

RAUS-MODERNISIERT

## Am Rande des Nerven- zusammenbruchs

HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2017

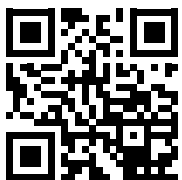
Wohnlagenkennwerte erklärt

UNTERVERMIETUNG

Erlaubnis notwendig

MHM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG

21. August 2018



für solidarische & soziale Wohnraumpo

1.2018 — 0,50 €



## Liebe Mitglieder,

das Wohnlagenverzeichnis für den Mietenspiegel 2017 ist nicht einfach zu verstehen. Vermieter nutzen die sogenannten Kennwerte der einzelnen Straßenabschnitte für phantasievoll begründete Zuschläge in ihren Mieterhöhungsschreiben. Diese sind meist nicht gerechtfertigt. MhM bringt Licht ins Dunkel und erklärt das Wohnlagenverzeichnis.

Überall in der Stadt werden Häuser saniert, modernisiert und aufgestockt. Über die Notwendigkeit einiger Baumaßnahmen lässt sich jedoch streiten, besonders wegen der damit verbundenen Mieterhöhungen. Lesen Sie dazu unsere Reportage.

In Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes ist das Thema Untervermietung aktueller denn je. Was erlaubt ist, erklärt Ihnen MhM-Juristin Eve Raatschen.

Unsere Mitgliedervollversammlung findet in diesem Jahr nach den Sommerferien am 21. August statt. Einladung und Rechenschaftsbericht finden Sie auf den Seiten 10 und 11. Sie sind herzlich eingeladen.

Einen schönen Sommer wünsche ich uns allen  
Ihre Karin Aßmus

## 8.000 Menschen auf dem MIETENmove Für eine soziale Wohnraumpolitik

Über 100 Gruppen und Initiativen, darunter auch Mieter helfen Mietern, hatten am 2. Juni zu einer Protestparade (siehe Foto auf der Titelseite und hier rechts) durch die Hamburger Innenstadt aufgerufen. Die Demonstranten forderten eine neue, andere Wohnungspolitik, welche die Mieten endlich wirklich wirksam begrenzt. Dafür wurden Gesetzesänderungen zur Reduzierung von Neuvermietungspreisen und Mietenspiegelmieterhöhungen sowie die Abschaffung von Erhöhungen wegen Modernisierung verlangt, städtische Immobilien sollten nur noch in Erbpacht für wichtige öffentliche Belange, wie den Bau dauerhaft preiswerter Wohnungen, herausgegeben werden dürfen. MhM war dabei, denn wer Mieter schützen möchte, muss auch den Mut haben, der Immobilienwirtschaft weh zu tun! *Marc Meyer* ■

## Ausgabe 1.2018 — Juni

### REPORTAGE

**RausModernisierung** 5–8

### MIETRECHT UND MIETEN

**Wohnlagenkennwerte**, was sie besagen 3–4  
**Mietrechtanpassungsgesetz 2018** Nicht viel besser 4  
**Untervermietung** Erlaubnis benötigt 12–13  
**Mietpreisbremse in Hamburg** erst 2017 wirksam 14  
**Kappungsgrenze** soll bei 15% bleiben 14  
**Akelius** bundesweite Vermessung 15  
**SAGA** Unwirksame Bürgschaftsformulare 16  
**Sozialverträgliche Rahmenvereinbarung** mit R. Vogel 16  
**Kurzurteile und Mieterfragen** 19  
**Betriebskosten** Gut beraten mit MhM 21  
**Wohnen mit Hartz IV** 22

### WOHNUNGSPOLITIK/STADTTEILE

**MIETENmove** 8.000 Menschen demonstrieren 2  
**Wohnung schön**, aber unbezahlbar 9  
**SAGA-Leerstand** beenden 9  
**Mehr Sozialwohnungen** mit dauerhaften Bindungen nötig 13  
**Betongold** Mietenblockade 16  
**Neuausrichtung** der Baugemeinschaftsförderung 18–19  
**Villa Dunkelbunt** fordert Rückkehrrecht 20

### UMWELT

**Essbare Stadt** 19  
**Refill** Plastikmüll vermeiden 22

### MIETER HELFEN MIETERN

**MhM-Rechenschaftsbericht** 10–11  
**Einladung** zur Mitgliedervollversammlung 11  
**Renovierungs- und Modernisierungssprechstunden** 14–15  
**Service** und Beratungsstellen 23–24



## Was die Wohnlagenkennwerte besagen

Das neue Wohnlagenverzeichnis zum Hamburger Mietenspiegel 2017 hat zu einiger Verwirrung geführt und ist selbst für Fachjurist\*innen schwer zu verstehen. Im Mai hat die Baubehörde endlich ein wenig Licht ins Dunkel gebracht und den sogenannten Methodenbericht veröffentlicht.

**Neues Verfahren** Das Wohnlagenverzeichnis 2017 basiert auf einer neuen Formel, für die ausschließlich statistisch erfasste Indikatoren verwendet wurden. Die Einstufung der Straßenabschnitte (Blockseiten) in die Wohnlagenkategorien »normal« und »gut« erfolgt in Hamburg nach Statusindex (26%), Bodenrichtwert (20%), Grünflächenanteil (16%), Einwohnerdichte (13%), Art der Straße (4+ Spuren) (11%), Entfernung U-/S-Bahn/AKN (6%), Lärmbelastung (5%), Entfernung zum Metrobus (3%), Entfernung zum Einzelhandel (1%). Bei der Einstufung handelt es sich um eine grobe Bewertung, die örtliche Besonderheiten, soweit sie nicht über die genannten Indikatoren abgebildet werden, außer Acht lässt. Was sich hinter diesen Indikatoren genau verbirgt, kann dem Methodenbericht der BSW entnommen werden.

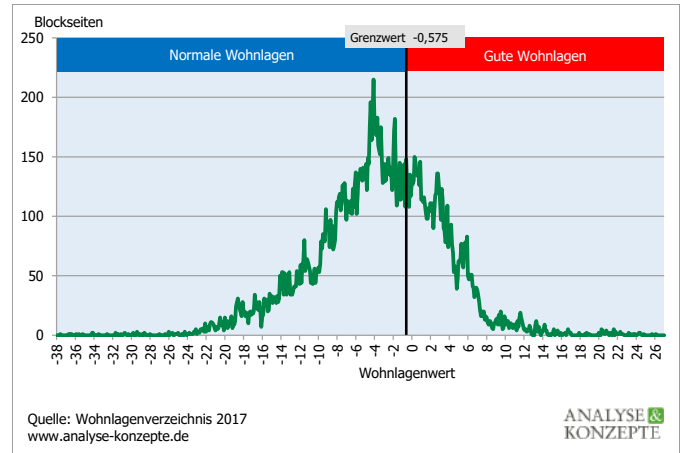
Der Methodenbericht zum Mietenspiegel 2017 ist zu finden unter Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de)

**Undurchsichtiges Ergebnis** Aufgrund der neuen Berechnungsweise wurden fast 3.000 der insgesamt 22.000 Blockseiten umgestuft. Viele davon lösen bei den Mietern Unverständnis aus, wenn sie ihre Wohnung trotz lauter Straße vor der Tür jetzt in der guten Wohnlage vorfinden. So ist z. B. der Eppendorfer Weg fast durchgehend in der guten Wohnlage eingestuft worden. Außerdem weist das Wohnlagenverzeichnis jetzt so genannte Kennwerte für jede einzelne Blockseite aus. Leider war dem Verzeichnis bei seiner Veröffentlichung im Dezember 2017 nur eine Skala vorangestellt worden, ohne Anhaltspunkte dafür, wie die genannten Werte einzuordnen sind. Die Skala reicht dabei von -37,666 bis +26,087. Der Grenzwert zwischen guter und normaler Wohnlage liegt bei -0,575. Nicht gerade anwenderfreundlich, wenn der Grenzwert nicht bei Null liegt und auch nicht in der Mitte der Skala.

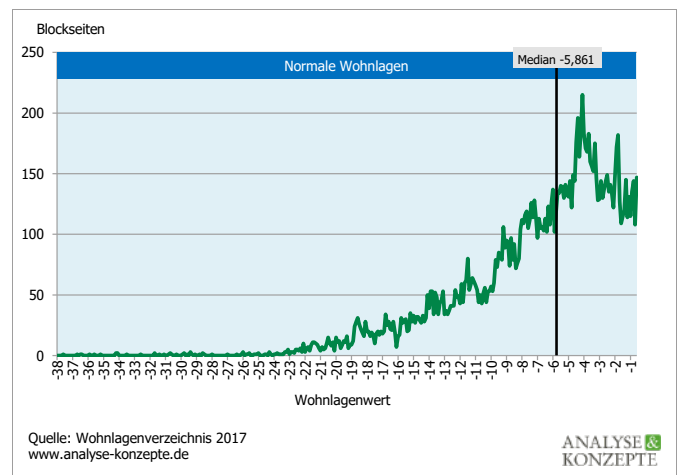
**Falsche Interpretationen** Bereits kurze Zeit nach Veröffentlichung des Mietenspiegels begründeten mehrere größere Hamburger Hausverwaltungen mit Hilfe der Kennwerte Lagezuschläge in Mieterhöhungsverlangen. So legten Mitglieder aus Barmbek eine auf den ersten Blick sorgfältig aufbereitete Darstellung des angeblichen Mittelwertes der Wohnlagenkennwert-Skala vor. Der Vermieter wollte belegen, dass der Wohnlagenkennwert der Wohnung, der bei -5,8 lag, besonders gut sei und einen 5-% Zuschlag auf den Mittelwert des Rasterfeldes rechtfertigte. Er begründete, dass die Spanne der normalen Wohnlage von -37,66 bis -0,575 reiche, sodass der mittlere Wert bei -18,546 läge.

Wie nun die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) in ihrem Methodenbericht klargestellt hat, verteilen sich die Wohnlagenkennwerte der einzelnen Straßenabschnitte aber keineswegs gleichmäßig in dieser Spanne. Der gewichtete Mittelwert, der Median, liegt also nach Aussage der BSW nicht bei -18,545, sondern in der normalen Wohnlage bei -5,861. Ein Zuschlag, wie ihn der Vermieter wollte, ist also unbegründet, denn der Kennwert -5,8 liegt in der normalen Wohnlage im Durchschnitt und stellt somit »normale« normale Wohnlage dar.

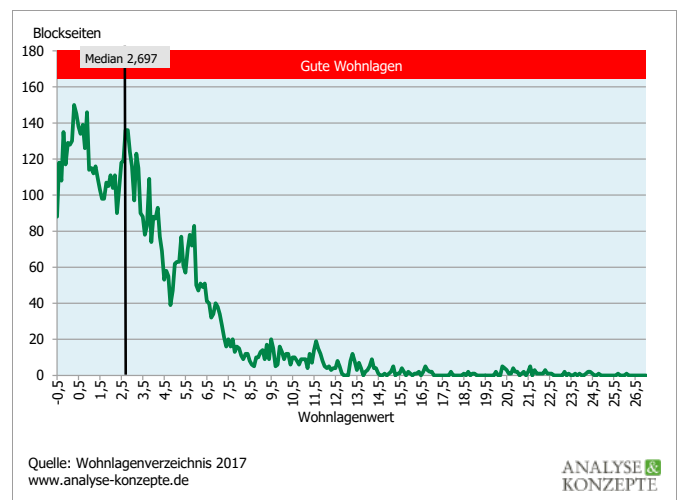
**Grenzwert und Mediane** Der Methodenbericht wurde jetzt auf Drängen von MhM unter Angabe der Mediane, also der gewichteten Mittelwerte für die gute und die normale Wohnlagenspanne, veröf-



Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten. Grenzwert zwischen guter und normaler Wohnlage -0,575.



Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen. Median der normalen Wohnlage: -5,861.



Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen: Median der guten Wohnlage: +2,697.

fentlicht. So kann vermieden werden, dass sich Mieter\*innen von fantasievollen Berechnungen ihrer Vermieter zu überhöhter Zustimmung verleiten lassen.

## Mittelwert bei guter und normaler Wohnlage

Der gewichtete Mittelwert, also der Median der normalen Wohnlage, liegt bei -5,861. Wer seine Wohnung mit einem solchen Wohnlagenwert im Wohnlagenverzeichnis findet, darf also davon ausgehen, dass er in der »normalen« normalen Wohnlage wohnt. Bei der guten Wohnlage liegt der Median bei +2,697; d. h. ein entsprechender Wert rund um diese Zahl ist eine »normale« gute Wohnlage.

**Werte nicht überbewerten** Die Werte sollten jedoch nicht überbewertet werden, denn sie sind nicht Ausdruck in Stein gemeißelter Weisheit. Viele weitere Kriterien spielen eine Rolle dabei, ob ein Abschlag oder ein Zuschlag vom/auf den Mittelwert des jeweiligen

Rasterfeldes gerechtfertigt ist. Liegt die Wohnung beispielsweise im Erdgeschoss, so wirkt sich eine viel befahrene Straße sicherlich negativer aus, als bei einer im vierten Obergeschoss gelegenen Wohnung, bei der man einigen Abstand zum tosenden Autolärm hat. Beide Wohnungen liegen in derselben Blockseite, müssen aber unterschiedlich bewertet werden. Kopf einschalten und mitdenken ist weiterhin erforderlich.

Liegt die Wohnung laut Wohnlagenverzeichnis in der Nähe des Grenzwertes zwischen der guten und normalen Wohnlage (-0,575), dann darf getrost geschlussfolgert werden, dass gerade noch normale Wohnlagen ( $\leq -0,576$ ) sicherlich einige Lagevorteile aufweisen und demgegenüber gerade so eben gute Wohnlagen ( $\geq -0,574$ ) mit deutlichen Abschlägen vom Mittelwert bewertet werden können.

### Jede Mieterhöhung überprüfen lassen

Und nichts ersetzt das Beratungsgespräch mit erfahrenen Berater\*innen. Die MhM-Berater\*innen bewerten sorgfältig alle Ausstattungs- und Lagekriterien, prüfen die Kappungsgrenze, Mindestfristen und Formalien. Gerade im persönlichen Gespräch kommen Vor- und Nachteile der Wohnung zutage, die bei einer schematischen Prüfung im Internet übersehen werden. Deshalb schnappen Sie sich Ihre Mieterhöhung und kommen Sie in die Beratung – in den meisten Fällen sparen Sie Geld. *Sylvia Sonnemann* ■

## Mietrechtsanpassungsgesetz 2018

# Es wird nicht wirklich besser

Bundesjustizministerin Katharina Barley hat am 4.6.2018 einen Gesetzesentwurf zur »Nachbesserung« der Mietpreisbremse vorgelegt. Herausgekommen ist wenig.

Vermieter sollen sich nach wie vor auf alle Ausnahmen von der Anwendung der Mietpreisbremse berufen dürfen. Diese müssen sie nun – und das ist neu – zu Vertragsbeginn mitteilen. Zahlen muss der Mieter die unverschämte hohe Miete dann trotzdem.

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559 BGB) soll von 11 auf 8 Prozent der Kosten gesenkt werden und auf 3 €/m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren begrenzt werden.

Einen interessanten Vorstoß enthält der Entwurf: Vermieter werden zu Schadensersatz den Mietern gegenüber verpflichtet und riskieren ein Bußgeld, wenn sie bauliche Veränderungen ankündigen in der Absicht, Mieter zum Auszug zu bewegen. Ob das in der Praxis funktioniert, ist mit Skepsis zu bewerten. Der vergleichbare Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs ist bisher selten erfolgreich durchsetzbar für Mieter.

Die Vorschläge bringen wenig, vor allem bringen sie keine niedrigeren Mieten. Denn alle Ausnahmen gelten fort und die Umgehungsmöglichkeiten und Ausnahmen werden rege genutzt. Bei der Modernisierung sind angesichts der niedrigen Zinsen und des hohen Mietpreisniveaus acht Prozent der Investitionskosten immer noch zu viel und 3 Euro mehr pro Quadratmeter ver-

treibt auch Normalverdiener, die dann zweistellige Nettomieten je Quadratmeter zahlen müssen, aus ihren Wohnungen.

### Berlin macht vor, wie es geht

Der Berliner Senat hat im April 2018 einen Gesetzesentwurf vorgestellt, der zeigt, wie man wirksam gegen überhöhte Mieten vorgeht. So sieht der mutige Vorstoß aus:

#### ■ Die Mietpreisbremse wird

unbefristet eingeführt; ein Verstoß dagegen wird als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern belegt.

#### ■ Die Ausnahmen zugunsten des

Vermieters entfallen (Vormiete und vorherige Modernisierung).

#### ■ Mieterhöhungen auf die ortsübliche

Vergleichsmiete (§ 558 BGB) dürfen innerhalb von fünf Jahren um maximal 5 Prozent erhöht werden – bisher innerhalb von drei Jahren.

#### ■ der Mietenspiegel soll sich aus

neu vereinbarten Mieten der letzten zehn Jahre zusammensetzen – bisher vier Jahre.

#### ■ Eine Modernisierungsmieterhöhung

soll nur bei energetischer Sanierung und Umbauten zur Barrierefreiheit möglich sein und von 11 auf 6 Prozent der Kosten gesenkt werden. Die Modernisierungsmieterhöhung wird begrenzt und ist nur

solange vom Mieter zu zahlen bis die Investitionskosten abgezahlt sind – bisher gilt die Erhöhung unbegrenzt.

#### ■ Die Miete soll innerhalb eines

Zeitraumes von acht Jahren auf maximal 2 €/m<sup>2</sup> begrenzt werden.

#### MhM: Da geht noch mehr

Um Mietsteigerungen effektiv zu bremsen, müssen nach Auffassung von MhM die Berliner Vorschläge um folgende Punkte ergänzt werden.

#### ■ Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhung.

Sie ist ein Preistreiber ohne gleichen und dient in erster Linie der Aufwertung der Immobilie.

#### ■ Keine Ausnahmen

bei der Mietpreisbremse

#### ■ Einführung einer Rückforderung

überhöhter Mieten für die Vergangenheit

#### ■ der Mietenspiegel soll sich aus allen

Mieten zusammensetzen – also auch den Bestandsmieten, die nicht erhöht wurden.

MhM fordert den Hamburger Senat auf, sich in Berlin für eine wirksame Mietpreisbegrenzung einzusetzen. Das was die die aktuelle Regierung jetzt vorlegt hat, reicht jedenfalls nicht.

*Eve Raatschen* ■

## RausModernisierung

## Mieter am Rande des Nervenzusammenbruchs

Es klingt nach einer verdammt guten Idee: Ein in die Jahre gekommenes Wohnhaus soll eine neue, wärmegeämmte Fassade erhalten. Die Heizungen sollen auf den neuesten technischen Stand gebracht werden. Die Bäder werden zu Wohlfühl-Oasen umgestaltet. Ein Fahrstuhl liefert den Mietern beträchtlichen Komfort. Und im Dachgeschoss sollen gammelige Dachböden in zusätzliche Wohnungen mit Panorama-Rundumblick verwandelt werden. Wenn Mieter von einer solchen Modernisierung ihres Hauses erfahren, ist das fast immer eine Hiobsbotschaft. Warum man vor solch luxuriösen Veränderungen Angst bekommen kann, davon handeln die folgenden Beispiele aus Hamburger Bezirken im Frühjahr 2018.



Eimsbüttel ist ein Stadtteil mit besonders vielen ansprechenden Altbauten. Ein repräsentatives Ensemble von Mietshäusern aus der Gründerzeit steht an der Ecke Lutterothstraße / Methfesselstraße. Tolle Gebäude, aber erkennbar auch ein bisschen in die Jahre gekommen. Der Frührentner Martin M. (Name von der Redaktion geändert) wohnt hier seit drei Jahrzehnten. Er ist aus gesundheitlichen Gründen frühzeitig aus dem Arbeitsleben ausgeschieden. Und seine gesundheitlichen Probleme haben aktuell noch erheblich zugenommen. Er erinnert sich noch genau an den Tag, es war der 22. März 2018, da bekam er Post vom Vermieter. Der will die Nachtspeicherheizungen ausbauen und stattdessen eine zentra-

le Heizung installieren. Außerdem sollen sämtliche Fenster ausgetauscht und die rückwärtige Fassade gedämmt werden. Auf dem bisher unbewohnten Dachgeschoss sollen neue Wohnungen errichtet werden. Herrn M. überkamen Existenzängste und er fühlte sich wie gelähmt. »In meinem Kopfkino sah ich mich bereits auf der Straße sitzen. Niemals kann ich diese ganzen Modernisierungen mit meiner kleinen Rente bezahlen.« Zum Glück ist Herr M. seit vielen Jahren Mitglied von Mieter helfen Mietern. Dort riet man ihm, dem Vermieter schriftlich mitzuteilen, dass es sich bei ihm, dem Mieter, um einen Härtefall handele. Und er deshalb eine andere Behandlung als zahlungskräftige Mieter erwarte. Der Vermie-

ter muss nun reagieren. Möglich, dass Herr M. aufgrund seiner schwierigen wirtschaftlichen Lage mit einem blauen Auge, also einer eher abgespeckten Mieterhöhung, da-

» In meinem Kopfkino sah ich mich bereits auf der Straße sitzen. Niemals kann ich diese ganzen Modernisierungen mit meiner kleinen Rente bezahlen.

von kommt. Aber, so wendet er ein, »anders als Berufstätige, halte ich mich den ganzen Tag in der Wohnung auf. Die Modernisierung dauert wohl zwei Jahre und sie bringt



Antje Löwe, 39 Jahre, wohnt seit 7 Jahren in der Methfesselstraße und will auch in den kommenden 7 Jahren dort bleiben.



Tarpenbekstraße 62

jede Menge Baulärm und Dreck in meine Wohnung. Das werde ich so nicht aushalten können.« Herr M. hat sich einen ganzen Katalog an Fluchtmöglichkeiten erdacht. »Ich könnte ganze Tage in Bibliotheken verbringen, bei gutem Wetter Fahrradtouren an der hamburgischen Peripherie unternehmen und Verwandtenbesuche kann ich mir auch vorstellen.« Auch unrealistische Ideen kommen ihm in den Sinn: »Ich könnte mit

» Ich könnte mit meinem Walkman durch die Wohnung gehen und meine Lieblingsmusik so laut stellen, dass sie die Handwerksgeräusche übertönt.

meinem Walkman durch die Wohnung gehen und meine Lieblingsmusik so laut stellen, dass sie die Handwerksgeräusche übertönt.«

Im gleichen Gebäudekomplex, nur wenige Haustüren weiter, treffen wir Antje Löwe. Die kaufmännische Angestellte ist überzeugte Eimsbüttlerin, auch wenn dieser Stadtteil mittlerweile zu einem richtig teuren Quartier geworden ist. Für ihre rund 50 Quadratmeter große Wohnung zahlt sie aktuell 565 Euro kalt. Nun hat ihr der Vermieter mitgeteilt, dass sie am Ende der Modernisierung mit 150 Euro mehr zu rechnen habe. »Modernisierung? Seit Jahren habe ich darauf gedrängt, dass die schlimmsten Mängel im Haus beseitigt werden. Geschehen ist nichts, man hat immer auf die ganz große Modernisierung verwiesen. Ich schäme mich schon, Besuch zu empfangen, weil die durch das total versifftete Treppenhaus zu mir in den 2. Stock hochgehen müssen.« Jetzt sollen demnächst im gesamten Haus neue Holzfenster eingebaut werden, obwohl in

Antje Löwes Wohnung voll funktionsfähige Iso-Fenster aus Kunststoff vorhanden sind. Welchen Anteil an den Kosten der neuen Fenster sie zu übernehmen hat, ist eine knifflige Streitfrage. Jedenfalls hat die Mieterin schon einmal ihrem Vermieter schriftlich mitgeteilt, dass sie sich als Härtefall sieht und nicht in unbegrenzter Höhe für dessen Modernisierungsträume aufzukommen gedenkt.

Mittlerweile gibt es in dem Gebäudekomplex jede Menge Leerstand. Der Vermieter ist offensichtlich nicht interessiert, schnell neue Mieter zu finden. Vermutlich wird er die freien Räumlichkeiten als Ausweichwohnungen für die Mieter vorhalten, die in den oberen Geschossen am meisten unter Lärm und Dreck zu leiden haben werden.

**Eppendorfer Absonderlichkeiten** Die Tarpenbekstraße in Eppendorf ist eine vierspurige, recht verkehrsreiche Durchgangsstraße. Dicht verpackt hinter Baugerüsten und Planen liegt ein Apartmenthaus, das seine besten Jahre erkennbar hinter sich hat.

33 Singles sollen hier einmal in ca. 30 Quadratmeter großen Apartments gelebt haben. Nur 14 Personen sind übrig geblieben, der Rest hat – teils fluchtartig – die Baustelle verlassen. Gründe hier nicht mehr leben zu wollen, gibt es reichlich. Geblieben ist Laura Juskaite, eine junge Litauerin, die in Hamburg eine Sprachenschule besucht. Für ihre Winzwohnung zahlt sie derzeit rund 400 Euro. Nach der Modernisierung sollen noch einmal ca. 170 Euro drauf kommen, hat ihr die Vermietungsfirma mitgeteilt. Dafür soll sie u. a. neue Fenster und einen sanierten Balkon erhalten. Hinnehmen soll sie im Gegenzug, dass im bisher grünen Hinterhof ein gewaltiger Gebäudekomplex errichtet wird. Was bei den Arbeiten in ihrer Wohnung tatsächlich Modernisierung und was Sanierung ist, darüber wird sich Frau Juskaite

mit juristischer Unterstützung durch Mieter helfen Mietern mit dem Hauseigentümer auseinandersetzen. Und die Chancen stehen gut.

**Altoba – Modernisierung unter Genossen** Kurz vor der Jahrtausendwende erhielt das Ehepaar Warratz eine höchst erfreuliche Nachricht. »Wir haben eine Wohnung für Sie«, verkündete der Sachbearbeiter der Altoba Baugenossenschaft, »preiswert, ruhige Lage, nette Nachbarschaft«. Und schon bald zog das Ehepaar Warratz überglücklich in eine rund 75m<sup>2</sup> große Geschosswohnung, gelegen in einem attraktiven Rotklinker Ensemble in der Valparaisostraße in Hamburg Bahrenfeld. Drei gut geschnittene Zimmer und im Hinterhof eine großzügige Grünfläche mit altem Baumbestand, vielen Vögeln und sogar Fledermäusen. Wer hier wohnt, man könnte auch sagen: wer hier wohnen darf, der will nicht mehr weg. Zumal auch die Genossenschaft als Vermieterin gute Noten erhielt. Die Miete war moderat und der Hausmeisterservice zur Stelle, wenn es Probleme gab.

17 Jahre später, im Herbst 2016, ist die langanhaltende Zufriedenheit mit der Altoba einem Gefühl der Enttäuschung und der Frustration gewichen. Und das kam so: Die Genossenschaft wollte das komplette Ensemble sanieren und modernisieren, dazu ein zusätzliches Geschoss im Dachbereich aufmauern lassen. Alles auf einmal. Die Nutzer – bei Genossenschaften heißen die Mieter Nutzer – verloren ihre Dachböden, Kellerräume und viele auch ihre Nerven, denn die Arbeiten an den denkmalgeschützten Fassaden waren ohrenbetäubend. Jede einzelne Mörtelfuge zwischen den Rotklinkern der Fassade wurde mit kreischenden Maschinen raus geschnitten. Während die Handwerker an der Vorder- und der Hinterfassade Krach machten, arbeiteten die Mau-



Laura Juskaite aus der Eppendorfer Tarpenbekstraße will sich mit allen Mitteln gegen die Kosten der angeblichen Modernisierung zur Wehr setzen.



Denkmalgeschützte Fassade: Genossenschaftswohnungen in Hamburg-Bahrenfeld

rer auf dem Dach und im Keller waren Monteure mit den Bohrungen für die Fernwärmeleitungen beschäftigt. Ein akustisches Inferno für Ohren und Nerven.

»Es bedurfte sehr viel Überzeugungskraft, bis die Altoba einsah, dass unsere Wohnsituation unzumutbar war und sie uns in eine Ersatzwohnung gegenüber umgesetzt haben. Immerhin haben sie die Kosten des Umzugs übernommen.« Seit Juni 2017 lebt Andrea Warratz mit ihrem Mann nun in der Ausweichwohnung und blickt über den Innenhof auf die Bauarbeiten an dem Haus, in dem sich ihre eigentliche Wohnung befindet. »Die Handwerker machen nicht den Eindruck, als stünden sie unmittelbar vor dem Abschluss ihrer Arbeiten«, sagt sie. Offiziell wird als Ende der Sanierung der Oktober 2018 genannt. So lange will die gestresste Nutzerin in der Ersatzwohnung bleiben, aber es ist nun die Genossenschaft, die sie drängt, aus wirtschaftlichen Gründen noch vor Abschluss der letzten Arbeiten zurück zu ziehen.

Hat der ganze Rummel um die Haussanierung auch etwas Positives gebracht? »Nun ja, durch den Umzug in die Ersatzwohnung

» Es bedurfte sehr viel Überzeugungskraft, bis die Altoba einsah, dass unsere Wohnsituation unzumutbar war und sie uns in eine Ersatzwohnung gegenüber umgesetzt haben.

habe ich den halben Haushalt ausgemistet. Das stand schon ewig an, aber wir haben es nie ernsthaft in Angriff genommen. Und durch den gemeinsam ertragenen Ärger über die Handwerksarbeiten sind wir mit unserer Nachbarschaft zusammengewachsen.« Wenn das letzte Gerüst abgebaut, die Baumaterialien aus dem Innenhof entfernt, und die blinden Fenster geputzt sind, zieht das Ehepaar Warratz zurück. Dann wird sich ihre Aufmerksamkeit auf den Briefkasten richten. Denn sie erwarten eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung. »Die muss gut und detailliert begründet sein und ist hoffentlich moderat, schließlich sind wir hier in einer Genossenschaft und nicht unter Immobilienspekulanten.«

Text: Rainer Link | Fotos: Henning Scholz ■



Andrea Warratz wartet auf den Rückzug in ihre Wohnung.

## Was der Koalitionsvertrag von CDU, CSU, SPD vom März 2018 sagt:

Was haben die Wohnungspolitiker der Großen Koalition vor, um dem grassierenden Modernisierungschaos neue Regeln zu verpassen? Drei Passagen des Koalitionsvertrages widmen sich explizit dem Thema Modernisierung.

» Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

» In Gebieten geltender Kapplungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungsumlage auf acht Prozent abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft.

» Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

## Vier Fragen an MhM-Experte Christian Bluhm

**Kann ein Vermieter über Art und Umfang von Modernisierungen frei entscheiden? Wo liegen die Grenzen?** Grundsätzlich kann der Vermieter frei entscheiden, in welchem Umfang er sein Gebäude wertverbessern möchte. Die einzige Grenze stellt die sogenannte Luxusmodernisierung dar. Teure Sanierungen, die nicht wirklich notwendig sind, muss der Mieter nicht dulden z. B. der dritte Balkon oder die Fußbodenheizung. Wenn bestimmte Stadtteile einen besonderen Milieuschutz genießen, z. B. in Form einer Sozialen Erhaltungsverordnung, dann kann diese die Mieter vor Verdrängung schützen. Bei Modernisierungen kann die Stadt z. B. Begrenzungen bei eingehenden Bauanträgen fordern, so dass Mietsteigerungen nicht so hoch ausfallen.

**Instandsetzung zahlt der Vermieter, bei Modernisierung geht's dem Mieter ans Portemonnaie. Klingt doch nach einer klaren Regelung?** Ist es aber in der Praxis nicht. Oft ist unklar, welcher Teil Instandsetzung ist und welcher Kostenanteil Wertverbesserung. Häufig machen Vermieter keine näheren Angaben zu den jeweiligen Anteilen und behaupten schlichtweg, alles sei Wertverbesserung. Um die Kostenaufstellung nachvollziehen zu können, müssen Mieter dann u.U.

Sachverständige zu Rate ziehen und im Rahmen einer Belegeinsicht die Schlussrechnung prüfen lassen. Bringt das nichts, müssten Mieter ggf. auch kosten- und zeitaufwändige Prozesse gegen ihren Vermieter führen, um das Gegenteil zu beweisen.

**Was raten Sie Mietern, die von einer Modernisierungsankündigung überrascht werden?** Auf jeden Fall sollten die Mieter umgehend juristischen Rat einholen. Für juristische Laien ist das Thema Modernisierung ein unübersichtliches Terrain mit nicht absehbaren Folgen. Zum Beispiel sind Fristen, die verpasst werden, später nicht mehr gutzumachen. Mieter, die sich die Modernisierung nicht leisten können, müssen in der Regel binnen eines Monats nach Erhalt des Schreibens, die Umstände mitteilen, warum sie die Mieterhöhung nicht werden bezahlen können, andernfalls können sie sich später nicht mehr auf den finanziellen Härtefall berufen und verlieren dann womöglich ihre Wohnung. Es liegt auf der Hand, dass Mieter im Vorfeld überhaupt nicht prüfen können, ob die Zahlen, die der Vermieter nennt, angemessen und richtig sind. Der Vermieter muss in seiner Ankündigung nur die Mieterhöhung nennen, die voraussichtlich anfallen wird.



Christian Bluhm,  
MhM-Experte für Modernisierung

**Umfangreiche Modernisierungen dauern häufig länger als ein Jahr und bringen dem Mieter jede Menge Krach und Dreck. Wie sieht es aus mit einem Anspruch auf eine Ausweichwohnung?** Einen Anspruch auf eine Ausweichwohnung vom Vermieter gibt es nicht. In der Praxis bieten Vermieter Ausweichwohnungen dennoch häufig an. Denn bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind Wohnungen oft nicht mehr bewohnbar, z. B. weil Bad und Küche nicht mehr nutzbar sind. In diesen Fällen hat der Mieter einen Anspruch darauf, sich eine Ersatzunterkunft zu suchen und die Kosten vom Vermieter erstatten zu lassen. ■

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](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 schätzbarer Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

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



## Modernisierung

# Wohnung schön, aber unbezahlbar?

Die Modernisierung ihrer Wohnung ist mittlerweile für viele Mieter zum Schreckgespenst geworden. So sehr auch eine bessere Wohnungsausstattung gewünscht ist, die steigenden Mietkosten danach wecken große Ängste. Insbesondere vor Wohnungsverlust, weil die Wohnung anschließend zu teuer werden könnte.



Jugendstraße: Deftige Mieterhöhungen nach Modernisierung angekündigt

So ergeht es auch den Mietern in der Jugendstraße 4 und 6 im Stadtteil Stellingen. Denn die Miete soll nach Ende der Modernisierungsarbeiten z. T. um ca. 40 Prozent steigen. Das bringt dort wohnende Mieter in finanzielle Bedrängnis. Die Häuser in der kleinen Stichstraße zwischen Kieler Straße und Basselweg wurden 1974 erbaut. Die letzten größeren Instandsetzungsmaßnahmen liegen schon über 20 Jahre zurück. Da hat sich einiges angestaut, das jetzt im Zuge der Modernisierung behoben werden soll. Die mehrseitige Modernisierungsankündigung ist schwer verständlich und bedarf der Erläuterung durch einen Anwalt. Den haben

sich die Mieter in Person von MhM-Vorstand Sven Lausen ins Haus geholt. So wie bei vielen anderen Modernisierungen auch, hat der Eigentümer Tangermann & Bondas KG in seiner Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen nicht bzw. kaum zwischen Modernisierung und Instandsetzung unterschieden. Das hat erhebliche Folgen für die Mieterhöhung, denn Instandsetzungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden; die Mieterhöhung würde nicht so hoch ausfallen. Neben der Wärmedämmung der Fassade, neuen Fenstern und Balkontüren mit einem verbesserten U-Wert, dem Austausch der Ölzentralheizung gegen eine Gasbrennwertanlage sowie einer Erneuerung der Heizkörper, sollen neue Wasser- und Steigeleitungen gelegt werden, die Bäder neue Fliesen und eine funktionierende Innenbelüftung erhalten; außerdem sollen Müllboxen ersetzt und ein Mülltrennungssystem eingeführt werden, die Balkongeländer erneuert, die Kelleraußenwände beschichtet und die Keller gestrichen werden.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. eine halbe Million Euro. Die Mieterhöhung für die beabsichtigten Maßnahmen soll 4,76 €/m<sup>2</sup> betragen. Kein Pappenstiel für viele der hier wohnenden Mieter. Die fünfköpfige Familie S. (Name geändert) müsste nach jetzigem Stand für ihre 70 m<sup>2</sup> große Wohnung statt 790 € im Monat rd. 1.100 € warm zahlen. Die monatliche Mietbelas-

» Die Mieterhöhung ist nicht korrekt berechnet. Die Kosten für die Instandsetzung sind bisher nicht rausgerechnet

tung würde dann bei 35 Prozent ihres Familieneinkommens liegen. Das macht Angst, auch wenn Rechtsanwalt Lausen beruhigt: »Die Mieterhöhung ist nicht korrekt berechnet. Die Kosten für die Instandsetzung sind bisher nicht rausgerechnet«. Die Prüfung von Modernisierungs-Schlussabrechnungen ist gängige Beratungspraxis bei MhM. Dennoch: Gewissheit über die endgültige Mieterhöhung gibt es erst nach Abschluss der Maßnahme.

Aber nicht nur die höhere Miete macht den Mietern Sorge. Auch die mit viel Dreck, Lärm und Organisation verbundene mehrmonatige Bauphase ist schwierig in den Alltag der Mieter\*innen zu integrieren. Erst recht, wenn wie hier pflegebedürftige Personen in den Haushalten leben. Da braucht es ebenfalls Verhandlungsgeschick, damit Mieter nicht auf Kosten und in eigentlich unbewohnbaren Wohnungen sitzen bleiben.

Modernisierungsbeginn sollte Anfang Juni sein. Die Mieter sollten sich nicht Bange machen lassen und ihre Rechte wahrnehmen, denn so Rechtsanwalt Lausen: »Es gibt kein Kündigungsrecht bei wehrhaftem Verhalten«. Karin Aßmus ■

## Altona-Altstadt

# Langjährigen SAGA-Leerstand endlich beenden



Die Schillerstraße 16 ist ein schönes Mehrfamilienhaus in ruhiger, zentraler Lage in Altona. Es steht seit zwei Jahren vollständig leer. Die von der SAGA angekündigten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben bis heute nicht begonnen. Dies begründet die SAGA mit komplizierten Planungsverfahren. Das überzeugt nicht. Ein so großes Unternehmen verfügt über reichlich Erfahrung und Kompetenz in Sachen Modernisierung eines denkmalge-

Schillerstraße – viel zu lange leerstehend

schützten Hauses. Dauer und formale Erfordernisse sind hinlänglich bekannt. Warum Mieter vorzeitig zum Auszug gedrängt wurden, um dann das Haus jahrelang leer stehen zu lassen, wird dadurch nicht nachvollziehbarer. Die SAGA muss endlich ihr Versprechen halten und die Wohnungen schnellstmöglich sanieren und wieder preisgünstig vermieten. Die aktuelle Wohnungsnot sollte gerade für ein Wohnungsunternehmen wie die SAGA eine Verpflichtung sein, ihre Bestände verantwortlich zu verwalten. Marc Meyer ■

## Mieter\*innen unter Druck

Das Jahr 2017 war für Hamburgs Mieter\*innen erneut geprägt vom Gerangel um bezahlbare Wohnungen sowie Bautätigkeit an fast jeder Ecke der Stadt. Nachfragen wegen der Mietpreisbremse, Eigenbedarfskündigungen und Minderungen wegen Baulärms sowie Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sind in der MhM-Beratung spürbar angestiegen. Der Bundtagswahlkampf und die Ereignisse rund um den G20-Gipfel hielten uns im Sommer und Herbst in Atem, bis im Dezember der wiederum kräftig gestiegene Mietenspiegel 2017 erschien. Hier eine Bilanz.

**Nachgefragt** Rund 11.000 Mitglieder suchten im Jahr 2017 bei MhM Rat. 700 Anfragen erreichten uns Online, 500 Anfragen allein in den ersten vier Monaten des Jahres 2018 belegen die zunehmende Attraktivität dieses Beratungssegments. Deshalb hat MhM das Online-Angebot auch verstärkt [mhmhamburg.de/online-beratung.html](http://mhmhamburg.de/online-beratung.html). In der MhM-Zentrale fragten 3.600 Mitglieder persönlich und weitere 2.700 Mitglieder telefonisch um Rat. Hinzu kommen 2.300 Beratungen in den Außenstellen und 1.800 Einzeltermine.

Das Beratungsangebot »Wohnen unter Hartz IV« wird nach wie vor gut nachgefragt. Diese Beratungen betreffen ausschließlich Konflikte der Leistungsbezieher mit Jobcenter bzw. Sozialamt. Beratungsschwerpunkte sind die Mietobergrenzen und daraus resultierende Kostensenkungsaufforderungen, aber auch nicht bewilligte Beträge für Heizung, Warmwasser, Wasserkosten.

**Win-Win-Win-Kooperation mit Sozialbehörde** Die Sozialbehörde sparte aufgrund der Kooperation mit MhM im Jahr 2017 fast 40.000 € ein. Mieter\*innen, die von ALG II oder Grundsicherung leben, können bei Mietproblemen das Jobcenter oder Grundsicherungsamt um Kostenübernahme des Mitgliedsbeitrags bei MhM bitten. 187 Mitglieder traten 2017 auf diesem Wege bei. Die durchschnittliche Einsparung je Fall lag bei über 155 €. Nicht mitgerechnet, da rechnerisch nicht zu ermitteln, sind die von MhM beratenen Kündigungsfälle. Ein Erfolg: Kein Mitglied landete auf der Straße. Die von der Behörde gesparten Umzugs- und Anmietkosten dürften zudem erheblich sein.

**Hausgemeinschaften im Trend** Neben Modernisierungs- sind Nachverdichtungsmaßnahmen wie Dachgeschossausbau und Innenhofbebauung inzwischen häufig Anlass, Mieterprobleme zu bündeln und nicht nur dem einzelnen Mitglied, sondern der ganzen Hausgemeinschaft Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Mietergemeinschaft Eimsbütteler Hof, zusammengesetzt aus Anwohner\*innen rund ums Moorkamp-Karree, konnte mit MhM-Unterstützung



Anfang 2017 erfolgreich verhindern, dass ihr Innenhof, die kleine grüne Lunge des Karrees, bebaut wird.

Insgesamt hat das Hausgemeinschaftsteam 50 Hausversammlungen durchgeführt. Für über 2.000 Mieter ging es dabei um Modernisierung, Nachverdichtung oder Mängel in den Altbauvierteln Altona, Winterhude, Eppendorf, Eimsbüttel und immer häufiger auch in Barmbek, Alsterdorf, Langenhorn oder Steilshoop, wo Investoren modernisieren und verdichten, weil Wohnen überall in Hamburg nachgefragt ist. Eine Mammutaufgabe, die uns veranlasst hat, ab Jahresbeginn in der MhM-Zentrale am Mittwochnachmittag eine Modernisierungssprechstunde anzubieten.

**Keine Lagezuschläge beim Mietenspiegel** Der Hamburger Mietenspiegel 2017 mit seinen kräftigen Erhöhungen von durchschnittlich 5,2 Prozent hatte eine Mieterhöhungswelle zur Folge. Mit Sonderberatungstagen und verstärktem Einsatz von Berater\*innen hat MhM alle Erhöhungen sorgfältig unter die Lupe genommen. Insbesondere das für viele Mieter\*innen undurchsichtige neue Wohnlagenverzeichnis führte zu Nachfragen, Unmut, Missverständnissen und überhöhten Mietforderungen (s. Artikel Seite 3 – 4). MhM-Mitglieder konnten eine Vielzahl der Erhöhungen ganz oder zumindest teilweise abwenden. Die nach Ansicht vieler Hausverwaltungen und Vermieter möglichen Zuschläge innerhalb der normalen und guten Wohnlage entpuppten sich in der Regel als Wunschdenken.

**Soziale Wohnraumversorgung dringend benötigt** Im Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik ist MhM zusammen mit dem Diakonischen Werk, der Caritas und STATTAU Hamburg vertreten. Zusammen setzen sich die Organisationen für eine verbesserte Versorgung von anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalten ein. Denn diese Haushalte haben es trotz reger Neubautätigkeit immer schwerer, in Hamburg eine Wohnung zu finden. Eindringlich fordert das Bündnis, den Bau von mehr Sozialwohnungen sowie die dauerhafte Sicherstellung sozial gebundenen Wohnraums und nicht wie zurzeit zeitlich befristet auf zumeist 15 Jahre.

**Gegen Leerstand und Wohnraumzweckentfremdung** MhM engagiert sich gegen die Zweckentfremdung von Wohnräumen. MhM stellt sich dabei als Meldestelle zur Verfügung, um Mietern die Möglichkeit zu geben, anonym Anzeige zu erstatten. Angesichts der Tatsache, dass auf dem Hamburger Wohnungsmarkt fast jede »Hütte« teuer vermietet werden kann, scheinen spekulativ begründete Leerstände aber tatsächlich zurückzugehen. Gegenläufig ist die Entwicklung beim Thema Ferienwohnung. Ein verantwortungsloses Verhalten von Vermietern und Mietern, denn es entzieht dem

# Liebe Mitglieder, hiermit laden wir Sie herzlich ein zu unserer Mitglieder-Vollversammlung am

**Dienstag, 21. August 2018 von 18:30 bis 21:00 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3**

## Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung Rechenschaftsbericht
2. Entlastung des Vorstandes und der Vorstandssprecher
3. Wahl des Vorstandes und der Vorstandssprecher
4. Antrag auf Satzungsänderung  
Ausklang

**Zu Punkt 3:** Die bisherigen Vorstände, die Rechtsanwälte Thomas Breckner und Udo Smetan stellen sich erneut zur Wahl als Vorstand und Vorstandssprecher; des weiteren kandidiert Rechtsanwältin Eva Proppe, langjährige Beraterin bei Mieter helfen Mietern als neuer Vorstand und Vorstandssprecherin. Der bisherige Vorstandssprecher Rechtsanwalt Sven Lausen kandidiert in diesem Jahr nicht.

**Zu Punkt 4:** Auf der letzten Vollversammlung im vergangenen Juni 2017 wurde beschlossen, die Satzung sprachlich geschlechtsneutral zu fassen. Mit Ausnahme der Ziffer zwei der Satzung ist die MhM-Satzung bereits sprachlich überarbeitet. Vor dem Hintergrund, dass bereits der Vereinsname selbst unter dem Gesichtspunkt

Geschlechtsneutralität sehr problematisch ist, werden zusammengesetzte Wörter, wie Mieterschutz in der männlichen Form belassen. Der Vorstand schlägt folgende Überarbeitung des ersten Absatzes der Ziffer 2 der Satzung vor; die Änderungen sind rot markiert:

### Zu Ziffer 2: Vereinszweck

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

nissen der Mieterschaft ausgerichteten Wohnungswirtschaft ein. Der Verein ist parteipolitisch unabhängig.

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Sie erreichen den Veranstaltungsort 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.

Vorstand und Geschäftsführung werden den inhaltlichen und finanziellen Rechenschaftsbericht ausführlich vorstellen. Es ist Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch im Anschluss an die Versammlung bei einem kleinen Imbiss.

Wir freuen uns auf Sie!



*Rechtsanwältin Eva Proppe kandidiert für den MhM-Vorstand.*



*Rechtsanwalt Sven Lausen scheidet nach langen Jahren Vorstandstätigkeit aus.*

Wohnungsmarkt auf Dauer die dringend benötigten Wohnungen. Wie zu hören ist, wird an einer Neufassung der Zweckentfremdungsverordnung gearbeitet. Bleibt zu hoffen, dass damit ein wirksames Instrument gegen Missbrauch entsteht. MhM bleibt auch 2018 am Ball.

**Was steht an?** »Wie wäre es mal mit Mieten bremsen?« ist man geneigt, die politischen Verantwortlichen der neuen Bundesregierung zu fragen. Viel zu viele Ausnahmen und das schwerfällige Verfahren machen die Mietenbremse wirkungslos. Zudem erhielt der Wohnungsmarkt auch noch von den Gerichten das Signal, dass die Miet-

preisbremse unwirksam oder gar verfassungsrechtlich unwirksam sein könnte. Eine höchstrichterliche Entscheidung steht nach wie vor aus. Keine halbherzigen Reförmchen, meint MhM, lieber eine wirksame Neuregelung.

Nicht nur im Bund, sondern auch in Hamburg besteht wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Die auf 15 Prozent gesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gilt nur noch bis September 2018. Nachgehakt bei der Behörde plant man dort die Verlängerung. Angesichts der wirkungslosen Mietpreisbremse ist die Reform des § 5 Wirt-

schaftsstrafgesetz, der sogenannten Mietpreisüberhöhung, vonnöten. Der schon vor Jahren vorgelegte Reformvorschlag, Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, zu ahnden, ist aktueller denn je. Und schließlich muss die Bundesregierung einen geeigneten Vorschlag unterbreiten, um zu verhindern, dass Vermieter Bestandsmieter raus modernisieren. Denn noch immer gibt es keine Grenzen für Modernisierungsmieterhöhungen. Mit all diesen Maßnahmen gilt es Wohnungswechsel zu vermeiden, denn diese führen zu höheren Mieten und noch mehr Gerangel um bezahlbare Wohnungen.

*Sylvia Sonnemann* ■

# Untervermietung Erlaubnis notwendig

Immer mehr Menschen in Hamburg leben als Untermieter\*innen. Ob aus wirtschaftlicher Notwendigkeit oder weil das Leben in einer Wohngemeinschaft die bevorzugte Wohnform ist, sei dahingestellt. Auf alle Fälle gilt es, rechtliche Auflagen zu beachten, will man seine Wohnung behalten.

**Untervermietung nur mit Erlaubnis** Ohne Erlaubnis des Vermieters ist eine Untervermietung nicht zulässig. Allerdings hat man als Hauptmieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis. Dieser Anspruch kann vertraglich nicht wirksam ausgeschlossen werden. Voraussetzung dafür ist nach § 553 BGB, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung entsteht. Dieses berechnete Interesse kann persönlich, finanziell oder beruflich sein; wie zum Beispiel der Wunsch nach Gemeinschaft, die Teilung der Mietkosten, da die Miete alleine nicht mehr finanziert werden kann oder aus beruflichen Gründen eine zweite Wohnung unterhalten werden muss.



**Pflicht zur Auskunft?** Wer untervermieten will, muss dem Vermieter das berechnete Interesse erläutern und offiziell um Erlaubnis bitten, ein oder zwei Zimmer unterzuvermieten. Zu Beweis Zwecken sollte eine solche Bitte immer schriftlich erfolgen. Angegeben werden muss nach einer Entscheidung des Landgerichts Hamburg der Name des Untermieters, sein Beruf und Geburtsdatum. Eine generelle Untermieterlaubnis für eine noch nicht bekannte Person muss der Vermieter nicht erteilen. Der Vermieter hat kein Recht auf eine Gehaltsbescheini-

gung des Untermieters, eine Kopie seines Personalausweises oder eine Aufenthaltserlaubnis. Um mit dem Vermieter ein gutes Einvernehmen zu behalten, kann es aber sinnvoll sein, dass der Untermieter sich vorstellt oder seinen Ausweis zeigt.

**Ablehnung der Untervermietung statthaft?** Sind die genannten Voraussetzungen gegeben, muss ein Vermieter die Erlaubnis grundsätzlich erteilen. Im Ausnahmefall kann eine konkrete Person abgelehnt werden, aber nur dann, wenn gegen diese Person berechnete Vorwürfe, wie z.B. vorherige Störungen des Hausfriedens, vorliegen. Ein weiterer Ablehnungsgrund kann in der Überbelegung der Wohnung bei Untervermietung bestehen. Pro Bewohner sollten mindestens 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden sein.

**Was ist mit Airbnb?** Finger weg lautet hier die Devise. Die Untervermietung an Touristen hat nichts mit der Untervermietung zu tun, die ein Vermieter genehmigen muss. Auch Vermieter nutzen das Internet und entdecken schnell, dass Mieter die Wohnung auf bestimmten Plattformen anbieten. Und das ist ein Kündigungsgrund. Vor Ausspruch einer Kündigung muss nach mehrheitlicher Rechtsprechung eine Abmahnung ausgesprochen werden. Löscht der Mieter dann allerdings das Wohnungsangebot nicht aus der Internetplattform, kann der Vermieter fristlos kündigen, auch wenn nach der Abmahnung keine weitere Vermietung stattgefunden hat. Wer über Airbnb und ähnliche Plattformen vermieten will, sollte das nur tun, wenn der Vermieter ihm dies schriftlich genehmigt hat.

Grundsätzlich ist es nicht zulässig, die Wohnung während des Urlaubs unterzuvermieten, es sei denn, der Vermieter genehmigt dies ausdrücklich. Darauf hat ein Mieter allerdings keinen Rechtsanspruch. Es spricht nichts dagegen, während des Urlaubs Freunde in der Wohnung übernachten zu lassen.

**Untervermietung der gesamten Wohnung erlaubt?** Lebt ein Hauptmieter nicht mehr in der von ihm gemieteten Wohnung, handelt es sich um eine Gesamtüberlassung. Dieser muss ein Vermieter nicht zustimmen. Ein Hauptmieter muss sich allerdings nicht ständig in der Wohnung aufhal-

ten. Wer zum Beispiel für mehrere Monate im Winter in Spanien lebt und nur einen Teil des Jahres in der Hamburger Wohnung verbringt, kann dennoch während des gesamten Jahres einen Teil der Wohnung untervermieten. So hat es auch der Bundesgerichtshof (Urteil vom 11.6.2014, VIII ZR 349/13) für zulässig gehalten, dass ein Mieter aus beruflichen Gründen für drei Jahre im Ausland wohnt und fast alle Zimmer seiner Hamburger Wohnung untervermietet – bis auf eines, in dem er persönliche Gegenstände lagert, um nach seinem Auslandsaufenthalt in die Wohnung zurückkehren zu können. Über die Dauer eines Auslandsaufenthaltes, in der die Untervermietung der Wohnung erlaubt ist, gibt es noch keine klare Rechtsprechung. Ist ein konkreter Rückkehrwillen nicht (mehr) ersichtlich, kann das berechnete Interesse an der Untervermietung auch wegfallen. Dann kann der Vermieter verlangen, dass die Wohnung insgesamt aufgegeben, sprich gekündigt wird.

**Zuschlag bei Untervermietung?** Diese Frage ist derzeit sehr umstritten. Das Amtsgericht Barmbek meint, dass ein Vermieter die Untermieterlaubnis von einem Untermietzuschlag in Höhe von 10 Prozent der Nettokaltmiete abhängig machen kann (Urteil vom 11. Mai 2017, 810 C 48/17). Das Amtsgericht Hamburg Mitte hat dagegen entschieden, dass bei Auszug eines Lebenspartners kein Zuschlag verlangt werden kann, wenn die Wohnung von Anfang an zu zweit genutzt wurde (Urteil vom 11. Oktober 2017 48 C 28/1617). Das Interesse eines Mieters bei Untervermietung hat regelmäßig Vorrang vor dem eines Vermieters. Nur im Ausnahmefall kann ein Vermieter einen Mietzuschlag fordern, so das Landgericht Berlin in einer aktuellen Entscheidung vom 12. Januar 2018. Vor allem Mieter, die allein leben und erstmalig eine zweite Person aufnehmen wollen, sollten die Frage eines Untermietzuschlages vorab klären. Gegen einen moderaten Zuschlag im Monat ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Übrigens: Bei öffentlich geförderten Wohnungen ist die Frage des Untermietzuschlages gesetzlich geregelt. Pro Untermieter darf ein Zuschlag von 2,50 Euro verlangt werden.

**Vermieterkündigung möglich?** Wenn eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung vor-

liegt, muss der Vermieter zunächst eine Abmahnung aussprechen. Wird die unerlaubte Untervermietung nicht abgestellt, kann der Mietvertrag sogar fristlos gekündigt werden. Hat der Mieter um eine Untermieterlaubnis gebeten und der Vermieter die Erteilung zu Unrecht abgelehnt, ist eine Kündigung unberechtigt. Ist ein Vermieter eigentlich verpflichtet, die Erlaubnis zu erteilen, kann er auch dann nicht kündigen, wenn der Mieter vergessen hat, um die Erlaubnis zu bitten. Wer aber unerlaubt untervermietet hat und dabei »erwischt« wird,

sollte sich entschuldigen und die Erlaubnis so schnell wie möglich einholen.

**Mieterkündigung auch möglich?** Wenn der Vermieter eine Untermieterlaubnis verweigert, besteht ein Sonderkündigungsrecht für den Mieter nach § 540 Abs. 1 BGB. Dieses Sonderkündigungsrecht ermöglicht eine Kündigung mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende. Die Vorschrift schafft für Mieter, die an langfristige Mietverträge gebunden sind oder in deren Verträgen ein Kündigungsausschluss vereinbart wurde, die Möglichkeit vorzeitig

aus dem Vertrag zu kommen.

#### **Was tun bei hartnäckiger Weigerung?**

Wer die Weigerung nicht zur Kündigung nutzen will, kann den Untermieter auch erst mal einziehen lassen. Allerdings sollte sich der Hauptmieter vorher Rechtsklarheit verschaffen und beraten lassen. Die Rechtsabteilung von MhM hat schon vielen Mitgliedern zu einer Untermieterlaubnis verholfen. Manchmal hilft jedoch nur noch eine Klage auf Untermieterlaubnis.

*Eve Raatschen* ■

## Dringend benötigt

# Sozialwohnungen mit dauerhaften Bindungen



Der Wohnungsneubau läuft in Hamburg auf Hochtouren, unübersehbar, die Bauwirtschaft kommt kaum nach. Zwischen 2011 und 2017 wurden 45.066 neue Wohnungen gebaut, davon 12.095 öffentlich geförderte Wohnungen. So schön diese Zahlen auf den ersten Blick auch erscheinen, sie haben einen Mangel. Denn die Bindungsfristen der öffentlich geförderten Wohnungen in Hamburg liegen in der Regel bei nur 15 Jahren. Danach entfallen die Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Mieten können anschließend im gesetzlichen Rahmen erhöht werden. Werden die Wohnungen neu vermietet, kann sogar die Marktmiete genommen werden. Auch wenn die Sozialwohnungen zurzeit zu fast 60 Prozent von SAGA und

den Genossenschaften gebaut werden, ist das als Garantie für dauerhaft preisgünstige Mieten besonders nach Auslaufen der Bindungen nicht ausreichend.

83.700 sozial gebundene Wohnungen gab es zum Jahresbeginn 2018. Nicht genug angesichts des wohl dauerhaft hohen Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen. 33 Prozent der Hamburger\*innen haben ein so geringes Einkommen, dass sie einen Anspruch auf den Bezug einer Sozialwohnung im 1. Förderweg haben. Rechnet man den 2. Förderweg hinzu, sind es 46 Prozent, also fast die Hälfte aller Hamburger Haushalte. Die Einkommensgrenzen nach § 8 HmbWofG sollen noch 2018 erhöht werden. Dann wären 49 Prozent aller Haushalte sozialwoh-

*Neue Mitte Altona: Mehr öffentlich geförderte Neubauwohnungen auch an dieser Stelle wären schön gewesen.*

nungsberechtigt. Kurze Bindungsfristen machen vor diesem Hintergrund wenig Sinn. Denn die Stadt muss immer neue Bindungen schaffen, will sie ihren sozialen Wohnungsversorgungsauftrag zumindest auf heutigem Niveau halten. Das kostet. Wohnungsunternehmen und Investoren sind dabei in einer starken Verhandlungsposition. Deswegen sind dauerhafte Bindungen für das Gemeinwohl ein Gebot der Stunde, mindestens jedoch eine Verlängerung der Bindungsfristen auf 30 Jahre und mehr. *Karin Aßmus* ■

## Mietenbremse

# In Hamburg wohl erst 2017 wirksam

In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht Hamburg vom 29.5.2018 hat das Gericht dem klagenden Mieter erläutert, dass es die Verordnung zur Mietpreisbremse in Hamburg aus dem Jahr 2015 für unwirksam hält. Da der Mietvertrag 2015 abgeschlossen wurde, hat der Mieter keinen Anspruch auf Mietsenkung. Der Grund: Die Begründung für die Rechtsverordnung sei durch den Hamburger Senat erst am 1. Sep-

tember 2017 veröffentlicht worden, deswegen gelte die Mietpreisbremse erst ab da. Mietverträge, die vorher abgeschlossen wurden unterliegen deshalb keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Miethöhe. Das Urteil soll am 14.6.2018 ergehen.

Ein folgenreicher Fehler der Hamburger Justiz und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Und eine Hiobsbotschaft für Hamburgs Mieter\*innen, die sich gegen

hohe Neuvermietungspreise zur Wehr setzen wollten. Da ist es fast tröstlich, dass das Instrument der Mietpreisbremse aus Sicht von MhM ohnehin so schlecht gemacht wurde, dass es mit seinen zahlreichen Ausnahmefällen und Einschränkungen nur wenigen Mietern etwas bringt.

Sylvia Sonnemann ■

## Kappungsgrenze in Hamburg

# Es soll bei 15 Prozent in drei Jahren bleiben

Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mietenspiegel) sind seit dem 1.9.2013 in Hamburg gekappt. Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöhen. Nach § 558 Abs. 3 BGB sind 20 Prozent vorgesehen. Die Bundesländer können die Kappungsgrenze auf 15 Prozent begrenzen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die entsprechende Rechtsverord-

nung in Hamburg läuft zum 31.8.2018 aus. Der Senat plant nun die Verlängerung. Unter anderem begründet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen diese mit der Mietpreisentwicklung in Hamburg. So stiegen die Mieten im Vergleich mit anderen Großstädten überdurchschnittlich an, um rund 40 Prozent zwischen 2007 und 2017. Am 13.6.2018 soll die Hamburger Bürgerschaft der Verlängerung zustimmen. Hamburg ist damit auf Platz vier direkt hinter

den teuersten Städten München, Frankfurt und Stuttgart. MhM begrüßt die geplante Verlängerung. Dass der Gesetzgeber aber eine 5-prozentige Mieterhöhung pro Jahr zu Grunde legt, ist nicht einzusehen. Die Steigerung der Lebenshaltungskosten fällt mit 2,3 Prozent in den Jahren von 2015 und 2017 wesentlich geringer aus. Eine weitere Deckelung der Mieterhöhungsmöglichkeiten wäre dringend Not. Andree Lagemann ■

## Renovierungssprechstunde bei MhM

# Wann renoviert werden muss

Wer eine neue Wohnung findet, hat in der Regel weder Zeit und Lust noch die finanziellen Mittel, die alte Wohnung zu renovieren. In zahlreichen Mietverträgen ist vorgesehen, dass Mieter während der Mietzeit die sogenannten Schönheitsreparaturen – also das Streichen der Wände und das Lackieren von Türen, Heizkörpern etc. – erledigen müssen. Viele dieser Vertragsklauseln sind in den letzten Jahren für unwirksam erklärt worden. Insbesondere eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 hat Vermietern, die ihre gesetzlichen Reparaturverpflichtungen gerne auf die Mieter abwälzen, etwas Einhalt geboten. Wenn Mieter in eine renovierungsbedürftige Wohnung einziehen, sind sie weder während der

Mietzeit noch bei ihrem Auszug verpflichtet, Renovierungsarbeiten durchzuführen, auch wenn das im Mietvertrag steht. Hierauf können sie sich allerdings nur dann berufen, wenn sie die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung bei Einzug beweisen können. ■

*Bevor man selber den Kleister anrührt, erst klären lassen, ob man bei Auszug renovieren muss.*



## Renovierungssprechstunde

Mittwochs 15 – 16 Uhr  
ohne Voranmeldung  
in der MhM-Zentrale  
Bartelsstraße 30

# Modernisierungssprechstunde



In Hamburg herrscht eine rege Modernisierungstätigkeit. Der Bedarf an Beratung ist groß. Mieter\*innen möchten wissen, welche Möglichkeiten Sie haben. Dies können Sie in der Modernisierungssprechstunde mit Syndikusrechtsanwalt Christian Bluhm klären. Bringen Sie Ihre Modernisierungskündigung und Ihren Mietvertrag mit. So kann RA Bluhm schnell einschätzen, ob die Maßnahmen geduldet werden müssen,

*Modernisiert wird überall in der Stadt – auch an der Volksparkstraße, Ecke Kieler Straße*

was verhandelt werden sollte und ob ein Widerspruch gegen die drohende Mieterhöhung eingelegt werden sollte. Je früher Sie kommen, desto besser. ■

## Modernisierungssprechstunde

Mittwochs 16 – 17 Uhr  
in der MhM-Zentrale  
Bartelsstraße 30

## Akelius: Bundesweite Vermessung Mieter erhalten Post

Das Wohnungsunternehmen Akelius will bundesweit sämtliche Wohnungen seines Bestandes neu vermessen lassen. Alle Mieter bekamen ein entsprechendes Schreiben und wurden aufgefordert, mit der von Akelius genannten Firma einen Termin zu vereinbaren. Grundsätzlich ist ein Vermieter berechtigt so etwas zu tun, um seinen Datenbestand zu aktualisieren und grundsätzlich müssen Mieter eine solche Neuvermessung auch dulden. Die Betonung liegt allerdings auf dulden. Akelius erwartet, dass die Mieter sich selbst darum kümmern und mit der entsprechenden Firmen einen Termin vereinbaren. MhM geht davon aus, dass dies nicht Aufgabe der Mieter ist. Akelius muss die Termine selber organisieren und koordinieren. Die Mieter werden nicht verpflichtet sein, sich auf erste Anforderung bei der beauftragten Firma zu melden. Wenn ihnen Termine vorgeschlagen werden, sollten Mieter jedoch reagieren und eine Vermessung möglich machen. Wer nicht zu Hause sein kann, kann entweder einen Alternativtermin vorschlagen oder aber jemanden anderen beauftragen. Das gezahlte Honorar für diesen »Wohnungssitter« kann Akelius als Aufwendungsersatz in Rechnung gestellt werden. *Eve Raatschen* ■



## Unser neues Beratungsangebot für Gewerbetreibende



### Gewerbemietvertrag



## WAS SIND MEINE RECHTE?

MhM-Jurist\*innen klären auf, welchen Mieterschutz Sie als Gewerbetreibende haben.

Im Kölibri auf St. Pauli am Mittwoch 16:00 – 17:00 Uhr.  
Hier in der MhM-Zentrale Montag und Donnerstag 15:30 – 18:30 Uhr,  
Dienstag 16:00 – 17:00 Uhr und Freitag 10:00 – 12:00 Uhr.



Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e. V.  
www.mhmhamburg.de · 040 / 431 39 40

*Auch die Wohnungen von Akelius in der Beckstraße im Schanzenviertel sollen vermessen werden*



## Betongold Mietenblockade!

Mit einer phantasievollen Aktion verurteilte das MIETENmove-Bündnis die derzeitige Mietpolitik als wirkungslos. Besonders das schwedische Immobilienunternehmen Akelius ist in Hamburg aktiv. Es kauft Häuser und ganze Straßenzüge auf. Wenn Bestandsmieter ausziehen, z. B. weil Reparaturen nur spät oder unzureichend ausgeführt werden, investiert Akelius in die Wohnungen. Und zwar genau so viel Geld, dass dies als »umfassende Modernisierung« gem. § 556f BGB gilt. Diese Vorschrift hebt die sogenannte Mietbremse aus, horrenden Mieten bis zu 30 €/m<sup>2</sup> können verlangt werden. Die goldene Mietblockade sollte Vertreter von Akelius symbolisch davon abhalten, Mieterhöhungen an die Bewohner\*innen der Augustenpassage im Schanzenviertel auszuhändigen. Syndikusrechtsanwalt Marc Meyer (MhM) sieht für eine effektive Mietbremse keinen anderen Weg, als bundesweit das Mietrecht zu ändern. (siehe Artikel Seite 4) ■

## SAGA

### Unwirksame Bürgschaftsformulare

SAGA Mieterinnen, die bei Abschluss ihrer Mietverträge einen Bürgen stellen mussten, können aufatmen. Denn viele Bürgschaftsformulare der SAGA sind unwirksam. Bürgschaften sind neben der Kaution die häufigste Form der Sicherheitsleistung. Sie dienen der Absicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis und werden von Vermietern häufig dann verlangt, wenn Zweifel an der Bonität des Mieters bestehen. Die SAGA verwendet bisher Formulare, die den Bürgen zur Geldzahlung auf sogenanntes erstes Anfordern und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und der Vorausklage verpflichten. Das heißt, wenn die SAGA den Bürgen zur Zahlung auffordert, muss dieser sofort zahlen und kann keine Einwendungen erheben. Derartige Bürgschaften können im Allgemeinen aber nur von Banken und Kreditinstituten, aber nicht von Privatpersonen erklärt werden. Gegenüber MhM hat die SAGA nun angekündigt, ihre Formulare anzupassen und nur noch sogenannte einfache Bürgschaftsformulare, die für den Bürgen mit deutlich weniger finanziellem Risiko verbunden sind, zu verwenden. SAGA Mieter sollten daher unbedingt die Bürgschaftserklärungen überprüfen und ggf. zurückfordern lassen.

Ansprechpartnerin in der Rechtsabteilung von MhM ist Andree Lagemann. ■

## Nachverdichtung anders

### MhM schließt sozialverträgliche Rahmenvereinbarung

Die Robert Vogel KG baut im Innenhof des Grundstücks Winterhuder Weg/Ecke Hofweg ein Wohnhaus nebst Tiefgarage. Schon zu Beginn des Bauvorhabens hat MhM mit dem Bauherrn eine Rahmenvereinbarung für die Anwohnerschaft getroffen, soweit es sich um Mieter\*innen der Robert Vogel KG handelt. Zwar werden damit die Belastungen, die eine solche Nachverdichtung während der Bauzeit und auf Dauer bringt, nicht verhindert. Das sieht auch MhM-Syndikusrechtsanwalt Christian Bluhm so, »aber die Vereinbarung hat Vorteile für die Mieter. Sie werden für Dreck und Lärm während der Bauzeit entschädigt und müssen weder darum streiten, ob der Lärm einer benachbarten Baustelle überhaupt zur Minderung be-

rechtigt, noch über die Mietminderungshöhe diskutieren.« Die Rahmenvereinbarung sichert Mindestminderungsquoten zu, erlaubt in Einzelfällen aber auch höhere Quoten. Ebenso garantiert die Vereinbarung eine dauerhafte Senkung der Miete nach Abschluss der Arbeiten, denn der neu bebaute Hinterhof bringt langfristig mehr Lärm und Verschattung. »Wenn Mieter\*innen rechtzeitig über Bauvorhaben an Haus und Hof informiert werden und diese Vereinbarung Schule machen würde, dann wäre nicht nur einiges auf Mieterseite erreicht. Vermieter dürfen dann sicher eher auf Akzeptanz ihrer Bauvorhaben hoffen«, resümiert MhM-Anwalt Bluhm. *Sylvia Sonnemann* ■



Verbauter Blick, wenn die Studentenwohnungen an der Stresemannstraße fertig sind.



**Ich möchte eine neue Wohnung anmieten. Im Mietvertragsentwurf des Vermieters steht, dass die Wohnung »nicht renovierungsbedürftig« ist. Dabei wurde vermutlich in den letzten zwei bis drei Jahren nicht gestrichen. Helle Flecken sind an Wänden zu sehen, wo vorher Bilder hingen. Es gibt einige Farbabplatzungen an allen Zimmertüren. An einer Wand ist sogar eine Fototapete des Vormieters, die mir nicht gefällt. Soll ich den Mietvertrag so wie er formuliert ist unterschreiben?**

Der Zustand, in dem die Wohnung übergeben wird, ist entscheidend dafür, ob ein Vermieter einen Mieter vertraglich verpflichten kann, die Wohnung regelmäßig zu renovieren. Wird eine unrenovierte Wohnung vermietet, kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dem Mieter keine Renovierungsverpflichtung auferlegt werden. Enthält der Mietvertrag dennoch eine Renovierungsklausel, ist diese unwirksam.

Am besten wäre es, wenn in Ihrem Mietvertrag der Zustand der Wohnung (nämlich unrenoviert) richtig festgehalten ist und der Passus »nicht renovierungsbedürftig« gestrichen wird. Sie sollten allerdings gegenüber dem Vermieter nicht zu stark auf eine Korrektur des Mietvertrages drängen. Mancher Vermieter ist über Änderungswünsche von Mietern verärgert. Es besteht dann das Risiko, dass er Ihnen die Wohnung nicht mehr vermieten möchte. Wenn es bei der

bisherigen Formulierung bleibt, sollten Sie darauf achten, dass der Zustand der Wohnung in einem Übergabeprotokoll korrekt wiedergegeben wird, also das Alter des Farb-anstriches, die Lackabplatzungen und die Fototapete im Protokoll erwähnt werden. Falls es kein gemeinsames Übergabeprotokoll mit dem Vermieter geben sollte, sollten Sie mit Zeugen und Fotos den Zustand der Wohnung genau dokumentieren. So können Sie im Streitfall beweisen, dass Ihnen die Wohnung unrenoviert übergeben wurde.

**Mein Lebensgefährte ist verstorben. Wir haben seit Jahren zusammen in einer Wohnung gewohnt, die mein Lebensgefährte angemietet hatte. Ich habe meinen Vermieter über den Todesfall informiert und ihm erklärt, dass ich den Mietvertrag übernehmen möchte. Gleichzeitig habe ich um Erlaubnis gebeten, eine Freundin von mir als Untermieterin aufnehmen zu dürfen, da ich mir mit meiner Rente die Wohnung nicht alleine leisten kann. Der Vermieter verweigert mir die Untermieterlaubnis und droht mir sogar eine Kündigung wegen meines geringen Einkommens an. Darf er das?**

Nein. Sie haben Ihr Recht zum Eintritt in das Mietverhältnis Ihres verstorbenen Lebensgefährten gemäß § 563 Abs. 2 BGB ausgeübt. Ein Vermieter hat im Falle eines Eintrittes über die regulär geltenden Kündigungsmöglichkeiten hinaus einen zusätzlichen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

BGB, »wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt«. Anders als Ihr Vermieter denkt, ist allein eine geringe Finanzkraft des eintretenden Mieters kein wichtiger Grund i.S. des § 563 Abs. 4 BGB. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes v. 31.1.2018 -VIII ZR 105/17 liegen die Hürden deutlich höher. Es müssen nach Ansicht des Bundesgerichtshofes objektive Tatsachen vorliegen, so z. B. dass der eingetretene Mieter finanziell nicht in der Lage ist, die Miete künftig zu bezahlen. Wenn Sie die Miete neben der Rente durch andere Geldquellen wie Untermiete oder auch staatliche Hilfen aufbringen können, fehlt es an den geforderten objektiven Anhaltspunkten einer mangelnden Leistungsfähigkeit und Ihnen kann nicht gekündigt werden. Sie haben ein berechtigtes Interesse an einer Teiluntervermietung, so dass Ihr Vermieter Ihnen gemäß § 553 BGB eine Untermieterlaubnis erteilen muss. ■

## IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

**Im Zweifel gilt Mieterschutz für Wohnbüros** Bei Wohnbüros oder Ateliers gilt immer dann Wohnungsmietrecht, wenn die Wohnnutzung überwiegt. Entscheidend ist dabei der Vertragszweck bei Anmietung. Im Zweifelsfall gilt das für den Mieter günstigere Wohnungsmietrecht, so das Landgericht Hamburg. Hier hatte der Mieter, ein Verein, Räume angemietet. Das Mietvertragsformular war auf Wohnräume zugeschnitten. Auch hatte der Vermieter im Laufe der Mietzeit mehrmals nach den Wohnraumvorschriften die Miete erhöht. Weitere Anhaltspunkte, z. B. ob sich die Parteien bei Vertragsschluss bestimmte Gedanken gemacht oder mündliche Absprachen getroffen hatten, lagen dem Gericht nicht vor. Kein Wunder, der Vertrag stammt aus dem Jahr 1970. Für das Mietverhältnis findet nun Wohnraummietrecht Anwendung.

LG Hamburg, Urt. v. 9.10.2017 – 311 O 125/17

**Lärmstörungen durch Großbaustelle** Ein Mieter ist zur Minderung der Miete berechtigt, wenn von einer Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück erhebliche Lärmimmissionen ausgehen. In dem streitigen Fall wurde in St. Georg eine Wohnanlage mit rund 150 Wohnungen und Gewerbeflächen neu errichtet. Regelmäßig dauerten die Arbeiten sechs Tage in der Woche und an einzelnen Tagen auch bis in die späten Abendstunden. Das ist auch für die Innenstadt keine übliche und hinnehmbare Lärmquelle, so das Amtsgericht St. Georg. Es gestand dem Mieter 20 Prozent Minderung zu. Allerdings nicht an Tagen, an denen z. B. wegen der Witterungsverhältnisse keine Arbeiten stattfanden.

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,  
Urt. v. 16.1.2018, 925 C 466/16

**Fahrstuhleinbau** Ein Mieter einer Wohnung im Hochparterre muss keine Modernisierungsmieterhöhung für den Fahrstuhl zahlen, wenn der Einbau für ihn keine Wohnwertverbesserung bringt. Ein Gebrauchsvorteil liegt nur dann vor, wenn die Wohnung durch den Einbau des Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei erreichbar wäre, meint das Landgericht Berlin. Da die Wohnung auch nach dem Einbau des Fahrstuhls weder ebenerdig noch barrierefrei erreichbar sei und auch nicht einmal den Keller erschließe, beschränke sich der Gebrauchsvorteil lediglich darauf, Wohnungen in den oberen Etagen leichter zu erreichen.

LG Berlin, Beschlüsse v. 9.10 u. 18.12.2017,  
64 S 73/17

# Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung

Die Stadt Hamburg hat bezüglich der Entwicklung des Wohnungsbaus viel vor. Beim Neubau von jährlich 10.000 Wohnungen sollen nicht nur rund 3.000 preiswerte, geförderte Wohnungen jährlich entstehen, sondern auch viele Baugemeinschaften, eine Chance bekommen, neu zu bauen. Doch die Praxis stellt willige Baugemeinschaften vor ungelöste finanzielle Probleme mit dem Ergebnis, dass Kleingemossenschaften nur schwer zum Zuge kommen können. Diese Hindernisse aus dem Weg zu räumen, ist Ziel von Gesprächen zwischen STATTBAU und weiteren Interessierten mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).



*Auf dem Gelände der ehemaligen Pestalozzi Schule in St. Pauli ist das kleingemossenschaftliche »Wohnkollektiv Kleine Freiheit« der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG. mit 28 Wohnungen und einem Bio Laden und Cafe Betrieb im Erdgeschoss entstanden. Fertigstellung 2017.*

Bereits im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass Baugemeinschaften eine wichtige Rolle spielen sollen und dabei insbesondere kleine Genossenschaften möglichst 50 Prozent aller Baugemeinschaftsflächen umsetzen sollen. Die Stadtentwicklungsbehörde will nun Baugemeinschaften bei der Planung für die neuen Bauquartiere in Hamburg viel stärker berücksichtigen. So sollen z. B. in den beiden neuen Quartieren Oberbillwerder und der »Nord Südachse« in Wilhelmsburg, in denen jeweils ca. 5.000 – 6.000 neue Wohnungen entstehen sollen, 20 Prozent aller Wohnungen für Baugemeinschaften reserviert werden.

**Förderungsnachteil für kleine Baugemeinschaften** Diesen wohnungspolitischen Zielsetzungen bzw. Wünschen steht allerdings eine ganz andere, schwierige Umsetzungsrealität entgegen. Insbesondere für kleingemossenschaftliche Baugemeinschaften ist es in den letzten Jahren sehr schwer bzw. unmöglich geworden, sich an Grundstücksausschreibungen der Stadt zu beteiligen. Hintergrund dieser Schwierigkeiten sind die stark gestiegenen Bau- und Grundstückskosten und die damit zusammenhängenden Anforderungen an das nötige Eigengeld der kleinen Baugenossenschaften. Lagen vor vielen Jahren die notwendigen Eigenkapital-Beiträge für kleine

Genossenschaften noch zwischen 200 und 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, sind diese inzwischen auf weit über 500 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Die Zahl derjenigen Personen oder Haushalte, die solch hohe Eigenkapitalbeiträge aufbringen können, wird zunehmend geringer, zumal diese Haushalte auch nur über begrenzte Einkommen verfügen dürfen. Diese schwierige Situation hat Ende 2017 bereits dazu geführt, dass ein Baugemeinschaftsprojekt, das als Kleingemossenschaft gestartet ist, nur realisiert werden konnte, weil sich die Baugemeinschaft an eine Traditions-genossenschaft angeschlossen hat.

Vor dem Hintergrund dieser fast aussichtslosen Situation und der Tatsache, dass die letzten kleingemossenschaftlichen Baugemeinschaftsprojekte nur mit erheblichen Aufwand und diversen Sonderlösungen bei der Finanzierung umgesetzt werden konnten, hat STATTBAU im Februar 2018 eine Versammlung einberufen und Vorschläge für eine Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung vorgelegt. Interessierte Teilnehmer waren neben den im kleingemossenschaftlichen Bereich tätigen Baubetreuern auch viele Vertreter von bestehenden und neuen Kleingemossenschaften sowie andere Unterstützer wie u. a. der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, die Patriotische Gesellschaft und das Mietshäuser-syndikat.

**Problem Kostensteigerungen** Hauptkritikpunkt der jetzigen Förderung ist das System der Pauschalförderung. Sämtliche Kostensteigerungen oder sonstige Verschlechterungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel Zinssteigerungen für Kredite bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau) können in diesem Rahmen immer nur mit einer Erhöhung von Eigengeld ausgeglichen werden. Das ist bei Klein-Genossenschaften aber nur begrenzt vorhanden. Auch ist in der jetzigen Förderung nicht berücksichtigt, dass Grundstücke, die für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden, häufig nicht gerade einfach zu bebauen sind und viele grundstücksbezogene Sonderbaukosten hinzugerechnet werden müssen wie z. B. besondere Fachgutachten, schwierige Baustellenlogistik, besondere Gründung-Tieferfundierung, höhere Standards für »Nachhaltiges Bauen« oder Dachbegrünung. Deshalb wird gefordert, die notwendigen Eigenkapitalquoten wieder auf den alten Wert zurückzuschrauben und die Förderung durch höhere Baudarlehen oder Zuschüsse substanzial zu verbessern. Im Gegenzug dieser verbesserten Förderung sollen zusätzlich wohnungspolitische Leistungen vereinbart werden. Hierzu zählen eine Verlängerung der Laufzeit der Bindungen (30 Jahre oder auch länger), der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen statt Verkäufen, Verpflichtungen, sich an der Quartiersentwicklung aktiv zu beteiligen, Einkommensüberprüfungen häufiger durchzuführen, und generell die Bereitschaft, auch über die Förderungsdauer hinaus wohnungspolitische Leistungen anzubieten; zum Beispiel Verzicht auf Umwandlung in Eigentum, Einhaltung von Mietobergrenzen.

**Sinnvoll: Solidar-Fonds für Baugemeinschaften** Ein weiterer wichtiger Vorschlag bei der Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung ist die Einführung eines Solidar-Fonds für Baugemein-

schaften. Hinter dieser Idee steckt die Erkenntnis, dass das Problem der Eigenkapitalbeschaffung für kleingewerkschaftliche Baugemeinschaften schon immer sehr groß war und dies wohl auch zukünftig so bleiben wird. Insofern wäre es wünschenswert, zu diesem Problem langfristig ein Finanzierungsinstrument aufzubauen, was an dieser Stelle hilfreich einspringen könnte. Deshalb soll bei einer Neuausrichtung der Förderung ein Finanzierungsbaustein eingebaut werden. Nach einer Anlaufphase 10 bis 15 Jahre der Projekte, in denen die Finanzierung immer sehr eng ist, soll ein kleiner Betrag pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche monatlich in einen Fonds einfließen. Mit diesem langfristig angelegten Fond sollen dann zukünftig neue Projekte unterstützt werden. Die anfänglich höhere Förderung für Baugemeinschafts-Wohnraum würde damit – langfristig betrachtet –

wieder in neue gemeinschaftliche Wohnformen zurückfließen können.

Zurzeit werden diese Vorschläge mit der zuständigen Fachbehörde, der Behörde Für Stadtentwicklung und Wohnen, diskutiert. An einigen Punkten wurden konkrete Vorschläge für eine neue Förderung benannt. STATTBAU hofft, dass in den kommenden Monaten hierzu weitere Gespräche geführt werden können und konkrete Änderungen der Förderungen von der zuständigen Behörde beschlossen werden. Dann hätten die vielen neuen Projekte, die zur Zeit schon mit ihren Planungen begonnen haben oder sich um Grundstücke bewerben wollen, eine realistische Perspektive, ihre Projekte zu verwirklichen.

*Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer STATTBAU Hamburg GmbH ■*

## Essbare Stadt

# Mehr Obstbäume in die Stadt!

Hamburg ist eine grüne Stadt. Aber Hamburg baut immer dichter und auch viele Grünflächen werden in Anspruch genommen. Umso wichtiger ist es, dass Parks und Straßenräume nicht nur »Abstandsgrün« sind, sondern besser von der Bevölkerung genutzt werden können. Vielerorts entwickeln sich urban-gardening-Initiativen, die Nutzpflanzen in die Stadt zurückholen und Nachbarschaften um die Gärten organisieren.

Das unterstützt auch der Pomologen-Verein, der sich vor 25 Jahren mit dem Ziel gegründet hat, alte Obstsorten und Streuobstwiesen zu erhalten. Mit einer Broschüre mit dem Titel »UrbanPom« fordert er jetzt auch mehr Obstgehölze im öffentlichen Raum.

Anlass war der Vorschlag, in den neuen Wohnquartieren Obstgehölze zu pflanzen statt Eichen und Linden. Aber die Grünplaner in der Umweltbehörde haben Bedenken: Die Früchte könnten den Verkehr gefährden, der Schnitt der Bäume ist aufwendiger und Äste werden leichter abgerissen. Tatsächlich werden in Hamburg seit Jahren nur noch Zierformen von Obstgehölzen gepflanzt, z. B. Zierkirschen oder die Schwarze Walnuss mit sehr kleinen, harten Früchten.

Am Haeckswisch in Duvenstedt, Bezirk Wandsbek, gibt es die einzige Anliegerstraße, die 1995 systematisch mit Obstgehölzen bepflanzt wurde: Apfelbäume, Kirschbäume und Birnbäume. Ein Anwohner erzählt: »Es gibt keine Probleme, unter den Obstbäumen zu parken, auch wenn der Apfelbaum sehr gut trägt. Im Juni fallen kleine Äpfel runter, aber das macht keine Beulen im Blech«. Ein anderer Anwohner ergänzt: »Die Nachbarn freuen sich immer über die Obstternte und nutzen die Früchte. Auch die Kindergärtnerinnen kommen öfters mit den Kindern vorbei und sammeln Früchte auf.«

Wenn Hamburger bei der Anlage von Parks und Spielplätzen mitbestimmen können, wünschen sie sich meistens Obstbäume. Manchmal sogar mit Erfolg. So wurden im neuen Lohsepark in der Hafencity dutzende große Obstbäume gepflanzt. Auch die



*Eine Streuobstwiese mitten in Hamburg an den Deichtorhallen*

Deichtorhallen haben ihre Wiese zu einer Streuobstwiese umgestaltet. Kirchen und Schulen pflanzen und pflegen Obstbäume in allen Formen. Einige Kindergärten bevorzugen Spindelbäume in Kübeln, weil diese schneller Früchte bilden. Auch könnten Patenschaften für Obstbäume entwickelt werden, z. B. für »Erinnerungsbäume« bei Geburt, Hochzeit oder in Erinnerung an einen Freund.

Die »Essbare Stadt« bringt eine neue Qualität in die Grünanlagen. Untersuchungen zeigen, dass die Äpfel aus der Stadt meist weniger belastet sind als die aus dem Supermarkt. Sie müssen – wie alles Obst – nur vor dem Verzehr gewaschen werden.

Der Pomologenverein empfiehlt eine Reihe von alten Sorten als besonders stadtauglich. Wichtig ist dabei, dass die Äpfel,

wenn sie gepflückt werden auch essreif sind. Viele Sorten müssen nach der Ernte erst noch gelagert werden – im Supermarkt sind alle Äpfel essreif!

Eine Forderung an die Politik ist, Obstgehölze als Ersatzpflanzungen zuzulassen, wenn ein Laubbaum gefällt wird. So könnte Hamburgs Grün noch genußreicher werden.

*Text + Foto Joachim Reinig,*

*Pomologen e. V. ■*

## UrbanPom

Die Broschüre »UrbanPom« mit ausführlichen Informationen und Sortenempfehlungen für die Stadt:

<http://pomologen-verein.de/schleswig-holstein-hamburg.html>



Das markante Ensemble an der Ecke Bahnenfelder Straße / Barnerstraße soll weichen – der Investor Köhler & von Barga hat das gesamte Areal erworben und plant die teils historischen Gebäude abzureißen. Damit soll ein weiteres Stück charmantes Ottensen dem Erdboden gleich gemacht werden.

In diesem Zuge droht auch dem Wohnprojekt »Villa Dunkelbunt« das Aus, das in diesem Areal beheimatet ist. Seit 2012 ist die »Villa Dunkelbunt« einerseits Wohnraum für acht Menschen und darüber hinaus ein Ort für kulturelle sowie soziale Vernetzung und nachbarschaftlichen Austausch.

Aus privaten Mitteln wurde ein offener Raum geschaffen, der interdisziplinär genutzt wird (unter anderem: Konzerte, Per-

formances, Fahrradwerkstatt, Ausstellungen, Filmabende, Chortreffen). Zahlreiche niedrigschwellige Kulturprojekte haben in den letzten Jahren in den Räumlichkeiten der »Villa Dunkelbunt« stattgefunden, die eine freie Zugänglichkeit zu kulturellen Veranstaltungen in dem von Gentrifizierung bedrohten Ottensen ermöglichen. In Interaktion mit Nachbar\*innen, Freund\*innen und Unterstützer\*innen hat sich dieser Ort zu einem wichtigen Treffpunkt und subkulturellen Raum etabliert, der über die Grenzen von Altona hinaus geschätzt wird.

Am Montag den 16. April hat ein von den Investoren initiiertes Workshop zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Hier haben die Bewohner\*innen der »Villa Dunkel-

bunt« nachdrücklich ihre Forderung deutlich gemacht, zu gleichen, bezahlbaren Konditionen zurrückkehren zu können. Sie fordern eine nachhaltige Lösung für die Bestandsmieter\*innen und den Stadtteil. Sie erhielten großen Zuspruch aus der Nachbarschaft und weiteren Workshopteilnehmer\*innen. Nun richten sich die Augen der Öffentlichkeit auf die Investoren und die Politik, deren Aufgabe es ist, die Forderungen umzusetzen.

An dieser Stelle dankt das Wohnprojekt »Villa Dunkelbunt« allen Unterstützer\*innen und insbesondere der Beratung von Christiane Hollander (MhM).

*Villa Dunkelbunt* ■

## Bitte abonnieren Sie

### ■ Newsletter mhm-aktuell

Alle Newsletter-Abonnent\*innen wurden Ende Mai 2018 per Mail aufgefordert, ihr Newsletterabo zu bestätigen. Ein lästiges Erfordernis der neuen Datenschutzgrundverordnung. Wenn Sie sich nicht aktiv zurückgemeldet haben, kann es passieren, dass Sie zukünftig keinen Newsletter mehr erhalten. Sollte das der Fall sein, bitte den Newsletter einfach noch einmal über unsere Webseite bestellen.

Wir wollen Sie sehr gerne als Abonnenten behalten: <https://mhmhamburg.de/aktuell-newsletter.html>.

### ■ Mietraum<sup>2</sup> digital

Unsere Mitgliederzeitschrift können Sie auch in digitaler Form anstatt in dieser Papierversion beziehen. Wenn Sie eine E-Mail an [mietraum@mhmhamburg.de](mailto:mietraum@mhmhamburg.de) schicken mit dem Betreff »Ich möchte ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum<sup>2</sup> digital statt per Post zugesandt bekommen«, reicht das.

Wir würden uns über diesen kleinen Beitrag zum Umwelt- und Ressourcenschutz freuen.

**Mietraum<sup>2</sup>**  
Die Zeitung von Mieter helfen Mietern - Hamburger Mieterverein e.V. - [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

HAMBURGER MIETENPIEGEL 2018

HAUS-MODERNISIERT  
Wohnlagenkennwerte erklärt

AM RANDE DES NERVENZUSAMMENBRUCHS

UNTERVERMIETUNG  
Erlaubnis notwendig

MhM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG  
21. August 2018

MIETEN move!  
Für solidarische & soziale Wohnraumpolitik

### Heizkosten steigen wieder

Bedingt durch die starke Nachfrage auf den Rohölmärkten steigt seit einiger Zeit auch der Heizölpreis in Deutschland wieder an. Boomende Weltwirtschaft und die Förderkürzungen der OPEC haben den starken Preiseinbruch seit 2014 gestoppt. Seit dem Frühjahr 2016 ist der Heizölpreis in Hamburg nach den Daten des Statistischen Bundesamtes um über 50 Prozent angestiegen – von etwa € 40 auf über € 60 je 100 Liter. Auch wenn die Preise längst nicht das Niveau der Jahre 2011 bis 2015 (teilweise € 90 pro 100 Liter) erreicht haben, beeinflusst das die Heizkostenabrechnungen ab 2016. Die Brennstoffkosten machen etwa 75 Prozent der Heizkosten aus und sind damit der bestimmende Faktor, auch wenn sich im Einzelfall andere verhaltens- oder objektbedingte Faktoren stark auswirken können. Auch Mieter in Häusern mit anderen Heizungsarten werden nicht verschont. Die zurzeit noch relativ niedrigen Erdgaspreise sind zwar nicht mehr so eng an die Heizölpreisentwicklung gekoppelt, werden aber dem Trend folgen. Selbst die seit längerem sehr hohen Nah- und Fernwärmepreise werden weiter steigen, da diese Wärme auch mit den klassischen Energieträgern Öl, Gas und Kohle erzeugt wird. Der Trend steigender Heizenergiepreise wird wohl anhalten, obwohl dies in Zeiten von Trump und Fracking schwer zu prognostizieren ist. Insbesondere die Fracking genannte Schieferöl- und Gasförderung schwemmt riesige Mengen Gas- und Erdöl auf die Weltmärkte, was den Preisdruck abmildert.

Insgesamt dürften die Heizkosten 2017 durch die Energiepreisentwicklung etwa 15

Prozent über denen von 2016 liegen. Für Heizkostenabrechnungen 2018 ist ein noch stärkerer Anstieg zu erwarten.

### Installation von Funkheizkostenverteilern

Immer mehr Vermieter installieren Verbrauchserfassungsgeräte, die die Verbrauchsdaten per Funk aus der Wohnung senden. Eindeutiger Vorteil ist, dass das manchmal nervtötende Warten auf Ablesemitarbeiter der Abrechnungsfirmen für die Mieter entfällt. Kein Mieter muss mehr Urlaub nehmen oder den Haustürschlüssel an Nachbarn oder Hausmeister aushändigen. Auch die geringe Funkwellenbelastung dürfte kein Thema sein. Die meisten Geräte funken die Verbrauchsdaten nur alle zwei Wochen an eine Speichereinheit im Haus, wo diese einmal im Jahr von den Firmen ausgelesen werden. Das vierzehntägige Funken der Daten aus der Wohnung dauert übrigens nur Sekundenbruchteile. Die damit verbundenen Mehrkosten gegenüber den bereits installierten elektronischen Heizkostenverteilern sind relativ gering. Zwar sind die Geräte, die in der Regel vom Vermieter angemietet werden, teurer als die bisher installierte Technik, aber es fallen dafür die Kosten für die kostenträchtige Auslesung der Daten in den einzelnen Wohnungen weg. In der Beratungspraxis von MhM hat sich gezeigt, dass die Mehrkosten pro durchschnittlicher Wohnung und durchschnittlichem Verbrauch etwa € 10 im Jahr betragen. Die Heizkostenverordnung schreibt allerdings vor, dass der Vermieter diese Maßnahme ankündigen muss und die Mieter dem (§ 4 Abs. 2 HkVo) innerhalb eines Monats nach Ankündigung mehrheitlich



Achim Woens,  
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

widersprechen können. Soweit eine Mietermehrheit widerspricht, kann die Maßnahme nur noch kostenfrei für die Mieter oder eben gar nicht durchgeführt werden. Die Mehrkosten mögen dem einen oder anderen Mieter sauer aufstoßen, auf jeden Fall lohnt es sich, darüber nachzudenken.

### Kosten der Dachrinnenreinigung

Obwohl seit 2004 höchstrichterlich geklärt, werden immer noch sehr häufig die Kosten für Dachrinnenreinigung als Betriebskosten auch auf Mieter umgelegt, deren Mietvertrag keine entsprechende Vereinbarung enthält. Dieser Abrechnungsfehler hält sich hartnäckig. Der Bundesgerichtshof hatte am 7.4.2004 (VIII ZR 167/03) klargestellt, dass die Kosten für die Reinigung der Dachrinnen Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung) sind. Diese Kosten können – wie andere sonstige Betriebskosten auch – aber nur dann als Betriebskosten angesetzt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Da bis 2004 so gut wie kein Mietvertrag diese Vereinbarung enthielt, war die Umlage dieser Kosten auch nach 2004 nur selten möglich. Erst nach dem BGH-Urteil regelten Vermieterverbände die Betriebskostenklauseln in ihren Standardmietverträgen neu, so dass nach den ab 2004 geschlossenen Mietverträgen immer häufiger die Dachrinnenreinigung umgelegt werden kann. In Fällen, in denen keine wirksame Vereinbarung vorliegt, können diese Kosten aber nach wie vor nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Auch die Neueinführung durch Ankündigung – wie zum Beispiel bei den Kosten für einen Hausmeister – kann trotz Mehrbelastungsklausel im Vertrag nur mit Einverständnis des Mieters erfolgen. Haben Mieter die Umlage der Dachrinnenreinigungskosten aber viele Jahre vorbehaltlos akzeptiert, kann die Umlage trotz fehlendem Passus im Mietvertrag als vereinbart anzusehen sein. ■

### Anzeige

Mit uns  
in Ihr  
neues  
Zuhause...

**huckepack**  
**Umzüge**  
**040-39 16 33**

# Plastikmüll vermeiden

MhM ist seit kurzem als 100. Teilnehmer von Refill Deutschland registriert. Die Idee stammt aus England und ist simpel: Läden, Restaurants, Büros und Cafés können mit einem Refill-Aufkleber signalisieren, dass man hier seine mitgebrachte Wasserflasche mit Leitungswasser auffüllen kann. Umweltbewusste Gewerbetreibende können so den Kauf von Plastikflaschen vermeiden. Und jeder Mensch kann helfen, den deutschen Plastikwahnsinn einzudämmen. Denn stündlich werden in Deutschland beispielsweise zwei Millionen Einweg-Plastikflaschen verkauft.

Webdesignerin Stephanie Wiermann hat diese Idee in Bristol auf Twitter entdeckt und nach Hamburg importiert. Sehr schnell

wurde aus dem im März 2017 gegründeten Projekt eine deutschlandweite Bewegung. Neben 110 teilnehmenden Geschäften, Museen, Behörden, Airport etc. in Hamburg, gibt es deutschlandweit inzwischen über 1.400 Refill-Stationen in über 60 deutschen Städten. Die Website zeigt den durstigen Menschen wo:

<https://refill-deutschland.de/hamburg/>

Auch Anfragen aus dem europäischen Ausland und sogar aus Hongkong hat die engagierte Gründerin schon erhalten, die diese Aufgabe rein ehrenamtlich bewältigt.

» *Mitmachen und weitersagen!*



Im November 2017 erhielt Wiermann für Refill den Umweltpreis der Handwerkskammer Hamburg.

## WOHNEN MIT HARTZ IV

### Jobcenter muss zahlen

## Auch Stromheizung ohne Extrazähler

Unfassbar, dass Leistungsempfänger für Selbstverständlichkeiten das Sozialgericht anrufen müssen. Unser Mitglied beheizt seine Wohnung mittels einer tagstrombetriebenen Konvektorheizung. Diese hat der Vermieter ohne gesonderten Zähler eingebaut. Eine genaue Trennung der gemäß § 22 Abs. 1 SGB II als Unterkunftskosten zu leistenden Heizungsstromverbräuche von den

sonstigen, im Regelsatz bereits enthaltenen Stromkosten im Haushalt, ist daher nicht möglich. Das ist unpraktisch, aber rechtlich hinzunehmen. Wegen der mangelnden Trennungsmöglichkeit hatte das Jobcenter Hamburg jedoch überhaupt keine Kosten für den Heizungsstrom geleistet. Stromschulden liefen in erheblicher Höhe auf und die Abschaltung mitten im Winter drohte.

Das im Eilverfahren angerufene Sozialgericht Hamburg hat daraufhin am 4. Januar 2018 (S 55 AS 3999/17 ER) entschieden, dass von den jeweiligen Stromrechnungen der Anteil der Stromkosten, der betragsmäßig bereits im Regelsatz enthalten sei, abzuziehen ist. Der Rest sind Heizkosten, die das Jobcenter gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu leisten habe.

Marc Meyer ■

### Erfreuliches BSG – Urteil

## Bedarfsberechnung für Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern

Das Bundessozialgericht hat am 25.4.2018 klargestellt, dass für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten eines Elternteils, das allein mit einem minderjährigen Kind zusammenlebt, welches seinen Bedarf selbst decken kann, von dem Wert für eine Bedarfsgemeinschaft für Alleinlebende auszugehen ist. Da das nicht bedürftige Kind mit dem Elternteil keine Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bildet, ist die Mietobergrenze nicht bezüglich der Haushaltsgröße festzulegen, sondern richtet sich nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft. Von dieser Entscheidung werden am

meisten Alleinerziehende, deren Wohnkosten nicht voll anerkannt sind, profitieren. Voraussetzung ist, dass die Kinder beispielsweise mit Unterhalt oder Unterhaltsvorschuss, Kindergeld und Wohngeld ihren eigenen Bedarf decken können. Dann sind sie nicht mehr Mitglied in der Bedarfsgemeinschaft, so dass für den Haushalt andere Mietobergrenzen gelten. Das kann insgesamt zu einer finanziellen Besserstellung von Alleinerziehenden führen.

BSG, Urteil v. 25.4.2018 – B 14 AS 14/17 R

Ausführlicher Artikel zum Thema von Bernd Lauterbach unter:



<http://sozialrecht-justament.de/data/documents/5-2018-Sozialrecht-Justament.pdf>



## Beitrittserklärung

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

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

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

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

Unterschrift  
Mitgliedschaft: **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt

Unterschrift  
Mitgliedschaft: **ohne Prozesskostenschutz**  
Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen der prozesskostenversicherten Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

Ort und Datum



## SEPA-Lastschriftmandat

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

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

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

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



## DSGVO

# Datenschutz bei MhM

Mieter helfen Mietern hat Datenschutzerklärung und Disclaimer entsprechend der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) aktualisiert.

Nachzulesen ist es auf der MhM-Webseite <https://mhmhamburg.de> unter:

› Kontakt › Datenschutz › Disclaimer

Datenschutzbeauftragte des Vereins ist MhM-Juristin Sabine Weis. Sie ist zu erreichen unter:

[datschutz@mhmhamburg.de](mailto:datschutz@mhmhamburg.de).

### Streitbeilegung

Gemäß DSGVO ist MhM verpflichtet, mitzuteilen, dass die europäische Kommission eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) zur Verfügung stellt:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Allerdings ist MhM nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



Auf dem MIETENmove in Hamburg am 2.6.2018 auch dabei – der Miethai.

## MHM-SERVICE

### Impressum

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

**Chefredaktion** Karin Aßmus

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

**Autor/innen** Dr. Tobias Behrens,  
Christian Blum, Rainer Link, Marc Meyer, Joa-  
chim Reinig, Sabine Weis, Achim Woens,  
Villa Dunkelbunt

**Fotos** MhM, Hennig Scholz, Titelseite ©

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

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

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

**Redaktionsschluss** ist der 29.10.2018

### MhM-Mitgliedsbeitrag

94 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz

65 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz

40 Euro jährlicher Sozialbeitrag

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

## MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

### Hamburger Schulferien

Während der Hamburger Schulferien sind einige unserer Außen-Beratungsstellen zeitweilig geschlossen.

**Bitte informieren Sie sich aktuell auf [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)**

### 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


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

### Rechtstelefon 040 / 431 394-77

10.00–12.00 Uhr | montags, freitags  
14.00–16.00 Uhr | montags bis donnerstags  
Für **Noch-Nicht-Mitglieder telefonische Erstberatung** während der normalen Büro-Öffnungszeiten 040 / 431 394-30

### 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-Büroöffnungszeiten


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

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

 Christian Bluhm, 040 / 431 394-17

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

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

 Regine Bracht, 040 / 460 078 30

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

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

**Wohnungsrückgabe** Hilfe bei Schwierigkeiten. Stunde 38 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.