

# Mietraum<sup>2</sup>

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



## MHM-EINLADUNG

**Mitgliederversammlung  
am 17. November 2020**

## NEUES MIETRECHT

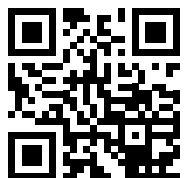
**Schönheitsreparaturen  
Wer muss renovieren?**

## MHM-JUBILÄUM

**40 Jahre und  
ein bisschen Feier**

ANDERS LEBEN

# Wohnen ohne Auto



1.2020 — 0,50 €





## Liebe Mitglieder,

Liebe Mitglieder,  
seit März ist alles anders. Die telefonische Rechtsberatung und die Online-Beratung läuft seither auf Hochtour. Wir freuen uns über Ihre vielen positiven Rückmeldungen und die Treue, die Sie uns halten. Einige von Ihnen tun das schon seit 40 Jahren und so feiern wir unseren runden Geburtstag – statt mit einem Fest – hier in der Zeitung. An Stelle der Feier schenken wir den noch nicht rechtsschutzversicherten Mitgliedern die Wartefrist: Wer im Jahr 2020 die MhM-Prozesskostenversicherung abschließt, genießt ab diesem Zeitpunkt den Versicherungsschutz und nicht erst nach einer Wartezeit von drei Monaten.

Die coronabedingt verkehrsberuhigten Frühlingstage haben deutlich gemacht, dass wir eine Verkehrswende brauchen. Wohnen und Mobilität sind ein wichtiger Faktor: Wir stellen Ihnen Projekte vor, die Wohnen ohne eigenes Auto ermöglichen.

Als Teil der »Allianz für eine sozial-ökologische Transformation« (siehe unsere Homepage) wollen wir uns für ein lebenswertes und bezahlbares Hamburg einsetzen.

Wir bleiben für Sie am Ball.

Ihre Andree Lagemann

## Ausgabe 1 – Juni 2020

### REPORTAGE

**Wohnen ohne Auto** 5–7

### MIETRECHT UND MIETEN

**In Zeiten von Corona** 8

**Balkonien** 9

**Schönheitsreparaturen** 12

**Balkonfläche richtig messen** 13

**Mietenstopp** und Co 16–17

**Sie fragen** – wir antworten 18

**Betriebskosten** Gut beraten mit MhM 19

**Kurzurteile** 22

### WOHNUNGSPOLITIK STADTTEILE

**MhM fordert** Verbesserungen beim Kündigungsschutz 3, 22

**Vorsicht vor Abzock** 15

**Corona bremst** Volksinitiativen aus 15

**Diskriminierung** auf dem Wohnungsmarkt 21

### MIETER HELFEN MIETERN

**Aktuelle MhM-Beratungsangebote** 4

**MhM-Jubiläum** Mitglied seit 40 Jahren 10–11

**Aus den Häusern** 14

**Wohngeldberatung** bei MhM 18

**Rechenschaftsbericht** 20

**Vorgestellt** Die neue Kollegin 23

## MhM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG – EINLADUNG

17. November 2020 ab 18:30 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

## Einladung zur Mitglieder-Vollversammlung

Liebe Mitglieder, wir haben den Termin in den Spätherbst verschoben, damit die Versammlung tatsächlich stattfinden kann. Da es vermutlich auch dann noch besondere Hygienevorschriften geben wird, bitten wir Sie dieses Mal um eine vorherige telefonische Anmeldung, damit wir absehen können, wie viele Personen erscheinen und welche Vorkehrungen wir treffen müssen. Bitte melden Sie sich bis zum 10. November telefonisch unter 040 431 394-0 an. Außerdem schauen Sie bitte vor dem Termin auf unsere Website, falls es noch coronabedingte Änderungen gibt.

### Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts (siehe Seite 20)

2. Entlastung der Vorstandssprecher\*innen

3. Wahl des Vorstandes und der Vorstandssprecher\*innen

4. Antrag des Vorstandes auf Satzungsänderung zum Beitragswesen. Die Satzung Ziffer 5. Beitrag wird wie folgt geändert: 5. Die Höhe des ordentlichen Mitgliedsbeitrags wird von der Vollversammlung festgesetzt. Der Mitgliedsbeitrag ist im Voraus zu zahlen; zusammen

mit dem Aufnahmeantrag ist ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. *Der Verein ist befugt, eine Aufnahmegebühr zu verlangen; der Vorstand beschließt die Höhe der Aufnahmegebühr.*

5. Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das Café Breitengrad. Vorstand und Geschäftsführung werden den inhaltlichen und finanziellen Rechenschaftsbericht ausführlich vorstellen.

**Wir freuen uns auf Sie!**



## MhM fordert Reform

# Der angespannte Mietmarkt erfordert mehr Kündigungsschutz

Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wegen Zahlungsverzugs nehmen spürbar zu. Und die Gerichte urteilen zunehmend vermietetfreundlicher. Der Kündigungsschutz für Mieter\*innen bleibt auf der Strecke. Die Angst vor Vertreibung geht um. Die Bundestagsfraktion der Grünen befragte MhM zu Reformvorschlägen. Hier ein Überblick über die dringend erforderlichen Regelungen.

Eigenbedarfskündigungen haben in der Beratungspraxis um ca. 25% zugelegt. Das ist der Beratungsstatistik von MhM und auch des Deutschen Mieterbundes zu entnehmen. Der Verdacht eines vorgeschobenen Grundes begleitet viele dieser Beratungen. Nicht selten reagiert ein Vermieter auf Mängelmeldungen oder jeglichen Ärger mit einer solchen Kündigung. Auch die genannten Gründe werden zunehmend fadenscheiniger: Eine Kündigung, um das Büro auszulagern oder um Pflegepersonal unterzubringen, ist üblich geworden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) genügt es zum Beispiel, wenn der Vermieter gelegentlich seine Tochter lieber in einer Berliner Privatwohnung als im Hotel treffen will, um berechtigten Eigenbedarf anzunehmen und eine Familie aus eben dieser Privatwohnung vor die Tür zu setzen.

**Mieter\*innen unter Druck** Auch die Anzahl der Beratungen von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs befindet sich seit Jahren auf hohem Niveau. Doch seit 2005 genügt ein schneller Zahlungsausgleich nicht, die Kündigung aus der Welt zu schaffen. Der BGH entschied am 16.2.2005, dass die sogenannte Schonfristzahlung nur die fristlose, nicht aber die fristgemäße Kündigung wegen Zahlungsverzug beseitigt. Seither sprechen Vermieter\*innen regelmäßig fristlose Kündigungen zusammen mit einer fristgemäßen Kündigung aus. In der Folge muss die öffentliche Hand auch in Ham-

burg hohe Geldforderungen einschließlich Rechtsanwaltskosten und alter Mietschulden ausgleichen, um betroffene Mieter\*innen vor Wohnungsverlust zu bewahren.

Die Drohung mit Kündigung ist der dritte Faktor, der die Mieter\*innen quasi gefügig macht. Da zahlen Mieter\*innen lieber überhöhte Neuvermietungspreise, unberechtigte Untermietzuschläge, mindern trotz Mängel nicht die Miete und stimmen einer Mieterhöhung zu, um keine Kündigung zu riskieren. Die Bereitschaft, sich auf einen gerichtlichen Streit mit dem Vermieter einzulassen, ist deutlich gesunken, was auch die seit Jahren sinkenden Fallzahlen der Mietprozesse bei den Amtsgerichten zeigen.

**Eigenbedarf zu einfach** Zudem geht ein Vermieter kein nennenswertes Risiko ein, wenn er Eigenbedarf vortäuscht. Es droht weder ein Bußgeld und eine strafrechtliche Verfolgung noch eine Abschöpfung des oft erheblichen Gewinns, wenn z.B. eine Wohnung ohne Mieter\*innen verkauft wird. Schadenersatzansprüche des Mieters bewegen sich zudem im überschaubaren Bereich: Umzugs- und Renovierungskosten, höhere Mieten liegen meist bei wenigen Tausend Euro. Die Rechtsprechung zur Sozialklausel – und erst auf dieser Ebene geraten juristisch die Interessen der Mieter\*innen in die Betrachtung – ist inzwischen so restriktiv, dass sie nur in den allerwenigsten Fällen greift und die Mieter\*innen nicht ausziehen müssen. Aus Sicht der Mieter\*innen

ist zur Sicherstellung des sozialen Friedens dringend geboten, das Kündigungsrecht wieder ausgewogener, sozial gerechter und vor allem angesichts der angespannten Märkte in vielen Ballungsgebieten auch mieterfreundlicher zu gestalten.

### **Eigenbedarfsreform aus MhM-Sicht**

- Der Eigenbedarf ist streng auf die Vermieter\*in selbst und engste Familienangehörige zu begrenzen.
- Mitglieder einer Personengesellschaft sind nicht kündigungsbefugt.
- Dem (vertragstreuen) Mieter ist im Falle der Eigenbedarfskündigung Ersatzwohnraum anzubieten.
- Gekaufter Eigenbedarf darf keine hinzunehmende Selbstverständlichkeit sein; ein Verbot wäre die klarste Lösung, zumindest sollte jeder Veräußerungsfall eine Kündigungsfrist zur Folge haben.
- Fällt der Eigenbedarf bis zum Auszug des Mieters weg, ist das Mietverhältnis fortzuführen. Entfällt der Bedarf binnen eines Jahres nach Auszug, ist die Wohnung dem Mieter wieder anzubieten. Es darf nicht sein, dass die pure Rechtsdogmatik zu Wohnungsverlust führt. Denn bislang verliert der gekündigte, aber noch wohnende Mieter selbst dann seine Wohnung, wenn die Bedarfsperson nach Ablauf der Kündigungsfrist stirbt!
- Der vorgetäuschte Eigenbedarf muss unter Strafe gestellt und mit einem hohen Bußgeld belegt werden.

Man möge sich bitte vor Augen führen,  
(Fortsetzung Seite 22)

# Sichere und gute Beratung ist angesagt

Aufgrund der erfreulich geringen Infektionszahlen und den einhergehenden Lockerungen der Kontaktbeschränkungen ist auch bei MhM das Herzstück des Beratungsangebots, das persönliche Beratungsgespräch, wieder möglich. Die MhM-Zentrale und nach und nach auch die Außenberatungsstellen, die ein gutes Hygienekonzept gewährleisten, sind wieder an den Start gegangen. Ein Kompliment an unsere Mitglieder: Die Umstellung im März auf telefonische und Onlineberatung haben Sie nicht nur mitgemacht, sondern mit dem durchweg positiven Feedback sehen wir uns ermuntert, einige der neu beschrittenen Wege weiterzugehen.



*Persönliche Beratung hinter Plexiglas ...*

**Onlineberatung innerhalb von 24 Stunden** Die Online-Beratung ist in das Zentrum des MhM-Beratungsangebots gerückt. Wer eine schnelle Beratung sucht, ist hier genau richtig. In der Regel beantworten wir Ihre Fragen werktags innerhalb von 24 Stunden. Eine Bitte: nennen Sie uns immer eine Rufnummer, unter der wir Sie erreichen können, wenn Sie unser Online-Formular nutzen:

[www.mhmhamburg.de/beratung/online-beratung](http://www.mhmhamburg.de/beratung/online-beratung)

**Rechtstelefon bleibt ausgeweitet** Auch erreichen uns MhM-Mitglieder nun zweimal täglich von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 16:00 Uhr – außer freitags – am Rechtstelefon 040 431 394-77. Hier können wir ebenfalls Ihre Fragen sofort beantworten. Ein Tipp: Rufen Sie bevorzugt in der zweiten Stunde an, da ist der Andrang erfahrungsgemäß geringer.

Bitte schauen Sie für unser aktuelles Beratungsangebot unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) oder rufen Sie uns an 040 431 394-0.

**Nicht mehr ganz Offene Beratung** Um den nötigen Schutz vor Infektionen zu gewährleisten, wollen wir Wartezeiten und Aufenthalte in geschlossenen Räumen vermeiden. Deshalb bitten wir Sie, für die sogenannte Offene Beratung sowohl in der MhM-Zentrale als auch in den Außenberatungsstellen, um vorherige Anmeldung über unsere zentrale Rufnummer 040 431 394-0. Alternativ zu einem Anruf wird es im Laufe des Jahres auch möglich sein, sich als Mitglied auf unserer Website online einen persönlichen Beratungstermin zu reservieren. In der MhM-Zentrale und in den Außenberatungsstellen beraten wir in gut belüfteten Räumen, meist durch eine Plexiglas-Scheibe getrennt. Wir bitten Besucher\*innen, eine Mundschutzmaske beim Betreten der Räume zu tragen, und stellen Desinfektionsmittel bereit.



*... und Desinfektionsmittel sorgen für Sicherheit*

**Einzelberatung** Die in der Vergangenheit stets persönlichen Einzelberatungstermine bei schwierigen und komplexen Sachverhalten und Rechtsfragen finden zurzeit vornehmlich telefonisch statt. So sparen Sie Wegezeiten und vermeiden Infektionsrisiken z. B. durch Benutzung der

öffentlichen Verkehrsmittel. Bei Bedarf können diese Termine auch in der Zentrale stattfinden. Außerdem können wir in Kürze Einzelberatungstermine auch per Videochat anbieten.

**Homeoffice-Modell** Und schließlich hat ein gut funktionierendes Homeoffice-Modell Einzug bei MhM gehalten: Von Zuhause ist ein sicherer Zugriff auf unser Netzwerk und die MhM-Telefonanlage gewährleistet. Ein MhM-eigenes Konferenzsystem erleichtert die Arbeit im Team. Nicht nur mit Blick auf die wohl noch lange währenden Pandemiebeschränkungen freuen wir uns, dass wir technologisch jetzt in der Lage sind, eine sehr gute Kommunikation aufrechtzuerhalten, selbst wenn einzelne Kolleg\*innen nicht vor Ort sind.

Dank dieser technologischen und organisatorischen Neuerungen wird es bei MhM auch keine Engpässe bei der Nutzung von Büroräumlichkeiten geben. Die trubeligen Beratungsabende bei MhM in der Bartelsstraße sind wohl Geschichte – Ein bisschen Wehmut stellt sich ein, aber die Freude an einem sicheren, schnellen und guten Beratungsangebot überwiegt.

■ *Sylvia Sonnemann*



*Auch diese Zeitung ist anders entstanden als sonst, nämlich hier*





Idylle im Wohnprojekt Saarlandstraße

## Anders leben

# Wohnen ohne Auto

Trotz täglicher Staus, Klimawandel und der vom Senat ausgerufenen Mobilitätswende: Die Zahl der Autos auf Hamburgs Straßen steigt. Fast 800.000 PKW waren in Hamburg 2019 zugelassen – mit steigender Tendenz. Doch für viele ist der Autoverkehr »ein wesentlicher, belastender Faktor für das Leben in der Stadt«, wie es der damalige grüne Stadtentwicklungssenator Willfried Maier schon 2001 nannte. Ganz bewusst ziehen sie in autofreie oder autoarme Wohnquartiere. Eins davon entstand vor rund 20 Jahren an der Saarlandstraße. »Mieter helfen Mietern« hat sich dort einmal umgesehen.

Der Kontrast könnte kaum größer sein. Auf vier Spuren rauschen die Autos über die Saarlandstraße in Barmbek-Nord. Doch kaum ist man durch die große Hofeinfahrt der Straßenrandbebauung gegangen, eröffnet sich ein kleines Idyll. Orange und Gelb strahlen einige der Gebäude in der Vormittagssonne, davor ein breiter Boulevard für Fußgänger mit und ohne Kinderwagen, Kinder auf dem Rad oder dem Skateboard, ein Garten mit Gemüse und Kräutern, liebevoll gepflegt.

»Normalerweise wären hier die Autoparkplätze«, sagt Bewohner Manfred Gerber. Normalerweise. »Wir haben hier heute 220 Wohnungen und Sie sehen kein einziges Auto«, freut sich Gerber.

Denn die Saarlandstraße ist alles andere als ein normales Wohnquartier, es wurde als autofreies Modellprojekt geplant. In den Neunzigern war das revolutionär, sogar im Koalitionsvertrag von SPD und Stattpartei war das »autoarme Quartier« festgeschrieben. »Aber wir sind

nicht arm«, greift Manfred Gerber das Lebensgefühl auf. »Wir sind frei.« Los ging es mit der Genossenschaft Wohnwarft, die 1998 zusammen mit der Eigentümergemeinschaft »Barmbeker Stich« 49 Wohnungen errichtete, die im Jahr 2000 bezogen wurden. In der Nachbarschaft baute »Leben mit Behinderung«, mittlerweile sind weitere autofreie Projekte dazugekommen. Doch selbst heute noch, wo auf der einen Seite immer mehr Autos auf den Straßen fahren und auf der anderen Seite immer mehr Menschen bewusst auf das eigene Auto verzichten wollen, sind die Wohnprojekte etwas besonderes.

Vorne der Boulevard mit den begrünten Fahrradhäuschen – hier gibt es ein paar wenige Besucher-Parkplätze. Auch ein Carsharing-Angebot gibt es inzwischen. Hinten, im Osten der Barmbeker Stichkanal, im Süden der Osterbekkanal. Einst standen hier zwei metallverarbeitende große Betriebe, in den 60er-Jahren wollte die Stadt die Kanäle noch zuschütten. Heute sind sie Teil einer besonderen Lebensqualität. Der Bootsanleger ist selbst gezimmert und der Wasserzugang nicht exklusiv den Bewohnern vorbehalten.

ten, auch Spaziergänger können die innerstädtische Ruhe genießen. »Wir wollten zeigen, dass man in der Stadt auch ohne Auto mobil sein kann«, sagt Manfred Gerber vom Eigentümer-Projekt »Barmbeker Stich«. »Auch als Familie.« Es fällt sofort auf, dass die Keller aus dem Boden ragen, die Erdgeschosswohnungen höher liegen, als die Fußwege, Rampen führen in die Keller. So kommt man bequemer mit dem Rad zu den Stellplätzen. Die höher gelegenen Terrassen sind liebevoll gestaltet und üppig begrünt. Im Innenhof gibt es hier und da Sitzplätze und wenn man hier so in den Himmel guckt oder den Vögeln bei der Futtersuche zuzieht, vergisst man schnell, dass man mitten in der Stadt ist.

»Ich wollte eine andere Form des Zusammenlebens erleben«, sagt Margret Köhler, Mitglied der Genossenschaft Wohnwarft. »Das fand ich spannend.« Auch nach 20 Jahren ist ihr noch wichtig, dass das gemeinsame Projekt autofrei ist. Man lerne sich ganz anders kennen in so einem Wohnprojekt, meint die pensionierte Lehrerin. Weil man Platz und Geld für die Autos gespart hat, gibt es viel mehr Platz für Gemeinschaftsräume.





Wohnprojekt Saarlandstraße: Rückansicht mit Osterbekkanal



Wohnprojekt Saarlandstraße

» Und wir wollten uns immer in die Nachbarschaft öffnen.« Sichtbares Zeichen dafür ist, dass es Zäune nahezu nicht gibt. Und man engagiert sich im Stadtteil, »Die Keimzelle ist hier gewesen«, freut sich Margret Köhler.

Projekte wie an der Saarlandstraße sind rar. »Autofrei ist in vielen Kreisen ein Kampfbegriff«, sagt Hans-Georg Kleinmann, Experte für Wohnformen ohne Autos beim Verkehrsclub Deutschland (VCD). Deswegen bekommen solche Quartiere heute positive Begriffe, werden »BikeCity oder Klimaschutzsiedlung« genannt. Kleinmann wohnt selbst in der (fast) autofreien Siedlung »Stellwerk 60« in Köln-Nippes, die 2006 auf dem ehemaligen Gelände eines Eisenbahn-Ausbesserungswerks fertiggestellt wurde. Um die 440 Haushalte gibt es nur Fußgänger und Radfahrer, das Areal aus Miet- und Eigentumswohnungen ist eine große Fußgängerzone. »Keine Spielstraße, das ist wichtig«, sagt Hans-Georg Kleinmann, »denn auf Spielstraßen wird oft zu schnell gefahren. Bei uns dagegen fahren keine Autos durch die Siedlung, höchstens mal mit einer Ausnahmegenehmigung, wenn was angeliefert wird. Die Aufenthaltsqualität ist sehr hoch.« Nur am Rand der Siedlung gibt es ein Parkhaus mit 80 Stellplätzen. Mehr Ruhe, weniger Angst um die Kinder, mehr Lebensqualität – die Vorteile autofreier Siedlungen liegen auf der Hand. Und der Grundstücksverbrauch ist geringer. »Man hat rund 15 Prozent mehr Raumbedarf, wenn Autos da sind«, weiß Hans-Georg Kleinmann.

So ähnlich wie in Köln-Nippes ist es auch in Hamburgs neuem Stadtteil Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf geplant. Hier »wird es keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück geben«, sagt Thomas Östreicher, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Der Stellplatzschlüssel ist gegenüber anderen Quartieren deutlich reduziert, Autos sollen »in städtebaulich integrierten Quartiersgaragen in bis zu 250 Metern Entfernung von der Wohnung entstehen.« Anders als in Köln, sollen sie nicht am Rand der Siedlung stehen, sondern werden in sogenannten Mobility Hubs integriert – das sind dezentrale Quartierszentren mit Stellplätzen für Autos, Carsharing und Fahrräder. Dort gibt es Ladesäulen für E-Fahrzeuge, Supermärkte, Paketstationen, soziale und kulturelle Angebote.

»Die Wohnstraßen bleiben somit weitgehend frei von ruhendem Verkehr und stehen den Anwohnerinnen und Anwohnern für Aufenthalt und Spiel zur Verfügung«, sagt Östreicher. Auf 124 Hektar soll nach der HafenCity Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt mit rund 7000 Wohneinheiten entstehen. Dazu bis zu 5000 Arbeitsplätze, zwei Grundschulen, bis zu 14 Kitas und ebenso viele soziale Einrichtungen. Elf Mobility Hubs sind geplant – und rund 28 Hektar werden öffentliche Grün- und Freiflächen, es soll auch Wassergärten geben. Doch es gibt deutlichen Widerstand gegen das Megaprojekt, es läuft das Bürgerbegehren »Vier- und Marschlande erhalten«. Umweltverbände protestieren gegen den immer größeren Flächenfraß in Hamburg. »Oberbillwerder ist eine naturzerstörende Mogelpackung«, sagt die Bürgerinitiative. Auch deswegen steht der für 2023 geplante Baubeginn in den Sternen.



Grüne Idylle in der Gartenstadt Farmsen





Neue Mitte Altona: Die Emma-Poel-Straße bleibt autofrei ...

Wichtig für autoarme oder autofreie Quartiere, da sind sich alle Experten einig, sei eine gute Infrastruktur, also Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen vor Ort sowie eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Dazu kommen Alternativen-Angebote zum eigenen Auto, wie Carsharing-Stationen oder Lieferkonzepte. Oder eben auch das Ausleihen von E-Bikes, Radhängern oder Lastenfahrräder. Mit so einem Mobilitätskonzept soll es auch in der Neuen Mitte Altona funktionieren, in dem ebenfalls der Autoverkehr reduziert werden soll. Die Emma-Poel-Straße am Rand des neuen Stadtteilparks ist ebenso autofrei, wie die Helga-Feddersen-Twiete und die Domenica-Niehoff-Twiete. Trotzdem stehen drumherum reichlich Autos, teils wild abgestellt. Das soll sich nun ändern. Für Parkplätze im öffentlichen Raum müssen Parktickets gekauft werden, Höchstparkdauer drei Stunden. Die Stellplätze sollen für Pflege- und Lieferdienste, Handwerker oder Besucher da sein – aber nicht als Dauerparkplätze für Anwohner dienen. Ob es funktioniert oder sich der Parkraumdruck in die benachbarten älteren Wohnquartiere deutlich erhöht, wird erst die Zukunft zeigen. Der Verkehrsclub Deutschland nennt zahlreiche Beispiele für ganzheitliche Mobilitätskonzepte rund ums Wohnen in Deutschland. So auch die Gartenstadt Farmsen. Das verwundert zunächst. Denn in der 1953/54 erbauten Siedlung mit den parkähnlichen Grünanlagen und den organisch geschwungenen Straße und Wegen, die an Blattadern erinnern sollen, sieht man ziemlich viele Fahrzeuge. »Wir haben viel zu viele Autos hier«, sagt dann auch Architekt Uwe Jentz vom Vorstand der Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft



... ebenso wie die Domenica-Niehoff-Twiete

Gartenstadt Farmsen, die 1992 die Wohnungen übernahm. Aber Jentz und seine Mitstreiter haben nicht nur in die Sanierung der Gebäude und in grüne Energieerzeugung investiert – sondern auch in Radinfrastruktur. Es gibt mehr als 1000 Stellplätze mit Fahrradbügeln, dazu Fahrradboxen vor der Tür und -garagen im Keller, die heute mühelos über Rampen zu erreichen sind. Die Bewohner können sich E-Bikes und Anhänger ausleihen und es gibt Cambio-Carsharing.

»Manche Sachen brauchen unglaublich lange«, weiß Uwe Jentz, wenn er sich anguckt, wie lange selbst Menschen an ihren Autos festhalten, die es wenig benutzen.

Aber die Genossenschaft macht vor, wie es geht. Die Mitarbeiter\*innen fahren Rad, für Handwerker\*innen wurden ein E- und zwei Gasfahrzeuge angeschafft, externe Handwerker\*innen werden möglichst tageweise engagiert, um die Zahl der Anfahrten zu reduzieren. Und konsequent wird nun auch ein Neubauprojekt mit 276 Wohnungen autoarm geplant.

Auch die Stadtentwicklungsbehörde wünscht sich, dass sich größere Neubauvorhaben ab 100 Wohneinheiten mit neuen Mobilitätskonzepten und weniger eigenen Autos etablieren. »Man muss den Verzicht auf das eigene Auto den Menschen schmackhaft machen«, weiß Genossenschaftler Jentz. Dass es autofrei funktioniert, zeigen die Bewohner der

## Weiterführende Webseiten

Der **Verkehrsclub Deutschland** (VCD) stellt Wohnquartiere mit guten Mobilitätskonzepten vor:

[www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/](http://www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/)  
**Wohnprojekt Saarlandstraße**  
[www.wohnwarft.de](http://www.wohnwarft.de) und  
[www.autofreieswohnen.de/web/saarland.html](http://www.autofreieswohnen.de/web/saarland.html)

**Gartenstadt Farmsen**

[www.mgf-farmsen.de](http://www.mgf-farmsen.de)

**Neuer Stadtteil Oberbillwerder**

[www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de)  
 und die Seite der Bürgerinitiative  
[www.nein-zu-oberbillwerder.de/](http://www.nein-zu-oberbillwerder.de/)

Saarlandstraße eindrucksvoll. »In den 20 Jahren des Projektes gab es keine nennenswerten Konflikte, weil jemand plötzlich ein Auto haben wollte«, sagt Bewohner Manfred Gerber. »Aber hier muss natürlich niemand den Führerschein abgeben.« Und auch die Fluktuation ist äußerst gering. Wer hier wohnt, will bleiben. Und es »gibt reichlich Interessierte auf der Warteliste«, sagt Margret Köhler. Wenn man so im idyllischen Hinterhof sitzt, den Vögeln bei der Futtersuche zuzieht und der Autoverkehr so weit weg ist, weiß man warum.

■ Frank Wieding

# Was tun, wenn es nicht mehr für die Miete reicht?

Mieter\*innen von Wohn- und Gewerbemietverträgen erleben in Folge der Corona-Krise schwere Zeiten. Wohnraummietverträge sollen eingehalten werden, auch wenn das eigene Einkommen wegbricht. Die Gewerbemiete wird fällig, obwohl das Geschäft seit Monaten geschlossen bleiben muss.

**Kündigungsschutz** Ordentliche oder fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen, welche durch die Corona-Krise im Zeitraum vom 1.4.2020 bis zum 30.6.2020 entstanden sind, sind sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemietverträge vorübergehend ausgeschlossen. Dies regelt das im Eilverfahren verabschiedete Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.3.2020 unter Artikel 5, § 2. Um sich auf diesen Schutz berufen zu können, müssen Betroffene den Ursachenzusammenhang zwischen der Pandemie und der Nichtleistung glaubhaft machen. Der Gesetzeswortlaut ist an dieser Stelle offen gehalten, so dass alle möglichen Szenarien erfasst werden, insbesondere finanzielle Verluste durch den Wegfall des Arbeitsplatzes, Kurzarbeitergeld oder Wegbrechen der Aufträge bei Selbstständigen. Es sind aber auch andere Begründungen denkbar, z. B. wenn aufgrund der Krise eine geplante Untervermietung geplatzt und die Miete alleine nicht zu stemmen ist. Vortragen und gegebenenfalls vor Gericht beweisen müssen all dies die Mieter\*innen. Scheitert die/der Betroffene hieran, ist ein Prozess schnell verloren. Die Sache hat noch weitere Haken: Pandemiebedingte Mietrückstände entfallen nicht, sondern sind bis zum 30. Juni 2022 nachzuzahlen. Können die Mietrückstände bis dahin nicht abgetragen werden, wird die Kündigung wieder möglich. Die Pflicht zur Mietzahlung entfällt also auch in Corona-Zeiten nicht. Außerdem kann die Vermieterseite auf eine Verzinsung der Mietrückstände in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatzes, der aktuell bei – 0,88 Prozent liegt, bestehen. Ein Zinssatz, von dem die meisten Anleger\*innen nur träumen können.

**Minderungsrecht?** Speziell bei Gewerbemieten stellt sich die Frage, warum diese überhaupt weiter gezahlt werden sollen, obwohl der eigentliche Zweck der Anmietung nicht ausgeübt werden kann bzw. zumindest deutlich weniger Kund\*innen empfangen oder bedient werden können. Dies betrifft Restaurants

und Kneipen oder Fitness- und Yogastudios gleichermaßen. In der juristischen Fachpresse wird die Meinung vertreten, die Unmöglichkeit, bestimmte Gewerberäume zu nutzen, berechtige zur Mietminderung oder gar Zahlungsverweigerung. In einem Urteil aus dem Jahr 1917 hat das damalige Reichsgericht der Pächterin eines Tanzlokales in Altona die Möglichkeit eröffnet, den Vertrag aufzulösen, als infolge des Krieges die Veranstaltung öffentlicher Tänze untersagt wurde. Dieses Urteil wird von einigen Fachzeitschriften im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie herangezogen und auf die heutige Situation übertragen.

So erfreulich solche Denkansätze sind, Vorsicht ist geboten. Grundsätzlich trägt nach Ansicht des Bundesgerichtshofes der/die Mieter\*in eines Gewerberaumes das Verwendungsrisiko und vor allem das Risiko, aus den gemieteten Räumen Gewinne zu erzielen. Nur dann, wenn die mangelnde Nutzbarkeit mit einem Mangel des Gebäudes oder der Räume zusammenhängt, besteht ein Minderungsrecht. Ob sich die Literaturmeinungen dagegen durchsetzen können, ist fraglich. Aktuelle Entscheidungen gibt es hierzu noch nicht.

**Was tun?** Die Aussetzung der Mietzahlungen sollte daher sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnungsmietverträge letztes Mittel sein. Zunächst sollten Betroffene sich an ihre Vermieter\*innen wenden und sich um eine einvernehmliche Lö-

sung bemühen: Stundung, Ratenzahlung oder auch ein teilweiser Erlass der Mietschulden sind denkbar.

Wichtig zu wissen ist außerdem, dass Kündigungen wegen bereits bestehender Zahlungsrückstände oder aus anderen Gründen von den Regelungen nicht erfasst werden und weiterhin möglich sind. Immerhin hat das Landgericht Berlin mit Beschluss vom 26.3.2020 (Az. I ZR 5/19) im Falle eines räumungspflichtigen Mieters festgesetzt, dass Räumungsfristen aufgrund der aktuellen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche bis zum 30.6.2020 zu verlängern sind.

Die eilig angeordneten Vorschriften bieten nur einen sehr ungenügenden Schutz von Mieter\*innen, deren Einnahmen weggebrochen sind. Der bisher erlassene vorübergehende Kündigungsschutz reicht bei weitem nicht aus, sondern erhöht langfristig nur den Schuldenberg, den viele Menschen derzeit ohnehin schultern müssen. Letztlich ist die Politik gefordert, einen wirksamen Schutz für Mieter\*innen zu verabschieden. Es bedarf daher dringend effektiver finanzieller Hilfen für Mieter\*innen von Wohn- und Gewerbemietverträgen, damit niemand aufgrund der uns alle betreffenden Pandemie Wohnung oder Gewerberäume verliert!

■ *Eve Raatschen und  
Rebekka Auf'm Kampe*





## Nutzung des Balkons

# Balkonien 2020 so aktuell wie nie zuvor

Tatsächlich verbringen dieses Jahr viele Menschen ihren Urlaub im Land Balkonien. Wichtig zu wissen, was dort erlaubt ist und was nicht.

**Erlaubt ist grundsätzlich** alles, was zum »vertragsgemäßen Gebrauch« gehört: Mieter\*innen können den Balkon nutzen, um dort Möbel aufzustellen, Essen einzunehmen, Wäsche zu trocknen oder (abhängig vom Einzelfall!) politische Plakate aufzuhängen.

Bei allem sollte jedoch Rücksicht genommen werden auf die Interessen der Nachbar\*innen und den Hausfrieden. Blumenkästen können am Geländer angebracht werden, solange gewährleistet ist, dass diese fest verbaut sind und niemand zu Schaden kommt (LG Hamburg, Urteil vom 7.12.2004 Az. 316 S 79/04). Herabfließendes Gießwasser sollte genauso wenig auf dem Balkon der/s Nachbar\*in landen wie sonstiger Schmutz und Unrat. Besuch darf empfangen werden, solange die Nachtruhe (ab 22 Uhr) eingehalten wird.

**Und Grillen?** Hier ist die Rechtsprechung uneins. Im »Hamburger Mietvertrag für Wohnraum« ist das Grillen auf dem Balkon durch die Hausordnung untersagt. Neben dem Grillen mit Kohle ist



demnach auch das Grillen mit einem Elektrogrill verboten (bestätigt durch LG Essen, Urteil vom 7.2.2002 Az. 10 S 438/01, demgegenüber skeptisch LG Wuppertal, Urteil vom 19.7.2012 Az. 9 S 212/11). Findet sich beim Durchblättern des eigenen Mietvertrags keine Regelung dazu, kommt es darauf an, ob Nachbar\*innen durch Geruch und Lärm unzumutbar be-

lästigt werden. Konkret hält z.B. das Amtsgericht Bonn einen Grillabend pro Monat für zumutbar, wenn die Nachbar\*innen mindestens 48 Stunden vorher informiert wurden. Fair – denn so können die Nachbar\*innen von oben wenigstens rechtzeitig die Wäsche reinholen und die Fenster schließen. Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen ist grundsätzlich der Einsatz eines Elektrogrills ratsam.

**Definitiv nicht vertragsgemäß** ist nach Ansicht der Rechtsprechung übrigens das Halten von Bienen, das Füttern von Tauben oder das Betreiben einer Cannabisplantage auf dem Balkon (LG Ravensburg Urteil vom 6.9.2001, Az.4 S 127/01).

Besonders ärgerlich gerade im Sommer: Ist der Balkon gesperrt oder aufgrund eines Baugerüsts ganz oder teilweise nicht nutzbar, kann die Miete gemindert werden. Das tröstet in der Regel aber nur wenig, denn viele betrachten ihren Balkon im Sommer als ihr Wohnzimmer.

■ *Rebekka Auf'm Kampe*

## Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 29 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MhM unter Tel. 040-431 39 40 oder im Internet unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)



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

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

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

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

# Treue

Am 23. Juli 1980 gründete sich der Verein Mieter helfen Mietern und die ersten Mitglieder wurden aufgenommen. Etliche Mitglieder sind nun schon seit vierzig Jahren dabei – hierfür ein besonders herzliches Dankeschön! Ihre Loyalität freut uns und treibt uns an. Es gibt unterschiedliche Gründe, weshalb Menschen bei uns Mitglied werden. Wir haben unsere »Oldies« gefragt, weshalb sie uns so lange die Treue halten. Hier sind ein paar Antworten:



» 1980 wurde ich dreißig Jahre alt. Zwei Jahre zuvor hatten wir unsere Wohnung in der nördlichen Neustadt bezogen, in der ich noch immer Mieter bin. Als Student der Raumplanung hatte ich natürlich die Mieterkämpfe z. B. der Initiative Hayn-/ Hegestraße verfolgt und bin natürlich gleich Mitglied geworden, als sich aus diesen Bewegungen heraus der Verein »MhM« gründete. Ich gehörte zu den ersten hundert Mitgliedern. Heute freue ich mich, dass dieses Solidarprojekt als eine Errungenschaft der »Neuen Sozialen Bewegungen« sich dauerhaft etabliert hat und vielen Mietern helfen konnte. Auch ich habe einmal die Hilfe des Vereins gegen eine Mieterhöhung in Anspruch genommen. Ansonsten stärkt die Mitgliedschaft bei MhM beim Kommunizieren mit der Hausverwaltung den Rücken, selbst wenn man konkrete Hilfe gar nicht in Anspruch nehmen muss.

Jens Seute,  
Mitglied Nr. 86



» Weil Mieter in einer Großstadt unbedingt einen starken Mieterverein brauchen.

Jeannette Kräher,  
Mitglied Nr. 64



» 40 Jahre MhM – die individuelle Hilfe für mich als Mieter verbunden mit der politischen Aktion, das Übel an der Wurzel zu packen: Radikal gegen die Auswüchse des Wohnungs-MARKTES. Vielen Dank!

Burkhard Plemper,  
Mitglied Nr. 39



» MhM hat mir mehrfach helfen können, gibt mir Sicherheit, ist mir unverzichtbar.

Martina Theilmeier-Aldehoff,  
Mitglied Nr. 116



» MhM kenne ich seit seiner Gründung in sehr mieterbewegten Zeiten. Und auch wenn ich die Unterstützung des Vereins schon viele Jahre nicht mehr in Anspruch genommen habe, so halte ich seine Existenz nach wie vor für sehr wichtig. Denn Mieter\*innen brauchen immer wieder Unterstützung bei ihrer Interessenvertretung. Und durch die kompetente fachlich/rechtliche Beratung sowie die fundierten mietenpolitischen Positionen habe ich mich bei MhM immer an der richtigen Adresse gefühlt.

Stephan Kaul,  
Mitglied Nr. 102





» Ich bin seit 40 Jahren Mitglied bei Mieter helfen Mietern, weil ich ohne die kompetente Beratung und Unterstützung, auch gerichtlich, über die vielen Jahre meine berechtigten Forderungen nach Mängelbeseitigungen gegenüber den unterschiedlichen Vermietern nicht hätte durchsetzen können.

Ute Maaser,  
Mitglied Nr. 58



» Ich bin seit 40 Jahren Mitglied, weil wir schon damals gegen zu hohe Mieten, gegen Leerstände und für die Rechte der Mieter eingetreten sind. Dafür brauchte es einen organisatorischen Rahmen. »Mieter helfen Mietern« hat Einfluss genommen und unterstützt. Deshalb bin ich auch weiterhin dabei.

Maren Schönfeldt,  
Mitglied Nr. 18



» 1980: Vor 40 Jahren schrieben Jeannette Kräher (für die Mieterinitiative Eimsbüttel), mein leider inzwischen verstorbener Freund und Sozios Werner Baufeldt (für die Mieterinitiative Eppendorf) und ich (für die Mietergruppe Hayn-/Hegestraße) das Gründungspapier für den links-alternativen Mieterverein »Mieter helfen Mietern«. Dieser sollte ein Verein der Mieterinitiativen sein und über die Mitgliedsbeiträge Geld für eine wirkungsvolle politische Arbeit einbringen. Der Verein sollte die »traditionelle« juristische Beratung effektiver mit dem Ziel wahrnehmen, dass sich die Mieter zu Hausgemeinschaften und Mieterinitiativen zusammenschließen. Wir 3 sind damals mit diesem Papier durch die (ca. 40) Hamburger Mieterinitiativen getourt, um ihre Zustimmung einzuwerben. Dies gelang, und so haben wir 1980 auf dem Dachboden der Haynstraße – nach meiner Erinnerung mit 7 bis 15 Personen – MhM gegründet. Ich wünsche MhM, dass der Gründungsgeist noch viele Jahre Wirkung zeigt.

Rechtsanwalt Bernd Vetter,  
Mitglied Nr. 15



» MhM ist für mich ein sehr engagierter Mieterverein, der sich seit nunmehr 4 Jahrzehnten mit hoher Kompetenz und viel Herzblut für die Rechte der MieterInnen einsetzt. Ich bin seit 40 Jahren Mitglied, damit die Rechte der MieterInnen auch weiterhin hoch engagiert und verlässlich vertreten werden.

Barbara Kayser,  
Mitglied Nr. 112



» Mieter helfen Mietern war für mich ein wesentliches Element des Weges zu selbstbestimmtem Wohnen.

Jens Karsten Offen,  
Mitglied Nr. 108

# Immer lästige, häufig unwirksame Pflicht

»Es gibt doch ein neues Gesetz, dass Mieter\*innen nicht mehr renovieren müssen!?!« So beginnen viele Beratungsgespräche. Diese Aussage stimmt zwar leider nicht, aber: Im Bürgerlichen Gesetzbuch, § 536 BGB, war schon immer geregelt, dass die Instandhaltung der Mieträume Sache des Vermieters ist. Und dazu gehört auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen, sprich die Malerarbeiten. In den meisten Mietverträgen wird diese Pflicht durch Vertragsklauseln auf die Mieter\*innen übertragen, und das ist grundsätzlich auch zulässig, aber oft nicht wirksam.

**Grundsatz** Wenn im Mietvertrag die Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter übertragen und die Wohnung bei Einzug renoviert übergeben wurde, ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung regelmäßig zu renovieren. Von diesem Grundsatz gibt es Ausnahmen dann, wenn im Vertrag zusätzliche ungünstige Klauseln enthalten sind. Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren viele Vertragsklauseln für unwirksam erklärt und dabei stets den Mietvertrag insgesamt betrachtet. Ist ein Teil einer vertraglichen Renovierungsklausel unwirksam, so ist die komplette Verpflichtung aus dem Vertrag ungültig. Die Unwirksamkeit betrifft alle Vertragsklauseln zum Thema Renovierung, auch wenn sie in verschiedenen Abschnitten des Vertrages geregelt sind.

### Unwirksam sind

#### Renovierungsklauseln, wenn

- eine unrenovierte Wohnung gemietet wurde und Mieter\*innen dafür zu Beginn keinen angemessenen Ausgleich in Form eines Mietschulden oder einer Geldzahlung in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten erhalten haben
- der Vertrag starre Renovierungsklauseln enthält, z. B. »Renovierung spätestens nach 3 Jahren«
- die Renovierungsarbeiten nur durch Handwerker erledigt werden dürfen, z. B. durch die Formulierung »Mieter\*in ist verpflichtet, die Arbeiten ausführen zu lassen«
- eine Klausel zur Renovierung bei Auszug verpflichtet
- eine bestimmte Farbwahl vorgegeben ist, z. B. »die Wände dürfen nur weiß gestrichen werden«
- zusätzliche Arbeiten, zum Beispiel das Abschleifen des Parkettfußbodens, verlangt werden
- das Streichen von Fenstern und Türen nicht auf den Innenbereich beschränkt ist
- Mieter\*innen eine bestimmte Quote zahlen müssen, abhängig von dem Datum der letzten Renovierung. Achtung: auch wenn solche Quotenklauseln unwirksam sind, kann die eigentliche Ver-



pflichtung der Mieter\*innen zu renovieren, weiter gültig sein

— »der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der ursprünglichen Ausführung (erheblich) abweichen (darf)«. Diese Klausel findet sich in vielen alten Mietverträgen der Genossenschaften und der SAGA.

**Was tun, wenn die Renovierungsklausel unwirksam ist?** Nicht renovieren und erst einmal den Vertrag von MhM genau unter die Lupe nehmen lassen. Sinnvoll ist, mit den MhM-Jurist\*innen zu besprechen, ob und wie der Vermieter vor der Wohnungsrückgabe darauf angesprochen werden sollte, dass man nicht renovieren muss.

Zur Beseitigung von selbst verursachten Schäden sind Mieter\*innen nach wie vor verpflichtet, auch wenn die Renovierungsklausel unwirksam ist. Als Schäden gelten z. B. Kratzer, Löcher oder dunkle Feuchtigkeitsringe von Blumentöpfen im Parkett, Brandflecken auf der Arbeitsplatte in der Küche, Abplatzungen und Risse in Badewanne und Waschtisch, Sprünge im Fenster oder Türglas, Beschädigungen am Türholz, bei kurzer Mietzeit auch Lackabplatzungen und auch Fototapeeten, Wandbordüren, Wandmalereien und

bunt gestrichene Wände und Holzteile.

**Was tun, wenn die Renovierungsklausel wirksam ist?** Wer regelmäßig renoviert hat, muss das bei Auszug nicht noch einmal tun. Wer aber lange Zeit nichts getan hat, muss das möglicherweise vor Auszug nachholen. Ansonsten kann die Vermieterseite die Arbeiten in Auftrag geben und den Mieter\*innen die Rechnung schicken.

**Was gehört zu den Renovierungsarbeiten?** Renovieren bedeutet: Das Tapezieren, das Streichen von Wänden und Decken, das Lackieren von Heizkörpern, Holztüren und Holzfenstern und Einbauschränken. Das Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden gehört nicht zu den Renovierungsarbeiten.

**Wie müssen Renovierungsarbeiten ausgeführt werden?** Fachgerecht müssen die Arbeiten erledigt werden. Tapeten müssen auf Stoß geklebt werden, der Farbauftrag muss deckend und nicht scheckig sein, nach Lackarbeiten dürfen keine Tropfnasen zu sehen sein. Farbkleckse auf Fußböden, Steckdosen und Lichtschaltern sollten vermieden bzw. sorgfältig entfernt werden. Die Farben müssen die richtigen sein, Binderfarbe für Decken und Wände und Lackfarbe für



Holzteile, Heizkörperlack für Heizkörper und Leitungen. Ein bestimmtes Fabrikat darf nicht vorgeschrieben sein. Das Argument »Ich kann das nicht« ändert nichts an einer bestehenden Renovierungsverpflichtung. Wer nicht weiß, wie es geht, muss sich Hilfe holen.

**Wie oft muss renoviert werden?** Das kommt ganz auf den Wohnungszustand an. Es galt lange Zeit die Regel, Bad und Küche alle drei und Wohnräume alle fünf Jahre zu streichen. Heute bieten diese Fristen nur sehr grobe Anhaltspunkte, da sie noch aus der Zeit sind, in der viele Wohnungen in Deutschland mit Kohle beheizt wurden. Und die heutigen Lacke

und Farben sind qualitativ hochwertiger und halten länger.

**Wann muss die Vermieter\*in renovieren?** Wer eine unrenovierte Wohnung mietet, kann zunächst einmal keine Renovierung von dem/der Vermieter\*in verlangen, wenn die Erledigung durch diese\*n nicht ausdrücklich und beweisbar vereinbart wurde. Wird der Zustand der Wohnung im Laufe der Jahre schlechter, können die Mieter\*innen Renovierungsarbeiten verlangen.

**Tipps bei Ein- und Auszug** Um sich spätere Kosten zu sparen, sollten Mieter\*innen den Zustand der Wohnung bei Einzug beweisbar dokumentieren, durch Fo-

tos und Zeug\*innen. Jetzt aufschreiben, wer alles geholfen hat, in zehn Jahren weiß es keiner mehr so genau. Wer im Einzugsprotokoll entgegen den tatsächlichen Verhältnissen unterschrieben hat, dass die Wohnung renoviert war: Macht nichts, wenn man beweisen kann, wie die Wohnung wirklich ausgesehen hat. Ein Auszugsprotokoll sollte man im Zweifel nicht unterschreiben, vor allem sich nicht verpflichten, noch etwas in der Wohnung zu tun, das kann verbindlich sein. Es gibt keine Pflicht, ein Auszugsprotokoll zu unterschreiben.

■ Eve Raatschen

## Balkonfläche richtig messen

# Falsche Balkonfläche – Miete zu hoch?

**Was ist dran an der Behauptung, Mieten seien zu hoch wegen falsch berechneter Balkonflächen?** Hintergrund ist ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH): Die Wohnfläche muss im Wohnraummietrecht grundsätzlich nach der im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Wohnflächenverordnung ermittelt werden, so der BGH. Für Vertragsabschlüsse bis zum 31.12.2003 galt noch die Zweite Berechnungsverordnung, nach der Balkone, Loggien, Dachgarten etc. bis zur Hälfte angerechnet werden können. Seit dem 1.1.2004 gilt die Wohnflächenverordnung, in der es heißt, dass Balkone »in der Regel« zu einem Viertel angerechnet werden. Im Ausnahmefall kann ein Balkon mit höherem Wohnwert (z. B. eine sonnige Südlage oder mit Blick in einen begrünten Innenhof) nach wie vor zur Hälfte berechnet werden. Das gilt natürlich auch im umgekehrten Fall, wenn bei einem alten Mietverhältnis beispielsweise ein Balkon zur sechsspürigen Hauptstraße weist – dann kann er nur zu einem Viertel berücksichtigt werden. Ist die Balkonfläche und damit die Wohnfläche falsch berechnet, hat das vor allem Auswirkungen bei künftigen Mieterhöhungen und bei Betriebskostenabrechnungen, es zählt die tatsächliche Wohnfläche. Rückwirkend können Mieter\*innen aber nur im Ausnahmefall Geld zurückverlangen, wenn insgesamt die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn



*Auch bei Terrassen zählt jeder Zentimeter*

Prozent abweicht. Um die Ausgangsfrage zu beantworten: Mieten sind also meist nicht zu hoch, nur weil der Balkon falsch einbezogen ist. Wer aber künftig gegen eine Betriebskostenabrechnung oder Mieterhöhung aufgrund zu hoher Wohnfläche vorgehen will, sollte zunächst einmal die Wohnung ausmessen.

Dies gilt erst recht, wenn bei einer erheblichen Flächenabweichung die Miete gemindert werden soll. MhM vermittelt gerne den Kontakt zu Fachleuten, die eine professionelle Messung durchführen können. Für MhM-Mitglieder gibt es dort Sondertarife.

■ Eve Raatschen

# MhM-Hausgemeinschaften verbuchen Erfolge

## Roonstraße 30: Vertreibung gestoppt!

Im Generalsviertel hat sich der lange Kampf gelohnt. Durch zwei Instanzen setzte sich eine Mieterin im Haus erfolgreich gegen die Vermieterin, die Erste IVA Immobilienverwaltung Alster GmbH Co.KG, zur Wehr. Zwei weitere Mietparteien haben inzwischen ebenfalls beim Amtsgericht ihre Verfahren gewonnen. Die Vermieterin hatte 2017 das schöne Jugendstilstadthaus erworben, bei dem Jahrzehnte lang nur das Nötigste instandgesetzt worden war. Sie wollte das Gebäude sanieren und die Mieter\*innen los werden – u. a. mit Kündigungen wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung und Modernisierungsankündigungen mit Mietzuschlägen von gut 80% auf die bisherigen Mieten. So nicht, entschied nun eine Kammer des Landgerichts. Die Kündigungen sind dank MhM-Berater Rechtsanwalt Jürgen Twisselmann vom Tisch. Das Baugerüst wurde nach 21 Monaten abgebaut, Modernisierungsarbeiten finden nicht statt. Nach wie vor stehen mehrere Wohnungen im Haus leer. MhM wird wegen des Leerstands nachhaken.

**Hausgemeinschaft Alsterdorf: Mietminderung für Alle** MhM hat erfolgreich dauerhafte Mietminderungen für die Bewohner\*innen in der Dorothea-Kasten-Str 2-8 und der Alsterdorfer Str. 436-438 durchgesetzt. Die Häuser wurden



Mieter\*innen-Widerstand auf der Veddel

umfassend modernisiert, gedämmt, Fenster erneuert und Balkone angebaut. Rund zwei Jahre lang litten die Bewohner\*innen unter den massiven Bauarbeiten. Lärm und Dreck beeinträchtigten vor allem diejenigen, die viel Zeit in ihren Wohnungen verbringen, in ihrer Wohn- und Lebensqualität. Mieter\*innen des mittleren Wohnblocks mussten nicht nur die Arbeiten am eigenen Haus, sondern auch zwei Nachbarbaustellen aushalten.

Mit Hilfe von MhM konnten Vereinbarungen über angemessene Mietminderungen durchgesetzt werden. Hierbei

wurden auch die individuellen Unterschiede in der Wohnanlage berücksichtigt. Ein weiterer Erfolg: Die Vermieterin macht die geplante Mieterhöhung erst einmal nicht geltend, sondern hat sie verschoben.

■ Jan Michelson

## Warmwasserblock: Günstige Mieten bleiben

Im Herbst 2018 erfuhren die Bewohner\*innen des sogenannten Warmwasserblocks auf der Veddel, dass die SAGA ihre Häuser mit 161 Wohnungen abreißen oder kernsanieren wollte. Für viele Mieter\*innen, die zum Teil seit Jahrzehnten in den Wohnungen leben, erst einmal ein Schock. Aber seitdem ist viel passiert. Die Mieter\*innen gründeten eine Initiative, organisierten Versammlungen und machten Öffentlichkeitsarbeit. Und es hat sich gelohnt: Im Februar 2020 gab die SAGA die denkmalgerechte Sanierung mit öffentlicher Förderung bekannt. Damit werden die Mieten auch nach der Sanierung bezahlbar sein. Das vorrangige Ziel, Erhalt und Sicherung von günstigen Mieten, ist erreicht. Die Initiative führt, unterstützt von MhM, regelmäßig Gespräche mit SAGA-Vertreter\*innen, um die Mieter\*inneninteressen auch weiterhin wahrzunehmen. Derzeit arbeitet sie an einer Rahmenvereinbarung, die Rückkehrrechte nach der Sanierung, Übernahme von Umzugskosten und Mitspracherechte bei der Sanierung regeln soll.

■ Andreas Jasiulek



Das erste Wohngebäude auf der Veddel mit fließend warmen Wasser: der sogenannte Warmwasserblock



## Abzocke bei Wohnungssuche

# Neue Betrugsmaschen

Betrüger\*innen versuchen, die besonders schwierige Lage von Geflüchteten und Migrant\*innen bei der Wohnungssuche in Hamburg auszunutzen. Gleich zwei verschiedene Betrugsmaschen fielen dieses Frühjahr in der MhM-Beratung auf.

**Unzulässige Maklercourtage** Eine syrische Familie zahlte 4.500 Euro, um eine Wohnung in Rahlstedt anmieten zu können. Für die Vermittlung der Wohnung verlangte eine Frau, die nur ihren Vornamen nannte, diesen Geldbetrag, um dann gleich drei Mietvertragsversionen aus dem Hut zu zaubern. Ein Vertragsexemplar war für das Jobcenter bestimmt. Die Miete entsprach hier den Mietobergrenzen der Sozialbehörde. In den weiteren Vertragsversionen waren höhere Mieten genannt. Die Differenz sollten die Mieter zahlen. Da die Familie von staatlicher Unterstützung lebt, war klar, hier soll vom sozialrechtlichen Lebensunterhalt der Familie Geld in die Taschen des Vermieters fließen. Das ganze war der überrumpelten Familie suspekt. Für die Vermittlung von Wohnungen müssen Mieter\*innen seit 2015 in der Regel keine Maklergebühr bezahlen. Nun versucht MhM das Geld zurück zu holen und machte den Fall über das Hamburg Journal öffentlich, um Wiederholungen zu verhindern.

**Zu schön, um wahr zu sein** Eine andere Masche: Auf Internetportalen werden Mietwohnungen mit Fotos von attraktiven Wohnungen annonciert, die es aber offenbar nicht gibt. Die Mieter\*innen sollen dabei zunächst in Vorleistung treten. So wurde MhM-Mitglied Frau K. über Airbnb eine Wohnung in der Paul-Roosen-Straße angeboten: 511 Euro für rund 95 m²! Als Frau K. Kontakt aufnahm, erhielt sie eine lange und ausführliche Email der angeblichen Vermieterin in englischer Sprache. Sie und ihr Ehemann seien bei der Bank of Ireland in Dublin beschäftigt und könnten daher keine Besichtigung vor Ort durchführen. Frau K. erhalte aber die Schlüssel für die Wohnung zur Besichtigung, sobald sie eine Kautions in Höhe von 1.400 Euro gezahlt habe. Da Frau K. nur wenig Englisch spricht und unter der genannten Hausnummer keine Wohnung finden konnte, wandte sie sich an MhM. Bei der Beraterin klingelten gleich die Alarmglocken. Eine Neuvertragsmiete unter 6 Euro nettokalt



*Vorsicht, wenn schöne Altbauten zu Spottpreisen angeboten werden.*

gibt es auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt nicht, so die traurige Wahrheit aus Sicht der Mieterjuristin Sabine Kirsch. Und Vorkasse sieht das Mietrecht schon gar nicht vor. Vielmehr ist der Mieter berechtigt, die Geldsumme für die Kautions in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu zahlen. Die erste Rate ist erst zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Sobald Vorauszahlungen geleistet werden sollen, sollten die Mieterinteressent\*innen die Finger davon lassen, egal, wie hoch der Druck ist, aus ihrer bisherigen Wohnung ausziehen zu müssen. Seriöse Vermieter\*innen halten sich an das Gesetz.

■ *Sylvia Sonnemann und Andree Lagemann*

## Corona bremst Volksinitiativen aus

# Keine Profite mit Boden & Miete!

Im Februar 2020 startete die Unterschriftensammlung für die von MhM mitinitiierten beiden Volksinitiativen »Boden und Wohnungen behalten – Hamburg sozial gestalten.« und »Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig.«. Doch das Durchstarten der Sammlung der nötigen 10.000 Unterschriften sowie begleitende Veranstaltungen und Demonstrationen nach den Hamburger Märzferien scheiterten an den Kontaktbeschränkungen und Versammlungsverboten wegen der Corona-Pandemie.

Im April traten die Volksinitiativen an die Bürgerschaft, um einen Aufschub für die eigentlich am 4. August 2020 endende Sammelfrist zu erwirken. Einen Aufschub, der so lange dauert wie die Coro-

na-Beschränkungen, gab es dann aber nicht: Die Bürgerschaft beschloss am 6. Mai 2020 eine Gesetzesänderung, die lediglich eine Hemmung der Sammelfrist vom 16. April bis 30. Juni 2020 bedeutet. Wenn sich die aktuell noch bis 30. Juni 2020 geltenden Veranstaltungs- und Versammlungsverbote nicht weiter verlängern, müssen die 10.000 Unterschriften am 19. Oktober 2020 vorgelegt werden.

Die Volksinitiativen werden sich daher auch weiterhin dafür einsetzen, dass die im Normalfall bestehende 6-Monats-Frist zur Sammlung von Unterschriften um genau den Zeitraum verlängert wird, in dem aufgrund gesetzlicher Regelungen im Kontext des Infektionsschutzgesetzes die Sammlung von Unterschriften erheblich erschwert ist.



In Kürze wollen die Initiatoren Vorschläge unterbreiten, wie unter den Pandemie-Beschränkungen trotzdem – wenn auch im bescheidenen Umfang – die Sammlung von Unterschriften sinnvoll fortgesetzt werden kann. Bitte mitmachen und weitersagen!

■ *Marc Meyer*

■ **Den aktuellen Stand** der Dinge erfahren interessierte Mieter\*innen unter: [www.keineprofitemitbodenundmiete.de](http://www.keineprofitemitbodenundmiete.de)

# MhM bringt Licht in den Mietbegrenzungsdschungel

Nicht nur für den mietrechtlichen Laien sind die Regeln zur Begrenzung der Mietpreise in Deutschland inzwischen undurchsichtig. Innerhalb eines guten Jahres hat allein der Bund drei Mal neue Mietvorschriften erlassen, die Berliner Landesregierung hat einen bundesweit stark beachteten Mietendeckel entwickelt, und in Bayern wird ein sechsjähriger Mietenstopp diskutiert. MhM klärt auf, was wo und mit welcher Wirkung gilt.

**Fehlerhafte Mietpreisbremsen** Die bundesweit auf angespannten Wohnungsmärkten geltenden Regelungen zur Mietpreisbremse begrenzen allein die Neuvertragsmieten. Sie sind zum 1.4.2020 zum zweiten Mal reformiert wurden. Zunächst war die 2015 eingeführte Mietpreisbremse schon in den Startblöcken hängen geblieben: Viele Bundesländer – auch die Freie und Hansestadt Hamburg – hatten Verordnungen erlassen, die von den Gerichten für unwirksam erklärt wurden. Erst seit dem 10. Juli 2018 können sich Mieter\*innen in Hamburg wirksam auf die Vorschriften der §§ 556d BGB ff. berufen. Sie gilt also erst seit knapp zwei Jahren und läuft zum 30.6.2020 aus.

**Verlängerung der Mietpreisbremse** MhM unterstützt die Pläne des Senats, die Verordnung nahtlos zu verlängern. Diese Verlängerungsmöglichkeit hat der Bund bei einer der Nachbesserungen geschaffen. Mietpreisbegrenzende Verordnungen können mehrfach jeweils für höchstens fünf Jahre erlassen werden, allerdings ist Schlusspunkt für alle Mietpreisbremsen der 31.12.2025.

**Reform der Reformen** Die Mietpreisbremse zeigte zunächst fast keine Wirkung. Zum 1.1.2019 ist eine Auskunftspflicht in das Regelwerk der Mietpreisbremse aufgenommen worden. Wenn die Vermieter\*in bei Mietvertragsbeginn nicht begründet, weshalb die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschritten wird, dann kann die Miete – zumindest für zwei Jahre – leichter gerügt und gesenkt werden. Eine zweite Reform gilt für Mietverträge, die ab dem 1.4.2020 abgeschlossen wurden. Mieter\*innen können ihre Vermieter\*innen auffordern, den Mietpreis nicht erst ab Rüge, sondern rückwirkend zu senken. Vermieter\*innen müssen mit einer Rückzahlung überhöhter Mietforderungen von bis zu 30 Monaten rechnen. MhM stellt fest, dass mit diesen Reformen Mitglieder zunehmend nachfragen, ob in ihrem Mietvertrag die Mietpreisbremse

Anwendung findet. In zahlreichen Fällen konnte eine deutliche Senkung der Miete erreicht werden.

**Sechs Jahre keine Mieterhöhungen** »Mietenstopp« ist eine Volksinitiative von vielen Akteuren, Mietervereinen und dem Deutschen Gewerkschaftsbund, der Linken und der SPD in Bayern sowie der Initiative »auspekuliert«. Der Mietenstopp soll nicht nur bei Neuabschlüssen, sondern auch für Bestandsmieter\*innen gelten. Die wichtigsten Forderungen: sechs Jahre keine Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen auf angespannten Wohnungsmärkten in 162 Städten und Gemeinden in Bayern. Bei Neuvermietungen soll höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich nach dem jeweiligen Mietenspiegel richtet, verlangt werden dürfen. Obwohl das Volksbegehren mehr als 50.000 Unterschriften vorweisen konnte, hat die bayerische Landesregierung Mitte April mitgeteilt, dass sie das Begehren nicht zulässt. Es liege keine Gesetzeskompetenz des Landes Bayern vor, so das bayerische Innenministerium. Nun will die Initiative über den Bayerischen Verfassungsgerichtshof die Zulassung des Volksbegehrens erzwingen.

**Berlin deckelt** Die Berliner machen vor, was in Bayern und in Hamburg bisher nicht möglich scheint.

Die Berliner Landesregierung bejahte bereits 2019 die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen und stützte sich dabei auf ein Rechtsgutachten der Rechtsprofessoren Mayer und

Artz. Seit der Föderalismusreform 2006 sei das Wohnungswesen nach Art. 70 des Grundgesetzes Ländersache. Zum Wohnungswesen gehören nach allgemeinem Verständnis neben Fragen der Bewirtschaftung und Belegung auch das Preisrecht. Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, wie das Mietendeckelgesetz offiziell heißt, ist ein öffentlich-rechtliches Verbotsgesetz und seit dem 23.2.2020 in Kraft. Es gilt im Prinzip für alle Wohnungen, ausgenommen sind lediglich öffentlich geförderte Wohnungen, so genannte Trägerwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen sowie Neubauwohnungen. Bei Neuvermietungen gilt, dass nur bestimmte Nettokaltmieten verlangt werden dürfen. Eine Mieten-Tabelle auf der Grundlage des Berliner Mietenspiegels 2013 legt die Mietobergrenzen fest. Sie reichen von Euro 6,45/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen bis Euro 9,80/m<sup>2</sup> für im Zeitraum 2003-2013 bezugsfertig gewordene Wohnungen. Zuschläge für moderne Ausstattung oder Modernisierung in Höhe von Euro 1,00 / m<sup>2</sup> sowie Zuschläge für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in Höhe von 10 % sind ebenfalls erlaubt. Für bereits bestehende Mietverhältnisse legt das Gesetz fest, dass überhöhte Mieten verboten sind. Überhöht sind Mieten dann, wenn sie 20 % über der lagedifferenzierten Höchstmiete liegen. Die Absenkung auf die Höchstmiete tritt allerdings erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes, also erst ab dem 23.11.2020, in Kraft. So-

Baujahr		bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2013
Miete in €/qm monatlich	ohne Modernisierung	6,45	6,27	6,08	5,95	6,04	8,13	9,80
	nach Modernisierung	7,45	7,27	7,08	6,95	7,04	9,13	10,80
	nach Modernisierung mit moderner Ausstattung *	8,45	8,27	8,08	7,95	8,04	10,13	11,80

Traumhafte Mietgrenzen in Berlin





Letztlich wird das Bundesverfassungsgericht entscheiden, ob der Berliner Mietendeckel hält.

weit die gedeckelten Mieten für Vermieter\*innen zu einer unbilligen Härte führen, etwa zu dauerhaften Verlusten oder zu Substanzgefährdung ihrer Gebäude, können sie sich von der Investitionsbank Berlin höhere Mieten genehmigen lassen.

**Mietbegrenzungen gab es früher schon** Öffentlich-rechtliche Regelungen im Mietpreisrecht sind im Übrigen keine

Erfindung des Berliner Senats, sondern haben in Deutschland eine lange Tradition: Bereits im Ersten Weltkrieg wurde in Preußen ein Preisstopp und das Einfrieren der Mieten durch Anordnung erlassen. Öffentlich-rechtliche Preisvorschriften regulierten auch in der Weimarer Zeit und bis nach dem Zweiten Weltkrieg, in Westdeutschland bis 1968, in West-Berlin bis 1988 die Wohnungsmärkte.

**Das Bundesverfassungsgericht entscheidet** Ob der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß ist und das Bundesland Berlin berechtigt war, Mietpreisvorschriften zu erlassen, wird derzeit vor dem Bundesverfassungsgericht geklärt. U.a. haben die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP am 6.5.2020 einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle eingereicht. Wegen der enormen Bedeutung des Gesetzes wird eine Entscheidung noch in 2020 erwartet. Eine vorläufige Außerkraftsetzung der Bußgeldvorschriften des Mietendeckelgesetzes, die von Berliner Vermieter\*innen in einem Eilverfahren in Karlsruhe beantragt worden war, ist am 10.3.20 vom Bundesverfassungsgericht abgelehnt worden.

**Traumhaft effektiv** Für das MhM Mitglied Herrn B, der zum 1.5.2020 von Hamburg nach Berlin-Mitte gezogen ist, be-

deutet der Mietendeckel, dass er netto kalt 5,95 Euro pro Quadratmeter zahlen muss. Die Vermieterin Akelius GmbH hatte vom Vormieter noch 19,25 Euro pro Quadratmeter verlangt. Statt 1.150 Euro wie sein Vormieter muss er lediglich 415 Euro zuzüglich Betriebskosten im Monat zahlen. Nicht nur für Berliner Verhältnisse ein geradezu paradiesischer Mietpreis! Anders als bei der Mietpreisbremse, bei der Vermieter\*innen lediglich mit einer Herabsetzung der Miete rechnen müssen, erwartet die Berliner Vermieter\*innen bei Verstößen gegen den Berliner Mietendeckel ein kräftiges Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 Euro. Diese Aussicht scheint nach Aussagen von Berliner Mieterjurist\*innen viele Vermieter\*innen dazu zu bewegen, sich gesetzeskonform zu verhalten.

Wenn der Mietendeckel in Berlin »hält«, sollte es in Hamburg und München kein Zögern mehr geben, dann muss gedeckelt werden.

■ *Andree Lagemann*



**Ich habe vor zwei Jahren einer Mieterhöhung auf 665 Euro nettokalt zugestimmt, bei der mein Vermieter eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt hat. Nun wurde die Wohnung neu vermessen mit dem Ergebnis, dass die Wohnfläche nur 70 m<sup>2</sup> beträgt. Muss mir der Vermieter wegen der falsch angegebenen Wohnfläche Geld zurückzahlen?**

Wird im Mietvertrag fälschlicherweise eine zu große Wohnfläche angegeben, sind die Rechtsfolgen eindeutig: Ist die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner als mietvertraglich vereinbart, kann die Mieter\*in die Miete um den entsprechenden Prozentsatz der Abweichung mindern, und zwar sowohl für die Vergangenheit als auch die Zukunft.

So klar ist die Rechtslage im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nicht. Generell gilt: Durch das Mieterhöhungsverlangen der Vermieter\*in und die Zustimmung der Mieter\*in kommt in aller Regel eine Vereinbarung über die zukünftig zu zahlende Gesamtmiete zustande, nicht über einen bestimmten Quadratmeterpreis. Üblicherweise wird im Mieterhöhungsverlangen der Gesamtbetrag der neuen Miete oder der Gesamtbetrag, um den die Miete erhöht wird, genannt. Ist dies der Fall, geht die Rechtsprechung davon aus, dass sich Vermieter\*in und Mieter\*in auf diesen genannten Betrag geeinigt haben. Die genannte Quadratmetermiete ist nur eine kalkulatorische Größe.

Die Rechtsprechung unterscheidet in Fällen, in denen sowohl Vermieter als auch Mieter fälschlicherweise von der zu großen Wohnfläche ausgegangen sind, wie folgt: War die verlangte Miete be-

tragsmäßig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und wäre die Mieterhöhung auch dann gerechtfertigt gewesen, wenn der Vermieter die tatsächliche Wohnfläche zu Grunde gelegt hätte, bleibt der Mieter an die Vereinbarung gebunden; ein Rückforderungsanspruch steht dem Mieter nicht zu (BGH, Urteil v. 11. Dezember 2019 – VIII ZR 234/18). War dagegen die Mieterhöhung bei Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche oberhalb der Vergleichsmiete, ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung nicht zuzumuten. Bei einer Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche von mehr als 10 %, steht dem Mieter ein Rückforderungsanspruch zu (BGH, Urteil v. 7. Juli 2004 – VIII ZR192/03).

In Ihrem Fall müsste also konkret geprüft werden, ob die fragliche Mieterhöhung auf 665 Euro (das bedeutet bei einer tatsächlichen Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> einen Quadratmeterpreis von 9,50 Euro) der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, um mögliche Rückforderungsansprüche beurteilen zu können.

**Ich habe ein in den 50er Jahren errichtetes 80 m<sup>2</sup> großes Reihenhaus gemietet. Bad und Toilette wurden nie erneuert. Der Energieverbrauch ist enorm hoch, da die Fenster alt sind, das Haus nicht unterkellert und die Ölheizung wenig effizient ist. Nun möchte die Vermieterin die Miete erhöhen. Sie bezieht sich auf den Hamburger Mietenspiegel und verlangt meine Zustimmung zu einer Miete, die beinahe dem Oberwert des Rasterfeldes F3 entspricht. Ist das zulässig?**



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Mit dem Hamburger Mietenspiegel kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 26.4.2016 – VIII ZR 54/15) ein Mieterhöhungsverlangen für ein Reihenhaus in Hamburg begründet werden, auch wenn die Mieten von Reihenhäusern nicht im Hamburger Mietenspiegel berücksichtigt sind. Die verlangte Miete muss dabei innerhalb der durch den Mietenspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen. Die von Ihrem Vermieter vorgenommene Bezugnahme auf das Rasterfeld F3 des Hamburger Mietenspiegels ist also zulässig.

Eine ganz andere Frage ist, ob die verlangte Miete der Höhe nach gerechtfertigt ist. Auch wenn ein Reihenhaus gegenüber einer Etagenwohnung Vorteile wie eigenes Treppenhaus und Gartenutzung aufweist, spricht die von Ihnen geschilderte schlechte Ausstattung des Hauses gegen eine Anwendung des Oberwertes. In einer Gesamtbetrachtung aller Merkmale Ihres Reihenhauses nach Lage und Ausstattung ist zu entscheiden, in welcher Höhe Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen.

## Wohngeld

# Wertvoller staatlicher Mietzuschuss

Wenn das Einkommen gerade mal so für die Miete reicht, dann kann es sich lohnen, Wohngeld zu beantragen. Adressat für den seit 1965 eingeführten Mietzuschuss ist in Hamburg die Wohngeldstelle des Bezirksamtes. Drei Faktoren bestimmen, ob ein Anspruch besteht:

— Höhe des Einkommens: Es muss ausreichen, den Lebensunterhalt und einen Teil der Wohnkosten zu decken, darf aber eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigen. Bei einer Einzelperson liegt diese

Grenze in Hamburg zur Zeit bei rund 1.600 Euro brutto.

— Die Anzahl der Haushaltsmitglieder.  
— Die Höhe der Miete: Je höher die Miete, desto mehr Wohngeld. Auch hier gibt es Obergrenzen, die sogenannten Mietstufen. Wenn die Miete die Obergrenze übersteigt, bedeutet das nicht, dass kein Wohngeld bezogen werden kann, sondern lediglich, dass für die Berechnung des Wohngeldsatzes nicht die volle Miete zugrunde gelegt wird.

Nicht einfach zu bestimmen ist, wann Anspruch auf Wohngeld oder doch auf ALG II besteht. Als Faustregel gilt: Wenn sämtliche Einkünfte um 80 % den Hartz-IV Satz übersteigen, ist die Wohngeldstelle die richtige Ansprechpartnerin. Liegt das Einkommen unter dieser Grenze, ist in der Regel das Jobcenter zuständig sein.

MhM-Wohngeldspezialistin Rachel Kopp berät Sie gerne. Sie ist erreichbar unter [wohngeld@mhmhamburg.de](mailto:wohngeld@mhmhamburg.de).



**Heizkosten nur nach Verbrauch** Wer Zweifel an der Höhe der Heizkosten hat, sollte die Rechnungen des Wärmelieferanten bei der Hausverwaltung einsehen. Stellt sich dabei heraus, dass die abgerechneten Kosten lediglich die Summe der Abschlagszahlungen an den Energielieferanten sind oder werden Rechnungen vorgelegt, die nicht genau den abgerechneten Zeitraum betreffen, ist die Abrechnung nicht korrekt. Es kommt auch vor, dass die Energiekosten auf Hochrechnungen beruhen. Dann ist nicht erkennbar, wie viel Energie in der Abrechnungsperiode verbraucht wurde und welche exakten Kosten entstanden sind. Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 156/11) hat entschieden, dass Heizkosten immer nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden müssen. Es ist der in der Abrechnungsperiode verbrauchte Brennstoff anzugeben und die dadurch verursachten Kosten sind abzurechnen. Bei Heizöl ist jeweils der Tankinhalt am Anfang und Ende der Heizperiode festzustellen. Bei Erdgas und Fernwärme sind die Zählerstände des Hauptzählers am Jahresende zu erfassen. Eine Nachzahlung, die auf nicht in der Abrechnungsperiode verbrauchten Energiekosten beruht, schulden die Mieter\*innen nicht.

**Zweifel am Wasserverbrauch?** Viele Mieter\*innen bezweifeln die korrekte Funktionsfähigkeit ihrer Wasserzähler. MhM empfiehlt, die Geräte selber auf Funktionstüchtigkeit zu untersuchen. Den korrekten Wasserverbrauch kann jede\*r mit einem 10-Liter-Eimer selbst prüfen. Dazu in einen Putzeimer mit einem Messbecher genau 10 Liter Wasser füllen und mit einem Filzstift den Wasserstand

markieren. Im zweiten Schritt in der Dusche Wasser ablaufen lassen, bis das rechte sich am schnellsten bewegende Anzeigerädchen des Wasserzählers auf Null steht. Nun den markierten Eimer bis zur 10-Liter-Marke füllen und vergleichen, ob der Wasserzähler tatsächlich zehn Liter Verbrauch anzeigt. Wenn alle Zähler so geprüft wurden, sollte Gewissheit bestehen. Bei unerklärlich hohem Wasserverbrauch können auch tropfende Wasserhähne oder die WC-Spülung ursächlich sein. Es kommt auch vor, dass der Wasserzähler nicht nur den Wasserverbrauch in der eigenen Wohnung, sondern auch noch den in der Nachbarwohnung erfasst. Auch das kann selbst ausgeschlossen werden. Dazu sollten bei längerer Abwesenheit alle Zählerstände exakt notiert werden. Bei Rückkehr lässt sich durch Vergleich feststellen, ob zwischenzeitlich Wasser verbraucht wurde.

**Belegeinsicht mit Smartphone oder Digitalkamera** Der Bundesgerichtshof hat am 8.3.2006 (VIII ZR 78/05) entschieden, dass Vermieter\*innen grundsätzlich nicht verpflichtet sind, die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege zuzusenden. Diese müssen vielmehr vor Ort im Büro der Hausverwaltung eingesehen werden. Die Idee der Bundesrichter\*innen war dabei, dass die Mietparteien direkt vor Ort die Betriebskosten erörtern und Meinungsverschiedenheiten klären könnten. Bei vielen Belegen ist aber nicht so ohne Weiteres nachvollziehbar, ob die in Rechnung gestellten Beträge in der Addition zur abgerechneten Gesamtsumme führen. Außerdem werden die Belege unsortiert vorgelegt. Weil die Prüfung dadurch sehr zeitaufwändig



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

sein kann, ist es sinnvoll, Kopien von ausgesuchten Betriebskostenpositionen zu erbitten, um diese in der MhM-Beratung überprüfen zu lassen. Wenn die Verwaltung sich weigert, können Mieter\*innen während der Belegeinsicht vor Ort von den Rechnungen auf eigene Kosten Fotos machen, so das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 11.9.2009 (412 C 34593/08). Dazu kann eine Digitalkamera oder das Smartphone verwendet werden. Zu Beweis Zwecken empfiehlt es sich, zur Belegeinsicht einen Zeugen (z. B. Nachbar\*innen) mitzunehmen. MhM bietet auch eine professionelle Belegeinsicht an, für die durchschnittlich 150 bis 200 Euro anfallen. Entscheiden sich Nachbar\*innen, gemeinsam eine Prüfung in Auftrag zu geben, ist der Beitrag für jede\*n einzelne\*n niedriger. Aufgrund des während der Coronapandemie bestehenden Kontaktverbotes geht MhM davon aus, dass Vermieter\*innen derzeit abweichend von der oben genannten Regel verpflichtet sind, Belege per Email oder Post zu versenden. Kopierkosten können den Mieter\*innen dabei in Rechnung gestellt werden.



Ein Vollbad ist kostspielig, aber oft lohnenswert

# Rechenschaftsbericht 2019/2020

In Zeiten der Corona-Pandemie fällt der Rückblick auf das Jahr 2019 schwer. Gerade öffnet MhM wieder seine Pforten für die persönliche Beratung der Mitglieder, das Herzstück des Mietervereins. Das tut schon mal gut. Auch die vielen freundlichen Beratungen am Rechtstelefon und das durchweg positive Feedback zur Erreichbarkeit von MhM auch im Frühsommer 2020 machen Freude. Die für Sommer geplanten Feierlichkeiten zum 40jährigen Bestehen bleiben dennoch abgesagt. Dann feiern wir eben 2021 den 41sten Geburtstag – MhM war ja schon immer anders.

MhM hofft auf eine »echte Vollversammlung« im November dieses Jahres (Seite 2), hier schon einmal ein Überblick über die Themen, die den Verein im vergangenen Jahr beschäftigten:

**Herzstück Beratung** Knapp 12.000 Beratungen im Jahr 2019 zeigen, dass die Miete immer noch eines der wichtigsten Themen für die Hamburger\*innen ist. Kein Wunder, da 75% der Menschen in Hamburg zur Miete wohnen. Dennoch war es im Sommer 2019 auffallend ruhig in den Beratungsstellen. Ob es am zweiten langen Sommer in Folge lag oder die Klimakrise alle beschäftigte, können wir nur raten. Auch die Belegschaft von MhM nahm an der großen Fridays for Future-Demo im September teil. Ruhiger war es auch im Hausgemeinschaftsteam. Die viele Bautätigkeit in der Stadt hat offenbar die Modernisierungsanstrengungen der Wohnungswirtschaft gebremst. Zudem wirkt sich die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen auf maximal 3 Euro pro Quadratmeter positiv aus: Rausmodernisieren findet seit Jahresbeginn 2019 nicht mehr in Hamburg statt.

**Mieterhöhungen ohne Ende** Doch im Herbst und nach Erscheinen des Mietenspiegels am 26. November 2019 stieg die Beratungsnachfrage, die Anfang des Jahres 2020 quasi explodierte. Mieterhöhungen sind bis in den Frühsommer 2020 hinein Beratungsthema Nr. 1. Und unsere MhM-Statistik zeigt: Der Gang in die Beratung lohnt, denn nur etwa ein Drittel der Mieterhöhungen ist vollumfänglich berechtigt.

**Die Neuen** Die »Neue«, Susanne Golzau, ist inzwischen nicht mehr aus dem MhM-Team wegzudenken. Mit Gelassenheit und Leidenschaft für Zahlen managt sie die Finanzen und den Mitgliederservice von MhM. In der Rechtsabteilung verstärkt Rebekka Auf'm Kampe seit dem Sommer 2019 das Team. Nicht nur die leidgeprüften Vonovia-Mieter\*innen in der Beratungsstelle Steilshoop freuen sich über die brillante Juristin.



*Sichere Beratung in Zeiten von Corona*

**Gegen Bodenspekulation und ausufernden Eigenbedarf** Wohnungspolitik und Klimakrise waren die Themen des Herbstes und des Vorwahlkampfes zur Bürgerschaftswahl 2020. Auf Bundesebene wurde über die erneute Reform der noch immer wenig greifenden Mietpreisbremse diskutiert. Bei zahlreichen Veranstaltungen, so auch beim vom NDR und HH1 veranstalteten Bürgergipfel setzte sich MhM für einen Mietestopp ein. Noch immer ist der Hamburger Senat hier nicht diskussionsbereit – mal sehen, wie die neue alte Koalition sich positioniert. Aktuell macht MhM sich für eine Reform des Kündigungsschutzes stark. Der ehem. Justizsenator Dr. Till Steffen griff die MhM-Forderung nach einer Anwendung der sogenannten Schonfristzahlung auch auf die fristgemäße Kündigung in einer Bundesratsinitiative auf. Auch die Bündnisgrünen luden Anfang 2020 MhM zu einer Stellungnahme zum Kündigungsschutz ein (Seite 3). Im Februar starteten die von beiden Mietervereinen getragenen Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete«. Die Anliegen, öffentlichen Boden nicht mehr zu verkaufen sowie die Festschreibung niedriger Mieten auf öffentlichem Grund, haben eine große Resonanz gezeigt. Wie es trotz Pandemie weitergeht, damit die Initiativen erfolgreich sind, erfahren Sie auf Seite 18.

**Neue Website** Ende 2019 erfolgte der Website-Umbau. Anfang 2020 gab es den Relaunch. Der neue Blog MhM Aktuell auf der Startseite erfreut sich großer Aufmerksamkeit. In puncto Übersichtlichkeit erhielten wir schon viel positives Feedback. Leider fielen einige der neuen Elemente wie der Beratungskalender dem COVID 19 Virus zum Opfer. Auf der Startseite können Mitglieder und Mieter\*innen, die es werden wollen, tagesaktuell beobachten, wie das MhM-Beratungsangebot sich Richtung Normalität erweitert.

**Kontaktlose Beratung** Homeoffice, Telefon- und Videokonferenzen haben Einzug gehalten bei MhM. Mit ausgeweiteten Rechtstelefonzeiten und Verstärkung der Online-Beratung konnte im Frühjahr auch während strenger Kontaktverbotszeiten ein breites Beratungsangebot gewährleistet werden. Das Gute an der Krise: Einige Beratungselemente standen auf dem Prüfstand, Telefontermine wurden ergänzt, Videoberatungen sind in Planung – die bequeme Beratung aus der Ferne wird sicherlich auch nach dem Ende aller Kontaktbeschränkungen weiter ausgebaut werden.

■ *Sylvia Sonnemann*



## Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

# Nachname entscheidet über erfolgreiche Wohnungssuche

Ein nichtdeutsch klingender Name erschwert die Wohnungssuche deutlich. In den Fokus öffentlicher Aufmerksamkeit geriet diese Problematik in den letzten Jahren durch die schleppende Versorgung Geflüchteter mit Wohnungen. Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt erfahren jedoch nicht nur einkommensschwache neu zugewanderte Haushalte, sondern auch gutverdienende, oft hochqualifizierte Migrant\*innen, die vielfach schon seit Jahrzehnten in Deutschland leben.



Strukturelle Benachteiligungen bei der Wohnraumversorgung von Zuwanderungsgruppen werden in Deutschland kaum thematisiert. Vor diesem Hintergrund beschäftigte sich ein Projekt des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund damit, wie Belegungspraktiken der großen Wohnungsunternehmen in angespannten Wohnungsmärkten die Zugänge von Personen mit Migrationshintergrund zum Wohnungsmarkt beeinflussen<sup>1</sup>. Im Zuge der Forschungsarbeit wurden bundesweit 76 Interviews mit Expert\*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Zivilgesellschaft (Antidiskriminierungsbüros, Mietervereinen, Migrant\*innenorganisationen etc.) geführt. In Berlin, Düsseldorf und Hamburg wurden darüber hinaus Interviews mit Geschäftsführungen und Sachbearbeiter\*innen von kommunalen, privatwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen geführt<sup>2</sup>.

**Ergebnis der Studie:** Der Wohnungsmangel, insbesondere in den unteren Preissegmenten, erzeugt in vielen deutschen Städten einen Druck auf den Wohnungsmarkt, der eine zusätzliche Benachteiligung jener Haushalte verstärkt, die es ohnehin auf dem Wohnungsmarkt schon schwer haben. Die Zugänglichkeit unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente wird dabei nicht allein durch das

quantitative Angebot bezahlbaren Wohnraums beeinflusst. Maßgeblichen Einfluss nehmen die Leitbilder der Wohnungsmarktakteure und die daraus folgende Belegungspolitik.

Wohnungsmarktakteure folgen einem Leitbild der sozialen Mischung in Bezug auf ethnische Kategorien. Ein Migrationshintergrund wird dabei offenbar als Indikator für eine potenziell problematische Mietergruppe angesehen. Insofern schaut man auf migrantische Bevölkerungsgruppen aus einer eher defizitorientierten Perspektive. Die Folge: Ein Zuwanderungshintergrund erschwert die Wohnungssuche in Deutschland deutlich.

**Wie sieht das in der Praxis aus?** Es zeigt sich, dass die Sachbearbeitung in den Wohnungsunternehmen, egal ob kommunale, genossenschaftliche oder privatwirtschaftliche, einen großen Spielraum bei der Belegungspraxis hat. Wohnungswirtschaft und Verwaltung benennen das »Bauchgefühl« der Sachbearbeitenden bzw. deren Bestandskenntnis und Erfahrung als zentrale Voraussetzungen für eine gezielte Belegung.

**Die Untersuchung zeigt:** Entsprechende Mieterselektion mit Blick auf eine vermeintliche Passgenauigkeit hat einen zentralen Einfluss auf den Zugang von migrantischen Haushalten und insbesondere Geflüchteter zum Wohnungsmarkt.

Strukturen der Benachteiligung und Diskriminierung werden von Wohnungswirtschaftlichen Akteuren bislang jedoch weitgehend negiert. Unterstützung und Rückendeckung scheint die Wohnungswirtschaft dabei vielfach auch von der öffentlichen Verwaltung zu erhalten, die aus Angst, die Wohnungswirtschaft zu verprellen, Diskriminierung nicht öffentlich thematisiert. Als 2017 in Hamburg die SAGA wegen Diskriminierung einer Frau mit türkisch klingendem Nachnamen verurteilt wurde, konstatiert Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin: »Ich bin sicher, dass es bei der Saga keine strukturelle Benachteiligung oder Diskriminierung gibt«.

Die Projektergebnisse legen regelmäßig Testing-Verfahren nahe, um eine diskriminierungsfreie Vermietung sicherzustellen. Im Rahmen dieses Verfahrens bewerben sich zwei Testende, die sich in einem oder mehreren Merkmalen unterscheiden, aber ansonsten weitgehend merkmalsgleich sind, um eine Wohnung. Entsprechende Verfahren können Ungleichbehandlung in der Wohnungsvergabe nachweisen.

In den untersuchten Großstädten zeigt sich, dass durch eine Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Wohlfahrtspflege auf Quartiersebene Strukturen entwickelt werden können, die Nachbarschaften stabilisieren und gleichzeitig die Zugangsmöglichkeiten für Migrant\*innen erhöhen können. Als richtungweisend kann hier die Antidiskriminierungspolitik in Berlin angesehen werden, die mit ihrer Fachstelle gegen Diskriminierung einen akteursübergreifenden Dialog befördert.

■ Dr. Heike Hanhörster

*1 Das Forschungsprojekt wurde im Auftrag des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. durchgeführt.*

*2 in Kooperation mit dem Büro UrbanPlus (Berlin)*

(Fortsetzung von Seite 3)

dass Menschen hier ihr Zuhause verlieren. Zudem werden Mieter\*innen enorm finanziell belastet. Existenzängste sind regelmäßige Begleiterscheinung von Kündigungen. Es sollte eine Auskunftspflicht des Vermieters statuiert werden, sofern der in der Kündigung genannte Kündigungsgrund sich nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach Auszug der Mieter\*innen realisiert.

**Zahlungsverzug muss heilbar sein** Die vollständige Begleichung von Mietschulden muss zur Unwirksamkeit einer Kündigung führen, egal ob diese fristlos oder mit einer Frist ausgesprochen wurde. Den Wohnungsverlust sollte die sogenannte Schonfristzahlung wieder vollumfänglich garantieren.

### Pflichtverletzungen des Mietvertrages

**kein Kündigungsgrund** Eine drohende Kündigung darf Mieter\*innen nicht an der Durchsetzung ihrer Rechte hindern. Die Kündigungsmöglichkeit bei Vertragsverstößen darf nur in gravierenden Fällen zulässig sein, in der Regel aber nicht, wenn man sich über Ansprüche oder Forderungen aus dem Mietvertrag streitet. Stattdessen muss klar geregelt werden, dass der Vermieter im Falle eines Verstoßes gegen mietvertragliche Pflichten zunächst Klage einzureichen hat, also zum Beispiel **Klage auf**

- Unterlassung der Untervermietung
- Zahlung der Kautions
- Feststellung einer Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen
- Duldung einer Besichtigung oder

- Installation von Rauchwarnmeldern
- Unterlassung der Hundehaltung
- Zahlung der Modernisierungsmieterhöhung
- Zahlung rückständiger Mieten bzw. Feststellung, dass die Miete nicht gemindert werden kann etc.

Mieterschutz ist wichtiger denn je. Gravierende Änderungen im Kündigungsschutz sind erforderlich, um die Schiefelage zwischen den Mietparteien wieder ins Gleichgewicht zu bringen.

■ Sylvia Sonnemann

## KURZURTEILE

**Diskriminierung bei der Wohnungssuche** Wird ein Mietinteressent allein aufgrund seiner ethnischen Herkunft beim Bewerbungsverfahren für Mietwohnungen benachteiligt, indem er vom Wohnungsunternehmen eine Absage für die Wohnungsbesichtigung erhält, stellt dies eine Diskriminierung im Sinne des § 19 Absatz 2 AGG da. Der klagende Mietinteressent bewarb sich Ende 2018 um Besichtigung einer Wohnung bei einem der größten Berliner Wohnungsunternehmen per Online-Formular. Außer seinem türkischen Namen und den Kontaktdaten enthielt dieses Formular keine weiteren Daten. Daraufhin erhielt er von der Beklagten eine Absage mit der Begründung, dass ihm kein Besichtigungsangebot unterbreitet werden könne wegen der zahlreichen Anfragen. Noch am selben Tag bewarb sich der Kläger per

E-Mail mit einem fiktiven deutschen Namen und erhielt prompt die Antwort, er könne sich die Schlüssel zur Besichtigung der Wohnung abholen. Der Kläger wiederholte das Procedere etwas später bei einer anderen von der Beklagten angebotenen Wohnung mit dem gleichen Ergebnis. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg stellte fest, dass der Kläger allein aufgrund seines türkisch klingenden Namens, mithin wegen seiner ethnischen Herkunft, die angebotene Wohnung nicht habe besichtigen können. Damit läge eine Diskriminierung des Klägers vor. Die Diskriminierung durch die Beklagte sei auch schuldhaft erfolgt, zumindest fahrlässig. Als Entschädigung wurde dem Kläger ein Betrag in Höhe von 3.000 Euro zugesprochen.

*Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 14. Januar 2020 – 203C 31/19*



## MhM-Angebote

### Wohnung ausmessen

Nutzen Sie ein Aufmaß zu Vorzugsbedingungen für MhM-Mitglieder. Dipl.-Ing. Architektin Bracht  
☎ 040 / 460 078 30  
Wohnraumagentur Hamburg  
☎ 040 / 642 307 99

### Wohngeldberatung

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

### Nachbarschaftsprobleme

Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediation) bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an.  
☎ 040 / 431 394-0

### Wohnungsabnahme

Unterstützung bei Wohnungsrückgabe.  
☎ 040 / 431 394-0

Anzeige





## WILLKOMMEN

**Rebekka auf'm Kampe-Feindt**, die Kollegin mit dem komplizierten Namen ist überhaupt nicht complicated und bringt seit August 2019 frischen Wind in die 50 plus Rechtsabteilung. Sie hat sich, bevor sie sich für uns entschieden hat, als Anwältin mit Schwerpunkt Versicherungsrecht verdingt, fand es aber dann doch attraktiver, im Team zu arbeiten und kam so in unser MhM-Individualistenteam.

Rebekka, selbst Mieterin, möchte sich politisch für Hamburgs Mieter\*innen einsetzen und mit ihrer Arbeit unseren Mitgliedern zu ihrem Recht verhelfen. Mietrecht ist ihrer Meinung nach zu wenig mieter\*innenfreundlich und stark ver-



besserungswürdig. Sie engagiert sich neben der Beratung in der Bartelsstraße für die Mieterinteressen in Wilhelmsburg und Steilshoop.

Schön, dass du da bist, Rebekka.

## 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

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

**Autor\*innen** Rebekka Auf'm Kampe, Julia Fischer, Dr. Heike Hanhörster, Andreas Jasiulek, Jan Michelson, Marc Meyer, Birgit Otte, Sabine Weis, Frank Wieding, Achim Woens, Rachel Kopp

**Fotos** Rebekka Auf'm Kampe, Andreas Jasiulek, Jan Michelson, Frank Wieding, MhM, pixabay, Gerda Elmerhaus

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

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

**Redaktionsschluss** ist der 31.10.2020

### Mietraum<sup>2</sup> digital

Die Mitgliederzeitung digital statt in Papierversion beziehen. Schreiben Sie an: [mietraum@mhmhamburg.de](mailto:mietraum@mhmhamburg.de) mit dem Betreff »Ich möchte ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum<sup>2</sup> digital statt per Post zugesandt bekommen«.

### MhM-Mitgliedsbeitrag

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



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

### Beitrittserklärung

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

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	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 Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«.	Unterschrift Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz Die aktuelle Version finden Sie unter <a href="http://www.mhmhamburg.de">www.mhmhamburg.de</a>
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 (Kontoinhaber)	Vorname
Straße, Hausnummer	
PLZ, Wohnort	
Kreditinstitut (Name)	
D	E
IBAN	

Ort, Datum und Unterschrift

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

## MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN



# Das MhM-Beratungskonzept – zur Zeit anders! Über 40 Jurist\*innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

**Eigentlich kommen Sie einfach vorbei.** Als Mitglied erhalten Sie in allen Beratungsstellen in der **Rechtsberatung** rechtlichen Rat ohne Voranmeldung. Am **Rechtstelefon** beantworten unsere Jurist\*innen kleinere Rechtsfragen. Im persönlichen Beratungsgespräch mit Ihnen finden wir Lösungen – auch durch Übernahme von Schriftverkehr.

**Zur Zeit müssen Sie sich für eine Beratung vorher anmelden: 040 431 394-0** Auch sind noch **nicht** wieder alle Außenberatungsstellen geöffnet. Barmbek, Langenhorn und Wilhelmsburg gingen als Erstes wieder an den Start. Die Rechtsberatung Spezial wird auch in Kürze wieder angeboten. Aktuelle Beratungszeiten erhalten Sie auf [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) oder unter: 040 431 394-0

### Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

#### ■ MhM-Zentrale

Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg  
15:30–18:30 Uhr | montags  
15:30–18:30 Uhr | dienstags  
15:30–18:30 Uhr | donnerstags  
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 ♿  
12:30–13:30 Uhr | dienstags

#### ■ 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 ♿  
auch Beratungen von Gewerbemietern  
16:00–17:00 Uhr | mittwochs

#### ■ Steilshoop

Schreyerring 27,  
im Café, hinterer Raum  
17:00–18:00 Uhr | dienstags

#### ■ Wandsbek

Schloßstraße 60,  
im Bezirksamt, Raum 300  
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

#### ■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,  
Bücherhalle Kirchdorf ♿  
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

### MhM-Bürozeiten

☎ 040 / 431 394-0

#### ■ MhM-Zentrale

9:00–13:00 Uhr | mo. – freitags  
14:00–17:00 Uhr | mo. – donnerstags

### Rechtstelefon, z. Z. ausgeweitet ☎ 040 / 431 394-77

10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags  
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

### Info-Hotline

☎ 040 / 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder telefonische Erstberatung während der MhM-Bürozeiten (siehe unten)

### Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale  
**Nebenkostenberatung**  
16:00–17:00 Uhr | mo. + 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 Kosten der Unterkunft  
14:00–15:00 Uhr | mittwochs