliebter Hof bleibt. Auch ist nicht klar, ob der Vermieter, falls Anträge versagt würden, sein Bauvorhaben zumindest in Teilen nicht doch durchführen wird. Solange es keine endgültige Klärung gibt, bleiben die Mieter und auch MhM auf jeden Fall am Ball.

Christian Bluhm ■



## 30 Jahre Einwohnerverein St. Georg Und kein bisschen leiser

»St. Georger! Laßt den Drachen endlich lachen!« Mit diesen Worten luden acht AnwohnerInnen zur Gründungsversammlung des Einwohnervereins St. Georg (EV) am 26. April 1987 ein. Rund 80 Personen erschienen damals in der Internationalen Begegnungsstätte (Lange Reihe 30/32), 50 traten dem Verein noch auf diesem Treffen bei.



Demo des Einwohnervereins gegen die drohende Abwicklung des Stadtteilbeirates

Inzwischen sind drei Jahrzehnte vergangen und Hamburgs ältester, alternativer BürgerInnenverein wirbt für seine verschiedenen Geburtstagsveranstaltungen unter dem Motto »Hurra, wir leben noch! 30 Jahre und kein bisschen leiser«. Dazwischen liegen viele größere und kleinere Aktivitäten, über die allmonatlich in den mittlerweile 300 Ausgaben der Stadtteilzeitung »Der lachende Drache« berichtet wurde. In den neunziger Jahren war der EV vor allem drogen- und sozialpolitisch engagiert und machte sich für Fixerstuben und Substitution, für die Entkriminalisierung von UserInnen und die Legalisierung von Drogen stark. Unser größter Erfolg nach etlichen, allwöchentlichen Demonstrationen: die Einrichtung von »Gesundheitsräumen« für KonsumentInnen 1993/94. In dem Maße, wie die Drogen-Belastungen im Viertel zurückgingen, setzte ein massiver Spekulantenhype ein. Bedingt war das auch dadurch, dass in dieser Zeit die 13-jährigen Mietpreisbindungen in den sanierten Häusern längsseits der Koppel und der Langen Reihe ausliefen und die HauseigentümerInnen nun die Mieten drastisch anhoben. Vor allem aber wurden Dutzende ehemals günstiger Miet- in zum Teil edel aufgeschickte Eigentumswohnungen umgewandelt, mehr als 600 (von insgesamt 5.000 Wohneinheiten) in den darauf folgenden Jahren.

Auf einem Wochenendseminar vollzog der EV 1999 einen nachhaltigen Richtungswechsel: aus dem (von Gegnern so titulierten) »Drogenhilfeverein« wurde nach eigenem Verständnis die »Speerspitze gegen die Gentrifizierung«. Wir wandten uns gegen den allgemeinen Aufwertungs- und Verdrängungskurs, der viele BewohnerInnen, aber auch »kleine« Gewerbetreibende und die immer weiter an den Rand gedrängten benachteiligten Gruppen betraf. Selbstverständlich gehörte der EV 2009 zu den Mitbegründern des Hambur-

ger Recht-auf-Stadt-Netzwerks, ist im Stadtteilbeiräte-Netzwerk, im Ankommensstadt-Bündnis und im jüngst gebildeten Bündnis für eine soziale Stadtentwicklung rund um den Hauptbahnhof dabei. Der größte Erfolg, der zugleich ein Pyrrhussieg war: die Verkündung einer Sozialen Erhaltungsverordnung 2011, aber eben nur für Teile St. Georgs und mit gut zehnjähriger Verspätung.

Drogenpolitik und Gentrifizierung, das sind nur die ganz großen Themen der letzten drei Jahrzehnte gewesen. Es gäbe so vieles andere zu erwähnen: Marktplatz 1989, Stadtteilstadt seit 1989, Carl-von-Ossietzky-Gedenktafel 1994, Doppelkopf- und Skatturniere, Kommunale Litfaßsäule, Kampf um den Stadtteilbeirat und den Erhalt der Wohlers-Buchhandlung, Aktion Leerstände für Obdachlose, NOlympia, Refugees Welcome, Nachbarschaftsküche in Perama/Piräus usw.

Das Bemerkenswerteste an diesem EV ist vielleicht, dass er von Menschen gegründet wurde, die mit Vereinsmeierei wenig am Hut hatten, aber die Möglichkeiten eines solchen Zusammenhangs schätzen gelernt haben. Der EV hat von Anbeginn zwar für dauerhafte Infrastruktur, Gremienvertretung und Außerdarstellung gesorgt, aber sich gleichzeitig auch als Nukleus für die Bildung von anderen Initiativen und Gruppen verstanden.

Michael Joho, Gründungsmitglied und Vorsitzender des EV.

### Einwohnerverein St. Georg

Mehr zum Einwohnerverein und zum »Lachenden Drachen« unter [www.ev-stgeorg.de](http://www.ev-stgeorg.de)

## MIETRECHT

### Kündigung wegen Eigenbedarfs Hat der Vermieter immer Recht?

Die Kündigung eines Mietvertrages durch den Vermieter ist möglich, wenn er die Mieträume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren durch seine sehr vermietetfreundliche Rechtsprechung den Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigungen weitgehend ausgehöhlt.

Artikel 14 des Grundgesetzes schützt das Eigentum und die Verfügungsgewalt über die Wohnung. Allerdings hat das Bundesverfassungsgericht schon 1993 bestätigt, dass auch das Besitzrecht des Mieters verfassungsrechtlich geschützt ist. Im Spannungsfeld zwischen diesen beiden gegensätzlichen Positionen bewegt sich die Rechtsprechung zur Frage der Wirksamkeit einer Kündigung. An Beispielen zeigt MhM, wie unausgewogen die Besitzrechte von Mietern und Eigentümern in der Rechtsprechung mittlerweile behandelt werden.

#### Bedarfperson

Den Kreis der Bedarfspersonen hat der Bundesgerichtshof weit ausgedehnt. Möglich ist ein Eigenbedarf nicht nur für nahe Verwandte wie Kinder, Ehegatten/Lebenspartner oder Eltern. Auch Nichten, Neffen, Geschwister, sogar der Schwager kann als Bedarfsperson angegeben werden. Ganz neu ist ein Urteil aus dem Dezember 2016, nach dem eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes Eigenbedarf für einen ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen geltend machen kann. Im Jahr 2009 hielt der Bundesgerichtshof sogar ein berechtigtes Interesse an der Wohnungskündigung zugunsten eines Au-Pair-Mädchens für berechtigt.

#### Begründung erforderlich

Die Kündigung muss nachvollziehbar begründet sein. Für die Berechtigung von Eigenbedarf reicht die Absicht des Vermieters, die Wohnung selbst oder durch eine Bedarfsperson nutzen zu wollen, wenn er vernünftige nachvollziehbare Gründe für die Beanspruchung des Wohnraums vorträgt. Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter unzureichend oder zu teuer untergebracht ist. Die Gerichte haben diesen Eigenbedarfswunsch grundsätzlich zu respektieren und sich darauf zu beschränken, Missbrauchsfälle aufzudecken, meint der Bundesgerichtshof.

#### Vorratskündigung und dauerhafter Nutzungswunsch

Eine nur vage und für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch nicht). Aber: Ein berechtigtes Interesse des Vermieters kann vorliegen, wenn der Vermieter die Räume für begrenzte Zeit oder nur als Zweitwohnung nutzen will. So plante ein Münchner Vermieter Abriss und Neubau des von ihm bewohnten Hauses und wollte für die Bauzeit von ca. zwei Jahren in die Wohnung des Mieters ziehen. Das Bayerische Oberste Landesgericht gab dem Vermieter Recht. Nur wenn die Nutzungsabsicht wenige Monate bestehe, schließe das eine Kündigung aus.

» Das Hamburger Landgericht hielt die Kündigung eines Vermieters für wirksam, der sich aus beruflichen Gründen 8 – 10 Arbeitstage im Monat am Ort der Mietwohnung aufhalten wollte.

Genauso sah es das Landgericht Berlin im Jahr 2013. Es gestand einem Chefarzt aus Hannover zu, ein langjähriges Mietverhältnis aufzulösen, damit er die gekündigte Wohnung als Zweitwohnung nutzen könne, um sich mit seiner in Berlin lebenden minderjährigen Tochter treffen zu können. Der Rechtsstreit ging bis zum Bundesverfassungsgericht, das das Urteil des Landgerichts bestätigte und keinen Verfassungsverstoß erkennen konnte.

#### Vorhersehbarkeit

Weiß der Vermieter von vornherein, dass er die Wohnung demnächst benötigen wird, ist er gehalten, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen. Ein Mieter, dem kurz nach Einzug gekündigt wird, kann sich darauf berufen, dass diese Kündigung vorhersehbar war. Diesen Einwand hat der Bundesgerichtshof nunmehr stark eingeschränkt. So hat er die Kündigung eines Vermieters im Jahr 2015 für wirksam gehalten, die bereits zwei Jahre nach Abschluss des Mietvertrages für die 20-jährige Tochter erfolgte. Ein Vermieter müsse sich nicht zwei Jahre zuvor darüber Gedanken machen, dass die heranwachsende Tochter

eventuell zwei Jahre später ausziehe und eine eigene Wohnung benötige. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn der Vermieter auf Fragen des Mieters anlässlich des Vertragsschlusses unrichtige Angaben über einen möglichen Eigenbedarf mache. Eine entsprechende Zusage muss der Mieter im Streitfall allerdings beweisen können.

#### Wegfall der Nutzungsabsicht und Sozialauswahl

Die Nutzungsabsicht muss zum Zeitpunkt der Kündigung vorhanden sein. Entfällt der Nutzungswille nach Ausspruch der Kündigung, ist die Kündigung nach wie vor wirksam. Der Vermieter muss seinen Räumungsanspruch nur dann aufgeben, wenn der Eigenbedarfsgrund vor Ablauf der Kündigungsfrist entfällt. Zu welchen absurden Ergebnissen diese Rechtsprechung führt, zeigen zwei Fälle, die der Bundesgerichtshof 2005 und 2007 entschieden hat. Dort war jeweils die Bedarfsperson vor Auszug der Mieter, aber nach Ablauf der Kündigungsfrist verstorben. Dennoch mussten die Mieter in beiden Fällen ausziehen, da die Kündigung ursprünglich berechtigt war.

Der Vermieter kann sich grundsätzlich in einem Mehrparteienhaus die Wohnung auswählen, die ihm am meisten zusagt. Eine Sozialauswahl muss er, anders als im Arbeitsrecht, nicht treffen. Im Dezember 2016 entschied der Bundesgerichtshof, dass der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter dem Mieter eine andere freie Wohnung aus seinem Bestand nur anbieten müsse, wenn sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnlage befinde. Allerdings soll nach Ansicht des Bundesgerichtshofs die Verletzung dieser Anbieterspflicht nicht die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge haben, sondern lediglich einen Schadensersatzanspruch des ausgezogenen Mieters nach sich ziehen.

#### Härtewiderspruch des Mieters, § 574 BGB

Der Mieter kann und sollte einer Eigenbedarfskündigung aus sozialen Gründen widersprechen, wenn der Auszug für ihn eine besondere Härte bedeutet.

Dieser Widerspruch muss zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist vorgebracht werden, sofern der Vermieter in seiner Kündigung auf das Widerspruchsrecht hinweist.

» In der gerichtlichen Praxis spielt der Härtewiderspruch so gut wie keine Rolle.

Die Begründung, man finde aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes keine andere Wohnung, genügt nicht. Ein Härtewiderspruch hat tatsächlich nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn der Wohnungsverlust schwerwiegende Gesundheits- oder Lebensgefahren für den Mieter mit sich bringen würde. In der Regel wird das Mietverhältnis allenfalls auf Zeit verlängert, damit dem Mieter Gelegenheit gegeben wird, seine gesundheitlichen Belange in den Griff zu bekommen. Ansonsten gibt es keine Verpflichtung des Mieters, einer Kündigung zu widersprechen, etwa weil er die Gründe für vorgeschoben hält.

#### Schadenersatz bei vorgetäuschem Eigenbedarf

Stellt der Mieter später fest, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, kann er Schadenersatz in Höhe der umzugsbedingten Kosten und Mietmehrkosten fordern. Der Mieter muss aber nachweisen, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war. Der Vermieter kann vortragen, aus nicht vorhersehbaren Gründen habe sich sein Eigenbedarf später erledigt. Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil vom 20. März 2017 darauf hingewiesen, dass dann, wenn der Vermieter den Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetze, der Verdacht naheläge, dass der Bedarf nur vorgeschoben sei. Der Vermieter müsse daher im Einzelnen darlegen, aus welchem Grund die Kündigung nachträglich entfallen sei. Findet er eine plausible Erklärung, wird es mit dem Schadenersatz nichts.

#### Risiko hohes Nutzungsentgelt

Der Mieter, der sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehrt, trägt nach neuer Rechtsprechung nicht nur das Risiko, die Kosten eines langwierigen Gerichtsprozesses tragen zu müssen, wenn er verliert. Liegt ein rechtskräftiges Räumungsurteil vor, muss der Mieter die Wohnung nicht nur räumen, sondern dem Vermieter, wenn er das fordert, sogar eine Entschädigung zahlen. Deren Höhe, so sagt es der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 18. Januar 2017, richtet sich nach der Höhe der Miete, die für den Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblich ist. Das kann teuer werden

für einen Mieter, der bisher eine niedrige Miete zahlte. Sollte er zur Räumung seiner Wohnung verurteilt werden, muss er damit rechnen, die Mietdifferenz zwischen der bisherigen Miete und der fiktiven Neuvertragsmiete für den gesamten Zeitraum zwischen Ablauf der Kündigungsfrist und tatsächlichem Auszug zu zahlen

#### Wohnungsgröße

Der überhöhte Flächenbedarf eines Vermieters stellt ebenfalls keinen Ablehnungsgrund mehr dar. Dem Vermieter steht grundsätzlich die Fläche zu, die er sich persönlich vorstellt. So hat der Bundesgerichtshof im März 2015 die Eigenbedarfskündigung einer 136 m<sup>2</sup> großen Wohnung für den 22-jährigen studierenden Sohn des Vermieters für berechtigt gehalten.

#### Wehren kann sich lohnen, Rechtsberatung tut not

Die dargestellte Rechtsprechung liest sich für Mieter wie ein Gruselroman. Wer traut sich noch angesichts der weitreichenden Möglichkeiten des Vermieters und des hohen Kostenrisikos gegen eine Kündigung vorzugehen? Dennoch ist lange nicht jede Kündigung wirksam. Oft fehlt eine genaue Begründung oder es liegt auf der Hand, dass der Eigenbedarf vorgeschoben ist. Der Vermieter muss im Prozess immer noch nachweisen, dass der Eigenbedarf tatsächlich besteht. Kann er das nicht, wird die Kündigung zurückgewiesen. Aus der Beratungspraxis von MhM finden sich viele Beispiele, in denen Mieter sich erfolgreich gegen eine Kündigung wehren konnten. Sinnvoll ist es, im

Hinblick auf die hohen Gerichtskosten rechtzeitig eine Prozesskostenversicherung abzuschließen.

#### Gesetzesänderung erforderlich

Aufgrund der einseitig an Vermieterinteressen orientierten Rechtsprechung wird mit Eigenbedarfskündigungen viel Missbrauch getrieben. Vermieter, die Wohnungen verkaufen oder teuer weitervermieten wollen, täuschen Eigenbedarf vor. Mieter verzichten im Hinblick auf das Kostenrisiko auf Gegenwehr. Warum der vertragstreue Mieter die Wohnung verlieren soll, ist nicht einsehbar. Um dem grundrechtlichen Bestandsschutz des Mieters gerecht zu werden, ist es dringend erforderlich, dass der Gesetzgeber das Kündigungsrecht reformiert. Eine Eigenbedarfskündigung sollte nur in Ausnahmefällen möglich sein, wenn der Vermieter die Räume dringend benötigt. Die Voraussetzungen sollten so eng gefasst werden, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

Reformvorschläge liegen bereits auf dem Tisch. Die werden derzeit auch intensiv von Mietrechtsexperten diskutiert. MhM ist Mitbegründer des Netzwerks Mieten & Wohnen. Dieses Netzwerk hat auf Fachtagungen Vorschläge entwickelt, wie ein neu geregelter Kündigungsvorgang einen gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen schaffen kann. Es ist an der Politik, diese Ideen aufzugreifen, zügig umzusetzen und für ein gerechteres Mietrecht zu sorgen. *Eve Raatschen* ■

## Die neuen Kosten der Unterkunft Chancen und Risiken für tausende Sozialmieter

Die Höhe der Unterkunftskosten hat sich seit dem 19.1.2017 durch eine neue Dienstanweisung grundsätzlich verändert. Diese gilt für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern II (Hartz IV) und XII (Sozialhilfe) sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Knapp 230.000 Leistungsempfänger in ca. 140.000 Haushalten sind direkt betroffen.

Für leistungsberechtigte Haushalte werden Wohnkosten immer nur in derjenigen Höhe übernommen, die als »sozialrechtlich angemessen« anerkannt ist. Bislang stellte die Behörde bei den zu übernehmenden Wohnkosten allein auf die Höhe der Nettokaltmiete ab. Die kalten und warmen Nebenkosten wurden zusätzlich regelmäßig komplett bezahlt. Jetzt gelten neue Regeln, welche eine Rechtsprechung des Bundessozialgerichts umgesetzt. Neuer Maßstab für die Angemessenheit der Wohnkosten ist nun die Bruttokaltmiete, also die Nettokaltmiete zuzüglich der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten (z.B. Müll, Hausmeister, Grundsteuer etc.). Dabei hat die Sozialbehörde weiterhin die bislang seit Januar 2016 anerkannten Nettokaltmieten angesetzt, diese jedoch jetzt um eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 1,80 Euro pro Quadratmeter (bezogen auf pauschale Wohnungsgrößen) erhöht. Diese Summe aus Nettokaltmiete plus pauschalisierten Betriebskosten bildet nun die neue Gesamtangemessenheitsgrenze für Bestandsmietverhältnisse und Neuanmietungen.

Die für die kalten Nebenkosten behördlich angesetzten Pauschalen sind aktuell in vielen Haushalten ausreichend hoch. Ein erster Praxistest in der MhM-Beratung zeigt, dass Leistungsempfänger durch die neue Regelung derzeit mehrheitlich eher Vor- als Nachteile haben. In Großwohnanlagen mit hohen Betriebskosten wegen Fahrstühlen, Tiefgaragen und großen Grünflächen werden die Pauschalen nicht ausreichen. Problematisch ist außerdem, dass künftig nicht nur bei Erhöhungen der Nettokaltmiete, sondern auch bei Betriebskostenerhöhungen die weitere Übernahme der Wohnkosten durch die Behörden gefährdet ist.

Eine nachhaltige Verbesserung der Situation der Leistungsbe-



rechtigten auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt in Bezug auf die sozialrechtlich anerkannten Unterkunftskosten wird durch die Umstellung nicht erreicht. MhM bedauert, dass die neue Dienstanweisung die behördlich anerkannten Unterkunftskosten nicht kräftig erhöht und an die tatsächlichen Wohnungsmarktverhältnisse angepasst hat. Denn die wenigen Wohnungen, die mit den Richtwerten kompatible Mieten aufweisen, gehören fast ausschließlich den Wohnungsbaugenossenschaften oder der SAGA. Dabei handelt es sich fast durchgängig um Bestandsmieten. In dieser Miethöhe kommen Wohnungen bei Neuvermietung allerdings so gut wie nie auf den Markt.

Für Leistungsempfänger, die aktuell nicht die tatsächliche Miete von der Sozialbehörde bezahlt bekommen oder dies künftig befürchten, ergeben sich dennoch jetzt neue Chancen und Risiken aus der Dienstanweisung. Sie sollten sich unbedingt beraten lassen.

Marc Meyer ■

### MHM-INTERN

#### In eigener Sache

## Änderungsvorschlag für die MhM-Satzung

Die MhM-Satzung muss geändert werden, weil die Steuerbegünstigung bei einem gemeinnützigen Verein voraussetzt, dass der Wortlaut sich im Einklang mit der Mustersatzung der Abgabenordnung befindet. Um also nicht die Steuerbegünstigung und damit den Status der Gemeinnützigkeit zu verlieren, ist MhM vom Finanzamt Hamburg-Nord aufgefordert worden, sich möglichst wortgetreu an die Mustersatzung zu § 60 AO zu halten. Die neue Fassung (rechte Spalte der Synopse) ist mit dem Finanzamt abgestimmt und muss nun auf der Mitglieder-Vollversammlung von MhM beschlossen werden. Vorstand und Geschäftsfüh-

rung haben darüber hinaus einige sprachliche Anpassungen vorgenommen, welche die Vereinspraxis klarer beschreiben und hoffentlich verständlicher sind als der zum Teil 37 Jahre alte Text. Inhaltlich sind neben diesen steuerrechtlich erforderlichen und sprachlich modernisierten Anpassungen drei Punkte geändert worden: Die Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats soll nun bei Eintritt verbindlich sein, die Kassenprüfer sollen entfallen und eine Kooption von Vorstandsmitgliedern soll nicht mehr möglich sein. Die Einzugsermächtigung soll MhM schlicht Geld sparen, denn Rechnungserstellung und -versand sind teuer. Neue Kassen-

prüfer sind nicht nur schwer zu finden, sie sind angesichts der Größe des Vereins auch nicht notwendig. Seit Jahren schon erstellt MhM eine Bilanz und lässt diese durch einen Steuerberater testen – deshalb sollen Kassenprüfer nicht mehr bestellt werden. Und da es in 37 Jahren nie eine Kooption gegeben hat, soll nicht länger eine aufwändige Regelung dazu in der Satzung stehen.

Diese und alle übrigen Änderungen werden Vorstand und Geschäftsführerin auf der Vollversammlung noch ausführlich begründen. Sie finden die Texte auf den nachfolgenden Seiten.

Sylvia Sonnemann ■



**1. Vereinsname**

Der Verein heißt: Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V. Sein Sitz ist Hamburg.

**2. Vereinszweck**

Der Verein versteht sich als Selbstorganisation der Mieter, der allen betroffenen Mietern verpflichtet ist und eng mit den Hamburger Mieter- und Stadtteilinitiativen zusammenarbeitet. Mieter helfen Mietern setzt sich für die Interessen der Mieter ein und macht kostenlose Rechtsberatung für Mitglieder. Der Verein führt Veranstaltungen in Form von Kursen und Seminaren im Bereich der beruflichen Fort- und Weiterbildung zu Themen des Wohnungs- wesens und des Mietrechts durch. Der Verein darf sich zur Verfolgung seiner Zwecke an anderen Unternehmen beteiligen.

**3. Gemeinnützigkeit**

Der Verein ist dem Zweck nach ausschließlich gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung. Er dient der Verbraucherberatung. Er ist parteipolitisch unabhängig. Der Verein erstrebt keinen Gewinn. Er ist nicht auf wirtschaftlichen Betrieb gerichtet, § 21 BGB. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann er jedoch alle dazu notwendig erscheinenden Maßnahmen, auch wirtschaftlicher Art, ergreifen. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder dürfen in ihrer Eigenschaft als Mitglieder keine Zuwendungen aus Mitteln des Vereins erhalten. Er darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütung begünstigt werden.

**4. Mitgliedschaft – Beitritt/Kündigung**

Die Aufnahme in den Verein erfolgt durch schriftliche Beitrittserklärung oder durch Beitritt über die Internetpräsenz des Vereins und Annahme durch den Verein. Die Mindestdauer der ordentlichen Mitgliedschaft beträgt ein Jahr. Die Kündigung ist schriftlich mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende des Kalenderjahres möglich. Neben der ordentlichen Mitgliedschaft sind auch Fördermitgliedschaften und Sondermitgliedschaften möglich, deren nähere Ausgestaltung dem Vorstand obliegt. Förder- und Sondermitgliedschaften können hinsichtlich des Leistungsumfanges, der Dauer und des Mitgliedsbeitrags abweichend von der ordentlichen Mitgliedschaft ausgestaltet werden. Alle Mitglieder genießen die vollen Mitgliedschaftsrechte.

**5. Beitrag**

Die Höhe des ordentlichen Mitgliedsbeitrags wird von der Vollversammlung festgesetzt. Der Mitgliedsbeitrag ist im Voraus zu zahlen; er soll möglichst per Einzugsermächtigung entrichtet werden.

**6. Organe des Vereins**

Organe des Vereins sind die Vollversammlung, der Vorstand und die Geschäftsführung.

**7. Vollversammlung**

Die Vollversammlung (VV) soll jährlich mindestens einmal stattfinden. Sie wird vom Vorstand unter Mitteilung der Tagesordnung und der vorliegenden Anträge mit einer Frist von mindestens 10 Tagen durch schriftliche Einladung an die Mitglieder bzw. Einladung in der Vereinszeitung einberufen. Eine zusätzliche Vollversammlung kann in wichtigen Fällen

vom Vorstand oder auch von 200 der Mitglieder auf die gleiche Weise einberufen werden.

Aufgaben der Vollversammlung sind insbesondere: die Festlegung der grundsätzlichen politischen Ziele und die Art und Weise ihrer Durchsetzung; Beschlussfassung über die Geschäfts- und Kassenberichte, Entlastung des Vorstandes, Wahl des Vorstandes und der Kassenprüfer, Beitragsfestsetzung, Satzungsänderungen oder Auflösung des Vereins.

Die Vollversammlung ist, sofern sie frist- und formgerecht einberufen wurde, beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder. Sie beschließt mit einfacher Mehrheit. Beschlüsse und Satzungsänderungen bedürfen einer Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder. Anträge auf Satzungsänderungen und Kandidaturen für den Vorstand müssen mindestens 20 Tage vorher beim Vorstand eingereicht werden, andernfalls können sie nicht auf der Vollversammlung berücksichtigt werden. Über die Vollversammlung wird ein Protokoll geführt, welches vom Versammlungsleiter, dem Protokollführer und einem Vorstandsmitglied zu unterzeichnen ist.

**8. Vorstand**

Der Vorstand wird mit einfacher Mehrheit gewählt. Er versteht sich als kollegiales Gremium, welches öffentlich und mindestens einmal im Monat tagt. Die Sitzungen sind für Mitglieder öffentlich, ausgenommen von der Öffentlichkeit sind Personalangelegenheiten. Mit Zustimmung des Vorstandes können Nichtmitglieder an Sitzungen oder an einzelnen Punkten der Tagesordnung teilnehmen.

Er soll aus mindestens fünf Mitgliedern bestehen, die nicht zugleich hauptamtlich Beschäftigte des Vereins sind. Die VV wählt drei Sprecher des Vorstandes, von denen jeder nach § 26 BGB vertretungsbefugt ist. Hauptamtlich beschäftigte Mitglieder des Vereins und die Kassenprüfer können nicht gleichzeitig Sprecher sein. Der Vorstand wird jährlich von der VV gewählt und bleibt bis zur Neuwahl im Amt.

Der Vorstand ist berechtigt, die laufenden Geschäfte des Vereins einem/einer angestellten oder ehrenamtlich tätigen Geschäftsführer/in zu übertragen. Er ist berechtigt, den/die Geschäftsführer/in als besondere/n Vertreter/in gemäß § 30 BGB zu bestellen. Er ist berechtigt zur Erteilung zur Abberufung des/der Geschäftsführers/ Geschäftsführerin. Er ist berechtigt zur Erteilung von Vollmachten für die Durchführung der laufenden Geschäfte. Der Vorstand vertritt den Verein gegenüber der Geschäftsführung.

Vorstandsmitglieder können jederzeit mit einfacher Mehrheit der VV abgewählt werden. Der Vorstand soll aktive Mitglieder des Vereins zu seinen Sitzungen einladen und durch Beschluss als gleichberechtigte hinzuwählen (kooptieren). Hierzu ist jedoch mindestens eine 2/3-Mehrheit des von der VV gewählten Vorstandes erforderlich. Die kooptierten Mitglieder sind bei weiteren Ergänzungen ebenfalls stimmberechtigt; sie müssen durch die nächste VV bestätigt werden. Der Vorstand setzt die politischen Beschlüsse der VV um und vertritt den Verein in der Öffentlichkeit; er führt die Vereinsgeschäfte, soweit sie nicht der VV obliegen. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung. Die Haftung des Vorstandes gegenüber dem Verein beschränkt sich auf vorsätzliches



und grob fahrlässiges Verhalten. Der Vorstand kann für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung erhalten.

**9. Geschäftsführung**

Dem/der Geschäftsführer/in obliegt die Führung der laufenden Geschäfte des Vereins und die interne Organisation der Vereinstätigkeit. Die genaue Ausgestaltung wird durch schriftlichen Vertrag, eine Tätigkeitsbeschreibung und Dienstanweisungen des Vorstandes festgelegt. Die Haftung der Geschäftsführung gegenüber dem Verein beschränkt sich auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

**10. Kassenprüfer**

Der von der VV gewählte Kassenprüfer darf nicht dem Vorstand angehören. Er soll in jedem Geschäftsjahr eine Kassenprüfung und Prüfung der Geschäftsbücher sowie der Belege vornehmen. Das Ergebnis der Prüfung ist schriftlich niederzulegen. Hierüber ist der VV zu berichten.

**11. Ausschluss**

Der Ausschluss aus dem Mieterverein ist möglich, wenn das Mitglied trotz zweier Mahnungen ein halbes Jahr mit der Beitragszahlung im Rückstand ist. Der Verein behält den Anspruch auf rückständige Beiträge.

Der Vorstand kann ein Mitglied ausschließen, wenn sein Verhalten sich mit den Zwecken und Zielen des Vereins nicht vereinbaren lässt oder es das Ansehen und die Interessen des Vereins schädigt. Der Ausschluss ist dem Mitglied unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen.

**12. Gerichtsstand**

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand des Vereins ist Hamburg.

**13. Vereinsauflösung**

Die Auflösung des Vereins kann nur beschlossen werden, wenn mindestens 2/3 der Mitglieder anwesend sind und 3/4 der Anwesenden sich für die Auflösung entscheiden. Kommt bei der ersten Versammlung keine erforderliche Mehrheit zustande, so kann nach einer zweiten Einladung der Verein mit einfacher Mehrheit der anwesenden Mitglieder aufgelöst werden. Bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall seines bisherigen Zwecks fällt das Vereinsvermögen an eine steuerbegünstigte Körperschaft zwecks Verwendung für den Mieterschutz.

**1. Vereinsname und Vereinssitz**

Der Verein heißt: Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V. Sein Sitz ist Hamburg.

**2. Vereinszweck**

Zweck des Vereins sind Beratung und Schutz der Verbraucher, insbesondere die Mieterberatung und der Mieterschutz. Der Verein versteht sich u. a. als Selbstorganisation der Mieter, der allen betroffenen Mietern verpflichtet ist und eng mit den Hamburger Mieter- und Stadtteilinitiativen zusammenarbeitet. Mieter helfen Mietern setzt sich für die Interessen der Mieter und für die Verwirklichung einer sozialen, an den Bedürfnissen der Mieterschaft ausgerichteten Wohnungswirtschaft ein. Er ist parteipolitisch unabhängig.

Der Satzungszweck wird insbesondere verwirklicht durch kostenlose Rechtsberatung für die Mitglieder sowie Veranstaltungen in Form von Kursen und Seminaren im Bereich der beruflichen Fort- und Weiterbildung zu Themen des Wohnungswesens und des Mietrechts. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Verein alle dazu notwendig erscheinenden Maßnahmen, auch wirtschaftlicher Art, ergreifen. Der Verein darf sich zur Verfolgung seiner Zwecke auch an anderen Unternehmen beteiligen.

**3. Gemeinnützigkeit**

Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts »Steuerbegünstigte Zwecke« der Abgabenordnung. Der Verein ist selbstlos tätig; er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus Mitteln des Vereins. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

**4. Mitgliedschaft – Beitritt/Kündigung**

Die Aufnahme in den Verein erfolgt durch schriftlichen **Aufnahmeantrag** oder durch **Aufnahmeantrag über die Vereinswebseite und Annahme durch die Geschäftsführung**. Die Mindestdauer der ordentlichen Mitgliedschaft beträgt **zwölf Monate**. Die Kündigung ist unter **Beachtung der Mindestdauer der Mitgliedschaft** schriftlich mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres möglich. Neben der ordentlichen Mitgliedschaft sind auch Fördermitgliedschaften und Sondermitgliedschaften möglich, deren nähere Ausgestaltung dem Vorstand obliegt. Förder- und Sondermitgliedschaften können hinsichtlich des Leistungsumfanges, der Dauer und des Mitgliedsbeitrags abweichend von der ordentlichen Mitgliedschaft ausgestaltet werden. Alle Mitglieder genießen die vollen Mitgliedschaftsrechte.

Im Rahmen der Mitgliederverwaltung werden von den Mitgliedern die folgenden personenbezogenen Daten erhoben, verarbeitet und genutzt: Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, Kontaktdaten (Telefon und E-Mail-Adresse), Bankverbindung sowie Eintrittsdatum. Der Verein gibt Daten (Name, Anschrift, Geschlecht, Geburts- und Eintrittsdatum in die Rechtsschutz-Versicherung) der prozesskostenversicherten Mitglieder an die Rechtsschutz-Versicherung weiter. Die Erhebung, Verarbeitung, Nutzung weiterer Daten und Informati-

onen zu den Mitgliedern durch den Verein bzw. deren Weitergabe an die Rechtsschutz-Versicherung erfolgt ausschließlich sofern und soweit dies zur Ausübung der satzungsmäßigen Tätigkeit des Vereins erforderlich ist.

**5. Beitrag**

Die Höhe des ordentlichen Mitgliedsbeitrags wird von der Vollversammlung festgesetzt. Der Mitgliedsbeitrag ist im Voraus zu zahlen; **zusammen mit dem Aufnahmeantrag ist ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen**.

**6. Organe des Vereins**

Organe des Vereins sind die Vollversammlung, der Vorstand und die Geschäftsführung.

**7. Vollversammlung**

Die Vollversammlung (VV) soll jährlich mindestens einmal stattfinden. Sie wird vom Vorstand unter Mitteilung der Tagesordnung und der vorliegenden Anträge mit einer Frist von mindestens vier Wochen durch Einladung der Mitglieder über die Vereinszeitung einberufen. **Die Zusendung der Vereinszeitung erfolgt auf dem Postwege oder – sofern das Mitglied sich schriftlich oder per E-Mail damit einverstanden erklärt hat – per E-Mail. Die Einladung gilt als zugestellt, wenn die Vereinszeitung an die letzte bekannte Postadresse oder E-Mail-Adresse versandt wurde.** Eine zusätzliche Vollversammlung kann in wichtigen Fällen vom Vorstand oder auch von 200 der Mitglieder auf die gleiche Weise einberufen werden.

Aufgaben der Vollversammlung sind insbesondere: die Festlegung der grundsätzlichen politischen Ziele und die Art und Weise ihrer Durchsetzung; Beschlussfassung über die Geschäftsberichte, Entlastung des Vorstandes, Wahl des Vorstandes, Beitragsfestsetzung, Satzungsänderungen oder Auflösung des Vereins.

Die Vollversammlung ist, sofern sie frist- und formgerecht einberufen wurde, beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder. Sie beschließt mit einfacher Mehrheit der **abgegebenen Stimmen**. Beschlüsse über Satzungsänderungen bedürfen einer Mehrheit von 2/3 **der abgegebenen Stimmen**. Über die Vollversammlung wird ein Protokoll geführt, welches vom Protokollführer und einem Vorstandssprecher zu unterzeichnen ist.

**8. Vorstand**

Der Vorstand wird mit einfacher Mehrheit der **abgegebenen Stimmen** von der VV gewählt. Er versteht sich als kollegiales Gremium, welches öffentlich tagt. Die Sitzungen sind für Mitglieder öffentlich, ausgenommen von der Öffentlichkeit sind Personalangelegenheiten. Mit Zustimmung des Vorstandes können Nichtmitglieder an Sitzungen oder an einzelnen Punkten der Tagesordnung teilnehmen.

Er soll aus mindestens drei Mitgliedern bestehen, die nicht zugleich hauptamtlich Beschäftigte des Vereins sind. **Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig**. Die VV wählt drei Sprecher des Vorstandes, von denen jeder nach § 26 BGB vertretungsbefugt ist. Der Vorstand wird jährlich von der VV gewählt und bleibt bis zur Neuwahl im Amt.

Der Vorstand ist berechtigt, die laufenden Geschäfte des Vereins einem/einer angestellten Geschäftsführer/in zu übertragen. Er ist berechtigt, den/die Geschäftsführer/in durch Beschluss als besondere/n Vertreter/in gemäß § 30 BGB zu bestellen und verpflichtet, den be-

sonderen Vertreter zum Vereinsregister anzu-melden. Die Vertretungsmacht der Vorstandsmitglieder wird hierdurch nicht eingeschränkt. Er ist berechtigt zur Abberufung des/der Geschäftsführers/Geschäftsführerin. Er ist berechtigt zur Erteilung von Vollmachten für die Durchführung der laufenden Geschäfte. Der Vorstand vertritt den Verein gegenüber der Geschäftsführung.

Vorstandsmitglieder können jederzeit mit einfacher Mehrheit der **abgegebenen Stimmen** der VV abgewählt werden. Der Vorstand setzt die politischen Beschlüsse der VV um und vertritt den Verein in der Öffentlichkeit; er führt die Vereinsgeschäfte, soweit sie nicht der VV obliegen. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung. Die Haftung des Vorstandes gegenüber dem Verein und gegenüber den Mitgliedern beschränkt sich auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten. **Den Mitgliedern des Vorstandes wird eine Ehrenamtspause im Sinne des § 3 Nr. 26 a EStG gewährt.**

**9. Geschäftsführung**

Dem/der Geschäftsführer/in obliegt die Führung der laufenden Geschäfte des Vereins und die interne Organisation der Vereinstätigkeit. Die genaue Ausgestaltung wird durch schriftlichen Vertrag, eine Tätigkeitsbeschreibung und Dienstanweisungen des Vorstandes festgelegt. Die Haftung der Geschäftsführung gegenüber dem Verein beschränkt sich auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

**ehemals 10. entfällt****10. Ausschluss**

Der Ausschluss aus dem Mieterverein ist möglich, wenn das Mitglied trotz zweier Mahnungen ein halbes Jahr mit der Beitragszahlung im Rückstand ist. Der Verein behält den Anspruch auf rückständige Beiträge.

Der Vorstand kann ein Mitglied ausschließen, wenn sein Verhalten sich mit den Zwecken und Zielen des Vereins nicht vereinbaren lässt oder es das Ansehen und die Interessen des Vereins schädigt. Der Ausschluss ist dem Mitglied unter Angabe der Gründe schriftlich mitzuteilen. **Dem betroffenen Mitglied ist vor der Beschlussfassung über den Ausschluss unter Setzung einer angemessenen Frist, Gelegenheit zur mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme gegenüber dem Vorstand zu geben.**

**11. Geschäftsjahr und Gerichtsstand**

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Erfüllungsort und Gerichtsstand des Vereins ist Hamburg.

**12. Vereinsauflösung**

Die Auflösung des Vereins kann nur beschlossen werden, wenn mindestens 2/3 der Mitglieder anwesend sind und 3/4 der Anwesenden sich für die Auflösung entscheiden. Kommt bei der ersten Versammlung keine erforderliche Mehrheit zustande, so kann nach einer zweiten Einladung der Verein mit einfacher Mehrheit der anwesenden Mitglieder aufgelöst werden. Bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen des Vereins an eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder an eine andere steuerbegünstigte Körperschaft zwecks Verwendung für Beratung und Schutz der Verbraucher, insbesondere Mieterberatung und Mieterschutz.



**MhM-Beratung**

Die Fakten ähneln den Vorjahren: 6.100 Mitglieder fragten in unseren Beratungsstellen um Rat. Häufigste Themen: Mängel und Nebenkosten. Auch das Rechtstelefon stand nicht still. Rund 3.000 telefonische Beratungsgespräche konnten Mitglieder schnell schlauer machen und Probleme lösen. Wenn die Beratung-To-Go nicht weiterhilft, dann hilft die MhM-Rechtsabteilung. In 1.700 Gesprächen, den so genannten Einzelterminen, wurden komplizierte Themen wie Kündigungen, Modernisierungen und Mietminderungen beraten und fast alles konnte außergerichtlich und zu Gunsten der Mieter geklärt werden. Hinzu kommen 600 Anfragen, die MhM online erreichen. Trotz insgesamt wieder rund 1.400 Beratungen musste die MhM-Prozesskostenversicherung nur für 169 Fälle einstehen – auch dort gewannen die Mitglieder zwei Drittel der Fälle ganz oder teilweise.

**MhM-Team**

27 Menschen arbeiten bei MhM. In allen drei MhM-Abteilungen gab es Neuzugänge. Pia Waldeck sorgt jetzt im Team mit Stefanie Schultz bei MhM für Ordnung in der Mitgliederverwaltung und erklärt Rechnungen und Einzüge gern auch telefonisch. Jan Michelson ist aus Schleswig-Holstein zu MhM gestoßen. Er ist der neue Syndikusanwalt in der Rechtsabteilung. Die Vonovia (ehemals Gagfah)-Mieter in Steilshoop und die Vonovia selbst haben ihn bereits als umsichtigen und lösungsorientierten Verhandlungspartner kennengelernt. Und am Empfang ist Rachel Kopp neues Teammitglied. Sie hilft den täglich etwa 140 AnruferInnen kompetent und freundlich weiter.

**MhM-Politik**

MhM erinnerte Hamburgs Bundespolitiker 2016 an die Koalitionszusagen. Doch offenbar wollen CDU und SPD gleich zwei Wahlkämpfe mit denselben Versprechen führen. Die zugesagte Reglementierung der Modernisierungsmieterhöhungen fehlt bis heute. Auch gilt in Mietverträgen noch immer nicht die tatsächliche Wohnfläche als verbindlich und in den Mietenspiegel können noch immer nicht die preisdämpfenden Bestandsmieten einfließen. Auf Podiumsdiskussionen über die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie auf Konferenzen zur Zukunft des Wohnens und des Mietrechts engagierten sich MhM-MitarbeiterInnen für die Interessen von Mietern.

**MhM stärkt Gruppeninteressen**

Christiane Hollander, MhM-Beraterin seit 23 Jahren, ist Fachfrau für Gruppen im Prozess. Die »Essos«, die Mieter, die über Nacht ihr wankendes Haus an der Reeperbahn verlassen mussten, wurden von ihr engagiert und ohne Rücksicht auf einen Feierabend bei Folgeunterbringung und Schadenersatzforderungen unterstützt. In diesem Jahr wirkte sie dann auch als Jurymitglied für die Vergabe des Neubauprojektes an dieser Stelle mit. Kein lahmer Drittmix, sondern ein Neubau ausschließlich mit Mietwohnungen, zwei Drittel davon gefördert wurde erreicht. Wohnprojekte, im letzten Jahr aufgeschreckt durch den Verkauf an die Stadt, fürchteten um ihre alternativen Wohn- und Lebensperspektiven. Sorgfältig wurden die Probleme des Übergangs von der erfahrenen MhM-Juristin geklärt. Und auch im Netzwerk Mieten und Wohnen mischt sie mit. Ein Ort für neue Ideen rund ums Wohnen und die Miete.

**MhM für kleine Zweite Miete**

Achim Woens nimmt schon seit über 30 Jahren die Nebenkosten unter die Lupe. Im vergangenen Jahr achtete er sehr genau auf die Warmwasserkosten, denn für deren Abrechnung gelten neue strengere Regeln. Das kam den Mietern zugute, für die in fast jedem zweiten Fall eine Reduzierung der Heizkosten erreicht werden konnte. Auch die beiden Betriebskostentage bei MhM waren gut besucht und bestätigten, dass sich die Prüfung lohnt: Fast jede zweite Abrechnung musste zugunsten der Mieter korrigiert werden.



Marc Meyer, MhM-Syndikusrechtsanwalt

**MhM gegen Betrug und Leerstand**

Der Syndikusrechtsanwalt Marc Meyer schätzt es gar nicht, wenn Mieter verschaukelt werden. Vermieter, die ihren Mietern mit vorgeschobenen Gründen die Wohnung streitig machen, werden von ihm angezeigt, denn das ist aus Mietersicht Betrug. Mieter

geben ihren Lebensmittelpunkt auf, weil angeblich der Vermietersohn in Hamburg studieren möchte, doch einen Tag nach Räumung wird die leerstehende Wohnung teuer zum Verkauf angeboten. Der Vermieter macht ein Geschäft und die Mieter müssen aufwändig umziehen und sich ein neues, meist teureres Leben einrichten. Damit das nicht ungestraft geschehen kann und nicht jeder Eigenbedarf von den Gerichten durchgewunken wird, wie es seit einiger Zeit den Anschein hat, muss sich das Gesetz ändern. Eine Reform muss her – mal sehen, ob sich die Wahlkämpfer 2017 dieser sozialen Ungerechtigkeit annehmen. Weder Leerstand noch die Vermietung als Ferienwohnung sollte es geben. Hier geht der MhM-Jurist regelmäßig seinen Leerstandsanzeigen nach und begründet auch öffentlich, warum das auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nicht toleriert werden darf.

**MhM für stabile Preise**

MhM-Juristin Sabine Weis verhandelte mit der Allrecht-Rechtsschutzversicherung über die neue Prämie. Nach über 20 Jahren Preisstabilität war eine Erhöhung unvermeidlich, aber eine Selbstbeteiligung der MhM-Mitglieder konnte verhindert und die Anhebung der Jahresprämie auf 2 Euro pro Mitglied begrenzt werden. Zusammen mit der Geschäftsführerin setzt sie sich auch im AK Mietenspiegel in der Baubehörde für eine größtmögliche Preisstabilität und -gerechtigkeit ein. Dazu gehört es, an die von der Bundesregierung versprochene breitere Basis der Mietenspiegelwerte zu erinnern und Lebens- und Wohnqualität von Mietern vor Renditemöglichkeiten von Vermietern und Anlegern zu setzen.



Eve Raatschen, MhM-Volljuristin

**MhM für Schöner Wohnen**

Eve Raatschen kennt alle Urteile zu Renovierungsklauseln. In ihrer Renovierungssprechstunde kann sie den Mietern in vielen Fällen den Auszug erleichtern. Schönheits-

reparaturen sind oft nicht auszuführen, auch wenn der Mietvertrag es anders vorgibt. »Die Vermieter wollen zu viel auf Mieter abwälzen, auch dann wenn die Wohnung in schäbigem Zustand übergeben wurde. Der Bundesgerichtshof hat solche Forderungen für unwirksam erklärt. Nun kann ich in vielen Fällen die Mieter beruhigen, so dass sie sich nur die neue Wohnung schön machen müssen«, so fasst die MhM-Beraterin die Beratungen 2016 zusammen. Sie ist Ansprechpartnerin für die Fachstellen zur Wohnungssicherung, deren MitarbeiterInnen sie viermal jährlich schult. So kann MhM dazu beitragen, dass die meisten Räumungen in Hamburg aufgrund von Zahlungsrückständen verhindert werden.



Julia Fischer, Empfangschefin, Mediatorin

**MhM kooperiert und mediiert**

Hamburger Sozialbehörde, Mieteragentur und Mediatoren: Drei starke Kooperationspartner für MhM auch im Jahr 2016. Helmut Kecskes von der Mieteragentur ist der Richtige, wenn der Vermieter beharrlich die Beseitigung von Mängeln verweigert oder – oft ohne zu gucken – den Mietern die Schuld zuweist. Der technisch fundierte Mängelbericht treibt die Mängelbeseitigung voran und auch die kritische Überprüfung des eigenen Lüftungs- und Heizverhaltens kann im Einzelfall die Situation verbessern. Die Sozialbehörde konnte für über 200 neue MhM-Mitgliedschaften im Jahr 2016 wieder eine sehr positive Bilanz ziehen. Diese Einsparungen wirken sich natürlich auch in den nachfolgenden Jahren positiv aus. Zerstrittene WGs und Nachbarn fanden im Jahr 2016 so oft wie noch nie Hilfe durch Mediatoren. Julia Fischer, zuständig für Bürokommunikation und Beratungsplanung in der MhM-Zentrale, ist zugleich ausgebildete Mediatorin. Sie hatte allein 15 Anfragen – in fast allen Fällen konnten die Streitigkeiten ausgeräumt werden.

**MhM für gesundes Wohnen**

MhM war in 2016 erneut Kooperationspartner der Hamburger Fachtagung »Schimmelpilze in Innenräumen«, die am 10. November im ehemaligen Unilevergebäude am Dammtorwall stattfand. Wichtige Erkenntnis von Juristin Andree Lagemann, für MhM im Hamburger Netzwerk Schimmel: »Allein mit der chemischen Keule ist dem Schimmelpilz dauerhaft nicht beizukommen, er muss auch immer gründlich mechanisch entfernt werden.« Mieter gut und umfassend zu informieren, ist auch Anliegen der Juristin Lagemann, die den MhM-Newsletter redaktionell mit betreut, der sich eines wachsenden Interesses erfreut mit mittlerweile über 1.500 Abonnenten.

**MhM für schlaue Mieter**

Chefredakteurin Karin Aßmus möchte MieterInnen Mut machen. Gern überzeugt sie die MhM-Rechtsabteilung, wenigstens ein paar der erfolgreichen Beratungen in Schrift und Bild zu setzen. Die Zeitung, der Newsletter und die Website liegen in ihrer Verantwortung. »Hamburgs Mieter wollen nicht nur gut beraten, sondern gut informiert sein« das ist das Credo und Anliegen der studierten Sozialgeographin. Social-Medias werden im Jahr 2017 das Informationsangebot von MhM ergänzen.



Christian Bluhm, MhM-Syndikusrechtsanwalt

**MhM für starke Hausgemeinschaften**

Der Hausgemeinschaftsberater Christian Bluhm erledigte im Jahr 2016 ein ungeheures Pensum: 20 der anberaumten 39 Hausversammlungen führte er selbst durch. Das Juristenteam für Hausgemeinschaften besteht aus ihm und zehn weiteren erfahrenen Mietrechtsanwälten. Die abendlichen Informationsveranstaltungen sind oft ein Auftakt, danach geht die Arbeit richtig los. Modernisierung und Mietminderung während der Bauzeit sind die Probleme, über die sich Mieter gemeinsam informieren lassen. Das Verhandeln kollektiver Interessen und

das Auffinden von Fehlern, z.B. Instandsetzungskosten, die den Mietern als Modernisierungskosten aufgedrückt werden sollen, sind seine Spezialität. Mitglieder, die sich zusammengeschlossen hatten, konnten so deutlich höhere Mietminderungen und niedrigere Modernisierungsmieterhöhungen durchsetzen: »Eine Hausgemeinschaft in der Karolinenstraße konnte sich für den Abriss eines Nachbarhauses und Sanierungen der Nachbarwohnungen mit einer Minderung für 33 Monate zu rund 17,5 Prozent pro Monat über den Lärm hinwegtrösten« stellt Christian Bluhm beispielhaft vor. Für die Hausgemeinschaft Gorch-Fock-Straße konnten wir die Mieterhöhung von 6,00 auf 2,30 Euro je Quadratmeter senken« freut sich der Jurist über seinen lohnenden Einsatz.



Sylvia Sonnemann, MhM-Geschäftsführerin

**Wie geht es weiter**

»Die Mietpreisbremse taugt nichts, Versprechen der Politik wurden nicht eingehalten. Überall – auch beim Erstellen des Hamburger Mietenspiegels 2017 – dürfen nicht Renditechancen, sondern Wohnqualität den Wohnwert einer Wohnung ausmachen«, fasst MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann die wohnungspolitischen Themen des vergangenen Jahres zusammen und damit auch den Fahrplan für 2017. Dieser bestimmt den Einsatz von MhM im Bündnis für das Wohnen, im Arbeitskreis Mietenspiegel, in Netzwerken, auf Podien, in Sanierungsbeiräten, bei Anhörungen und auf Hausgemeinschaftsversammlungen. Mithilfe eines verstärkten Einsatzes von Sozialen Medien wird MhM Hamburgs Mieterinnen und Mieter darüber in Zukunft gut informieren. Und am wichtigsten: Die Erhaltung der sehr guten Beratungsqualität und neue Angebote an die Mitglieder für noch schnellere und passgenaue Beratung.

Sylvia Sonnemann ■

## Verkauf von Genossenschaftswohnungen Mieterschutz in Gefahr?

Auch Genossenschaften dürfen Wohnungen verkaufen, sofern dies in der Satzung steht. Vielen Genossen ist das unbekannt. Sie fühlen sich sicher in ihrer Genossenschaft. Umso größer ist der Schock, wenn es passiert. Die Ex-Genossenschaftler fürchten um den Verbleib in ihrer Wohnung. Welche Rechte haben ehemalige Genossenschaftsmieter nach einem Verkauf?

### Kauf bricht Miete nicht

Wird eine Mietwohnung verkauft, so gehen Mietverträge nach § 566 BGB mit all ihren Regelungen auf den Erwerber über. Dies gilt ebenfalls für Genossenschaftswohnungen. Der Erwerber tritt automatisch in die »Dauernutzungsverträge« als neuer Vermieter ein. Ein neuer Mietvertrag muss nicht abgeschlossen werden. Das wäre für Mieter auch eher nachteilig. Deswegen sollte ohne vorherige Rechtsberatung kein neuer Mietvertrag unterschrieben werden.

### Kein Eigenbedarf

Wird eine Wohnung verkauft, macht sich jeder Mieter verständlicherweise vor allem Sorgen, dass der Erwerber eine Eigenbedarfskündigung ausspricht. Bei Genossenschaftsmietern gibt es jedoch Besonderheiten. Ein Genossenschaftsmieter ist das Mietverhältnis im Vertrauen darauf eingegangen, dass er die Wohnung so lange nutzen kann, wie er Mitglied der Genossenschaft ist und sich vertragstreu verhält. In den meisten Genossenschaftsverträgen ist dieser Grundsatz auch vertraglich festgehalten durch Formulierungen wie »während des Fortbestehens der Mitgliedschaft wird die Genossenschaft von sich aus das Nutzungsverhältnis grundsätzlich nicht auflösen« oder »die Genossenschaft kann das Nutzungsverhältnis

schriftlich kündigen, wenn das Mitglied die Rechte der Genossenschaft in erheblichem Maße verletzt.« Insofern dürfen Genossenschaftsmieter in der Regel zu Recht darauf vertrauen, dass eine Eigenbedarfskündigung auch nach Verkauf nicht möglich ist. Denn dieser Ausschluss geht auf den Käufer einer Genossenschaftswohnung über. Alle anderen Kündigungsmöglichkeiten – etwa wegen unerlaubter Untervermietung, wegen Zahlungsrückständen oder anderer Vertragsverletzungen – sind auch dem Erwerber möglich.

### Mitgliedschaft obsolet

Nach einem Verkauf hat die Mitgliedschaft des Mieters in der Genossenschaft für den Mietvertrag keine Bedeutung mehr. So hat es der Bundesgerichtshof bereits in einem Urteil vom 21.2.2012 (VIII ZR 250/11) entschieden. Pfändet z. B. ein Gläubiger des Mieters die Genossenschaftsanteile, kann das nicht mehr zu einer Kündigung des Mietvertrages führen. Auch kann der Mieter die Genossenschaftsmitgliedschaft kündigen. Das ihm zustehende Geschäftsguthaben ist ihm nach den Vorgaben der genossenschaftlichen Satzung ausbezahlen. Es wandelt sich nicht in eine Kautions zugunsten des Erwerbers um. Da in Genossenschaftsmietverträgen in der Regel keine Kautions vereinbart ist, kann der Erwerber nachträglich nicht die Zahlung einer Kautions verlangen.

### Mieterhöhungen möglich

Die Miete kann der neue Vermieter genauso wie der Käufer jeder anderen Wohnung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöhen. Solange eine öffentlich geförderte Wohnung preisgebunden ist, ist eine Mieterhöhung nur in den Grenzen der dafür geltenden Vorschriften möglich. Läuft die Sozialbindung aus, kann der neue Vermieter (genauso wie es die Genossenschaft hätte tun können) eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Eine Erhöhung in Hamburg ist zur Zeit begrenzt auf 15 Prozent der Nettokaltmiete innerhalb von drei Jahren. **Eve Raatschen ■**

## Verkauf von Genossenschaftswohnungen vhw-Genossenschaft verkauft an Vonovia



Von vhw an die Vonovia verkaufte Gebäude

Das hat die Mieter kalt erwischt. Die Genossenschaft vhw wohnen verkaufte 76 Wohnungen an den Bahngleisen im Bahnhofsviertel in Wilhelmsburg mit der Begründung, die Bewirtschaftung wäre zu aufwändig. Und dann auch noch an die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH, die dem börsennotierten Vonovia-Konzern angehört.

Die vhw informierte die Genossenschaftsmieter erst in letzter Minute und stellte sie vor vollendete Tatsachen – auf einer Versammlung am 28.12.2016, drei Tage vor dem Verkauf. Mieter der Wohnanlage Buddestraße, Jungnickelstraße und Thielenstraße, die an der Versammlung nicht teilnehmen konnten, informierte die vhw erst Anfang Januar. Die Mieter sind fassungslos und geschockt. Aber dass die vhw-Verantwortlichen sich mit Transparenz und Mieterbeteiligung schwer tun, ist nichts Neues: Dieses Verhalten mussten bereits die Mieter der inzwischen abgerissenen Siedlung Am Elisabethgehölz in Hamm erleben.

Dahin ist für die Mieter nun die Gewissheit eines gesicherten und lebenslangen Wohnens zu moderaten Preisen. Beruhigend ist nur, dass die öffentliche Förderung laut Vonovia noch zehn Jahre läuft und die Wohnungen bis dahin preis- und belegungsgebunden sind.

**Karin Aßmus ■**

## SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

**Ich habe mich für eine im Internet angebotene Mietwohnung interessiert und nach einem Besichtigungstermin gefragt. Die Vermieterin hat mich daraufhin aufgefordert, zunächst einen Fragebogen auszufüllen, in dem u. a. nach meinem Arbeitsverhältnis und meinem monatlichen Einkommen gefragt wird. Das monatliche Einkommen soll ich sogar nachweisen. Ist das rechtens?**

*Nein, das ist nicht rechtens.*

*Die Vermieterin verstößt gegen § 28 Abs. 1 Nr. 2 BDSG. Danach dürfen nur die Daten vom Vermieter erfragt werden, die zur Wahrung der berechtigten Interessen des Vermieters erforderlich sind und denen keine überwiegenden, schutzwürdigen Interessen des Mietinteressenten entgegenstehen. Welche Daten der Vermieter im Einzelnen erheben darf, ergibt sich aus einer Orientierungshilfe zur »Einholung von Selbstauskünften«, die der Düsseldorfer Kreis (ein Zusammenschluss von Aufsichtsbehörden im Datenschutz) 2014 veröffentlicht hat.*

*Solange es nur um die Vereinbarung eines Besichtigungstermins geht und noch gar nicht klar ist, ob Sie sich überhaupt für die Wohnung konkret bewerben wollen,*

*besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters nur an solchen Daten, die er für die Organisation des Besichtigungstermins braucht. Dazu zählen nach der o. g. Orientierungshilfe nur Angaben zur Identifikation des Mietinteressenten, zur Erreichbarkeit, zu Wohnungswünschen und – falls es sich um eine Sozialwohnung handelt – um Angaben aus dem Wohnungsberechtigungsschein. Daten zur wirtschaftlichen Situation dürfen erst dann erhoben werden, wenn Sie sich nach der Wohnungsbesichtigung tatsächlich auf die Wohnung bewerben. Dann darf nach dem Beruf, dem Arbeitgeber und Arbeitsverhältnis sowie dem monatlichen Einkommen gefragt werden. Ein Beleg wie ein Einkommensnachweis darf nach der o. g. Orientierungshilfe erst unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrages verlangt werden.*

**Mein ehemaliger Vermieter verlangt, dass ich die Kosten der Reinigung meiner ehemaligen Wohnung übernehme. Er beauftragt mich auf eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der die Wohnung im sauberen Zustand zurückzugeben sei, und schreibt, dass u. a. die Fenster nicht geputzt waren. Bei Übergabe der Wohnung**



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

**hat er eine angeblich mangelnde Sauberkeit nicht moniert, anschließend aber eine Reinigungsfirma beauftragt. Muss ich diese Reinigungsfirma bezahlen, obwohl die Wohnung nicht sehr dreckig war?**

*Nein. Sie müssen schon deswegen die Kosten der Reinigungsfirma nicht übernehmen, weil der Vermieter Sie vor Beauftragung der Firma nicht zur Reinigung der Wohnung aufgefordert hat. Will der Vermieter die Kosten der Reinigungsfirma im Wege eines Schadensersatzanspruches von Ihnen verlangen, muss er Ihnen zunächst eine Frist setzen, in der Sie die Reinigungsarbeiten zu erledigen haben. Da Ihr Vermieter diese Fristsetzung versäumt hat, kommt es in Ihrem Fall gar nicht darauf an, wie sauber Sie die Wohnung zurückgeben mussten. ■*

## IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

### Mietmängel: Beschreiben genügt

Wenn Mängel in der Wohnung auftreten, muss der Mieter den Vermieter nur über die Mängelsymptome informieren. Er muss nicht die Ursache des Mangels benennen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) erneut bekräftigt. Im entschiedenen Fall ging es um Lärmstörungen. Der Mieter hatte diese beschrieben und überdies detaillierte Lärmprotokolle vorgelegt. Damit habe er seiner Darlegungslast genügt, so der BGH. Die Ursache des beanstandeten Lärms habe er hingegen nicht zu nennen, zumal es ihm als Laien unmöglich sei, die Lärmquelle anderen Bewohnern im Haus zuzuordnen. Für die Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung sei allein entscheidend, dass wiederkehrende Lärmbelastigungen ausreichend beschrieben werden. Ob diese Lärmbelastigungen auf unangemessene Wohnverhalten anderer Hausbewohner, auf mangelhaften Schallschutz oder auf einer Kombination beider Ursachen beruhten, spiele keine Rolle.

BGH, Beschluss vom 21.2.2017, VIII ZR 1/16

### Kündigung: Unpünktliche Mietzahlung

Ein Vermieter kann gem. § 543 Abs. 1 BGB das Mietverhältnis wirksam kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fortlaufende unpünktliche Mietzahlungen und zwei Abmahnungen stellen einen wichtigen Grund dar. Hier hatte der Mieter vier Monate hintereinander seine Miete unpünktlich bezahlt. Der Vermieter wollte das



© fotolia.com

Zahlungsverhalten nicht hinnehmen und mahnte den Mieter zwei Mal mit der Drohung ab, andernfalls zu kündigen. Der Mieter zahlte weiterhin unpünktlich. Erst nach Erhalt der Kündigung änderte er sein Zahlungsverhalten. Das ist zu spät, so das Landgericht Düsseldorf. Hierdurch werde die Kündigung nicht geheilt.

Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 29.6.2016, 23 S 100/15

## Abrechnung prüfen in 9 Schritten

Die Abrechnung scheint ein undurchdringliches Zahlenwerk zu sein. Doch der Durchblick ist gar nicht so schwierig. Machen Sie den Kosten-Check auf unserer Webseite. Und dann können Sie ganz bequem von zu Hause mit dem MhM-Info 10 in neun Schritten Ihre Nebenkosten überprüfen. Tauchen Ungeheimheiten auf, ist es an der Zeit, die MhM-Nebenkostenberatung aufzusuchen.

### ■ Ein Blick in den Mietvertrag zeigt, ob

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

### ■ Nicht jede Abrechnung trägt ihren

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

### ■ Prüfen Sie, ob Kosten in die Abrechnung

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

### ■ Abgerechnet werden muss grund-

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

### ■ Wenn sich größere Gewerbebetriebe

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

### ■ Die Kosten für Heizung, Warmwasser

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

### ■ Ob sich die Kosten in angemessener,

also durchschnittlicher Höhe bewegen, können Sie durch einen Blick auf das Info 10 oder durch den Kosten-Check auf der Webseite [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) feststellen. Denn der Vermieter muss den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Die Interpretation der Durchschnittswerte ist oft nicht ganz einfach, weil individuelle Besonderheiten des Hauses oft eine große Rolle spielen. Klären Sie Zweifel und Ungereimtheiten mit den Experten/innen der Nebenkostenberatung in der MhM-Zentrale.



Achim Woens,

MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

### ■ Wenn einzelne Kostenpositionen

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

### ■ Folgende Fristen sind zu beachten:

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

Achim Woens ■



© fotolia.com

## Eigenbedarf

### Wenn ein Vermieter sich kriminell verhält

Es gibt in Hamburg Vermieter, die Wohnungen über Jahre leer stehen und Gebäude verwahrlosen lassen, die versuchen Mieter mit Buttersäureanschlügen zur Aufgabe ihrer Mietverhältnisse zu bewegen oder die Sozialmietern mit fingierten Wohnflächen zu viel Miete abverlangen. Und immer wieder gibt es Kündigungen, die auf einen Eigenbedarf gestützt werden, der tatsächlich nicht existiert, aber dem Vermieter durch den Auszug des alteingesessenen Mieters zu einer höheren Miete oder einem höheren Verkaufspreis der leeren Wohnung verhilft. MhM-Juristin Andree Lagemann fragte bei der Justizbehörde Hamburg nach, was Mieter in diesen Fällen strafrechtlich unternehmen können. Beantwortet wurden die Fragen von Oberstaatsanwältin und Pressesprecherin Nana Fromm.

### MhM-Juristin Andree Lagemann: Welche strafrechtlichen Möglichkeiten haben Mieter, sich gegen eine gewaltvolle Verdrängung aus ihrer Wohnung zu wehren?

Oberstaatsanwältin und Pressesprecherin Nana Fromm: Mieter, die sich derartigen Angriffen ausgesetzt sehen, können bei der Polizei oder der Staatsanwaltschaft Strafanzeige erstatten.

Was kann ein Mieter konkret tun, wenn sein Vermieter ihm z. B. wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, er daraufhin ausgezogen ist und anschließend feststellen muss, dass der Vermieter oder seine Bedarfsperson nicht eingezogen ist?

Muss er selber Beweise bei der Polizei vorlegen? Wie sehen die Ermittlungen konkret aus?

Wenn der Mieter strafrechtlich gegen den Vermieter vorgehen möchte, teilt er der Polizei alle ihm bekannten, relevanten Tatsachen mit. Die Ermittlungsbehörden versuchen sodann, den Fall eigenständig umfassend aufzuklären, d. h. sie prüfen, ob es entsprechende Beweismittel gibt

und erheben diese Beweise dann auch. Das können in den genannten Fällen insbesondere Zeugenvernehmungen oder Urkundenauswertungen sein. In Betracht kommen kann unter Umständen auch eine Durchsuchung beim Beschuldigten, um verfahrensrelevante Unterlagen für das Verfahren sicherzustellen.

Wie lange muss ein Mieter in der Regel warten, bis er einen Bescheid von der Staatsanwaltschaft erhält?

Das kommt auf den jeweiligen Einzelfall an. Sind keine Ermittlungsansätze mehr vorhanden und lässt sich ein Tatnachweis nicht führen, stellt die Staatsanwaltschaft das Verfahren ein und erteilt dem Anzeigenden einen Bescheid. Lässt sich der Vorwurf hinreichend sicher nachweisen, kann Anklage gegen den Vermieter erhoben werden.

Was kann ein Mieter tun, wenn die Staatsanwaltschaft das Verfahren, ohne Anklage zu erheben, einstellt?

Der Anzeigende hat ein Beschwerderecht gegen die Einstellung. Der Fall wird

dann von der Generalstaatsanwaltschaft und ggf. auch vom Hanseatischen Oberlandesgericht geprüft.

Wie viele Anzeigen von Mietern werden von der Staatsanwaltschaft Hamburg pro Jahr bearbeitet?

Diese Frage kann ich leider nicht beantworten, weil hierzu eine händische Auswertung von mehreren Tausend Akten erforderlich wäre.

Wie viel Prozent der Anzeigen in Mietsachen werden eingestellt? Es entsteht der Eindruck, dass die Justiz zwar jeden Schwarzfahrer verfolgt, aber Vermieter, die offenkundig rabiate Entmietungsmethoden wählen, nichts zu befürchten haben. Woran liegt das?

Prozentangaben kann ich leider ebenfalls nicht machen. Den Vorwurf, Vermieter würden nicht verfolgt, muss ich aber deutlich zurückweisen. Grundsätzlich ist natürlich die Beweislage bei der Fahrgeldhinterziehung oft besser als beim Nachweis einer vorgetäuschten Eigenbedarfskündigung. ■

## Vorgeschobener Eigenbedarf

### Praxistest fällt bitter aus

Im Sommer 2002 mietet das MhM-Mitglied Frau M. eine Doppelhaushälfte im Hamburger Westen an. Im Frühjahr 2014 erhält sie eine Mieterhöhung, die sie nach Beratung von MhM erfolgreich zurückweist. Im April 2015 kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs zum 29.2.2016. Er wolle nach seiner Verrentung im Frühjahr 2016 gemeinsam mit seiner Ehefrau von Südhessen nach Hamburg ziehen, um in unmittelbarer Nähe zu seinem Sohn, dem Freundeskreis sowie den Kindern seiner Ehefrau zu leben. Seine anderen Grundstücke in Hamburg müsse er im Rahmen der Scheidung von seiner Exfrau und zur Finanzierung seines Ruhestandes verkaufen. Das klingt plausibel und Frau M. will es nicht auf einen teuren Räumungsprozess ankommen lassen.

Sie findet eine andere Wohnung und zieht Ende November 2015 aus. Wenig später muss sie aber feststellen, dass ihr ehemaliger Vermieter nicht die Wohnung bezogen hat, sondern diese kurz nach ihrem Auszug ab dem 26.12.2015 im Internet für 490.000 Euro zum Kauf anbietet. Die Strafanzeige wegen Betruges bei der Staatsanwaltschaft Hamburg bleibt erfolglos, das Strafverfahren wird eingestellt. Nicht, weil die Staatsanwaltschaft die Betrugsabsicht des ehemaligen Vermieters nicht ermitteln konnte, sondern mit rein juristischen Begründungen: Es fehle an der »Stoffgleichheit« des Schadens der Mieterin mit der Bereicherung des Vermieters. Sprich: Der Gewinn, den der Vermieter macht, weil er die Wohnung leerstehend und nicht vermietet verkauft,

stimmt nicht mit dem Schaden der Mieterin überein (Umzugskosten, höhere Miete, etc.). Ferner hätte der Besitzverlust an der Mietsache keinen Vermögensschaden bewirkt, es müsse keine Miete mehr gezahlt werden.

Sollte diese Argumentation Schule machen, können Vermieter in Hamburg nach vorgetäuschem Eigenbedarf ihre Wohnungen zwar »mieterfrei« viel teurer verkaufen und deutlich Gewinne einfahren, haben aber keinerlei strafrechtliches Risiko, für ihr betrügerisches Verhalten zur Rechenschaft gezogen zu werden.

MhM hat gegen die Einstellung des Verfahrens Beschwerde eingelegt. Die Ermittlungen wurden wieder eröffnet.

Marc Meyer ■

# SAGA benachteiligt türkische Mietinteressentin

In Artikel 3 des Grundgesetzes heißt es, dass niemand wegen seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Heimat und Herkunft benachteiligt oder bevorzugt werden darf. Mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz von 2006 soll das abstrakte Diskriminierungsverbot des Grundgesetzes konkret im Rechtsverkehr und zwar unter anderem auch bei Mietvertragsabschlüssen zwischen Vermietern und Mietern durchgesetzt werden. Vermieter dürfen danach grundsätzlich keine Menschen, die sich für eine Wohnung bewerben wegen ihrer ethnischen Herkunft ablehnen. Trotzdem werden Menschen mit Migrationshintergrund immer wieder bei Wohnungssuche und Anmietung einer Wohnung benachteiligt. Oft bleibt es bei Vermutungen, da die Betroffenen beweisen müssen, dass sie benachteiligt worden sind. Nun gelang es einer Mietinteressentin türkischer Herkunft, beim Amtsgericht Hamburg Barmbek ihre Diskriminierung nachzuweisen. Die Klägerin suchte im März 2015 eine Wohnung. Sie hatte sich per Mail um zwei im Internet angebotene Wohnungen bei der SAGA beworben und um einen Besich-

tigungstermin gebeten. Sie erhielt Absagen mit der Begründung, dass die Kapazitäten für einen Besichtigungstermin bereits erschöpft seien. Der Sohn der Klägerin bewarb sich zeitgleich unter jeweils erfundenen deutsch und türkisch klingenden Namen per E-Mail bei der SAGA bzw. bei deren Tochter, der HWC (Hamburger Wohn Consult, Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH). Dabei zeigte sich, dass die sechs Mails mit den türkisch klingenden Namen eine Absage und die sieben Mails mit deutsch klingenden Namen eine Einladung zur Wohnungsbesichtigung erhielten. Damit hat nach Auffassung des Amtsgerichts Barmbek die SAGA die Klägerin diskriminiert und muss nun gut 1.000 Euro Entschädigung zahlen. Den Einwand der SAGA, man wolle eine Durchmischung der Bewohnerstruktur erhalten, ließ das Amtsgericht mangels Anhaltspunkten und Vortrag nicht gelten. Die Entscheidung (AG Hamburg-Barmbek – 811 b C 273/15) ist noch nicht rechtskräftig. Die SAGA hat gegen das Urteil Berufung eingelegt.

Andree Lagemann ■

## Mediation

# Miteinander reden löst Konflikte

Wo Menschen eng zusammen leben, gibt es zahlreiche Situationen, die Wut, Ärger und Ängste auslösen können. Mal sind es die Kleinkinder der Nachbarin, die Sonntag morgens um 8 Uhr durch die Altbauwohnung trampeln, mal ist es der laute Fernseher der älteren Nachbarn oder der Zigarettenqualm der auf dem Balkon rauchenden Nachbarn. Gemeinsam ist Nachbarschaftskonflikten oft, dass die Beteiligten nicht miteinander, sondern nur übereinander sprechen (können). Die Konfliktbeteiligten mutmaßen, warum der Nachbar sich ihnen gegenüber so rücksichtslos verhält, finden aber keine Möglichkeit, mit ihm ins Gespräch zu kommen (»Mit dem kann man nicht reden«).

Die rechtliche Austragung von Nachbarschaftskonflikten wie Anzeige beim Vermieter, Mietminderung, Kündigung und Mietprozess zieht sich oft nicht nur über Jahre hin, sie führt in aller Regel auch nicht zu befriedigenden Ergebnissen, denn die eigentlichen Beweggründe und Motive des Konflikts spielen in der juristischen Auseinandersetzung keine Rolle. Und am Ende gibt es immer einen Sieger und einen Verlierer. Erst wenn die Beteiligten es schaffen miteinander zu sprechen, können sie eine für beide Seiten tragbare und angemessene Lösung finden, die die Nachbarn dauerhaft zufrieden



Feiern der Nachbarn sind oft Anlass für Streit © fotolia.com

den stellt. Mediation bietet die Chance, die konfliktbeteiligten Menschen an einen Tisch zu bringen und der Ursache des Konflikts auf den Grund zu gehen. Mediationen ermöglichen oft Lösungen, an die die Streitbeteiligten in ihrem Groll und Ärger überhaupt nicht gedacht haben. Schon seit zwölf Jahren bietet MhM Mediationsgespräche bei Nachbarschaftskonflikten oder unter WG-Mitgliedern – vereinzelt aber auch zwischen Mieter und Vermieter an. Die Metho-

de ist so überzeugend, dass nun auch MhM-Kollegin Julia Fischer die mehrjährige Mediationsausbildung erfolgreich absolviert hat.

Seit ein paar Monaten verstärkt sie das Mediationsteam um Dr. Ute Marie Metje und Michael Reich. Frau Fischer erreichen Sie montags, dienstags und donnerstags zwischen 10 und 13 Uhr sowie 14 und 15 Uhr. Julia Fischer, 040 / 431 394 - 0

Andree Lagemann ■

## WILLKOMMEN

### Uygar Özkul

Der gute Geist von MhM, der immer da ist, und trotzdem wissen wir selten, wann er kommt und geht. Seine Anwesenheit schwankt zwischen »Hast du Uygar gesehen?« und »Bis morgen, Uygar«. Bei MhM recherchiert er zu mietrechtlichen, wohnungs- und stadtteilpolitischen Menschen und Themen. Er organisiert und networkt für Workshops, Kongresse und andere Veranstaltungen, die mit und für MhM wichtig sind. Wir schätzen seine freundliche und verbindliche Art und sein Engagement für die gute Sache. Hauptberuflich studiert

Uygar im fünften Semester Politikwissenschaft und ist immer mit mindestens zwei Hausarbeiten beschäftigt. Politik interessiert ihn, weil sie zumindest theoretisch viele gute Themen bereit hält, über die es sich zu diskutieren lohnt. Anerkennend stellt er fest, dass er sogar schon zwei Freunde an der Uni gefunden hat. St. Pauli ist sein Kiez, die Schanze findet er anstrengend, das beste Essen kocht Omi in der Türkei. Er ist ein Fan von alten Schrottfahrrädern, mit denen



er gemütlich durchs Viertel cruist und damit einen neuen Trend setzt. In seiner Freizeit trainiert er Kinder beim SC Sternschanze. Seine weiblichen Fans bei MhM (ü50) behaupten, dass er die geilste Matte seit Paule Breitner hat. Krass!

## 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

**Chefredaktion** Karin Aßmus  
**Redaktion** Andree Lagemann, Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

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

**Fotos** MhM, Henning Scholz, Marc-Steffen Unger, Nina Höffken, Michael Joho, fotolia.com

**Layout & Satz** Jana Madle | pix & pinsel  
**Druck** OML Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. KG

**Abonnement** 10 Euro jährlich. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

**Redaktionsschluss** ist der 27.10.2017

### MhM-Mitgliedsbeitrag

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

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

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

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

**Ort und Datum**

**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.

**Mandatsreferenz-Nr.:**

**Gläubiger-IdNr.:** DE21 2512 0510 0000 0973 67

**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)**

**Straße und Hausnummer**

**PLZ und Wohnort**

**Kreditinstitut (Name)**

D  E  IBAN

**Ort, Datum und Unterschrift**

■ MhM-Zentrale  
Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.  
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg  
Fon 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. Im persönlichen Beratungsgespräch mit Ihnen finden wir Lösungen – auch durch Übernahme von Schriftverkehr.

### 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, Raum 4  
Bürgerhaus Langenhorn  
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

Moorfurthweg 9e, im Goldbekhaus  
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

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

**Wohngeldberatung** Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches? 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.

**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

