

NEUE MITTE ALTONA

Gelungen oder vermasselt?

MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZ

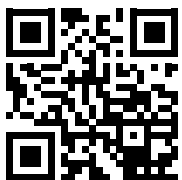
Ziele verfehlt

GEWERBEMIETER

Wenig geschützt

WAS SAGEN SIE?

Wohnungsneubau
versus Kleingärten



2.2018 — 0,50 €



Liebe Mitglieder,

ein angespannter Wohnungsmarkt, steigende Mieten und eine immer höhere Wohnkostenbelastung für viele Haushalte – diese Themen sind endlich im Fokus der Politik angekommen. Und sie werden es wohl auch noch im nächsten Jahr bleiben. Das Mietrechtsanpassungsgesetz soll zum 1.1.2019 in Kraft treten. Die Abgeordneten im Rechtsausschuss des Bundestages holten sich im November die Expertise von zehn Sachverständigen ein, darunter auch die von Mieter helfen Mietern. Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann forderte nachdrücklich Gesetzesänderungen zur Mietpreisbegrenzung, die auch wirklich in der Praxis bei den Mieter*innen ankommen.

Kleingärten oder neue Wohnungen? MhM fragte nach bei Kleingärtnern und dem BUND, wie sie die Lage sehen.

Kleine Läden und Geschäfte verschwinden immer mehr aus dem Zentrum der Städte. Die hohen Mieten sind nicht mehr bezahlbar. Worauf es bei Vertragsabschluss zu achten gilt, lesen Sie in dieser Ausgabe.

Ich verabschiede mich an dieser Stelle von Ihnen. Dies ist meine letzte Mietraum²-Ausgabe. Es war mir immer eine große Freude, für Sie diese Zeitung gestalten zu können. Im nächsten Jahr fängt für mich ein neuer Lebensabschnitt an – der Ruhestand.

Ich wünsche Ihnen frohe Festtage und ein gutes Neues Jahr mit herzlichen Grüßen

Ihre Karin Aßmus

MHM BERICHT

Vorstandswahl MhM-Vollversammlung

Die Mitgliedervollversammlung fand im August 2018 statt. Rechtsanwältin Eva Proppe wurde neu in den Vorstand von MhM gewählt. Sie kommt für Rechtsanwalt Sven Lausen, der sich eine Auszeit nehmen wollte und nicht mehr kandidierte. Die bisherigen Vorstandssprecher Rechtsanwälte Thomas Breckner und Udo Smetan wurden wiedergewählt. Den Satzungsänderungsanträgen wurde zugestimmt. Dabei wurden keine inhaltlichen Änderungen beschlossen, sondern sprachlich geschlechtsneutrale Formulierungen in die Satzung aufgenommen. Der Rechenschaftsbericht stieß auf großes Interesse und war Anlass für eine rege Diskussion mit den Mitgliedern.

Ausgabe 2 – Dezember 2018

REPORTAGE

Neue Mitte Altona Gelungen oder vermasselt? 5–7

MIETRECHT UND MIETEN

Mietrechtsanpassungsgesetz Ziele verfehlt 3–4

Gewerbemietverhältnisse Wenig geschützt 9–10

Kleingewerbe Nicht über die Fallstricke stolpern 11

Kurzurteile und Mieterfragen 12

Betriebskosten Gut beraten mit MhM 17

Wohnen mit Hartz IV 18

WOHNUNGSPOLITIK STADTTEILE

Vorkaufsrecht auf St. Pauli ausgeübt 4

Immonio Portal zum gläsernen Wunschmieter 8

Kautionsversicherung Keine gute Alternative 12

Hausgemeinschaften Erfolgreich verhandelt mit MhM 13

Modernisierung Alsterdorf Drastische Mieterhöhung 13

Verschärfung Wohnraumschutzgesetz
weniger Ferienwohnungen in Hamburg? 14

Was sagen Sie? Wohnungsneubau versus Kleingärten 15–16

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder 2

MhM-Vollversammlung 2

MhM-Beratungstage Betriebskosten 17

Vorgestellt Neue Mitarbeiterin 19

Service und Beratungsstellen 19–20



Mietrechtsanpassungsgesetz

Ziele verfehlt

Die Große Koalition will die seit 2015 geltende, aber bisher wirkungslose Mietpreisbremse verschärfen und Mieter*innen bei Modernisierungsmaßnahmen besser schützen. Die erklärten Ziele des Mietrechtsanpassungsgesetzes sind es, den Anstieg der Neuvermietungspreise zu bremsen und Mieter vor Wohnungsverlust zu schützen. Das Gesetz soll zum 1.1.2019 in Kraft treten. Was bringt die Reform, erreicht sie ihre Ziele, und welche Probleme löst sie nicht? Der Deutsche Bundestag hat MhM um eine Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf gebeten. In der Anhörung des Rechtsausschuss des Bundestag am 7.11.2017 war MhM-Geschäftsführerin Sonnemann als Expertin geladen und brachte detailliert Kritik an den Reformvorschlägen vor – hier ein Überblick.

Mietpreisbremse

Warum sie nicht bremst Mieter*innen müssen kurz nach ihrem Einzug die Miete qualifiziert rügen, um eine Herabsetzung der Miete ab Mietbeginn verlangen zu können. Ein sehr unfreundlicher Akt zu Beginn eines oft mehrjährigen Vertragsverhältnisses, den sich so manche Mieter*innen im Interesse eines guten Miteinanders verkneifen. Zumal bei Mietvertragsabschluss ein Mieter nicht einschätzen kann, ob nicht eine der zahlreichen Ausnahmen oder Beschränkungen der Mietpreisbremse die Mieteransprüche zunichte machen. Fazit: Die bisherige Mietpreisbremse ist zu kompliziert, hat zu viele Ausnahmen, bringt den Mieter in eine unangenehme Rolle und wird ohne Verlängerung fast überall nur noch zwei Jahre gelten.

Der Reformvorschlag Wenn der Vermieter zu Mietbeginn eine Miete nehmen will, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, trifft ihn laut Regierungsentwurf eine Auskunftspflicht. Er muss mitteilen, welche Ausnahmen oder Einschränkungen der Mietpreisbremse er für sich in Anspruch nimmt. Zudem soll der Mieter einfacher als bisher den Mietpreis rügen können, also ohne detaillierte Begründung. Aber werden diese Neuerungen wirklich helfen?

Hilft das? Die nun geplante Auskunftspflicht des Vermieters ermöglicht Mieter*innen, ihre Chancen auf Herabsetzung der Miete besser einzuschätzen. Die konkrete Ausgestaltung der Auskunftspflicht ist im Gesetzentwurf aber weiterhin sehr vage gehalten; die Auskunft kann jeweils noch nachgebessert werden. Da sind Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vorprogrammiert. Die zweite beabsichtigte Änderung, die vereinfachte Rügepflicht, hilft dem Mieter nicht bei dem Dilemma, die Miete überhaupt rügen zu müssen, damit die Mietenbremse Anwendung findet. Eine verlängerte Gültigkeit der Mietpreisbremse sieht der Gesetzentwurf nicht vor. In den meisten Bundesländern endet ihre Anwendbarkeit in zwei Jahren.



Expertenanhörung am 7.11.2018 im Rechtsausschuss des Bundestages

Taugliche Bremsmittel Die Mietpreisbremse muss nach Auffassung von MhM gerechter und einfacher werden. Die Berufung des Vermieters auf eine hohe Vormiete begünstigt Vermieter, die schon immer kräftig zugelangt haben. Das ist weder für Mieter*innen noch für seriöse Vermieter nachvollziehbar. Verfassungsrechtlich bedenklich ist diese Privilegierung auch, da es benachteiligte Vermieter benachteiligt. Sie muss gestrichen werden. Die Auskunftspflicht des Vermieters muss klarer formuliert werden, beispielsweise muss ein Modernisierungszuschlag vorgerechnet werden, wenn er eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze rechtfertigen soll. Die Rüge darf nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für die Mietpreisbremse sein. Mieter*innen werden sonst in die Rolle des vertragsbrüchigen Spielverderbers gedrängt. Und schließlich sollte die Mietpreisbremse unbefristet und flächendeckend in Deutschland gelten, damit nicht jede Landesregierung, je nach politischer Ausrichtung, entscheiden kann, ob Neuvermietungspreise reglementiert werden oder nicht.

Modernisierung

Was zur Gentrifizierung beiträgt Mieter*innen in Städten wie Hamburg können sich ihre Miete nach Mieterhöhungen mit dem Mietenspiegel oder nach Modernisierung nicht mehr leisten und werden zu Umzügen gezwungen. Aber auch Kündigungen wegen Zahlungsverzugs oder Eigenbedarfs haben stark zugenommen, weil die Rechtsprechung seit Jahren immer vermietterfreundlicher wird.

Die Reformvorschläge gegen Mieterverdrängung Das Mietrechtsanpassungsgesetz will erklärtermaßen Mieter vor Verdrängung schützen, berücksichtigt aber weder den für Mieter*innen negativen Rechtsprechungstrend, noch die hohen Mietenspiegel-Mieterhöhungen. Neben der Mietpreisbremse sollen lediglich die mietrechtlichen Modernisierungsregeln reformiert werden. So sollen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht mehr 11 Prozent der Modernisierungskosten, sondern nur noch 8 Prozent auf die Mieter*innen umgelegt werden dürfen. Künftig sollen darüber hinaus Mieterhöhungen nach

Modernisierung innerhalb von sechs Jahren auf maximal 3 €/m² begrenzt werden. Ferner soll für Modernisierungen bis 10.000 Euro ein vereinfachtes Modernisierungsverfahren eingeführt werden, das viele Formalien, die der Vermieter bei der Geltendmachung einer Mieterhöhung bisher einzuhalten hatte, abschafft. Hierzu gehört auch das Widerspruchsrecht des Mieters. Weitere Änderungen betreffen Schadensersatzforderungen und Ordnungswidrigkeiten, sollten Vermieter Pflichten bei der Modernisierung schuldhaft verletzen.

Die Modernisierungsumlage stärker begrenzen In der Tat haben viele Modernisierungen dazu geführt, dass sich Mieter*innen schon gleich nach Ankündigung nach einer neuen Wohnung umschauchen mussten, weil langwierige Beeinträchtigungen auf sie zukommen und die Miete hinterher nicht mehr bezahlbar wäre. Bislang konnte quasi jede Modernisierungssumme auf die Mieter umgelegt werden, denn es gab keine absolute Grenze für Modernisierungskosten. Deshalb ist eine Begrenzung auf 3 €/m² immerhin ein Schritt in die richtige Richtung. Das gilt auch für die Herabsetzung der Umlagequote von 11 auf 8 Prozent. Doch genügt das?

Ein Beispiel Eine Rentnerin zahlt für ihre 50 m² große Wohnung 350 Euro netto kalt. Kurz vor Modernisierung erhält sie eine Mieterhöhung mit dem Mietenspiegel auf 400 Euro, denn eine solche Erhöhung schalten viele Vermieter Modernisierungsmaß-

nahmen vor. Durch die Modernisierung können weitere 3 €/m² hinzu kommen, so dass am Ende bis zu 550 Euro netto kalt von der



Wärmedämmung und Fahrstuhlneinbau lassen Mieten in die Höhe schnellen.

Mieterin zu zahlen wären. Nebenkosten sind hierbei nicht einmal berücksichtigt. Von einer Rente in Höhe von beispielsweise 1.000 Euro müssten also innerhalb kürzester Zeit mehr als die Hälfte für die Miete verwendet werden. Hat sich der Vermieter im Beispielfall für das vereinfachte Modernisierungsverfahren entschieden, dann können nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz zwar bei der Modernisierung maximal 64 Euro zusätzlich umgelegt werden. Aber auch 464 Euro netto kalt verschlingen zusammen mit den Nebenkosten einen Großteil der Rente der Mieterin. Einen Härteverweigerungsanspruch wegen ihrer finanziellen Verhältnisse hätte sie allerdings in diesem Falle nicht, denn der soll für das vereinfachte Modernisierungsverfahren ausgeschlossen werden.

Fazit

Der jetzt vorgelegte Entwurf eines Mietänderungsgesetzes hält nicht, was er verspricht. Man kann nur hoffen, dass Vorschläge aus der Expertenanhörung noch in den Gesetzesentwurf einfließen, um die rasante Mietenentwicklung einzudämmen und die Mietpreisbremse effektiv und verbraucherfreundlich in der Praxis zu gestalten.

Die komplette Stellungnahme von MhM zum Gesetzesentwurf mit weiteren mieterrechtlichen Vorschlägen und Forderungen finden Sie auf unserer Webseite:

mhmhamburg.de/Mietenpolitik
Sylvia Sonnemann ■

St. Pauli

Vorkaufsrecht ausgeübt

Die Stadt Hamburg hat bei dem geplanten Verkauf eines Altbaus mit 32 Wohnungen in der Hein-Hoyer-Straße an den Großinvestor Akelius ihr Vorkaufsrecht ausgeübt. Damit sind die Mietverhältnisse der Mieter gesichert. Sie können wohnen bleiben. Auf St. Pauli gilt eine Soziale Erhaltungsverordnung, die einen solchen Ankauf möglich macht. Der schwedische Konzern Akelius besitzt nach eigenen Angaben inzwischen 4.000 Wohnungen in Hamburg.

Der Investor ist dafür bekannt, in großem Stile Altbauten aufzukaufen, die Wohnungen nach Auszug der Mieter*innen zu sanieren und für Mietpreise ab 20 Euro je Quadratmeter aufwärts zu vermieten. Erfreulicherweise hat die Stadt Mitte November in drei weiteren Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt im Schanzenviertel und in Ottensen.

Weiter so. ■



Meinungen über die NEUE MITTE ALTONA Gelungen oder vermässelt?

Die Neue Mitte Altona, das ist eins der ganz großen Wohnungsbauprojekte in der Stadt. Auf dem Gelände des alten Güterbahnhofs Altona entstehen rund 3.500 neue Wohnungen. Es geht dabei nicht nur um Wohnraum, es soll ein selbständiger Stadtteil entstehen: also Kitas, eine Schule, Geschäfte, Kleingewerbe, Gastronomie, Kultur und soziale Versorgung vor Ort. Die Pläne für die Neue Mitte sind lang und heftig diskutiert worden, deshalb haben sich hohe Erwartungen an das Projekt geknüpft. Die Meinungen könnten nicht kontroverser ausfallen. Von abweisender und kalter Architektur sprechen die Kritiker, von öden, phantasielosen Klötzen und Kästen. Andere finden den kompakten Baustil passend, weil in solch prominenter Altonaer Lage möglichst viele Mieter und Eigentümer unterkommen sollen. Nun, da der erste Bauabschnitt fertig ist und viele Bewohner eingezogen sind, ist es Zeit, eine erste Bilanz zu ziehen. Wir haben Bewohner, Politiker, Architekten und Initiativen nach ihrer Sicht befragt.



Wir begeben uns auf einen Spaziergang durch die neu geschaffenen Straßen des Quartiers. Alle Straßennamen tragen die Namen von Frauen, die in der jüngeren Geschichte Hamburgs eine Rolle spielten. Die Straßen sind recht schmal, die Blockbebauung recht hoch. Viele Häuser sind bereits bezogen, bei anderen sind die Handwerker mit den letzten Arbeiten beschäftigt. Etwa 1.500 Bewohner*innen sind in den letzten Monaten eingezogen. Der Architekt Joachim Reinig hält die Verdichtung und Höhe der Häuser für gerechtfertigt, weil es sich um ein urbanes Quartier in ausgezeichneter Lage handelt. Was ihn stört, ist die »Einfallslosigkeit der Stadtplanung«. Alle Häuser besitzen eine Ziegelfassade und haben zwischen fünf und sieben Stockwerken. Eine gewisse Gleichförmigkeit in der Gestaltung der Vorderfronten war von den Planern wohl gewollt, wird aber von vielen Betrachtern kritisiert. Es beschleicht einen das Gefühl, diesen Baustil schon zigmal in anderen Neubaugebieten gesehen zu haben. Manch Spötter sagt, dass sich die Wohnhäuser nur

durch die unterschiedliche Färbung der Fassadenziegel unterscheiden. Es fehle an Innovationen, an Spektakulärem, an Originellem, an Sachen, über die man sich heftig aufregen oder überschwänglich begeistern könne.

» Die Interessen der Grundbesitzer haben sich weitgehend durchgesetzt und es entsteht viel zu wenig preiswerter Wohnraum. Die zukunftsorientierten Themen wie »kindergerechte Stadt«, die »Fahrradstadt« die »ökologische Stadt« oder »Lernorte für Morgen«, sind viel zu wenig ausgeprägt.«
Joachim Reinig, Architekt

Nach Außen wirken viele der Gebäude abweisend, aber es lohnt sich ein Blick in die Innenhöfe. Die bieten auf einer Fläche von rund 1.000 m² eine grüne und ruhige Oase mit viel Platz auch für Kinder. Auch besitzen

die meisten Häuser großzügig angelegte Dachgärten, die den Bewohnern viel Raum zum Relaxen bieten. Der Passant, der die engen Straßen der Neuen Mitte durchstreift, bekommt von diesen Freizeitflächen allerdings nichts mit.

Inklusion gelungen Die Neue Mitte ist erst dann gelungen, wenn der zweite Bauabschnitt mit dem acht Hektar großen Park sowie den Verbindungen nach Ottensen zur neuen S-Bahn Haltestelle Ottensen fertiggestellt sind, sagt Christian Trede, der Fachmann für Stadtentwicklung bei den Altonaer Grünen. Er räumt ein, dass im Norden des Wohngebiets die Blöcke deutlich zu eng gebaut wurden. Aber ansonsten gefällt ihm die Neue Mitte. Er will sich der Kritik, die Häuser wären phantasielos und abweisend, nicht anschließen: »Über Architektur kann und soll man streiten, es ist häufig eine reine Geschmackssache.« Gut findet der Grünen-Experte, dass die alten Güterbahnhöfe, die »Kleiderkasse« und der alte Wasserturm als Baudenkmale in die Planung einbezogen wurden. Und ganz ausgezeich-

net findet Trede, dass es perfekt gelungen sei, die Neue Mitte zu einem »inklusive Stadtteil«, also einem angenehmen Lebensraum für Menschen mit Handicap, zu machen.

» Mit 20 Prozent der Wohnungen für Baugemeinschaften und 30 Prozent geförderten Wohnungen stellt die Altonaer Mitte eine gute Mischung dar. Allerdings sind die Mietpreise eindeutig zu hoch.«

Christian Trede, Stadtplaner

Aus Sicht der SPD-Fraktion Altona ist die Neue Mitte Altona ein rundum gelungenes Projekt. »Im gesamten Planungsprozess wurde die Bürgerbeteiligung groß geschrieben, so ist es uns gelungen, eine hohe Zahl an Gruppen und Menschen aus dem Stadtteil in Gesprächen, Workshops und offenen Planungswerkstätten zu erreichen«, resümiert Thomas Adrian, Fraktionschef der Altonaer Sozialdemokraten. »Es sei ein neuer Stadtteil in der endgültigen Entstehungsphase, der die für Altona typische Lebensqualität bieten wird. Ihre wirklichen Qualitäten wird die Neue Mitte allerdings erst mit dem zweiten Bauabschnitt und den dazugehörigen Grün- und Freizeitflächen entfalten.

» Besonders hervorzuheben ist, dass in der Planung der Neuen Mitte zum ersten Mal inklusive Ziele in den städtebaulichen Vertrag eingeflossen sind. Insbesondere beim Quartiersmanagement, aber auch bei der Ausgestaltung des Wohnumfeldes sowie bei zu planenden Kitas.« Thomas Adrian, Fraktionsvorsitzender der SPD Altona

Das Kürzel BliSS steht für ein gemeinsames Wohnprojekt von blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen. BliSS baut im Südteil der Neuen Mitte gemeinsam mit einer Genossenschaft ein fünfgeschossiges Haus für seine Mitglieder. Für Menschen mit Handicap ist viel getan worden, bestätigt Matthias Pusch, der Vorsitzende von BliSS: »Es war spürbar, dass die Planer bemüht waren, den Blinden und Sehbehinderten ein gutes Angebot zu machen. Es gab immer einen fairen Interessenausgleich, zum Beispiel bei der kooperativen Entwicklung der taktilen Pflasterelemente auf den



Joachim Reinig,
Architekt



Christian Trede,
Stadtplaner

Straßen und Plätzen.«

Die Mitglieder von BliSS bauen ihr Haus gemeinsam mit der Traditionsgenossenschaft »Altonaer Spar- und Bauverein«. Auch bei denen sieht Pusch eine ausgeprägte Bereitschaft, die Erfordernisse der blinden und sehbehinderten Menschen in der Bauplanung und der Gestaltung der Wohnungen und des Gemeinschaftsraums zu berücksichtigen.



Blick auf Harkortstraße: Alt begegnet Neu

Die Projektidee der Neuen Mitte war 2011 Ausgangspunkt für die Gründung der Gruppe GEMEINSAM ÄLTER WERDEN, ein Zusammenschluss von älteren Menschen, die das Ziel verfolgen, gemeinsam unter einem Dach, aber in separaten Wohnungen zu leben. Heidrun Eckhorst, die Vorsitzende dieses Vereins, hatte die Planungen für das Güterbahnhofsgelände von Beginn an begleitet. »Da ging es oft heftig zu in den Bürger-Informationsveranstaltungen. Dass es im Quartier eng und nicht überall sonnig sein wird, war bereits zu einem Zeitpunkt klar, als die Bagger noch in weiter Ferne waren,



Heidrun Eckhorst,
Wohnprojekt
GEMEINSAM ÄLTER
WERDEN



Thomas Adrian,
Fraktionsvorsitzender
der SPD Altona

denn da kam ein sog. Verschattungsgutachten auf den Tisch, das nicht viel Hoffnung auf sonnige Tagesabläufe machte.« GEMEINSAM ÄLTER WERDEN hatte sich gemeinsam mit der türkischen Seniorengruppe MEKAN als ein genossenschaftliches Wohnprojekt beworben. Man erhielt den Zuschlag und baut nun gemeinsam mit der KAIFU NORDLAND Genossenschaft drei Häuser mit rund 50 geförderten Wohnungen. Deren günstige Anfangsmieten liegen zwischen 6,50 und 8,90 €/m². Alles in allem eine Erfolgsgeschichte. »Wir haben zig Termine absolviert, unzählige Gespräche geführt, viele Papiere verfasst und so in einem mehr als fünf Jahre dauernden Marathon dazu beigetragen, dass auf dem ehemaligen Bierkisten – Lagerplatz der Holsten Brauerei heute alterngerechte Wohnungen entstehen. Ein wesentlicher Baustein für ein inklusives Quartier.«

» Ein gemeinsames Wohnprojekt von türkischstämmigen und deutschen Frauen und Männern, in dem Herkunft, sozialer Status und Geschlecht keine prägende Rolle mehr spielt, ist beispielgebend für eine bunte Gesellschaft.«

Heidrun Eckhorst

Was kostet der Spaß? Von einer Anfangsmiete von 6,50 Euro können die meisten Bewohner des Quartiers nur träumen. Das Angebot an freifinanzierten Mietwohnungen ist noch recht umfangreich. Das mag auch daran liegen, dass die Preise exorbitant hoch sind. Aus einer Stichprobe von fünf Wohnungsangeboten im Internet fanden wir vier im Bereich von 17 Euro Kaltmiete. Die Spitzenposition erreichte eine 87 m² große Wohnung mit einem Mietzins von 2.100 Euro – also einer Kaltmiete von 24 Euro. Auch der Erwerb einer Eigentumswohnung macht keine Freude. Die Zeiten, in denen man für 5.000 €/m² noch echten Luxus erwerben konnte, sind vorbei. 6.000 Euro gilt heute in der Neuen Mitte Altona als realistischer Basispreis. Als Spitzenreiter fanden wir eine 100 m² große Wohnung – allerdings mit Parkblick – für 7.300 €/m².

Ein Hausbesuch in der Neuen Mitte Die Eva-Rühmkorf-Straße ist seit einem halben Jahr die neue Adresse von Kati Schröder. Gemeinsam mit Lebenspartner und Kind bewohnt sie dort eine sonnige Eigentumswohnung im 5. Stock. Der Wechsel aus einer Eimsbütteler Altbauwohnung mit ihren hohen Decken und viel Stuck in eine völlig an-



Von Eimsbüttel in die Neue Mitte Altona – Kati Schröder hat den Umzug nicht bereut.

ders geschnittene Neubauwohnung ist ihr leicht gefallen. Sie fühlt sich wohl in der Neuen Mitte. Das liegt auch daran, dass sie in ihrem neuen Haus auf Nachbarn stieß, mit denen sie gern zusammenwohnt. »Alle kennen und mögen sich. Wir haben sogar eine Whats-App-Gruppe gegründet und wir treffen uns oft zu Geburtstagen und laden uns zu Essen ein. Gut ist auch, dass rund ein Dutzend Kinder im Haus sind. Mit denen findet auch viel Gemeinsames statt.« Wie findet sie das Umfeld ihrer Wohnung? Zu viel Beton auf zu geringer Fläche? »Nein, ich finde es absolut angemessen, habe überhaupt nicht das Gefühl, dass es hier zu eng wäre.«



Die Mitarbeiter des Quartiersmanagements stehen bereit, um die Anregungen der neuen Nachbarn aufzunehmen.

Jagdscenen auf der Harkortstraße Die Neue Mitte soll ein autoarmer Stadtteil werden, so lautet der Kompromiss, der nach langen Disputen vereinbart wurde. Das von zahlreichen Initiativen geforderte autofreie Quartier ließ sich nicht durchsetzen. Die reale Verkehrssituation ist den Planern allerdings völlig aus dem Ruder gelaufen. Es gibt nur eine einzige Zufahrt in das Quartier, das ist die Harkortstraße, in der sich schon heute zwischen Stresemannstraße und dem Lessingtunnel die Autos in die Quere kommen. Fahrradfahrer wähen sich zurecht in Lebensgefahr. Für viele Besitzer von alten Diesel-Fahrzeugen ist die Harkortstraße mittlerweile ein Schleichweg, um die Verbotszone in der Max-Brauer-Allee zu umfahren. Wenn erst einmal alle Wohnungen



Nadelöhr Harkortstraße: Neuer Schleichweg für Dieselfahrer, Verkehrschaos befürchtet

im neuen Stadtteil fertig sein werden – auch auf dem Gelände der benachbarten Holsten Brauerei entsteht eine vierstellige Anzahl von Neubauten – muss mit einem verkehrstechnischen Chaos gerechnet werden, insbesondere für Kinder. Denn es wird eine weitere Schule gebaut, vier Kitas entstehen und dann sind da noch die Blinden und Sehbehinderten und die vielen Senioren – sie alle sollen die Harkortstraße sicher passieren können. Wie soll das gehen? Die Bewohner haben inzwischen Demonstrationen für eine wirkungsvolle Verkehrsberuhigung durchgeführt. Auch die Parteien in der Altonaer Bezirksversammlung votieren für eine Tempo 30 Regelung, nur der Senat mauert. Ein Uding meint Matthias Pusch von BLISS: »Die Harkortstraßen-Planung trägt aus unserer Sicht zynische Züge – offensichtlich besteht erst die Bereitschaft, Tempo 30 anzuordnen, wenn es Tote gibt.«

Mehr als 10.000 Menschen werden in den nächsten Jahren in Altonas Neue Mitte ziehen, 1.500 sind schon da. Sie kommen als Familie, als Single oder als Wohngemeinschaft. All diesen verschiedenen Menschen die Möglichkeit zu bieten, zu einer Nachbarschaft zusammen zu wachsen, ist Aufgabe des Quartiersmanagements. Björn Ruhkiewick und seine Kollegen sind Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Themen Nachbarschaft, Inklusion und Mobilität. »Wir wollen auf die neuen Bewohner zugehen, Anregungen aus der Nachbarschaft aufnehmen, Feste feiern und Gruppen anbieten, je nachdem, was gewünscht ist und überall unterstützend eingreifen, wo Neubürger sich zusammenfinden.« Und weil die Neue Mitte autoarm, deren Bewohner aber dennoch mobil sein sollen, eröffnen sie in Kürze eine Mobilstation: Ein Sortiment aus unterschiedlichen E-Lastenrädern, Falträdern und E-Fahrradanhängern kann hier zu

einem attraktiven Preis ausgeliehen werden. So gibt es unter anderem eine Rikscha und einen Rolli-Transporter. Eine Cambio-Carsharing-Station komplettiert das Angebot. Was sind die Themen, mit denen sich die neuen Bewohner an das Quartiersmanagement wenden? »Die meisten wollen wissen, wo man einkaufen kann und wann der Park fertig ist. Uns erreichen aber auch sehr viele Beschwerden über die gefährlichen Verkehrsverhältnisse auf der Harkortstraße. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern wollen wissen, wie man sich für Tempo 30 auf der Harkortstraße einsetzen kann. Viele neue Bewohner und sogar die Baugemeinschaften, die erst später hier wohnen werden, engagieren sich bereits jetzt für Tempo 30. Dabei unterstützen wir sie.«

Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz ■

Neue Mitte Altona im Überblick

Gebietsgröße: 26 Hektar

1. Bauabschnitt: 1.600 Wohnungen
2. Bauabschnitt: 1.900 Wohnungen

$\frac{1}{3}$ Sozialer Wohnungsbau
 $\frac{1}{3}$ frei finanziierter Wohnungsbau
 $\frac{1}{3}$ Eigentumswohnungen

20 % für Baugemeinschaftsflächen
 5 – 10 % für Gewerbeflächen

Freifläche: 8 Hektar

Ungenügender Datenschutz

Immomio – das Portal zum gläsernen Wunschmieter

Mieter müssen bei der Suche nach einer neuen Wohnung oft und umfangreich persönliche Daten (Vorvermieterbescheinigung, Arbeitsvertrag, Schufa-Auskunft etc.) preisgeben. Das ist nichts Neues. Besonders ärgerlich ist dies, wenn die Daten in Fragebögen für Mietinteressenten erhoben werden, ohne dass man überhaupt schon in die engere Bewerberauswahl für die konkrete Wohnung gekommen ist. Immer häufiger verlangen Vermieter, dass sich Mietinteressenten nicht direkt bei ihnen, sondern ihr Anmietungsinteresse auf dem Portal »Immomio« (www.immomio.de) bekunden und dort ihre persönlichen Daten einstellen sollen.

Mieter*innen haben sich bei MhM beklagt, dass man auf diesem Portal unter anderem seine Einkommensverhältnisse angeben und diverse Unterlagen hochladen soll inklusive eines Profilbildes und zwar ohne zuvor eine Wohnung überhaupt besichtigt zu haben. »Immomi« kooperiert mit der Software- und Beratungsfirma HAUFE und bietet Vermietern eine Softwarelösung zur Verwaltung ihrer Wohnungen an. MhM findet es bedenklich, dass ein Mietinteressent umfangreiche persönliche Daten offenbaren muss, um überhaupt einen Besichtigungstermin zu erhalten. Eine Besichtigung der Wohnung ist regelmäßig Voraussetzung dafür, dass Mieter*innen entscheiden können, ob sie an der konkreten Wohnung interessiert sind und sich bewerben wollen.

Haben sie nach Besichtigung kein Interesse mehr, so entfällt in der Regel eine Datenerhebung. So die übliche Reihenfolge – nicht aber bei dem neuen Vermieterportal.

Einziges Lichtblick Die Interessenten können offenbar die Daten selbst bestimmen, die sie in das Portal eingeben. Außerdem können sie diese Daten jederzeit wieder löschen. Aber eben nur auf dem Portal von Immomio, nicht aber bei den Vermietern, die bereits die Datensätze von Immomio verwenden.

Marc Meyer ■



Anzeige

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

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

Wenig Schutz für Gewerbemieter

In deutschen Großstädten verschwinden seit Jahren kleine inhabergeführte Gewerbebetriebe und soziale und kulturelle Einrichtungen. Sie werden verdrängt von Supermarktketten, Boutiquen und Franchise-Unternehmen. Umso wichtiger ist es daher, als Gewerbemieter seine Rechte zu kennen und schon bei der Anmietung soweit wie möglich alles richtig zu machen.



Kleingewerbe in der Großen Bergstraße in Altona

Das gewerbliche Mietrecht umfasst alle Verträge, in denen es nicht um die Vermietung von Wohnraum, sondern um Geschäftsräume geht, beispielsweise Räume für eine Kita, einen Handwerkerbetrieb oder auch für eine Supermarktkette. Anders als im Wohnraummietrecht gilt hier vorwiegend Vertragsfreiheit zwischen den Mietparteien. Viele Schutzvorschriften wie Kündigungs- und Räumungsschutz finden hier keine Anwendung.

Schriftform sichert Bestand Mietverträge über Geschäftsräume bedürfen zwingend der Schriftform, soweit sie für eine feste Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden sollen, was regelmäßig der Fall ist. Schriftform bedeutet, dass der Mietvertrag von beiden Parteien unterschrieben sein muss, die einzelnen Seiten des Vertrages sollten fortlaufend numme-

riert und zusammen geheftet oder sonst wie miteinander verbunden sein. Die feste Laufzeit schützt beide Seiten vor einer Kündigung, die im Gewerbemietrecht keiner Begründung bedarf.

Die gemieteten Räume sollten darüber hinaus im Vertrag konkret bezeichnet werden, am besten durch eine Grundrisskizze mit farbiger Umrandung. Ebenfalls festgehalten werden sollte, nach welchem Standard die Fläche ermittelt wurde, ob nach der Wohnflächenverordnung, der DIN 277, der EN 15221 oder einem anderen Standard.

Nicht nur bei Abschluss des Vertrages, sondern bei jeder wesentlichen Änderung des Vertrages, etwa in Bezug auf den Mietpreis oder die Erweiterung der Fläche, muss die Schriftform eingehalten werden, sonst ist die feste Laufzeit in Gefahr. Das heißt, ein Nachtrag muss sich auf den ursprünglichen

Vertrag beziehen und von beiden Parteien unterzeichnet werden. Ist die Schriftform nicht eingehalten, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages, sondern er gilt gemäß § 550 BGB nur auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das heißt der Vertrag kann von beiden Seiten unter Beachtung der gesetzlichen (§ 580 BGB) bzw. der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist beendet werden, obwohl eine längere Laufzeit im Vertrag vereinbart wurde. Bei Verletzung des Schriftformerfordernisses kann der Vermieter also unliebsame Mieter ziemlich schnell loswerden.

Vertragszweck nicht zu eng formulieren

Im Gewerbemietvertrag wird in der Regel der Mietzweck angeführt, welches Gewerbe in den Mieträumen ausgeübt werden soll, also etwa eine Kneipe oder eine Kita. Der Vertragszweck sollte nicht zu eng, sondern möglichst allgemein gefasst werden, sonst kann es im Laufe der Mietzeit Probleme geben, wenn zum Beispiel der Mieter einer Boutique auch Wein verkaufen will, der Vermieter aber meint, Weinverkauf sei vom Vertragszweck, der Boutique, nicht umfasst.

Aufpassen sollte der Gewerbemieter auch bei der Angabe des Mietpreises bzw. der Mietfläche. In der Regel wird ein Quadratmeterpreis vereinbart, auch die Betriebskosten werden nach Quadratmetern berechnet. Da ist es wichtig, zu wissen, auf welcher Grundlage die Berechnung der Fläche erfolgt. Denn die Quadratmeterzahl kann je nach Messverfahren erheblich voneinander abweichen. Zum Beispiel fließen bei einigen Messverfahren Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser oder Müllräume mit in die Berechnung ein, für die der Mieter dann nicht nur den Mietpreis, sondern auch die Betriebskosten tragen muss.

Feste Laufzeiten und Kündigungsfrist

Für Planungssicherheit der Mietparteien und Schutz vor Kündigungen sollte der Vertrag für eine bestimmte Zeit geschlossen werden. Üblich sind Fünf- oder Zehnjahresverträge mit Verlängerungsmöglichkeiten des Gewerbemieters (Optionen) für ein- oder mehrmals drei oder fünf Jahre. Insbesondere dann, wenn der Mieter die Geschäftsräume erst herrichten muss, bei-



Ladenzeile in attraktiven Altbauten in der Schanzstraße

spielsweise weil er eine Heizungsanlage einbauen muss, sollte er lange Laufzeiten vereinbaren, um seine Investitionen auch »abwohnen« zu können. Für unbefristete Verträge beträgt gemäß § 580 a BGB die gesetzliche Kündigungsfrist für Mieter und Vermieter sechs Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres. Häufig werden aber vertraglich hiervon abweichende Kündigungsfristen vereinbart. Anders als im Wohnraummietrecht kann der Vermieter bei einem unbefristeten Mietverhältnis ohne einen gesetzlichen Grund wie Eigenbedarf oder mangelnde wirtschaftliche Verwertung kündigen. Damit läuft der Gewerbemietler ohne feste Laufzeit quasi bei jeder Meinungsverschiedenheit mit seinem Vermieter Gefahr, jederzeit und ohne Begründung gekündigt werden zu können.

Mietpreis und Mieterhöhung Die Miethöhe kann im Gewerbe grundsätzlich frei vereinbart werden, es gibt keine Begrenzungen. Durch Gespräche mit Gewerbemietern in derselben Straße, kann man die Mietpreise herausfinden, die derzeit für Gewerbe gezahlt werden. Keinesfalls sollte man von Wohnraummieten auf Gewerbemieten schließen. Denn die gute Lage einer Wohnung ist nicht ohne weiteres auf die Lage eines Gewerbeobjektes übertragbar. Eine für den Wohnraummietler sehr attraktive ruhige Seitenstraße kann für den Gewerbemietler eher nachteilig sein, weil die Laufkundschaft der benachbarten Einkaufsstraße nicht zu seinem Laden findet. Bei Preisverhandlungen sollte Berücksichtigung finden, ob und in welchem Maße der Gewerbemietler zur Aufnahme des Geschäftsbetriebes investieren, etwa eine Heizung einbauen, muss. Ist im Gewerbemietvertrag keine Mieterhöhungsmöglichkeit vereinbart, kann die Miete während der gesamten Lauf-

zeit auch nicht erhöht werden. Üblicherweise werden in Gewerbemietverträgen Staffelmieterhöhungen oder Mieterhöhungen anhand einer Wertsicherungsklausel vereinbart, mit der die Miete an die allgemeine Preisentwicklung gekoppelt wird.

Kaution Vereinbarungen über eine Mietsicherheit unterliegen im Gewerbemietrecht nicht den Bestimmungen des § 551 BGB, so dass der Vermieter auch mehr als drei Monatsmieten Kautio verlangen kann. Nicht selten werden fünf und mehr Monatsmieten als Sicherheit vereinbart. Der Gewerbemietler sollte darauf achten, dass die Verzinsung der Kautio im Vertrag nicht ausgeschlossen wird. Der Gewerbevermieter ist verpflichtet, die ihm vom Mieter überlassene Kautio von seinem eigenen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut anzulegen.

Betriebskosten Hier gilt es besonders aufzupassen. Denn neben den nach der Betriebskostenverordnung auch im Wohnraummietrecht umlegbaren Betriebskosten können im Gewerbe zusätzliche Nebenkosten wie Verwaltungskosten umgelegt werden. Allerdings müssen diese sonstigen Betriebskosten ganz konkret im Mietvertrag benannt werden, so dass der Mieter alle Positionen nachvollziehen kann. Heißt es lediglich, dass der Mieter sämtliche »oder alle anfallenden Betriebskosten« tragen muss, kommt keine wirksame Abwälzung auf den Mieter zustande. Häufig wird dem Mieter auch auferlegt, bestimmte Versicherungen, wie z.B. eine Glasversicherung für die Schauwindower oder eine Brandversicherung, abzuschließen. Diese Kosten sollten unbedingt bei der Kalkulation der Miete eingerechnet werden. Denn nicht selten betragen die Nebenkosten bei einem Gewerbe rund dreißig Prozent der Nettokaltmiete. Abrechnen

muss der Gewerbevermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf der vereinbarten Abrechnungsperiode, also in der Regel innerhalb eines Kalenderjahres. Allerdings gilt im Gewerbe nicht die Ausschlussfrist, wonach der Vermieter bei verspäteter Abrechnung keine Nachforderung mehr erheben kann. Häufig wird auch die Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter übertragen. Der Mieter muss dann dafür Sorge tragen, dass Besucher sein Ladengeschäft oder seine Praxis gefahrlos betreten können. Soweit der Mieter nicht das gesamte Grundstück angemietet hat, bleibt der Vermieter aber für Gemeinschaftsflächen wie Treppen oder Eingangsbereiche in der Verantwortung.

Mängel und Reparaturen Grundsätzlich muss der Vermieter die Geschäftsräume instand halten und Mängel beheben. Allerdings kann er im Gegensatz zum Wohnraummietler nicht nur Kleinreparaturen, sondern auch Wartungskosten und sogar sämtliche Reparaturverpflichtungen auf den Mieter abwälzen. Wirksam sind beispielsweise Vereinbarungen, wonach dem Mieter »die laufende Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb der Mieträume« obliegt. Das bedeutet nicht, dass ein Gewerbemietler auch Reparaturarbeiten außerhalb seiner Risikosphäre oder seines Mietgebrauchs tragen muss. Das Mietminde-rechtsrecht darf allerdings auch im Gewerbe nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich beschränkt werden.

Regelungen sind unwirksam, wonach der Mieter seine Gewerberäume nach einem starren Fristenplan renovieren muss. Ob die Entscheidung des Bundesgerichtshofs von 2015, wonach Schönheitsreparaturen im Wohnraummietrecht in der Regel nur dann auf den Mieter abwälzbar sind, wenn die Mieträume bei Anmietung renoviert, jedenfalls nicht renovierungsbedürftig waren, auch auf das Gewerbemietrecht übertragbar ist, ist noch nicht geklärt. Es spricht aber einiges dafür.

Lichtblick für Gewerbemietler: Gesetzesinitiative Dass Kleingewerbetreibende in den Großstädten unter Druck sind und wegen nicht mehr bezahlbarer Mieten weichen müssen, ist inzwischen auch in Teilen der Politik angekommen. Sowohl DIE LINKE als auch BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordern für Gewerbemietler unter anderem mehr Kündigungsschutz und Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten (Bundestagsdrucksachen 19/2976 sowie 19/4829). Da bleibt zu hoffen, dass sich die Regierungsparteien möglichst bald dem Thema annehmen, um die gewerbliche Vielfalt zu schützen.

Andree Lagemann ■

Die Fallstricke des Gewerbemietrechts

Sie wollen sich mit einem Kleingewerbe selbstständig machen? Sie müssen dafür Räumlichkeiten anmieten? Sie kennen sich mit den Feinheiten des Gewerbemietrechts nicht aus? Dann sollten Sie den Mietvertrag unbedingt vor Abschluss auf rechtliche Fallstricke checken lassen. Das spart Geld und Nerven und sorgt dafür, dass Sie sich unbelastet Ihrem eigentlichen Geschäft widmen können.

Die Experten von Mieter helfen Mietern beraten Sie vor Vertragsabschluss und natürlich auch später im Fall etwaiger Streitereien. Denn eine gründliche Vertragsgestaltung mit klaren Absprachen bewahrt vor bösen Überraschungen. Wir wollen, dass Sie sich um ihr Business und nicht um Mietverträge kümmern müssen. Wir haben MhM-Juristin Andree Lagemann nach den häufigsten Problemfällen im Gewerbemietrecht befragt.

Was raten Sie Menschen, die eine Geschäftsidee umsetzen wollen und dabei an der Anmietung von Gewerbeflächen nicht vorbeikommen? Die Räume genau und möglichst noch mit einer weiteren Person inspizieren. Bei Räumen im Erdgeschoss oder im Souterrain unbedingt auf Feuchtigkeitsschäden an den Wänden oder muffigen Geruch achten. Niemals einen Vertrag direkt nach der Besichtigung abschließen, selbst wenn der Vermieter Druck macht. Vor Leistung der Unterschrift den Vertragsentwurf durch Juristen von MhM checken lassen.

Was sind die häufigsten Fallstricke und Konfliktfälle im Bereich des Gewerbemietrechts? Alles, was nicht schriftlich fixiert wurde, macht irgendwann Probleme. Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen müssen durch einen Nachtrag zum ursprünglichen Mietvertrag schriftlich geregelt werden. Das wird in der Praxis selbst von großen professionellen Hausverwaltungen oft nicht beachtet. Die Verletzung der Schriftform führt dazu, dass der Vertrag als unbefristet gilt und damit unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden kann. Konfliktträchtig ist auch, wenn im Gewerbemietvertrag vereinbart ist, dass sich die Mieter zur konstruktiven Instandhaltung der Mietsache verpflichten. Da gibt es oft Streit darüber, was ist noch Mietersache und ab wann muss der Vermieter ran.

Ein Gewerbemietvertrag wird auf eine bestimmte Zeitspanne abgeschlossen. Bestimmt der Vermieter allein, ob der Vertrag verlängert wird und wie hoch die künftige Miete sein wird? Wenn zum Beispiel bei einem ursprünglich auf fünf Jahre befristeten Gewerbemietvertrag dem Mieter ein Optionsrecht für etwa weitere drei oder fünf Jahre eingeräumt wurde, hat er es in der Hand, den Mietvertrag zu verlängern. Der Vermieter wird dann als Gegenleistung die Miete erhöhen wollen. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten. Erhöhung auf der Grundlage eines Gutachtens zur ortsüblichen

» *Ein eilig unterschriebener Gewerbemietvertrag, der den Anforderungen des Mieters nicht genügt, kann teuer werden und jede Menge Ärger machen.*



MhM-Juristin Andree Lagemann

chen Vergleichsmiete oder man vereinbart einen Inflationsausgleich. Man sollte sich nicht scheuen, bereits bei den ersten Vertragsverhandlungen die Fragen zur Verlängerung des Mietverhältnisses und zu den Modalitäten der Mieterhöhung zu regeln.

Wenn meine Geschäftsidee nicht aufgeht, die Einnahmen ausbleiben, ich aber einen Gewerbemietvertrag über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschlossen habe, wie kann ich da raus kommen? Das ist in der Tat schwierig. Man ist tatsächlich bis zum Ende der Vertragslaufzeit an den Vertrag gebunden. Daher bietet es sich an, für diesen Fall mit dem Vermieter eine Vereinbarung zu treffen, die einen berechtigt, einen oder mehrere Räume an Untermieter weiter vermieten zu dürfen.

Die eigene Wohnung dient so manchem Mieter nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsort, zum Beispiel, wenn jemand von seinem heimischen Computer aus Waren per Internet verkauft und kauft.

Da stellt sich die Frage, ob das Arbeiten in der Mietwohnung nicht einer Erlaubnis

bedarf? Da muss man aufpassen, denn es könnte eine unerlaubte Nutzung vorliegen, was dann die Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben könnte. Ich rate beispielsweise zur Vorsicht, wenn man seine Wohnanschrift als Geschäftsadresse ins Internet stellt. Wenn man aber nur Pakete in seiner Wohnung packt oder am Schreibtisch Akten bearbeitet und keine Kunden als regelmäßige Besucher hat und auch keine Werbung schaltet – also keine sogenannte Außenwirkung entfaltet – ist das alles kein Problem für das Mietverhältnis.

MhM-Beratung rund um das Gewerbemietrecht



Foto © www.gwa-stpauli.de

■ jeden Mittwoch im Kolibri, St. Pauli von 16:00 – 17:00 Uhr oder einen Termin vereinbaren unter 040 / 431 394-0

Wir beraten Sie gern.

Unser Vermieter möchte die in unserer Wohnung befindlichen Rauchmelder durch Geräte mit Funksendern ersetzen. Können wir uns wenigstens in unserem Wohnzimmer gegen einen Austausch wehren? Welchen Sinn hat der Austausch überhaupt?

Normale Rauchmelder reagieren lediglich dann mit einem Warnton, wenn sie direkt mit Rauch in Kontakt kommen. Funkrauchmelder sind innerhalb des Gebäudes miteinander verbunden. Schlägt ein Rauchmelder Alarm, sendet dieser ein Signal an die übrigen Rauchmelder, so dass auch Bewohner im Dachgeschoss einen Alarm im Erdgeschoss hören. Gemäß § 45 Abs. 6 HBauO sind

Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchmeldern auszustatten. Hier ist Ihr Vermieter verpflichtet, entsprechende Geräte zu verbauen. Ihr Wohnzimmer ist hiervon nicht erfasst. Allerdings ist es dem Vermieter möglich, auch über seine gesetzliche Pflicht hinaus, weitere Geräte zu verbauen. War dies bereits bei Ihrem Einzugsfall, dann gehört der Rauchmelder in Ihrem Wohnzimmer zur Wohnungsausstattung. Der Vermieter kann auch hier bestimmen, welche Geräteart er verbauen möchte. Ein Kölner Mieter, der sich in seinem Recht auf informationelle Selbstbestimmung



Jan Michelson, MhM-Syndikusrechtsanwalt

durch den Einbau von Funkrauchmeldern verletzt sah, blieb mit seiner Verfassungsbeschwerde erfolglos. Den Austausch der Geräte werden Sie also dulden müssen. *BVerfG, Beschluss v. 8.12.2015 – 1 BvR 2921/15*

IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

Nutzung einer Gaststätte als Shisha-Bar

Wenn in einem Gewerbemietvertrag als vertragliche Nutzung der Betrieb einer Gaststätte mit Alkoholausschank vereinbart ist, so stellt es keine vom Vertragszweck abweichende Nutzung dar, wenn in den Mieträumen eine Shisha-Bar betrieben wird. Das Oberlandesgericht Köln sah in dem Fall bereits begrifflich den Betrieb einer Shisha-Bar vom Vertragszweck umfasst, da dort im wesentlichen Getränke einschließlich Alkohol – in Abgrenzung zu einem Speiselokal – angeboten würden. Vor der Einführung des gesetzlichen Rauchverbots seien in Gaststätten Zigaretten und andere Rauchwaren konsumiert worden, ohne dass dies einer »Gaststätte mit Alkoholausschank« entgegen gestanden habe. Gleiches müsse für

das Angebot von Shisha-Pfeifen gelten. Dass mittlerweile an den Betrieb einer Shisha-Bar seitens der Ordnungsämter andere rechtliche Anforderungen gelten, ändere hieran nichts. Insoweit sei der Vermieter nicht berechtigt gewesen, dem Mieter außerordentlich zu kündigen. *OLG Köln, Urteil v. 19.5.2017-125/1 U 25/16*

Umsatzsteuer im Gewerbemietvertrag

Die Parteien streiten um Zahlung des im Mietvertrages ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrages. Da der Mieter selber die an den Vermieter geleistete Umsatzsteuer im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen wollte, verlangte er vom Vermieter eine dem § 14 Umsatzsteuergesetz entsprechende Abrechnung. Zu Recht, wie das OLG feststellte.

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter neben der Miete und den Betriebskosten Umsatzsteuer zahlen muss, so muss der Vermieter seine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer mitteilen. Macht er dies nicht und stellt dem Mieter auch kein zur Vorlage beim Finanzamt geeignetes Dokument zur Verfügung, darf der Mieter den Umsatzsteuerbetrag zurückbehalten. Deshalb sei der Vermieter verpflichtet, eine Rechnung zu erteilen, die den Mieter in die Lage versetze, die Vorsteuer geltend zu machen. Hierzu gehöre mindestens die Nettomiete, der Betrag der Umsatzsteuer sowie die vom Finanzamt dem Vermieter erteilte Steuer Nummer bzw. die Umsatz- Identifikationsnummer des Bundeszentralamts für Steuern. *OLG Köln, Urt. v. 17.7.2017, 22 U 60/16m*

Kautionsversicherungen

Keine gute Alternative zur Barkaution

Zur Überbrückung finanzieller Engpässe bei Umzug bieten zahlreiche Versicherer sog. Mietkautionsversicherungen an. Doch was auf den ersten Blick als unbürokratische, schnelle Lösung erscheint, entpuppt sich im Nachhinein als Kostenfalle.

»Niedriger Jahresbeitrag statt teure Einmalzahlung«, so werben Versicherer im Internet. Da zahlt man einen bestimmten Beitrag und im Schadensfall ist man fein raus, denken dann auch viele Mieter. Tatsächlich ist der Begriff »Kautionsversicherung« missverständlich. Rechtlich gesehen handelt es sich hier lediglich um die Übernahme einer Bürgschaft durch die Versicherung. Man zahlt die Versicherungsprämie allein dafür, dass der Versicherer die Kautionssumme jederzeit bereit hält und auf Anforderung an

den Vermieter auszahlt. Für das Bereitstellen der Bürgschaft zahlt der Mieter einen bestimmten Prozentsatz der Kautionssumme an den Versicherer; zur Zeit zwischen 4,7 und 5 Prozent. Bei einer Kautionssumme von 2.000 Euro sind dies rund 100 Euro jährlich zuzüglich Servicegebühren von 10 bis 50 Euro. Für den Mieter sind Kautionsversicherungen nachteilig, denn der Versicherer muss auch unberechtigte Forderungen des Vermieters begleichen. Der Mieter ist also nicht gegen die ungerechtfertigte Inan-

spruchnahme durch den Vermieter geschützt. Der Mieter muss vielmehr das von der Versicherung vorgestreckte Geld innerhalb kurzer Frist an diese erstatten und ggf. seinen Vermieter auf Rückzahlung der Kautions verklagen. **Unser Rat:** Wer die Kautionssumme, die im übrigen nach dem Gesetz in drei Raten gestellt werden darf, nicht anderweitig aufbringen kann, sollte lieber einen Ratenkredit bei seiner Bank aufnehmen, als eine teure Kautionsversicherung abzuschließen. *Andree Lagemann* ■

Hausgemeinschaften

Erfolgreich verhandelt mit MhM

In der Hamburger Hochstraße auf St. Pauli saniert und dämmt die SAGA umfassend. Statt nun jeden Monat mit der SAGA für jeden einzelnen Mieter über die Mietminderungsquote zu verhandeln, hatte sich MhM-Syndikusanwalt Bluhm mit der SAGA darauf verständigt, dass die Mieter Störungsprotokolle führen und er diese nach einem Jahr überprüft und Minderungsquoten vorschlägt. Auf diese Weise werden viele Schreiben und Auseinandersetzungen vermieden. Nach Bestätigung der angemessenen Minderungsquoten durch die SAGA ersparen sich beide Seiten viel Stress und Ärger. Die noch anhaltenden Baumaßnahmen lassen sich von den Mietern gut aushalten, denn sie wissen, dass ihre Wohnwertbeeinträchtigungen während der Bauzeit ernst genommen und auch entschädigt werden.

In der Kleinen Rainstraße hat MhM erfolgreich für Mieter Modernisierungsvereinbarungen für einen Heizungstausch geschlossen. Gas- und Nachtspeicherheizungen sollten raus, Fernwärme rein, und die Warmwasserversorgung zentral angeschlossen werden, zum Teil mit Frischwasserstationen. Das Ganze sollte hinterher 2,51 €/m² mehr kosten. MhM-Hausgemeinschaftsberater Bluhm hat sich die Mühe gemacht und jede Wohnung zusammen mit dem Bauleiter der Hausverwaltung Schmidt & Bethge besichtigt. Die Mieterhöhung, der Leitungsverlauf sowie der Ersatz der bisherigen Gasherde konnten besprochen und geklärt werden. Die Mieterhö-



Hamburger Hochstraße: Zufriedenere Mieter bei Modernisierung

hung wurde so fast halbiert und die Mieter erhalten eine pauschale Entschädigung für den Wegfall der Gasherde in Höhe von 1.000 Euro. So können sich die Mieter einen Herd kaufen, der ihren Vorstellungen entspricht. *Sylvia Sonnemann* ■

Modernisierung Alsterdorf

Drastische Mieterhöhung nicht mehr zahlbar

Modernisierungen treiben die Mietpreise in die Höhe. Mit einem besonders krassen Beispiel hat es Mieter helfen Mietern zur Zeit in einer Alsterdorfer Wohnanlage zu tun.

Die drei Wohnblöcke in der Alsterdorfer Straße Ecke Dorothea-Kasten-Straße waren bis vor kurzem noch Sozialwohnungen. Zum 31. Dezember 2017 fielen sie aus der Bindung mit den befürchteten Folgen. Die Eigentümer Köhler & von Barga nutzten die Gelegenheit und erhöhten die Mieten nach dem Mietenspiegel zum 1. April 2018. Drei Monate später kündigten sie eine umfangreiche, energetische Modernisierung an plus neuer Balkone. Die Miete soll danach 7 Euro /m² mehr betragen. 90 Euro im Monat soll allein der Luxus eines Balkons kosten. Für die Bewohner*innen eine kaum zu bewältigende Steigerung.

Die Wohnblöcke mit den 1–3 Zimmer-Wohnungen wurden Anfang der 50-er Jahre errichtet und sind bisher mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Viele der dort lebenden Menschen verfügen über ein geringes Nettoeinkommen bzw. kleine Renten. Um 1.000 Euro für einen 1-Personen Haushalt sind keine Seltenheit. Einige der Bewohner*innen haben Behinderungen und werden durch die Alsterdorf Assistenz betreut. Bisher waren die Mieten bezahlbar, sie be-

wegten sich zwischen 300 und 650 Euro brutto warm. Jetzt sollen die Mieten auf einen Schlag um 200 – 340 Euro steigen. Damit würde die Mietbelastung für die meisten der von MhM vertretenen Mieter auf 50–88 Prozent ihres Einkommens steigen. Das können viele nicht mehr zahlen, ohne (noch mehr) öffentliche Leistungen in Anspruch zu nehmen. Und auch dann ist unklar, ob das reicht.

MhM-Anwalt Christian Bluhm hat den Mieter*innen geraten, einen wirtschaftlichen Härtevermerk einzulegen. Der ist möglich, wenn von dem Gesamteinkommen monatlich mehr als 40 Prozent für die Mietkosten aufgewendet werden müssen. Dann besteht die Chance, eine geringere oder vielleicht sogar gar keine Mieterhöhung zahlen zu müssen.

Die angekündigte drastische Mieterhöhung kann sich auch noch reduzieren und zwar dadurch, dass Instandsetzungsanteile beispielsweise für alte, verrottete Fenster und feuchte Wände herausgerechnet werden. Erfahrungsgemäß entspricht dies mindestens einem 20 – 30 prozentigem Abzug

der umlagefähigen Kosten. Dafür muss vorab jedoch die Instandsetzungsbedürftigkeit pro Wohnung ermittelt werden. Ein nicht unerheblicher und vor allen Dingen auch kostenträchtiger Aufwand. Wie hoch die Mieterhöhung am Ende tatsächlich sein wird, werden die Mieter erst nach Abschluss der Modernisierung in circa einem Jahr erfahren, wenn alle Kosten auf dem Tisch liegen. Bis dahin müssen sie bangen, ob sie nicht doch ausziehen müssen, weil sie sich die Wohnung nicht mehr leisten können. Diese Unsicherheit ist für einige schwer auszuhalten und sie ziehen lieber gleich aus, soweit sich ihnen die Möglichkeit bietet. Die eingelegten Widersprüche ermöglichen, mit dem Vermieter zu verhandeln, denn auch Köhler & von Barga können nicht sicher sein, ob die angekündigte Modernisierungsumlage rechtlich durchsetzbar ist. Der Fall zeigt, dass die Modernisierungsvorschriften im Mietrecht dringend reformiert werden müssen, siehe dazu Artikel Mietrechtsreform Seite 3.

Karin Aßmus ■

Bald weniger Ferienwohnungen in Hamburg?

Lange hat es gedauert, bis sich die Hamburger Regierungskoalition auf ein schärferes Vorgehen gegen die zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum zu Ferienwohnungen geeinigt hat. MhM hatte dies seit langem angemahnt. Denn seit Jahren werden dem Hamburger Wohnungsmarkt tausende Wohnungen entzogen und überwiegend an Touristen vermietet. Allein über Airbnb wurden in den ersten zehn Monaten des Jahres 2018 mehr als 6.500 Unterkünfte angeboten. Die zuständigen Behörden mussten zum einen wegen fehlender Stellen zum anderen aufgrund der Rechtslage hilflos zuschauen, wie sich die profitable Ferienwohnungsvermietung ausweitete. Das soll jetzt anders werden.

Zum 1. Januar 2019 treten Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in Kraft, mit denen die Zweckentfremdung von Wohnungen eingedämmt werden soll.

» *Wie bisher gilt die kurzfristige Vermietung an ständig wechselnde Nutzer dann nicht als Zweckentfremdung, wenn weniger als die Hälfte der Gesamtwohnfläche an Touristen vermietet werden.*

Während bislang aber bis zu sechs Monate im Jahr eine darüber hinausgehende Touristenvermietung zulässig war, so ist dies künftig insgesamt maximal acht Wochen im Jahr erlaubt. Wer also im Urlaub seine Wohnung – zumeist gegen Geld – anderen überlassen möchte, darf dies grundsätzlich tun, aber eben nur zeitlich beschränkt. Wer länger mehr als die Hälfte der Fläche beispielsweise an Touristen vermieten möchte, benötigt eine Ausnahmegenehmigung. Diese soll es nur geben, wenn das private oder öffentliche Interesse die Wohnraumschutzinteressen überwiegt. Diese Regelungen entsprechen im Wesentlichen den schon in Berlin und München eingeführten Vorschriften gegen Zweckentfremdung.

Die neue Wohnraumschutznummer Damit die Behörde die Einhaltung der Regeln künftig aber auch wirksam überwachen kann, muss die Vermietungsabsicht (von Teilen) der Wohnung für wechselnde kurzfristige Nutzungen jetzt vorher angezeigt werden. Die Behörde erteilt dann eine amtliche Wohnraumschutznummer, die bei jedem Angebot und jeder Bewerbung der Wohnung für wechselnde Nutzer, gut sichtbar anzugeben ist. Zudem muss jede einzelne Überlassung an Nutzer spätestens 10 Tage nach deren Beginn bei der Behörde angezeigt und ein Belegungskalender geführt werden. Auch Angebots-Portale wie Airbnb etc. haben Melde- und Auskunftspflichten und müssen andernfalls Unterkunftsange-



bote entfernen. Bei Pflichtverstößen drohen künftig statt wie bisher höchstens 50.000 Euro nun bis zu 500.000 Euro Bußgeld für Ordnungswidrigkeiten.

Wie wirksam ist das? Die Einführung einer Wohnraumschutznummer nebst Veröffentlichungspflicht für jede angebotene Wohnung ist ebenso zu begrüßen, wie die Pflicht, jede einzelne Überlassung der Wohnung zur kurzfristigen Nutzung anzuzeigen. Nur durch Kenntnis der Wohnungen und des Nutzungsumfanges ist es möglich, die Einhaltung der Regeln zu überprüfen. Voraussetzung ist jedoch eine ausreichende Ressourcen-Ausstattung der Behörden. In technischer Hinsicht sollte eine umfassende automatisierte Auswertung der Onlineangebote für das Hamburger Stadtgebiet erfolgen können, nebst Abgleich mit den angezeigten Vermietungen zu den jeweiligen Wohnraumschutznummern. Zudem muss die Behörde mit deutlich mehr Personal ausgestattet werden, damit die tatsächlichen Verhältnisse aufgeklärt und Verstöße bearbeitet werden können. Außerdem muss zeitnah überwacht werden, inwieweit ein Ausweichen auf eine Vermietung von 49 Prozent Ferienwohnungen erfolgt oder die Ausnahmetatbestände des Gesetzes offenkundig ausgenutzt werden. Bei entsprechendem Missbrauch muss schnell nachgesteuert werden.

Wird dies beherzigt, so besteht zumindest die realistische Chance, das künftig weniger Wohnungen dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung als Ferienwohnung entzogen werden. Schade, dass die Gesetzesänderung erst so spät erfolgt ist. Aber jede dem Hamburger Wohnungsmarkt wieder zugeführte Wohnung ist ein Gewinn.

Einnahmen versteuern, Untermieterlaubnis einholen Menschen, die ihre Wohnung an Touristen vermieten, sollten zur Vermeidung einer Strafbarkeit nicht vergessen, dass die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden müssen. Mieter*innen sollten beachten: Sie haben keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Untermieterlaubnis für eine kurzfristige Vermietung über Airbnb oder andere Portale.

Marc Meyer ■

Wohnungsneubau versus Kleingärten

Was sagen Sie?

Kleingärten gehören hierzulande zur Großstadt. In Hamburg gibt es ca. 33.000 Kleingärten auf einer Pachtfläche von 1.400 Hektar. In Zeiten von Wohnungsknappheit sind viele Kleingärtenflächen zum Objekt der Begierde geworden, um den Wohnungsneubau in der Stadt voranzutreiben. Für viele Kleingärtner ein akutes Problem.



Unbestritten verbessert das Vorhandensein dieser Flächen das Stadtklima.

Sie tragen zu mehr Biodiversität in den Städten bei. Damit dienen sie auch der Allgemeinheit. Für ihre Pächter bedeuten sie Naherholung, sie sind Ruhe- und Rückzugsort, aber auch Treffpunkt für Familie und Freunde und Kindererziehung; sie dienen der Hobbygärtnerei und der Selbstversorgung mit selbst angebauten Früchten und Gemüse.

MhM befragte einige Kleingärtnerinnen und Interessenvertreter, was sie davon halten, wenn in Hamburg Kleingärten neuen Wohnungen weichen (sollen)? Ob es Alternativen gibt? Und unter welchen Bedingungen eine Bebauung akzeptabel erscheint. Hier die Antworten.

» Ich halte gar nicht viel davon, wenn Kleingärten neuen Wohnungen weichen sollen – wegen des sozialen und ökologischen Wertes der Kleingärten.« Dirk Sielmann

Auf der anderen Seite benötigen Kleingärtner*innen auch Wohnungen, die sie sich leisten können. Man darf in jedem Fall beide Themen nicht gegeneinander ausspielen. Die Stadt muss erheblich flächensparender Wohnungsbau organisieren. Eigenheimbau beispielsweise passt in einer stark wachsenden Millionenstadt nicht mehr in die Zeit! Wir erwarten, dass Kleingärtenflächen nicht für Luxusimmobilien »verwertet« werden. Im Pergolenviertel im Bezirk Hamburg-Nord z. B. werden auf ehe-

maligen Kleingartenflächen über 1.400 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. 60 Prozent der neuen Wohnungen werden mietpreisgebunden sein. 170 Kleingartenparzellen, neu parzelliert und saniert, sind in die Gesamtanlage integriert worden. Ein richtiger und guter Ansatz, Kleingärten und Geschosswohnungen zu kombinieren. Mit der Stadt haben wir vertraglich vereinbart, dass die Zahl der Kleingartenparzellen in Hamburg erhalten bleibt. Ersatzgärten werden von der FHH hergerichtet und finanziert. Altanlagen werden ebenfalls auf Kosten der Stadt grundsaniiert. Im Rahmen größerer Wohnungsbaumaßnahmen werden darüber hinaus neue Kleingartenanlagen geplant.

Dirk Sielmann, Vorsitzender Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V. (LGH)

» Grundsätzlich sieht der BUND die Bebauung von Kleingärten sehr kritisch.« Paul Schmid

Einerseits erfüllen sie eine wichtige soziale Funktion und bieten Städtern die Möglichkeit, mit der Natur in Kontakt zu kommen und selbst zu gärtnern. Andererseits sind Kleingärten insbesondere in dicht bebauten Gebieten grüne Lungen, die gleichzeitig Rückzugsort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sein könnten. Damit sie diese Funktion erfüllen, ist der BUND daher für eine konsequent ökologische Bewirtschaftung von Kleingärten, ohne mineralischen Dünger und Pestizide, mit Grünstrukturen

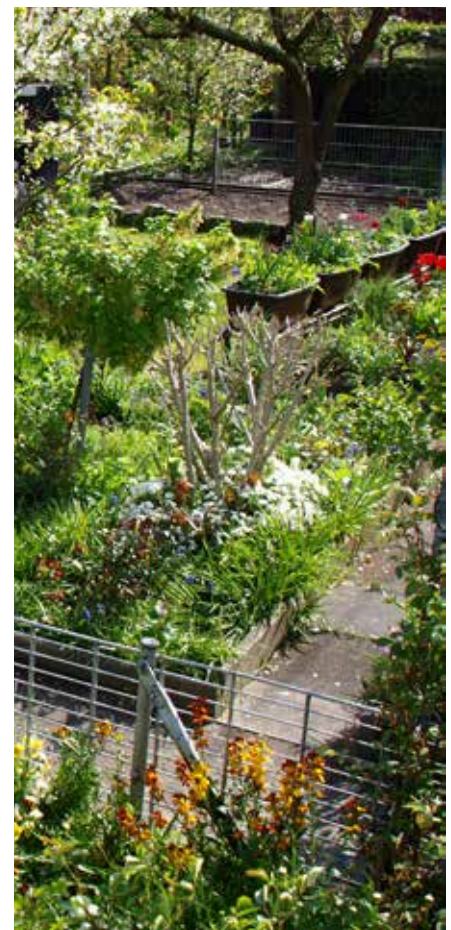


Foto © LGH e.V.

aus weitgehend heimischen und für die Tierwelt wertvollen Kräutern und Sträuchern. Solche Kleingärten müssten ihre Satzungen entsprechend anpassen und dann auch einen besonderen Schutzstatus vor Bebauung erhalten. Deswegen fordert der BUND Wohnungsbau auf weniger wertvollen Flächen, Dachaufstockung und ein Förderprogramm für Angebote, die explizit dafür sorgen, dass die wachsende Inanspruchnahme von Wohnraum pro Person im Durchschnitt wieder absinkt.

Selbstverständlich sollte, wenn die Bebauung nicht verhindert werden kann, darauf geachtet werden, dass im neuen Baugebiet wertvolle Strukturen der ehemaligen Kleingärten erhalten bzw. integriert werden. Was den Energieverbrauch angeht, fordert der BUND grundsätzlich bei jeder Bebauung hohe Standards.

Paul Schmid, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Stellv. Landesgeschäftsführer vom BUND-Landesverband Hamburg e. V.



» In dicht bebauten Gebieten können Kleingärten als Ergänzung zum Wohnraum dienen, sozusagen als »erweiterter Balkon oder Terrasse«, gerade wenn sie sich in fußläufiger oder fahrradtauglicher Entfernung dazu befinden.« *Susanne G.*

Für viele Menschen bietet das Bewirtschaften eines Kleingartens auch den nötigen Ausgleich zum stressigen Arbeitsleben, sowie eine Möglichkeit, Verantwortung für Naturpflege und Umweltschutz zu übernehmen. Am Reinbeker Redder in Hamburg-Lohrbrügge entstehen gerade viele neue Wohnungen, sie sind eingerahmt von Kleingärten, die teilweise bereits sehr lange bestehen, der Weg »ins Grüne« ist hier also nicht weit und das sollte meiner Meinung nach auch so bleiben. Auch im Hinblick auf die Starkregenfälle, die im Mai 2018 auch in Bergedorf deutliche Schäden angerichtet haben, sind Grünflächen und Gräben von großem Vorteil gegenüber betonierten und versiegelten Flächen. Die Balance zwischen Grüngeländen inkl. Kleingärten und neuer Bebauung sollte also sehr sensibel gehandhabt werden.

*Pächterin Susanne G.,
Gartenpark Buschkoppel e.V.*

» Kleingärten gehören zum Netz der Hamburger Grünflächen.«
Monika Uhlmann

Die Lärm und Dichte geplagten Stadtbewohner können auf sie für die wohnungsnaher Erholung nicht verzichten. Kleingärten sind öffentlich zugänglich und viele Stadtbewohner gehen dort regelmäßig spazieren, um auch mal Blumen in der Stadt zu sehen. Selbst habe ich darüber schon Freundschaften geschlossen und immer wieder gern gesehene Besucher in meinem Kleingarten. Die Stadt könnte noch mehr tun, um Wegführungen durch Kleingärten besser anzubinden. Die Nachfrage nach Kleingärten steigt stetig. Junge Familien wollen in der Stadt wohnen, aber brauchen für ihre Kinder Bewegungs- und Erfahrungsraum. Der Heimgartenbund Altona hat inzwischen eine Wartezeit von 6–7 Jahren und mehr Bewerber als Vereinsmitglieder. Zusätzlicher Wohnungsbau erzeugt mehr Nachfrage nach Grün, statt weniger. Wir brauchen mehr statt weniger Kleingärten. Neubaugebiete sollten mit Kleingärten angelegt werden.

Ob es Alternativen gibt? Werden das andere Nutzungsgruppen auch gefragt? Die Besitzer von der 3. Eigentumswohnung in der Hafencity, neben Berlin und London? Die Eigenheimbesitzer mit 270 m² Wohnfläche für zwei Personen? Die Politik, die die Sozialbindung von Wohnungen über Jahrzehnte vernachlässigt hat?

Sollte eine Bebauung an bestimmte Bedingungen geknüpft werden? Diese Frage stellt sich uns nicht. Hier wird höchstens ein unzulässiger moralischer Druck aufgebaut. Grünflächen, die bebaut sind, sind für künftige Generationen verloren. Die Frage ist: Wie wollen wir in der Stadt wohnen? Welche Qualitäten müssen wir auch für zukünftige Generationen sichern?

*Monika Uhlmann,
Apfelbaum braucht Wurzelraum und
Heimgartenbund Altona*

» In deutschen Städten herrscht Wohnungsnot. So ist es.«
Margarete Hars

Wie wäre es, die Quadratmeterzahl der großbürgerlichen Villengärten zusammenzurechnen und dann zu fragen: Muss das sein? Das wagt aber keiner. Stattdessen werden Kleingärten versus Wohnungssuchende ausgespielt. Das lehne ich ab. In meiner Wahrnehmung als Nutzerin eines Kleingartens sind Schrebergärtner zumeist Menschen mit wenig Einkommen, ohne eigenen Grundbesitz und wenig Möglichkeiten für Urlaub mit Kindern. Ihre Gärten sind Orte der Erholung, Ruhe und für Kinder Erlebnis- und Lernräume in der Natur, ganz abgesehen von dem ökologischen Nutzen für die Städte. Die Frage Kleingärten versus Wohnungsbau sollte angesichts unseres gesamten verheerenden Umgangs mit unseren Naturressourcen überhaupt nicht gestellt werden! Wir können uns Vernichtung von Grünzonen nicht mehr leisten! Mögliche Alternativen sehe ich im Überbauen von flachen Einkaufszentren bzw. Industriebauten, die viel Fläche beanspruchen (beispielsweise Metro Diebsteich). Die Kleingärtner stehen in einem Generationenwechsel, immer mehr Familien mit Kindern suchen diese Plätze. Dies sollte geschützt und gefördert werden und nicht aus wirtschaftlichen Gründen aberwitzig zerstört – wie in Langenfelde zu besichtigen bei der verfehlten Bahnpolitik mit den verwüsteten Gärten auf der Besthöhe!

*Margarete Hars,
Initiative Langenfelder Signal*



Foto © LGH e.V.



Foto © LGH e.V.

Fristen, Fristen, Fristen

Die Vermieterseite ist nach § 556 Abs. 3 BGB verpflichtet, jährlich abzurechnen und zwar ohne Ausnahme jedes Jahr. Dabei darf der Abrechnungszeitraum nur in besonders begründeten Fällen länger oder kürzer als 12 Monate sein, beispielsweise bei der Umstellung auf einen kalenderjährlichen Rhythmus. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode mitzuteilen.

Sie muss dem Mieter also bei einer kalenderjährlichen Abrechnung über den Zeitraum 2017 spätestens am 31. Dezember 2018 zugegangen sein. Bei späterer Zustellung kann der Vermieter keine Nachzahlung mehr geltend machen. Wird sie am 31. Dezember per Boten deutlich später in den Briefkasten geworfen, als das bei der regelmäßigen Postzustellung der Fall ist, kann das auch als verspätet gelten, wenn der Mieter die Abrechnung erst am 2. Januar im Briefkasten findet. Es kommt darauf an, ob Kenntnisnahme durch den Mieter möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist. Nach Auffassung des Landgerichts Hamburg muss am Silvestertag abends bis 18 Uhr mit einem Einwurf in den privaten Briefkasten gerechnet werden (Landgericht Hamburg, Urteil v. 2.5.2017). Ist der Zeitpunkt der Zustellung unklar, sollten die Nachbarn befragt werden, wann sie ihre Abrechnung im Briefkasten gefunden haben. Ein kurzes gemeinsames Protokoll darüber kann im Streitfall hilfreich sein. Wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, kann eine Nachzahlung trotzdem fällig werden. Allerdings stellen die Gerichte hohe Anforderungen an die Verspätungsbegründung. Der Verweis darauf, dass noch nicht alle Rechnungen bei der Hausverwaltung eingegangen waren oder der beauftragte Bote bei der Zustellung geschlampt hat, reicht nicht aus. Auch kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, dass er eine verspätete Abrechnung erst gar nicht zustellt, weil er ja sowieso keine Nachzahlung mehr erhält. Er bleibt weiterhin zur Abrechnung verpflichtet, denn die kann ja auch ein Guthaben des Mieters zum Ergebnis haben.

Auf Mieterseite sind ebenfalls Fristen zu beachten. So sind dem Vermieter Widersprüche nach § 556 Abs. 3 BGB spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Einwände von Mieterseite binnen 12 Mo-

naten Auch hier gilt die Ausnahme, dass dies später geschehen kann, wenn der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Etwa wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen verweigert hat, und der Mieter so keine Möglichkeit hatte, die Abrechnung zu überprüfen. Es reicht auch nicht, wenn der Mieter elf Monate nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die Belege nehmen will und es dann zu Terminproblemen kommt. Einwendungen sollten daher zügig nach Erhalt der Abrechnung erhoben werden, damit genügend Zeit bleibt, die Belege zu überprüfen. Auch wenn die Einwendungen vorläufig sind, sollte der Vermieter zumindest erkennen können, warum der Abrechnung widersprochen wird.

Gegenüber der Vorperiode beträgt der Preisanstieg der Brennstoffkosten im Jahr 2018 satte 20 Prozent. Das sind bei einer 70 m² Wohnung aufs Jahr etwa 150 Euro Mehrkosten. Im Wesentlichen basieren die Heizkosten auf den Energiepreisen und den Witterungsverhältnissen. Die Höhe der Heizkosten für die gemietete Wohnung hängt natürlich auch vom eigenen Heizverhalten und dem der Mitmieter ab. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass in nicht genutzten Räumen die Thermostatventile gedrosselt sind und die Zimmertür geschlossen ist. Je länger die Abwesenheit, je stärker sollten die Thermostatventile gedrosselt werden. Und in der Heizperiode sollte niemals mit gekippten Fenstern gelüftet werden. Der sehr viel langsamere Luftaustausch führt zu einem Auskühlen der Wände, die dann wieder miterwärmt werden müssen.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Wenn demnächst die Abrechnungsperiode endet – in der Regel ist das am 31. Dezember des Jahres – werden die Verbrauchswerte fürs Heizen sowie für den Kalt- und Warmwasserverbrauch erfasst. Meistens geschieht dies durch Mitarbeiter der Abrechnungsfirmen, die zwischen Ende November und Anfang Februar in die Wohnung kommen und die Verbräuche ermitteln. Immer häufiger werden aber auch die Erfassungsgeräte mit Funkmodulen ausgerüstet, so dass die Erfassung außerhalb der Wohnung vorgenommen werden kann. Da sowohl beim herkömmlichen Ablesen als auch bei der Funkübertragung Fehler gemacht werden können, empfiehlt MhM eine Kontrolle durch Eigenablesung. Dazu genügt es, am Jahresende einmal von der



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

Wohnungseingangstür beginnend im Uhrzeigersinn die Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler und Wasseruhren) abzulesen und sich die Werte zu notieren. Bei elektronischen Geräten mit Digitaldisplay sollte dies spätestens im Dezember des Folgejahres vorgenommen werden, denn bei diesen Geräten kann der gespeicherte Wert vom 31. Dezember noch 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode abgelesen werden. Das machen sich im Übrigen auch die Mitarbeiter der Ablesefirmen zunutze. Selbst wenn die Ableser erst im Juli kommen, können sie auf Knopfdruck den Wert vom zurückliegenden 31. Dezember ablesen.

Sonderberatungstage Betriebs- und Heizkosten



- 11. Dezember 2018
- 15. Januar 2019

jeweils von 10 bis 16 Uhr durchgehend und ohne Voranmeldung

Schnell, unkompliziert und kompetent berät Sie das MhM-Anwaltsteam, wenn die Betriebskostenabrechnungen zum Jahresende kommen. Bringen Sie Ihren Mietvertrag sowie die aktuelle und frühere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mit und kommen Sie in die MhM-Zentrale in der Bartelsstraße 30. Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Wir beraten Sie gern.

Grundsicherungsleistungen Beratungspflicht von Sozialbehörden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im August 2018 über die Beratungspflichten von Sozialleistungsträgern entschieden. Der schwerbehinderte Kläger beantragte und bekam im Jahr 2004 Grundsicherungsleistungen. Auf Hinweise Dritter beantragte er 2011 eine Erwerbsunfähigkeitsrente bei der

Deutschen Rentenversicherung. Sie fiel deutlich höher aus als die bisherige Grundsicherung. Dabei stellte sich heraus, dass die Anspruchsvoraussetzungen bereits seit November 2004 erfüllt waren. Der Kläger forderte daher Schadensersatz unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung wegen fehlerhafter Beratung.

Der BGH stellt in seinem Urteil erfreulicherweise klar, dass im Sozialrecht für Sozialleistungsträger besondere Beratungs- und Betreuungspflichten bestehen. Eine umfassende Beratung des Versicherten ist nach Auffassung der Bundesrichter Grundlage für das Funktionieren des immer komplizierter werdenden sozialen Leistungssystems. Dabei stehe die Beantwortung von Fragen oder Bitten des Leistungsempfängers um Beratung nicht im Vordergrund, sondern seine verständnisvolle Förderung. Der Behördensachbearbeiter müsse daher das Anliegen aufmerksam prüfen, insbesondere auch von Amts wegen auf Gestaltungsmöglichkeiten oder Nachteile hinweisen, die sich mit seinem Anliegen verbinden. Die Kompliziertheit des Sozialrechts liege gerade in der Verzahnung seiner Sicherungsformen. Die Beratungspflicht sei deshalb nicht auf die Normen beschränkt, die der betreffende Sozialleistungsträger anzuwenden hat.

Daher habe der Sachbearbeiter den Kläger auf die Notwendigkeit einer Beratung durch den zuständigen Rentenversiche-

rungsträger hinweisen müssen. Der Kläger erhält Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzungen.

BGH, Urteil v. 2.8.2018 – III ZR 466/16
Marc Meyer ■



Bitte abonnieren

Mietraum²
Die Zeitung von Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · www.mhmhamburg.de

NEUE MITTE ALTONA

Gelungen oder vermasselt?

MIETRECHTSANPASSUNGSRECHT

- Ziele verfehlt
- GEWERBEMIETER
- Wenig geschützt
- WAS SAGEN SIE?
- Wohnungsneubau versus Kleingärten

2.2018 – 0,50 €

■ Mietraum² digital

Unsere Mitgliederzeitschrift Mietraum² können Sie auch im digitalen Format anstatt in dieser Papierversion beziehen.

Schreiben Sie an:

mietraum@mhmhamburg.de mit dem Betreff »Ich möchte ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum² digital statt per Post zugesandt bekommen«.

■ Newsletter MhM-aktuell

Damit Sie mietrechtlich immer auf dem Laufenden sind, abonnieren Sie doch unseren digitalen Newsletter:

mhmhamburg.de/newsletter.html

Wir freuen uns über Ihren Beitrag zum Umwelt- und Ressourcenschutz.

Anzeige

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

huckepack

Umzüge

040-39 16 33

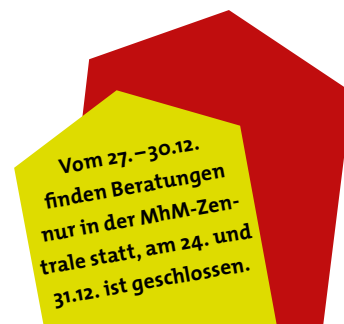
■ MhM-Zentrale
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

Das MhM-Beratungskonzept

Über 40 Jurist*innen beraten Sie 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
ab 2019 16.00–17.00 Uhr


■ 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

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


 Regine Bracht, 040 / 460 078 30

Wohngeldberatung Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches? Bitte Termin vereinbaren.

■ 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 
auch Beratungen von Gewerbemietern
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 9, im Goldbekhaus,
II. Stock, Raum 5
18.30–19.30 Uhr | donnerstags

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

Wohnungsabnahme Unterstützung bei Wohnungsrückgabe, 38 €/Stunde netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

Rechtstelefon

 040 / 431 394-77

10.00–12.00 Uhr | montags, freitags
14.00–16.00 Uhr | montags bis donnerstags

Info-Hotline

 040 / 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder telefonische **Erstberatung** während der normalen Büro-Öffnungszeiten

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
Modernisierungssprechstunde
16.00–17.00 Uhr | mittwochs
Wohnen mit Hartz IV
Beratung zu den Kosten der Unterkunft
14.30–15.30 Uhr | mittwochs

MhM-Bürozeiten

 040 / 431 394-0

■ MhM-Zentrale
9.00–13.00 Uhr | montags bis freitags
14.00–17.00 Uhr | montags bis donnerstags

