

# Mietraum<sup>m</sup>²

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



ENERGIEWENDE

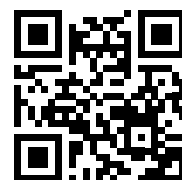
Strom vom Balkon

VOLKSINITIATIVEN

100 Jahre preiswert wohnen

MIETPREISBREMSE

# So bremst man Hamburgs Teuer-Mieten



2.2022 — 2,50 €





## Liebe Mitglieder, liebe Leser:innen,

der Mensch lebt mit seinen Gewohnheiten. Diese abzulegen und neue Routinen zu entwickeln, fällt bekanntlich den allermeisten von uns sehr schwer.

Diese Ausgabe handelt davon, wie man seine Gewohnheiten ändern kann und insbesondere in diesen Zeiten der Klima-, Kriegs- und Energiekrise auch muss.

Michael Hell von der Verbraucherzentrale erklärt ab Seite 12, wie sich Energie einsparen lässt.

Volker Henkel von der SoliSolar hilft dabei, Solarmodule für Balkone zu beschaffen und zu installieren. Balkonsolaranlagen können einen Beitrag zur Energiewende leisten, Seite 17.

Frank Wieding erzählt in der Reportage ab Seite 6 davon, dass es vielen Mietenden schwerfällt, sich gegen überhöhte Mieten zu wehren, und wie es gelingen kann, mit Hilfe der Mietenbremse und MhM die Mietkosten zu senken.

Eine Veränderung der Hamburger Wohnungspolitik hin zu mehr Gemeinwohl und bezahlbaren Mieten bedeutet auch das herausragende Ergebnis der beiden Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden und Miete«, für die sich MhM-Anwalt Marc Meyer von Anfang an mit großem persönlichem Einsatz engagiert hat.

Kommen Sie gut durch die kalte Jahreszeit!  
Ihre Andree Lagemann

## Menschen gesucht

**Auf Missstände aufmerksam machen und über Rechte aufklären – das sind zwei wichtige Punkte, die MhM als großer Mieterverein in Hamburg mit Öffentlichkeitsarbeit unterstützt.** Auch Journalist:innen, die Anfragen an MhM stellen, suchen zur Illustration mietrechtlicher Fragen geeignete Protagonist:innen. Um in eigenen Medien und auch darüber hinaus auf die Probleme der Mieter:innen und die Entwicklung der Wohnungs- und Mietenpolitik hinzuweisen und fundierte Berichterstattung zu liefern, suchen wir geeignete Fälle und entschlossene Mieter:innen, die ihre Geschichten erzählen wollen.

Uns interessieren besonders Fälle, die Missstände aufzeigen. Da sind die überzogenen Mietforderungen bei der Anmietung, der Eigenbedarf, mit dem gedroht wird, die Mängelanzeige, der einfach nicht nachgegangen wird oder ganz aktuell die Heizkostennachzahlung, für die das Geld fehlt.

Wer sich vorstellen kann, sich öffentlich zu äußern, melde sich bitte unter [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

*In der Haynstraße in Eppendorf begann die Erfolgsgeschichte von MhM: Auf dem Dachboden dieses Gebäudes gründeten Mieteraktivist:innen MhM 1980. Und auch heute noch engagieren sich die Bewohner:innen für bezahlbare Mieten!*

## Ausgabe 2 – Dezember 2022

### TITELTHEMA

So bremst man Hamburgs Teuer-Mieten 6

### MIETRECHT UND MIETEN

Mietpreisbremse 8

Sie fragen – Sabine Kirsch antwortet 14

Gaspreispreisbremse 14

Michelsons – Kurzurteile 15

Betriebskosten – gut beraten mit MhM 16

Sozialrecht Heizkosten und Wohngeld 18

Saftige Mieterhöhungen – Genossenschaft lenkt ein 21

### WOHNUNGSPOLITIK

Wie Vermietende Mieterschutz umgehen 3

Volksinitiativen erfolgreich 10

Neue Volksinitiative HH enteignet 21

### UMWELT UND SOZIALES

Tipps vom Energieberater 12

Strom vom Balkon 17

Gutes Klima im Kinderzimmer 20

### MIETER HELFEN MIETERN

Nachruf Achim Woens 4

Bericht Vollversammlung 5

Was macht MhM sonst noch Offener Brief 5

Kongress Netzwerk Mieten & Wohnen 9

Mitgliedertipp 125 Jahre Hamburger Rathaus 19

Beratungskompass Wilhelmsburg 22

Nachlese Hamburger City 22

Vorgestellt Minu Lintermann 23



## Wohnungsnot treibt krasse Blüten

# Wie Vermietende Mieterschutz umgehen

Mit Wohnraum lässt sich auch in Zeiten von Krise und Inflation richtig viel Geld verdienen. Die Versuche der Politik, der Profitgier etwa mit einer Mietpreisbremse Einhalt zu gebieten, sind allenfalls als halbherzig zu bezeichnen. Denn Vermieter:innen nutzen bestehende Gesetzeslücken gekonnt zu ihrem Vorteil oder setzen sich über geltendes Recht einfach hinweg.

**Die Mietpreisbremse, die nicht hält, was sie verspricht** Die durchschnittliche Miete lag laut Hamburger Mietenspiegel 2021 bei 9,29 €/m<sup>2</sup>. Ein kurzer Blick in die aktuellen Wohnungsanzeigen genügt, um festzustellen, dass 20 €/m<sup>2</sup> ein ganz normaler Preis für eine Neuvermietung ist. Angebote, die unter 10 €/m<sup>2</sup> liegen, sind auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mehr zu finden. Wie geht das überhaupt? Gibt es in Hamburg nicht eine Mietpreisbremse, die genau diese überhöhten Neuvermietungspreise verhindern sollte?

Die Mietpreisbremse gilt in Hamburg seit Juli 2018. Die traurige Wahrheit ist jedoch, dass diese Vorschriften von profitorientierten Privat- und Großvermieter:innen schlichtweg ignoriert werden. Und warum auch nicht? Eine Missachtung zieht keinerlei Sanktion nach sich. Es besteht allenfalls das Risiko, überhöhte Mieten erstatten müssen. Aber maximal für 30 Monate und auch nur dann, wenn tatsächlich eine Rüge ausgesprochen wird. Hier müssen die Mieter:innen sich also erst mal wehren. Darüber hinaus drohen keine rechtlichen Konsequenzen, denn ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse ist kein Wucher, kein Betrug und so droht keine Verfolgung als Ordnungswidrigkeit oder Straftat. Dreimaliges fahren ohne Ticket in öffentlichen Verkehrsmitteln wird härter bestraft. Die größte Gefahr bei

überzogenen Mietforderungen besteht für Vermieter:innen darin, dass Geld zurückgezahlt werden muss, was ohnehin nicht hätte verlangt werden dürfen. Man kann es also einfach mal versuchen.

**Ausnahmen, die keine sind** Schamlos wird sich auf Ausnahmen berufen, die das Gesetz zwar vorsieht, aber meist nicht vorliegen. Ein Neuanstrich wird als Komplettsanierung verkauft und alte Kellermöbel soll die Zwei-Zimmer-Wohnung in ein schickes und modern möbliertes City-Appartement mit Fabelmiete verwandeln. In einer ohnehin schon komplizierten rechtlichen Ausgangslage schafft dieses Vorgehen für Mieter:innen große Intransparenz und erschwert die Prüfung eigener Ansprüche erheblich. Gleichwohl stehen die Chancen, mit einer Rüge Erfolg zu haben und die eigene Miete deutlich zu reduzieren, so gut wie nie. Das hilft allerdings den wenigsten, denn kaum eine:r hat die Ressourcen, das Wissen oder die Kraft, um gegen die eigene Vermieter:in vorzugehen. Als Lösung für das Mietenproblem in Hamburg ist die Mietpreisbremse untauglich, nur mutigen und gut beratenen Einzelmietler:innen kann sie zum Reduzieren der Miete dienen.

**Die Zwangs-WG bzw. Vermietung einzelner Zimmer** Eine neue Masche zur Umgehung der Mietschutzvorschriften ist die Vermietung einzelner Zimmer in-

nerhalb einer Wohnung. Dabei mischen nicht nur hippe Startups mit, die möblierte *private bedrooms* in coolen *co-living locations* mit *common lounge areas* (oder weniger glamourös: Wohnheimzimmer mit geteilten Gemeinschaftsräumen) anbieten, sondern auch immer mehr private Vermieter:innen, die maximale Kontrolle und ein gutes Geschäft wittern. Die damit einhergehenden Mondpreise sind schlecht bis gar nicht mit der Mietpreisbremse zu senken, Urteile zu dieser Frage stehen noch aus. Zudem hat man auch auf die Auswahl der eigenen Mitbewohner:innen bei diesem Wohnkonzept keinen Einfluss: Die Vermieter:in entscheidet, mit wem man sich Bad und Küche teilt. Stehen einzelne Zimmer leer, wird dies gerade von Privatvermieter:innen gerne für unangekündigte Begehungen und Inspektionen der Wohnung genutzt. Meint die Vermieterin, dass vor der Weitervermietung Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen, hat man sie dann Samstagmorgen unangemeldet in der WG-Küche stehen.

Schon länger scheinen die klassischen WG-Mietverträge Vermieter:innen ein Dorn im Auge sein. Viele WG-Bewohner:innen machen mittlerweile die Erfahrung, dass die begehrte Untermietlerlaubnis verweigert wird in der Hoffnung, dass sich eine langjährige WG auflöst und die Wohnung für den doppelten

Solche Wohnungsangebote verschlagen einem die Sprache



**Traumhaftes Apartment in Harvestehude zu vermieten! Möbliert ...**  

 Straßenname 10, Rotherbaum, Hamburg

**1.450 €** **37 m<sup>2</sup>** **1**  
Kaltmiete Wohnfläche Zi.

Balkon/Terrasse Aufzug Stufenlos

Kontaktname  (14)

Preis neu vermietet werden kann. Die zimmerweise Vermietung ist damit auf dem Vormarsch.

**Greift das Zweckentfremdungsgebot?** Aber ist das legal? Die »Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs« wird durch das Zweckentfremdungsverbot im Hamburger Wohnraumschutzgesetz untersagt. Dieser Tatbestand dürfte in vielen Fällen erfüllt sein. Denn die Anmietung eines einzelnen vollkommen überbewerteten Zimmers ist für die meisten eine Not- und keine Dauerlösung. Auch Kosten und Wohngefühl sind in dieser Konstellation eher mit denen einer vorübergehend angemieteten Ferienwohnung vergleichbar als mit den eigenen vier Wänden – gerade, wenn das Zimmer auch noch möbliert ist. So oder so besteht dringend behördlicher Handlungsbedarf, denn für die Ahndung einer sogenannten Zweckentfremdung sind die Abteilungen für Wohnraumschutz der Hamburger Bezirksämter zuständig, die nach den Erfahrungen von MhM nur selten tätig werden.

**Der Untermiet-Trick** Was tun Vermieter:innen, wenn ihre Mieter:innen die überhöhten Preise nicht mehr zahlen wollen und die Miete rügen? So einige Vermieter:innen haben sich da bereits bei Anmietung Gedanken zu gemacht und eine Strohperson eingesetzt: Die Wohnung wird den Mie-

ter:innen nicht direkt überlassen, stattdessen gibt es einen nie gesehenen Hauptmieter, der die Zimmer einzeln untervermietet. Zwischen der eigentlichen Vermieter:in und den faktischen Bewohner:innen besteht so keine direkte vertragliche Beziehung. Werden die Mieter:innen unliebsam, kann die Vermieter:in der Zwischenperson kündigen, wodurch die Untermieter:innen ihr abgeleitetes Recht zum Besitz verlieren. Vermieter:innen müssen keine mietrechtliche Kündigungen aussprechen, sondern können einen sachenrechtlichen Herausgabeanspruch geltend machen, der viel einfacher durchsetzbar ist, denn das soziale Mietrecht mit seinen Schutzvorschriften und den strengen Kündigungsvorschriften wird dadurch ausgehebelt und kommt nicht mehr zur Anwendung. Wenn Betroffene nicht nachweisen können, dass Vermieter:in und Hauptmieter:in einvernehmlich zusammenwirken, geht es häufig nur noch um Schadensbegrenzung. Zwar stehen den Betroffenen Schadensersatzansprüche gegen die vertragsbrüchige Hauptmieterin zu – diese sind aber häufig schwer durchzusetzen, denn eine Anschrift dieser Person bleibt meist unbekannt, und die Wohnung ist in vielen Fällen trotzdem weg.

■ *Rebekka Auf'm Kampe*

## Nachruf Achim Woens

Achim hat bei Mieter helfen Mietern seit 1984 gearbeitet. Er organisierte Mieterinitiativen und spezialisierte sich als Soziologe mit Nebenfach Jura auf die Betriebskostenberatung. Seinem Anspruch, Hamburgs bester Betriebskostenberater zu sein, ist er bis zum Schluss gerecht geworden.

Mit seiner Erfahrung und seinem Optimismus hat er das Renommee von Mieter helfen Mietern maßgeblich geprägt. Und nicht wenige Ungenauigkeiten, die er in zahllosen Nebenkostenabrechnungen als kritikwürdig und nachteilig für Mietende entdeckte, haben bei Hausverwaltungen zum Umdenken geführt. Auch vor Gericht konnten so mieterfreundliche Rechtsprechungs-Trends begründet werden. Vor allem aber profitierten Tausende Mitglieder von seiner Arbeit. Achim dürfte eine kräftige Summe eingesparter Nebenkosten zusammengetragen haben.

Unermüdlich hat er sich auch für den Dachverband der Mieterinitiativen eingesetzt. Er hat Mieter helfen Mietern stark gemacht und jedes Jahr für solide Prognosen gesorgt. Achim hatte Spaß an

Zahlen und daran Menschen zu beraten. Das Erreichen des gesetzlichen Rentenalters hat ihn etwas kürzer treten lassen, aber an Ruhestand dachte er noch nicht. Das Mehr an Freizeit setzte Achim in Reisen und in Zeit für seine Liebsten um. Den El Camino in Spanien bewanderte er gleich mehrfach und Radfahren hielt ihn fit und beweglich.

Die Gespräche mit Achim in der Büroküche haben uns große Freude bereitet. Er hat gerne von seinen Reisen erzählt und mit uns über die Themen dieser Welt diskutiert. Achim interessierte sich für seine Kolleginnen und Kollegen und deren Geschichten. Diese Empathie war auch immer in seiner Arbeit spürbar.

Achim konnte das Leben genießen, er freute sich über jedes Stück Kuchen in der



Büroküche und jede gute asiatische Suppe in der Schanze. Leider hat ihn seine schwere Krankheit ausgebremst, wenngleich er auch dann nicht verzagte und sich lange und tapfer zur Wehr setzte – getragen von seinem Optimismus und großartig unterstützt von seiner Lebensgefährtin und seinem Sohn. Kurz vor seinem planmäßigen Ruhestand bei MhM verstarb Achim am 23. Juni 2022. Er hat bei der Arbeit und bei uns im Team eine riesige Lücke hinterlassen, die wir auch gar nicht schließen wollen, denn so erinnern wir uns immer wieder gern an ihn. Unser Gedanke sind bei seinen Lieben.

# Vollversammlung beschließt Beitragserhöhung und wählt neuen Vorstand

Ausgesprochen diskussionsfreudig und konzentriert ging es auf der Vollversammlung am 30. August 2022 zu. Wie gut ist der Verein aufgestellt und sollte man Genossenschaften strenger in den Fokus nehmen? Das waren zwei der diskutierten Fragen. Auch gab es gleich zwei neue Kandidat:innen für den Vorstand. Am Ende wurde Nicola Kleist neu in den Vorstand gewählt – die Rechtsanwält:innen Eva Proppe, Thomas Breckner und Udo Smetan wurden wiedergewählt. Damit ist das Gremium nun etwas größer und um den Erfahrungsschatz einer langjährigen Mietaktivistin reicher.

Die Beitragserhöhungen, die wir im vorangegangenen Mietraum<sup>2</sup> avisiert haben, wurden beschlossen: Der Vereinsbeitrag steigt von jährlich 65 Euro auf 70 Euro. Der ermäßigte Beitrag wurde um 2 Euro auf 42 Euro angehoben. Der Beitrag für die Rechtsschutzversicherung wurde um 6 Euro auf 35 Euro im Jahr erhöht.

Auf der Agenda für 2023 hat der neue Vorstand u. a. die digitale Erneuerung sowie die Modernisierung des Beratungssystems. Viel Erfolg!

■ SO

Vor 30 Jahren sollte die Mietwohnung von Nicola Kleist in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden. Dies machte ihr und ihrer jungen Familie große Angst. Sie schloss sich mit zahlreichen anderen Mieter:innen einer Mieterinitiative zusammen und konnte die Umwandlung erfolgreich abwenden! Seither hat sie auf diesem Gebiet ehrenamtlich viele Erfahrungen gesammelt, zurzeit unterstützt sie »ihre« 21. Mietergemeinschaft. Diese Kenntnisse möchte sie künftig auch für MhM einbringen und freut sich sehr auf diese neue Aufgabe!



Neu im Vorstand: Nicola Kleist

## Was macht MhM sonst noch?

# Einsatz für besseren Kündigungsschutz

MhM macht sich auch auf der politischen Bühne regelmäßig stark für mehr Mieter\*innenschutz. Und das nicht nur in Hamburg, sondern auch bundesweit. Derzeit sind viele Menschen an ihren finanziellen Belastungsgrenzen. So hat MhM mit zahlreichen anderen Organisationen Ende September Bundesjustizminister Buschmann in einem offenen Brief aufgefordert, den Mieterschutz bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs zu verbessern. Wer zahlt, soll bleiben können.

Der von der Bundesregierung derzeit diskutierte befristete Schutz durch Kündigungsmoratorien genügt nicht: Viel wichtiger wäre die Möglichkeit, eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Ausgleich des Mietrückstands abzuwenden. Nach der aktuellen Rechtslage kann die Nachzahlung des Mietrückstands durch die sogenannte Schonfristzahlung nur die fristlose Kündigung heilen, während die gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist bestehen bleibt. Denn Vermieter\*innen kündigen regelmäßig, wenn Mieter\*innen – egal aus welchem Grund – ihre Mieten zum Beispiel zwei Monate hintereinander nicht zahlen (können), nicht nur fristlos, sondern in der Regel gleichzeitig auch ordentlich. Der Wohnungsverlust droht also meist drei Monate später und kann nicht durch nachträgliche Zahlung verhindert werden.

Das Problem ist zwar seit langem bekannt, der Handlungsbedarf angesichts der galoppierenden Energiepreise und der hohen Inflation aber dringender denn je.

Gerade angesichts der hohen Heizkostennachforderungen für 2021 und 2022 von zum Teil deutlich mehr als 1.000 Euro und finanziellen Engpässen der betroffenen Mieterinnen droht eine Welle von Zahlungsverzugskündigungen mit anschließender Wohnungslosigkeit vieler Menschen.

Die Möglichkeit der »Schonfristzahlung« auch für die ordentliche Kündigung wurde schon in der aktuellen Koalitionsvereinbarung vor einem Jahr versprochen. Es ist höchste Zeit, den Worten Taten folgen zu lassen!

■ AL

Der offene Brief ist über den unten abgebildeten QR-Code abrufbar:





## Mietpreisbremse

# So bremst man Hamburgs Teuer-Mieten aus

»Wir sind da selber gar nicht drüber gestolpert«, sagt Mieterin Claudia Müller\*. »Erst MhM hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass wir zu viel Miete bezahlen.« Jeden Monat rund 70 Euro – ein Verstoß gegen die Hamburger Mietpreisbremse. Schnell reagiert die Wohnungsgesellschaft. Das ist nicht die Regel. Oft fehlt Vermieter\*innen die Einsicht, dass die Mietpreisbremse auch bei ihrer Wohnung greift. Monatelanger Schriftverkehr ist die Folge. Und manchmal müssen Gerichte entscheiden – die eindeutige Urteile fällen.



*Altbauten in Eimsbüttel: Hier gibt es gewiss einen angespannten Wohnungsmarkt, so das Amtsgericht*

Verstöße gegen die Mietpreisbremse sind wie bei Claudia Müller oft Zufallsfunde. »Wenn Mieter\*innen sich beraten lassen, gucken wir auch auf die Miethöhe und ob die Mietpreisbremse greift«, sagt Eve Raatschen, Juristin bei MhM. Rund 1.020 Euro bezahlte Müller für die gut siebzig Quadratmeter große Wohnung an einer Hauptverkehrsstraße in Hoheluft-Ost. Zu viel. Müller rügt die Miete und der Vermieter lenkt ein, reduziert den Preis und erstattet die seit Einzug zu viel gezahlte Miete – immerhin fast 1.500 Euro. Nun bezahlt Müller rund 950 Euro.

So einfach geht es nicht immer, weiß auch Eve Raatschen. Private Vermieter würden das Rügen einer hohen Miete nicht selten »als persönlichen Angriff« sehen. So war es auch bei Gül Akar\*, die unweit der Osterstraße in Eimsbüttel in einen Altbau gezogen war. Mehr als siebzehn Euro kostet die Drei-Zimmer-Wohnung pro Quadratmeter laut Mietvertrag, das sind rund fünf Euro zu viel. Doch ihr Vermieter reagiert nicht. Erst nachdem sich Mieter helfen Mietern einschaltet, kommt eine Antwort. Man merkt dem Schreiben an, dass der Vermieter das Einfordern einer geringeren Miete

undankbar findet, es hätten doch so viele Menschen die Wohnung mieten wollen – und er hätte sich für Akar entschieden, die er doch als »ehrlichen« Menschen betrachte, die sich an getroffene Zusagen halte.

»Von solchen Aussagen darf man sich nicht beeindrucken lassen«, rät Juristin Eve Raatschen.

»» Auf den Punkt gebracht geht es beim Ignorieren der Mietpreisbremse immer um Gier.«

Es folgt Schreiben auf Schreiben, aber von seiner überhöhten Wunschmiete will der Vermieter nicht ablassen. Und auch die angeblich mehr als 800 Euro Miete, die der Vormieter für die Wohnung bezahlt haben soll, kann er nicht belegen. So landet die Sache vor Gericht. Das Urteil hätte deutlicher nicht ausfallen können: Statt der geforderten siebzehn Euro legt der Richter den Quadratmeterpreis auf gut 11,60 Euro fest. Zudem muss der Vermieter mehrere Tausend Euro zu viel kassierter Miete zurückerzahlen. Er hatte argumentiert, dass Hamburgs Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht ausreichend begründet wäre. Das Gericht ließ diesen Einwand nicht gelten, da er »jegliche Substanz vermissen« lässt. »Wenn es in Hamburg einen angespannten Wohnungsmarkt gibt, dann gewiss in Hamburg-Eimsbüttel«, urteilte der Richter.

Gerichtliche Hilfe brauchte auch Martin Zippel\*, der in eine Zwei-Zimmer-Wohnung in einem 70er-Jahre-Haus in Stellingen gezogen war. Bei einer juristischen Beratung gerät auch die von ihm gezahlte Miete in den Fokus. Mehr als vierzehn Euro kostete der Quadratmeter für die gut 60 m<sup>2</sup> große Wohnung in dem dreistöckigen Mietshaus – mindestens vier Euro zu viel. Die Wohnungsgesellschaft argumentiert, dass es sich um einen »Erstbezug nach umfangreicher Modernisierung« handeln würde. Belege gibt es dafür nicht.

» Oft versuchen Vermieter, eine Renovierung als Modernisierung verkaufen«,

sagt Eve Raatschen. »Böden abschleifen, Wände streichen und eine neue Küche einbauen. Und dann glauben sie, dass sie so die Mietpreisbremse umgehen können.« Die Verordnung lässt das aber nur zu, wenn mindestens ein Drittel der Neubaukosten in eine Modernisierung investiert wurde und die Wohnung insgesamt den Eindruck einer Neubauwohnung vermittelt.

Zippels Vermieter lässt mehrere Fristen von Mieter helfen Mietern verstreichen und auch auf die Aufforderung, die Miete zu reduzieren, geht er nicht ein. »Der Vermieter kam uns nicht entgegen«, sagt Martin Zippel. »Dann kam es zur Klage.« Das Amtsgericht urteilt, dass die vereinbarte Miethöhe unwirksam ist, und legt die neue Miete auf 9,20 Euro pro Quadratmeter fest – gut 4,80 Euro weniger als im Mietvertrag gefordert. Die Modernisierung der Wohnung, so der Richter, sei »nicht umfassend« genug, so dass die Mietpreisbremse Anwendung finden würde. Juristin Eve Raatschen: »Kein Richter in Hamburg hatte bisher Zweifel daran, dass die Verordnung zur Mietpreisbremse richtig begründet und gültig ist.«

Trotz der eindeutigen Urteile scheuen Mieter\*innen oft die Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter. Das hat mehrheitlich drei Gründe. »Wir hören ganz oft, dass die Mieter\*innen glauben, dass sie rechtlich keine Chance hätten, weil sie doch den Mietvertrag mit der hohen Miete akzeptiert hätten. Das ist aber unerheblich«, räumt MhM-Juristin Andree Lagemann mit einem Vorurteil auf. Zudem gäbe es eine psychologische Hürde. Lagemann: »Gerade wenn die Mitarbeiter\*innen einer Wohnungsgesellschaft als besonders nett empfunden werden, ist die Hemmschwelle groß sich wehren.« Und drittens ist da die Angst vor negativen Folgen. »Wir hatten schon Bedenken, dass es zu Problemen kommen kann, wenn wir uns wehren«, sagt Martin Zippel. Auch Claudia Müller gibt zu: »Es gab schon Befürchtungen. Aber was soll passieren? Wir kennen unsere Rechte und sind gut beraten.« Beide beschreiben das Verhalten ihrer Vermieter nach der erzwungenen Mietpreisreduzierung als »professionell«. Eve Raatschen kennt die Bedenken von Mieter\*innen – und beruhigt. »Der Vermieter hat was falsch gemacht. Und es ist kein Kündigungsgrund, sich beraten zu lassen und sich gegen unrechtmäßige Forderungen zu wehren.«

**Für Mietverträge, die nach 2018 geschlossen wurden und bei denen die Wohnung keine besonderen Ausstattungsmerkmale hat, ist die Überprüfung der Miethöhe sinnvoll** – eine Ausnahme bilden nur Neubauten. Ein erster Check kann über die Webseite von MhM gemacht werden. »Uns fällt besonders auf«, sagt Andree Lagemann, »dass jene Vermieter\*innen, die früher schon hohe Mieten verlangt und gegen die Miet-



preisüberhöhungsvorschriften nach dem Wirtschaftsstrafgesetz verstoßen haben, auch jetzt wieder jene sind, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen.«

Für die MhM-Jurist\*innen ist klar, dass man mit Vermieter\*innen, die die Rechtslage kennen und genau wissen, dass sie eine zu hohe Miete fordern, schnell zu einer Lösung kommt. So war es auch bei Manfred Hebel\*, der bei einer großen Wohnungsbaugesellschaft in einem fünfgeschossigen Klinkerbau in Eimsbüttel wohnt. Siebzehn Euro will der Vermieter pro Quadratmeter haben – viel zu viel. Auch hier werden unter anderem ein paar Sanierungen und eine Küche als Argument benutzt, um für die gut 56 Quadratmeter große Wohnung abzukassieren. Es dauert ein paar Schreiben und keine drei Monate, da einigen sich Vermieter und Mieter gütlich auf zwölf Euro pro Quadratmeter.

Auch Rüdiger Wohlers\* kann sich über eine deutlich günstigere Miete freuen, nachdem er die Mietpreisbremse in Gang setzt. Vierzehn Euro pro Quadratmeter beträgt seine Miete, als er in dem Haus an einer mehrspurigen Straße in Hoheluft-West eine Drei-Zimmer-Wohnung bezieht. Auch hier das

*Auch umfangreiche Renovierungsarbeiten ergeben noch keinen Neubaustandard*

# Mietenbremse: Mitmachen lohnt sich

In Hamburg gilt für alle Mietverträge, die nach dem 10.7.2018 abgeschlossen wurden, die Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung. Die aktuelle Verordnung ist noch bis zum 30.6.2025 gültig.

gleiche Lied von einer umfangreichen Modernisierung. MhM rügt auch hier die Argumentation, denn nicht einmal die Küche entspricht einem modernen Standard. Als Ergebnis wird die Miete auf die Höhe reduziert, die der Vormieter bezahlen musste: Gut 9,50 Euro pro Quadratmeter. Und die bisher zu viel gezahlte Miete wird erstattet.

Weit auseinander liegen die Forderung und die erlaubte Miete auch bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung in der Nähe vom Klosterstern (Harvestehude). Fast 21 Euro kostet der Quadratmeter, begründet wird dies mit einer teuren und umfangreichen Modernisierung. Die kann aber mit Rechnungen im Detail nicht belegt werden. Trotzdem feilscht die Wohnungsgesellschaft über die Miethöhe – um am Ende ein Vergleichsangebot von nicht einmal vierzehn Euro pro Quadratmeter anzubieten.

Miguel Sanchez\* zögert etwas länger, ob er seine hohe Miete rügen soll. »Mir war klar, dass es persönlich werden könnte«, so Sanchez. 1.150 Euro bezahlt er für rund 75 Quadratmeter in einem Jahrhundertwendehaus in Eimsbüttel. Zunächst meldet Miguel Sanchez Mängel in der Wohnung, so zieht es beispielsweise durch ein Fenster und es gibt nicht ausreichend Warmwasser unter der Dusche. »Darauf gab es keine Antwort.« Er lässt sich bei Mieter helfen Mietern beraten, rügt danach auch die Miethöhe. Als Antwort bekommt er ein mehrseitiges Schreiben seines privaten Vermieters. Die erste Seite ist eine Mischung aus Empörung und Beschimpfung, undankbar sei er. »Mir wurde unverschämtes Handeln unterstellt«, sagt Sanchez. »Obwohl er mir doch diese Wohnung gegeben hatte. Und auf das Wort ‚Mangel‘ reagiert der Vermieter ziemlich allergisch.« Doch auch für Sanchez lohnt es sich sich zu wehren. Der Mietpreis sinkt auf unter 950 Euro und er bekommt auch noch mehrere Tausend Euro erstattet.

» Man darf sich nicht einschüchtern lassen«,

sagt er. »Ich kann nur jedem raten, seine Miethöhe überprüfen lassen.« Inzwischen wohnt Miguel Sanchez bei einer Genossenschaft – bisher ohne Probleme.

■ Frank Wieding

\* alle Namen von Mieterinnen und Mietern geändert

**Gilt die Mietpreisbremse für jede Wohnung?** Es gibt leider Ausnahmen. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Mieter:innen, die in einen Neubau ziehen, haben daher keine Chance, die Miete auf diesem Wege zu senken. Gleiches gilt auch für Wohnungen, die mit neubaugleichem Aufwand modernisiert wurden. Umfassend ist eine Modernisierung aber nur dann, wenn ein Drittel der üblichen Neubaukosten investiert wurde und die Wohnung insgesamt eine neubauähnliche Ausstattung aufweist.

**Wann ist die Miete zu hoch?** § 556d BGB regelt, dass Vermieter:innen nicht berechtigt sind eine Nettokaltmiete zu vereinbaren, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Hamburg richtet sich nach dem Hamburger Mietenspiegel, der alle zwei Jahre erscheint. Maßgeblich ist der Mietenspiegel, der zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses galt.

**Beispiel:** Eine Vermieterin fordert im Jahr 2021 für eine 50 m<sup>2</sup>-Wohnung in der Barmbeker Straße, Baujahr 1902, eine Nettokaltmiete in Höhe von 15 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnung ist durchschnittlich, hat keine besonderen Ausstattungsmerkmale und die Wohnlage nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis ist normal. Der Mittelwert des einschlägigen Hamburger Mietenspiegelfeldes C2 in 2021 beträgt 10,65 Euro. Addiert man 10 Prozent, ergibt sich eine höchstzulässige Kaltmiete von 11,72 Euro pro Quadratmeter. Hier würde sich eine Rüge bei der Vermieterin lohnen.

**Gilt die 10 Prozent-Regelung uneingeschränkt?** Leider nein. Vermieter:innen können zusätzlich zu den 10 Prozent einen Modernisierungszuschlag verlangen, wenn sie in den letzten drei Jahren modernisiert haben, also zum Beispiel eine Wärmedämmung angebracht oder neue besser isolierende Fenster eingebaut wurden. Hat die Vermieterin bereits eine Miete gezahlt, die mehr als 10 Prozent über dem Mietenspiegel liegt, kann der Vermieter grundsätzlich diese Miete weiterhin verlangen. Hat die Vermieterin allerdings den Mietvertrag auch nach Juli 2018 abgeschlossen, lohnt sich die Frage, ob auch deren Miete bereits zu hoch war. Auf eine unzulässig hohe Vormiete könnte sich der Vermieter dann nicht berufen.

**Muss der Grund für die hohe Miete im Mietvertrag stehen?** Bei allen Mietverträgen, die nach dem 1.1.2019 abgeschlossen wurden, sind Vermieter:innen verpflichtet, bei Abschluss des Vertrages schriftlich darauf hinzuweisen, dass eine Ausnahmevorschrift (hohe Vormiete, Neubau, umfangreiche Modernisierung) greifen soll. Hat die Vermieter:in diesen Hinweis »vergessen« oder hält sie die vorgeschriebene Form nicht ein, greifen die Ausnahmevorschriften erst dann, wenn der Hinweis formvollendet nachgeholt wird. Fehlt der Hinweis ganz, können Vermieter:innen sich erst zwei Jahre nach der Nachholung darauf berufen. Was bedeutet das? Betroffene Mieter:innen sind berechtigt, zumindest eine Zeit lang, oft sogar zwei Jahre nach Rüge nur die ortsübliche Miete plus 10 Prozent zahlen und nicht mehr.

**Kann ich Miete zurückverlangen?** Das hängt davon ab, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Die Möglichkeit, hohe Mieten rückwirkend erstattet zu verlangen, gilt nur für Verträge, die nach dem 1.4.2020 geschlossen wurden. Ist das der Fall, kann die Miete für bis zu 30 Monate nach Beginn des Vertrages zurückgefordert werden und auch nur im bestehenden Mietverhältnis. Ist man bereits ausgezogen, ist eine Rückforderung nicht mehr möglich. Für Verträge, die zwischen 2018 und 2020 abgeschlossen wurden, gibt es keine Möglichkeit, rückwirkend Miete zurückzufordern.



**Was muss ich tun, um die Miete zu senken?** Egal wann das Mietverhältnis abgeschlossen wurde: Um das Recht auf Mietsenkung oder Rückforderung geltend zu machen, muss die Miethöhe ausdrücklich gerügt werden. Das heißt, die Vermieter:in muss angeschrieben und darauf hingewiesen werden, dass man die Miete für zu hoch hält. Diese Rüge sollte unbedingt nach einer Beratung bei MhM formuliert werden. Einen Vordruck gibt es da nicht, weil die einzelnen Verträge und Mietsituationen so unterschiedlich sind, dass ein Gespräch mit einem Berater oder einer Beraterin vorher unbedingt empfehlenswert ist.

**Was mache ich, wenn ich nicht weiß, wie hoch die ortsübliche Miete ist?** Vermieter:innen sind verpflichtet, Auskunft zu erteilen über alle Tatsachen, die mit der Mietpreisbildung zusammenhängen. Das heißt, es muss mitgeteilt werden, wie alt das Haus ist, was in der Wohnung gemacht, wie viel investiert wurde und wie hoch die Vormiete war. Diese Fragen sollten zusammen mit der Rüge gestellt werden oder auch vorher, wenn noch nicht klar ist, ob eine Rüge überhaupt möglich ist.

**Gilt die Mietpreisbremse auch bei möblierten Wohnungen?** Ja. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist etwas komplizierter, weil ein Möbliierungszuschlag zulässig ist und ermittelt werden muss.

**Gilt die Mietpreisbremse auch bei Zimmervermietung?** Theoretisch ja. Allerdings kann es schwierig werden, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, da sich diese bei der Vermietung einzelner Zimmer nicht nach dem Hamburger Mietspiegel richtet, sondern danach, was üblicherweise gezahlt wird.

**Gilt die Mietpreisbremse auch bei Inklusivmieten?** Die Mietpreisbremse reguliert nur die Nettokaltmiete, nicht die Nebenkosten. Ist eine Inklusivmiete vereinbart worden, bei der die Nebenkosten nicht separat ausgewiesen und abgerechnet werden, unterliegt auch der Nettokaltanteil dieser Gesamtmiete den Regelungen der Mietpreisbremse. Im Rahmen des Auskunftsrechtes sind Vermieter:innen verpflichtet, Informationen über die Höhe der Nebenkosten zu geben, um ermitteln zu können, ob die Grundmiete hoch ist.

**Was ist mit der Indexmiete?** Der Verbraucherpreisindex ist aufgrund der hohen Inflation stark gestiegen und hat oft ganz erhebliche Mieterhöhungen zur Folge. Bei einigen Mieter:innen führt das dazu, dass die Miete, die vorher o.k. war, jetzt mehr als 10 Prozent über dem Mietspiegel liegt. Ein Anspruch auf Absenkung besteht aber nur dann, wenn die Ausgangsmiete bei Vertragsabschluss bereits überhöht war. In diesem Fall kann gerügt werden und mittlerweile erfolgte Indexerhöhungen müssen neu bewertet werden.

**Wie ist das bei der Staffelmiete?** Bei Staffelmieten gilt die Mietpreisbremse nur dann, wenn der Mietvertrag unterzeichnet wurde, als die Mietpreisbremse schon galt. Ältere Mietverträge unterliegen den Regelungen nicht, auch wenn die Staffeln nach Abschluss der Mietpreisbremse das erste Mal fällig werden. Greift die Mietpreisbremse, muss bei jeder neuen Staffel anhand des jeweils aktuellen Mietspiegels geprüft werden, ob die Miete überhöht ist. Ist die Ausgangsmiete zu hoch, bedeutet das also nicht automatisch, dass alle weiteren Staffeln damit auch hinfällig sind. Die Kontrolle jeder einzelnen Staffel ist aber möglich.



**Wie soll ich vorgehen?** Wer den Verdacht hat, dass seine Miete zu hoch liegt, und den Mietvertrag nach dem 10.7.2018 abgeschlossen hat, der sollte einen Termin in der Anmeldeberatung von MhM vereinbaren. Infos zum Thema finden Sie ebenfalls unter [www.mhmhamburg.de/service/mietpreis-check](http://www.mhmhamburg.de/service/mietpreis-check)

■ Eve Raatschen

## Netzwerk Mieten & Wohnen

# Wie wollen wir in Zukunft leben?

Wie jedes Jahr fand im November 2022 wieder die jährliche Konferenz des Netzwerkes Mieten & Wohnen statt. Dieses Mal widmete sich der Kongress dem Schwerpunktthema »Zeitenwende auch in der Wohnungspolitik?«. MhM hat den Kongress nicht nur mitinitiiert, sondern war mit vielen engagierten Jurist:innen auch inhaltlich dort vertreten. Fachleute und Interessierte aus Sozialen Bewegungen, Mieterinitiativen, Wissenschaft, Gewerkschaften und Sozialverbänden diskutierten zwei Tage lang lebhaft zu den wichtigen Belangen moderner Wohnungspolitik. Gemeinsam wurden innovative Lösungen für ein

bezahlbares und würdiges Wohnen gesucht, neue Allianzen geschmiedet und sinnvolle Vorschläge formuliert. Dabei ging es u. a. um die Machbarkeit eines bundesweiten Mietendeckels, um die Frage nach der Vereinbarkeit von Klima und Wohnen und auch um eine sozial gerechte oder zumindest sozial verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Bestandes.

Der Tagungsband ist demnächst abrufbar unter [www.netzwerk-mieten-wohnen.de](http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de)

■ RAK

## »Keine Profite mit Boden und Miete« einigt sich mit dem Hamburger Senat

# Volksinitiativen sorgen für nachhaltige Boden- und Mietenpolitik

Marc Meyer hat maßgeblich  
an dem Erfolg der Volksinitia-  
tiven mitgewirkt



Die beiden von MhM zusammen mit anderen Gruppen unter der Überschrift »KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE!« im Jahr 2020 initiierten Volksinitiativen »Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!« sowie »Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!« erreichten nach eineinhalb Jahren beinhardter Verhandlungen beachtliche Ergebnisse. Anfang November 2022 wurden für beide Initiativen Senatsdrucksachen vorgelegt, die es in sich haben – zugunsten einer moderaten Mieten- und nachhaltigen Bodenpolitik:

Die Volksinitiative »Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!« ist angetreten, um den Verkauf von städtischen Immobilien künftig grundsätzlich auszuschließen, damit Hamburg zum einen wieder eine ausreichende Anzahl preisgünstiger Wohnungen bekommt, die dauerhaft günstig bleiben, und zum anderen auch in Zukunft Flächen für Kitas, Schulen usw. zur Verfügung hat, um die Stadt gemeinwohlorientiert und sozial zu gestalten.

In den Verhandlungen, die nach Überwindung der ersten Hürde, der Sammlung von 14.000 Unterschriften, aufgenommen wurden, herrschte schnell Einigkeit, dass Wohnungsbaugrundstücke nicht veräußert werden sollen. Allerdings verlangten die Senatsvertreter:innen gewichtige Ausnahmen, weil man im Rahmen einer aktiven Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik Grundstücke verkaufen möchte. Die so erzielten Einnahmen sollen für die Schaffung von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen verwendet werden, das Vorkaufsrecht finanzierbar machen und dem Ankauf neuer Wohnungsbauf Flächen dienen. Auch für Stadtentwicklungsgesellschaften, zu deren von der Bürgerschaft legitimiertem Geschäftszweck es gehört, Grundstücke zu veräußern, um damit Quartiere zu entwickeln und deren Erschließung zu sichern, bestand die Senatsvertretung auf Ausnahmen.

**Verfassungsrang des Verkaufsverbots städtischer Wohngrundstücke** Als Kompromiss gelang es den Volksinis im Gegenzug, den Grundsatz, Wohngrundstücke der Stadt nicht zu verkaufen, in die Verfassung aufzunehmen. In Art. 72 Abs. 6 der Hamburgischen Verfassung soll festgelegt werden, dass das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) an Grundstücken, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an Dritte übertragen wird. Ausnahmen, die in die Landeshaushaltsordnung aufgenommen werden, gelten u. a. für Funktions- und Arrondierungsflächen und wirtschaftliches Teileigentum, für Grundstückstausch, Infrastrukturmaßnahmen aufgrund bundesrechtlicher Verpflichtungen und Verkauf an landeseigene Gesellschaften.

Die jetzt angestrebte Verfassungsänderung, die nur mit einer 2/3 Mehrheit in der Hamburgischen Bürgerschaft möglich ist, bewirkt eine nachhaltige Bodenpolitik, die die Neuausrichtung in der Bodenpolitik sicherstellt, auch wenn sich die politischen Mehrheitsverhältnisse ändern sollten.

Ausnahmeverkäufe sind nur im Geiste der geänderten Verfassung und nach Beschluss der Hamburger Bürgerschaft möglich. Und Grundstücke im Stadtgebiet, die nicht für den Wohnungsbau bestimmt und die nicht von der Verfassungsänderung umfasst sind, sollen im Eigentum der Stadt verbleiben, soweit dies zur Gewährleistung der sozialen und sonstigen Infrastruktur-entwicklung und des Natur- und Klimaschutzes erforderlich ist.



Senats- und Volksinivertreter  
nach der Pressekonferenz,  
Foto © Volker Stahl



**Stärkung des Erbbaurechts** Das Erbbaurecht wird gestärkt: Werden Grundstücke abgegeben, so geschieht dies künftig grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts – das betrifft sämtliche Grundstücke, auch die Infrastruktur- und Gewerbeflächen. Zudem muss die Flächenbilanz zukünftig im mehrjährigen Vergleich positiv ausfallen. Die Gesamtfläche im Staatsgebiet der FHH, die in in öffentlicher Hand bleibt, wird also zunehmen.

Auch die in der Vereinbarung enthaltene Verpflichtung des Senats, sich weiter im Bund in geeigneter Weise für eine Weiterentwicklung der Immobilienwertermittlungsverordnung und für das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern bei Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals) und für ein (wieder) umfassend wirksames Vorkaufsrecht einzusetzen, ist ein zusätzlicher Antrieb, das mietenpolitische Schnecken tempo der Bundesregierung zu beschleunigen.

**Neubaumieten 100 Jahre niedrig** Die Kernforderung der Volksinitiative »Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!« sah vor, dass beim Neubau von Wohnungen auf städtischen Grundstücken deren Anfangsmieten künftig die Mietbegrenzungen des ersten Förderwegs im Sozialen Wohnungsbau oder entsprechender Nachfolgeregelungen nicht überschreiten dürfen. Diese Sozialwohnungsmiete sollte zudem nur entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht werden, aber begrenzt auf maximal zwei Prozent im Jahr.

Für alle Wohnungen konnte dieses zwar nicht durchgesetzt werden, aber immerhin werden auf 33 Prozent der städtischen Wohnbauflächen ausschließlich Wohnungen im ersten Förderweg (Sozialwohnungsmiete) errichtet. Das bedeutet durchschnittlich bezogen auf Fünf-Jahreszeiträume pro Jahr mindestens 1.000 Wohneinheiten. Von diesen Wohnungen sind zwanzig Prozent mit sogenannten WA-Bindungen (für Wohnungsnotfälle besonderer Dringlichkeit) zu errichten. Und zwar zusätzlich zu der jährlich bereits gesetzten Zielzahl des Senats in Höhe von 300 Wohnungen. Damit sollen pro Jahr künftig 500 Wohnungen mit WA-Bindungen errichtet werden.

Die Vergabe der Wohngrundstücke erfolgt im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren. Die Mieten dieser Wohnungen dürfen während der fünfzig Jahre dauernden Förderzeit nur nach Maßgabe der Förderrichtlinien erhöht werden.

Nach Ablauf der 50-jährigen Förderzeit gelten fünfzig weitere Jahre Mietpreisbindungen mit einer jährlichen Steigerung höchstens in Höhe des gemittelten Wertes aus dem Verbraucherpreisindex und dem Reallohnindex. Außerdem darf der jeweilig geltende Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels für die fragliche Wohnung (oder etwaige Nachfolgeregelungen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren) dabei nicht er-

reicht werden. Zudem gelten die dann einschlägigen gesetzlichen Regelungen nach § 558 BGB (oder Nachfolgeregelungen) bezüglich der Kappungsgrenze.

Anfang November haben die Vertreter:innen der Volksinitiativen und der beiden Regierungsfraktionen auf einer gemeinsamen Pressekonferenz die

*MhM Kolleg:innen auf der Mietendemo am 8.10.2022*



Verhandlungsergebnisse vorgestellt. Zu beiden Volksinitiativen haben die Senatsfraktionen jeweils eine Drucksache als Beschlussvorlage der Ergebnisse in die Hamburgische Bürgerschaft eingebracht, die dort die notwendigen Mehrheiten gefunden haben. Die rechtliche Umsetzung wird sich, insbesondere bei den beschlossenen Änderungen der Hamburger Verfassung, noch bis in das Frühjahr 2023 hinziehen.

*Mietaktivist:innen anlässlich des Immobilienforums Hamburg am 13.6.2022*

■ Marc Meyer

## Sparsam durch den Winter

# Tipps vom Energieberater

Der Winter wird ungemütlich, die Energiekrise wirkt auf viele Menschen bedrohlich und auch zahlreiche MhM-Mitglieder haben enorme Angst vor der nächsten Heizkostenabrechnung. Dabei beeinflusst das eigene Heizverhalten die Verbrauchskosten ganz erheblich. So stellen die MhM-Berater:innen immer wieder große Spannen in Mehrfamilienhäusern zwischen den einzelnen Wohnungen fest, die bei gleicher Wohnungsgröße bis 1.000 Euro ausmachen können. Welche Hebel gibt es, um den Energieverbrauch möglichst niedrig zu halten und trotzdem gesund und komfortabel zu wohnen? Und was können Mieter:innen selbst tun? Das fragte MhM den Energieberater Michael Hell von der Verbraucherzentrale Hamburg.

**MhM: Mieter:innen vermuten oft Abrechnungsfehler in der Heizkostenabrechnung, wenn sie selbst hohe Nachzahlungen tragen sollen, während ihre Nachbar:innen sogar Guthaben haben. Woran kann das liegen?**

Michael Hell: Großen Einfluss hat zunächst einmal die Lage der Wohnung im Haus. Eine Dach- und auch eine Erdgeschosswohnung haben einfach einen sehr viel höheren Energieverbrauch als eine Wohnung in einer sogenannten Mittellage, wo es unten und oben Nachbarn gibt, die ebenfalls heizen. Hinzu kommt, dass bei einer verbundenen Heizungsanlage, die nicht nur Wärme, sondern auch Warmwasser bereitstellt, entscheidend ist, wie viele Personen in der Wohnung wohnen. Bei vier Personen in einer Wohnung können allein die Wassererwärmungskosten mehrere hundert Euro höher liegen, als wenn die Wohnung nur von einer Person bewohnt wird. Mieter mit einer Gasetagenheizung, die auch das Wasser erwärmt, können die Bereitstellung von warmem Wasser mit einer Zeitschaltuhr steuern. So lässt sich einstellen, dass Warmwasser in der Wohnung zum Beispiel an den Wochentagen nur zu den Hauptbedarfszeiten zur Verfügung steht. Das spart, heißt aber auch, dass man nur während dieser Zeiten warm duschen kann oder aber außerhalb der programmierten Zeiten das Warmwasser an der Gasheizung wieder anstellen muss.

Beim Energieverbrauch richtig bemerkbar macht sich bei Verbrauchern, die eher duschen als baden, übrigens auch der Einbau eines Sparduschkopfs. Dieser hat lediglich einen Verbrauch von 6 Litern Wasser pro Minute Duschzeit. Wer gerne und lange duscht, kann mit einem Sparduschkopf ordentlich sparen. Es empfiehlt sich übrigens, erst einmal die Durchflussmenge seiner Dusche zu ermitteln. Denn nur die wenigsten Verbraucher wissen, wie viel Wasser sie pro Duschgang verbrauchen. Zur Messung wird ein größerer Behälter mit Wasser gefüllt und die dafür benötigte Zeit gemessen. Danach wird das Wasservolumen mit einem Messbecher ermittelt. Wenn zum Beispiel für ein Volumen von 8,4 Litern eine Zeit von 42 Sekunden benötigt wurde, betrug der Durchfluss des Duschkopfes 0,2 Liter pro Sekunde ( $8,4 / 42 = 0,2$ ), also 12 Liter pro Minute ( $0,2 \times 60 = 12$ ). Ein Sparduschkopf würde dann 50 Prozent einsparen. Na ja

– die Duschzeit zu begrenzen hilft natürlich immer, den Energie- und Wasserverbrauch zu reduzieren! Und wenn man mit geringeren Temperaturen zufrieden ist, spart das auch Energie.

**Mitglieder sorgen sich ebenfalls häufig um den Verbrauch ihres Gasherdes und fragen sich, ob es nicht sinnvoller ist, auf einer elektrischen Kochplatte zu kochen.**

Den Energieverbrauch für den Gasherd kann man in der Regel im Verhältnis zum Heizenergieverbrauch vernachlässigen, es sei denn, die Verbraucher nutzen den Herd sehr häufig und kochen für viele Personen. Strom ist generell teurer als Gas. Die Strompreise tendieren derzeit Richtung 40 Cent/kWh, während der Gaspreis durchschnittlich bei rund 15 Cent liegt. Allerdings steigen auch die Gaspreise. Kochen auf dem Gasherd ist bisher aber noch deutlich günstiger als Kochen auf dem (normalen) E-Herd. Kochen auf dem Induktionsherd ist übrigens ähnlich energieeffizient wie Kochen auf dem Gasherd.

**In älteren Wohnungen gibt es noch häufig Heizkörperverkleidungen aus Bast oder Holz vor den Heizkörpern. Und in erstaunlich vielen Wohnungen, insbesondere aus den 20er Jahren, liegen die Heizkörper nicht unter oder neben den Fenstern, sondern an den Innenwänden neben den Zimmertüren. Erhöht die Verkleidung bzw. die Lage der Heizkörper den Energieverbrauch?**

Ja, in der Regel schon, insbesondere wenn die Verkleidung nur relativ wenige Lücken aufweist, behindert sie die Luftzirkulation. In den Heizmonaten sollten diese Verkleidungen möglichst entfernt werden, auch wenn die Verkleidung häufig eher ein Hingucker ist als die nackten Heizungsrippen. Auf die Lage der Heizkörper innerhalb der Räume haben Mieter in der Regel keinen Einfluss. Sie können lediglich ihre Vermieter darauf hinweisen, dass in den Räumen die Luftzirkulation nicht dem Kaltluftabfall an den Fensterflächen entgegenwirkt und daher die Heizkörper immer möglichst unter den Fenstern angebracht werden sollten. Wichtig ist aber auch, dass nichts und auch gar nichts auf dem Heizkörper in der Heizperiode liegt. Weder Bücher noch Wäsche sollten auf den Heizkörpern liegen und zu Möbel und Gardinen sollte mindestens ein Abstand von 10 cm eingehalten werden. Wer sein Sofa direkt vor die Heizung





stellt, behindert die Luftzirkulation wesentlich und erhöht so seinen Heizungsverbrauch.

### **Welche Thermostateinstellung an den Heizkörpern ist die richtige?**

Das lässt sich generell nicht beantworten. Die Einstellung der Thermostate auf Stufe 3 soll theoretisch dazu führen, dass sich etwa 20 °C als Raumtemperatur einstellt. Das ist aber nach meinen Erfahrungen in der Praxis oft nicht der Fall. Daher empfehle ich, sich an den konkreten Raumtemperaturen orientieren. Also Thermometer – noch besser ein Hygro-Thermometer – anschaffen und die Raumtemperatur einschließlich der Luftfeuchtigkeit beobachten! Jedes Grad weniger bedeutet nach meinen Berechnungen auf der Grundlage des Hamburger Klimas der letzten 30 Jahre eine Ersparnis von 7,6 Prozent Heizenergie. Das heißt, mit 2 °C Absenkung der Raumtemperatur können wir theoretisch zumindest die von der europäischen Union als Ziel genannte 15-prozentige Energieeinsparung erreichen! Allerdings müssen wir bei der Absenkung der Raumtemperatur unbedingt darauf achten, dass das Raumklima im Rahmen bleibt: Die Luftfeuchtigkeit sollte während der Heizperiode keinesfalls 60 Prozent, besser noch 55 Prozent nicht überschreiten. Daher die Empfehlung, mit einem Thermo-Hygrometer die Raumluft in allen Räumen zu kontrollieren. Wichtig ist außerdem, die Räume, die man wenig heizt, geschlossen zu halten. Also Zimmertüren von Schlafzimmern unbedingt geschlossen halten, damit sich nicht die warme feuchte Luft aus dem Wohnzimmer in den kühleren Raum ausbreitet und dort an kühlen Flächen Kondensat auftritt. Und vor allem nicht das regelmäßige Stoßlüften vergessen! Dabei gilt: Je mehr Personen sich in einer Wohnung aufhalten, desto häufiger muss gelüftet werden. In einem Vier-Personen-Haushalt wird pro Tag durch Duschen, Arbeiten, Blumengießen und Kochen etwa so viel Wasserdampf freigesetzt, wie bei der Verdunstung von 10 Litern Wasser entstehen würde. Diese nutzungsbedingte Luftfeuchtigkeit muss »hinausgelüftet« werden!

Und noch ein Spezialtipp für Mieter mit Fernwärmeheizung: Die Heizkörper sollten möglichst durchgehend auf eine Stufe eingestellt werden. Wenn morgens alle die Heizung anstellen, ist der Heizwasserdurchfluss an der Übergabestation für die Fernwärme unnötig hoch und führt zu höheren Kosten, als wenn im Haus gleichmäßig geheizt wird. Also: Bei Fernwärme möglichst gleichmäßig heizen, um Leistungsspitzen, nach denen der Fernwärme-Energieverbrauch von den Energieversorgern berechnet wird, zu vermeiden, und keine Nachtabsenkung durchführen.

### **In den Medien liest man immer vom hydraulischen Abgleich einer Heizungsanlage und auch die Bundesregierung verlangt diesen nun von den Wohnungsunternehmen, damit eine Heizungsanlage effizient und damit energiearm arbeitet. Woran kann der Verbraucher erkennen, dass seine Zentralheizung in dieser Hinsicht gut aufgestellt ist? Und was ist überhaupt ein hydraulischer Abgleich?**

Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage sorgt dafür, dass durch alle Heizkörper im Gebäude die zum Raum passende Wassermenge fließen kann. Bei einer nicht optimal eingestellten Heizungsanlage kann es sein, dass Räume, die vom Heizkessel im Keller weit entfernt liegen, so zum Beispiel die Zimmer in den Dachgeschossen, wenig Heizwasser abbekommen. Bei naheliegenden Räumen hingegen kann der Wasserdruck zu hoch sein, sodass das Thermostatventil nicht mehr energiesparend arbeiten kann. Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass alle Räume in einem Gebäude bei Bedarf gleichmäßig warm werden, keine Strömungsgeräusche mehr auftreten und die Heizungsanlage insgesamt weniger Energie verbraucht. Wenn die Heizkörper in der Wohnung oben und unten etwa die gleiche Temperatur aufweisen, kann dies ein Zeichen dafür sein, dass die Anlage nicht gut eingestellt ist. Wenn die Heizkörper hingegen oben warm und unten kühler sind, spricht dies für eine effektive Einstellung der Heizungsanlage.

### **Viele Mieter:innen haben sich nun elektrische Heizlüfter zugelegt und wollen ihre Räume damit heizen. Eine gute Idee?**

Nein, das ist nicht empfehlenswert. Denn Strom ist nach wie vor teurer als Gas, Öl oder Fernwärme und Heizlüfter verbrauchen richtig viel Strom! Zudem könnte ein umfangreicher Einsatz von Elektroheizkörpern dazu führen, dass unser Stromnetz überlastet wird und es so zu dem gefürchteten bundesweiten Blackout kommt. Also Heizlüfter allenfalls gezielt dort einsetzen, wo nur für relativ kurze Zeit Wärme gewünscht wird.

Und noch eins: Die sehr hohen Energiepreiserhöhungen erscheinen in den Heizkostenabrechnungen mit einer großen Verzögerung. Die Abrechnungen für das Jahr 2021, die ja bis spätestens zum Jahresende 2022 versandt werden müssen, beruhen auf Energiepreisen, die (wenn überhaupt) erst am Ende des Jahres 2021 gestiegen sind. Die hohen Preissteigerungen des Jahres 2022 erscheinen ja erst in den Abrechnungen, die bis Ende des Jahres 2023 zugestellt werden.

### **Vielen Dank, Herr Hell!**

■ AL



Weitere Infos über diesen QR-Code zur »Checkliste: Wie können Sie Energie sparen und Schimmel vermeiden?« oder über die Webseite [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)



Sabine Kirsch, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

**Ich habe vor einigen Monaten nach vorheriger Besichtigung eine Wohnung angemietet, die über einen Makler des Vermieters im Internet angeboten worden war. Für diese Wohnung hatte ich mich deshalb entschieden, da sie in der Anzeige des Maklers mit einer Größe von 74 m<sup>2</sup> angegeben war, was 8 m<sup>2</sup> größer als meine damalige ist. Unmittelbar nach Einzug stellte ich fest, dass die tatsächliche Wohnfläche nur 62 m<sup>2</sup> beträgt. Wenn ich die tatsächliche Wohnfläche gekannt hätte, hätte ich den Mietvertrag nicht abgeschlossen. In dem Vertrag selber fehlen Angaben zur Wohnungsgröße. Kann ich den Vertrag anfechten oder habe ich zumindest ein Recht die Miete mindern?**

Nein, nach dem von Ihnen geschilderten Sachverhalt steht Ihnen leider weder ein Anfechtungs- noch ein Mietminderungsrecht zu. Für diese Ansprüche müssen die Angaben zur Wohnfläche im Mietvertrag ausdrücklich geregelt sein. So hat das Amtsgericht Frankfurt (AG Frankfurt, Urteil vom 19.9.2012, Az. 33 C 3082/12) in einem vergleichbaren Fall entschieden, dass die Wohnflächenangabe des Maklers dem Vermieter nicht zuzurechnen und auch nicht schlüssig Vertragsinhalt geworden ist. Die Bewerbung der Wohnung mit einer bestimmten Wohnfläche durch einen Makler reiche nicht aus. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn besondere Umstände vorlägen, die auf einen Garantiewillen des Vermieters schließen ließen, wofür in Ihrem Fall aber keine Anhaltspunkte bestehen.

**Meine Wohnung ist kürzlich verkauft worden. Die Miete zahle ich inzwischen auf das Konto des neuen Eigentümers. Aber was geschieht mit meiner Kautionsrückgabe, die ich bei Beginn des Mietvertrages an meinen vorherigen Vermieter geleistet habe?**

Für ab dem 1.9.2001 erfolgte Grundstücksübertragungen gilt gemäß § 566 BGB, dass der Erwerber für die Kautionsrückgabe unabhängig davon haftet, ob er sie vom Verkäufer erhalten hat oder nicht. Das bedeutet, dass der Erwerber bei Beendigung des Mietvertrages Ihnen gegenüber zur Kautionsrückgabe verpflichtet ist. Eine zusätzliche Sicherheit für Sie besteht gemäß § 566a Satz 2 BGB, wonach dann, wenn bei Beendigung des Mietvertrages die Kautionsrückgabe vom Erwerber nicht erlangt werden kann, der vorherige Vermieter weiterhin (subsidiär) zur Rückgewähr

der Kautionsrückgabe verpflichtet ist. Unabhängig davon haben Sie einen Anspruch gegenüber Ihrem vorherigen Vermieter darauf, dass dieser die Kautionsrückgabe nebst aufgelaufener Zinsen auf den Erwerber überträgt. Vom Erwerber können Sie verlangen, Ihnen Auskunft darüber zu erteilen, ob er die Kautionsrückgabe erhalten und ordnungsgemäß angelegt hat. Oftmals fordert der vorherige Vermieter von den Mietern, dass diese ihre Zustimmung zur Übergabe der Kautionsrückgabe an den Erwerber erteilen sollen. Zur Erteilung dieser Zustimmung sind Sie nicht verpflichtet. Wenn Sie gleichwohl diese Zustimmung erklären, sollten Sie zur Klarstellung darauf hinweisen, dass mit dieser Zustimmung eine Entlastung Ihres vorherigen Vermieters aus seiner subsidiären Haftung zur Rückgewähr der Kautionsrückgabe nicht verbunden ist.

## Gaspreisbremse

### Was Sie wissen sollten

Als Doppel-Wumms kündigte Bundeskanzler Scholz Anfang Oktober neben der Strompreisbremse auch die Gaspreisbremse an. Doch was steckt hinter dem Hilfspaket und was bedeutet dies für Mieter? Das Hilfspaket sieht zunächst eine Deckelung der Gaspreise vor. Da diese aber erst ab März 2023 – und damit erst nach dem Winter – gelten wird, wird zusätzlich der Abschlag für die Gasversorgung im Dezember 2022 als Soforthilfe übernommen.

Die Soforthilfe für Dezember erhalten Mieter mit Wärmeversorgung durch Gas und Fernwärme. Für Mieter mit Öl- und Holzpellettheizung könnte es eine Härtefallregelung geben. Es entfällt im Dezember 2022 die Abschlagszahlung für Heizkosten unter Zugrundelegung des Kilowattpreises, der im September 2022 gezahlt wurde. Bei Gebäuden mit Zentralheizung geben die Vermieter die Entlastung mit der Betriebskostenabrechnung 2022 an die Mieter weiter, sodass Mieter erst nächstes Jahr von der Soforthilfe profitieren. Allerdings sollen Vermieter zur Information über die Höhe der Gutschrift schon im Dezember verpflichtet werden. Mieter mit Gasanlagen bekommen automatisch eine Gutschrift über den Abschlag von ihrem Gasversorger.

Mit der Gaspreisbremse soll der Preis für Gas bei 12 Cent/kWh gedeckelt werden. Bei Fernwärme liegt die Deckelung bei 9,5 Cent/kWh. Die Entlastung bemisst sich an 80 Prozent des Vorjahresverbrauches, wobei die Grundlage der Verbrauch für die Abschlagszahlung aus September 2022 ist. Wer mehr als 80 Prozent davon verbraucht, muss danach den jeweiligen Marktpreis zahlen.

Einen Anreiz zum Sparen erfahren Mieter dadurch, dass bei einem geringeren Verbrauch als 80 Prozent der tatsächliche Gaspreis gespart wird und der Staat die Differenz zwischen dem tatsächlichen Preis und der Deckelung zahlt. Damit ist es sogar möglich eine Gutschrift zu bekommen.

■ Felix Hinck



**MhM bleibt dran** – Seit langem kämpft Mieter helfen Mietern gegen Vermieter\*innen, die den Schutz des Wohnraummietrechts umgehen wollen. Das Landgericht Hamburg hat in einem Beschluss nun klargestellt: Wird an Eltern vermietet zum Zwecke der Überlassung der Wohnung an ihre Kinder, so liegt keine gewerbliche Weitervermietung vor. Vielmehr handelt es sich auch bei anderslautender Bezeichnung um ein Wohnraummietverhältnis, das den gesamten Schutz des BGB genießt. Das Landgericht führt aus, dass das Geschäftsmodell der Vermieterin einen unzulässigen Umgehungsversuch der Bestimmungen über die Wohnraummiete darstellt. *LG Hamburg, Beschluss v. 26.8.2022 – 311 O 128/22*

**Zu der Wirksamkeit von Modernisierungsmieterhöhungen** – Über die formellen Anforderungen von Modernisierungsmieterhöhungen bestand bisher Uneinigkeit. Viele Instanzgerichte vertraten die Auffassung, dass für den Fall, dass mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die Kosten für die einzelnen Gewerke ausgewiesen werden müssen. Hiernach waren viele Mieterhöhungen zu ungenau. Der Bundesgerichtshof hat nun klargestellt, dass die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB genügt, wenn sie die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und bei mehreren verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist. Die Aufschlüsselung nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich nicht erforderlich, selbst wenn umfangreiche bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden. Für Vermieter\*innen ist es also vergleichsweise einfach, hohe Kosten auf die Mieter\*innen umzulegen. *BGH, Urteil v. 20.7.2022 – VIII ZR 361/21*

**Mietminderung erleichtert** – Wenn im Haus Bauarbeiten stattfinden, von denen Lärm, Staub und Ärger ausgehen, dürfen Mieter\*innen grundsätzlich die Miete mindern. Wie bei jedem Mangel müssen sie jedoch Art und Umfang der Beein-

trächtigung beweisen. Hierfür bietet es sich an, täglich ein Störungsprotokoll zu führen. Gerade bei langwierigen Bauarbeiten, zum Beispiel bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, ist das Führen von Störungsprotokollen aber sehr aufwändig. Das Amtsgericht Hamburg hat zu Gunsten von Mieter\*innen entschieden: Dauern die konkreten Beeinträchtigungen über einen Zeitraum von weit mehr als einem Jahr an, ist eine detaillierte Protokollführung nicht zumutbar. Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt vielmehr eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (z. B. Lärm durch Stemmarbeiten) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr aufgetreten sind. Das Amtsgericht weist außerdem darauf hin, dass bei über einen gewissen Zeitraum wiederkehrenden und wechselnden Beeinträchtigungen eine einheitliche Minderungsquote gebildet werden sollte. *AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 27.10.2020 – 640 C 19/20*

**Höhere Vorauszahlungen für die Nebenkosten** – Alle haben große Sorgen wegen der Steigerung der Energiepreise. Vermieter\*innen gehen in Vorleistung, wenn sie die Energie für das laufende Kalenderjahr beschaffen. Um sich abzusichern, werden in Mietverträgen regelmäßig Vorauszahlungen vereinbart. Nun versuchen viele Vermieter\*innen, schon vor dem Ende des Abrechnungszeitraums die Vorauszahlungen zu erhöhen. Ist das rechtlich zulässig? Der Bundesgerichtshof vertritt hier die Auffassung, dass zwar die Abrechnung des Vorjahres Ausgangspunkt der Anpassung von Vorauszahlungen sei, sich aber die Erhöhung der Vorauszahlung an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten ausrichten soll. Keinesfalls ist der Vermieter darauf verwiesen, lediglich das Ergebnis der letzten Abrechnung durch zwölf zu teilen und dies zur Basis seiner Anpassungswünsche zu machen. Ausschlaggebend für die Angemessenheit einer Anpassung sind nicht (nur) die Betriebskosten des vergangenen Jahres, sondern die zu erwartenden Kosten des laufenden Jahres. Das können auch zu erwartende Preissteigerungen im Energiebereich sein. *BGH, Urteil v. 28.9.2011 – VIII ZR 204 90/10*



*MhM-Syndikusrechtsanwalt  
Jan Michelson sichtet Urteile für Sie*

**Kündigung wegen Zahlungsverzugs – Gerichte müssen Schwere der Vertragsverletzung prüfen** Geraten Mieter:innen mit einem erheblichen Mietbetrag in Zahlungsverzug, können Vermieter:innen das Mietverhältnis sowohl fristlos als auch fristgerecht kündigen. Häufig werden beide Kündigungen »hilfsweise« kombiniert. Das Gesetz ermöglicht es Mieter:innen, eine fristlose Kündigung zu heilen, wenn der Rückstand vollständig ausgeglichen wird (= Schonfristzahlung). Eine zugleich erklärte ordentliche Kündigung bleibt jedoch bestehen und es läuft die vertraglich geregelte Kündigungsfrist. Die Schonfristzahlung beseitigt also nicht auch die ordentliche Kündigung. Diese inzwischen einhellige Rechtsprechung ist aus Mieter:innensicht schwer nachvollziehbar. Das Amtsgericht St. Georg hat nun klargestellt, dass bei der gerichtlichen Prüfung der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwägen ist, ob der Zahlungsrückstand auf einer schuldhaften und nicht unerheblichen Pflichtverletzung beruht. Im Rahmen der Abwägung von Erheblichkeit und Verschulden sind alle erdenklichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Dies umfasst Konflikte oder frühere Pflichtverletzungen, aber auch Umstände, die den Zahlungsverzug in milderem Licht erscheinen lassen. Somit rechtfertigt nicht jeder Zahlungsverzug automatisch die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Gerichte müssen in jedem Einzelfall prüfen, ob Vermieter:innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses wirklich unzumutbar ist. Beispielhaft sei hier angeführt, dass bei einem langjährigen unbelasteten Mietverhältnis ein einmaliger, vielleicht sogar unbemerkter Zahlungsverzug eine Kündigung nicht rechtfertigen kann. *AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18.5.2022 – 913 C 106/21*

**Wie muss eine Heizkostenabrechnung**

**aussehen?** Die Heizkostenverordnung schreibt eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vor und enthält die Regeln, die einzuhalten sind. Nur wenn es in dem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen gibt und eine davon auch noch von der Vermieter:in selbst bewohnt wird, ist ein Abweichen von der Heizkostenverordnung im Mietvertrag zulässig. Ausnahmen gibt es darüber hinaus für Wohnheime, bei Gebäuden mit einem Passivhausstandard oder wenn die Ausstattung nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich wäre. Pauschal-mieten inklusive der Heizkosten sind daher in aller Regel unzulässig, können angesichts der aktuellen Preisentwicklung für Mieter:innen im Einzelfall aber durchaus günstig sein.

**Verbrauchsabhängige Abrechnung**

Nach der Heizkostenverordnung müssen Vermieter:innen den anteiligen Verbrauch der Mieter:innen an Wärme und Warmwasser erfassen. Wieviel jede:r einzelne heizt, wird durch Heizkostenverteiler ermittelt. In ganz alten Wohnungen findet man manchmal noch Verdunsterröhrchen an den Heizungen, in der Regel handelt es sich aber um elektronische Geräte, die an jedem Heizkörper angebracht werden. Wenn das Wasser nicht über einen Durchlauferhitzer erwärmt wird, sondern »einfach aus der Leitung kommt«, müssen in jeder Wohnung zudem Warmwasserzähler installiert sein. Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden – und das ist in der Regel der Fall – so ist die auf diese zentrale Anlage anfallende Wärmemenge zusätzlich mit einem Wärmemengenzähler (auch Wärmezähler genannt) zu ermitteln. Untechnisch bedeutet das, dass es an der Heizungsanlage einen Extrazähler geben muss, der misst wieviel Energie für das Heizen und wieviel für das Warmwasser verbraucht wird.

Über die Höhe des individuellen Verbrauchs haben alle Vermieter:innen seit dem 1. Januar 2022 monatlich Auskunft zu erteilen. Dies geschieht häufig über Online-Portale bzw. Apps, notfalls aber auch per Post. MhM ist bekannt, dass diese monatlichen Verbrauchsdaten von den

meisten Genossenschaften und der SAGA bereits zur Verfügung gestellt werden. Ob aber kleinere Vermietungsgesellschaften oder private Vermieter:innen von dieser Pflicht überhaupt wissen und ihr nachkommen, ist zweifelhaft. Werden die Verbrauchsinformationen nicht übersandt, besteht ein 3-prozentiges Kürzungsrecht. Relevant wird das aber erst für die Betriebskostenabrechnung 2022, die den meisten Mieter:innen erst im Laufe des Jahres 2023 zugehen wird.

**Verteilung der Kosten** Ist der Verbrauch ordnungsgemäß erfasst, dann wird er auf die einzelnen Mietparteien verteilt. Dabei zahlt aber trotzdem nicht jede:r einfach das, was er oder sie auch verbraucht hat. Maximal 70 Prozent, mindestens jedoch 50 Prozent der Gesamtkosten werden nach dem erfassten Verbrauch verteilt, der Rest wird – wie die übrigen Betriebskosten – nach dem Anteil der (beheizbaren) Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche umgelegt. Das sieht erst einmal unfair aus, hat aber gute Gründe. Um eine Wohnung angemessen zu beheizen, ist in einem Mehrfamilienhaus je nach Geschoss ein ganz unterschiedlicher Energieaufwand nötig. Am schwersten haben es die Personen ganz oben. Die warme Luft steigt auf und geht, gerade wenn das Gebäude schlecht gedämmt ist, über das Dach verloren. So liegt der Verbrauch von Dachgeschossmieter:innen häufig 50 bis 100 Prozent über dem Durchschnittsverbrauch des Hauses. Auch Erdgeschossmieter:innen müssen häufig 20 bis 40 Prozent mehr als der Durchschnitt heizen, um auf dieselben Temperaturen zu kommen, während die Mieter:innen in den Zwischengeschossen von den warmen Wohnungen um sie herum profitieren. Diesem Problem soll durch die anteilige Verteilung nach Wohnfläche Rechnung getragen werden. Für Leerstand zahlt übrigens allein die Vermieter:in.

**50 oder 70 Prozent Verbrauchsanteil?**

Bei den aktuellen Energiekosten ist es nachvollziehbar, dass gerade sparsame Menschen mit niedrigem Verbrauch sich häufig eine Aufteilung mit einem möglichst hohen Verbrauchsanteil wünschen. Kann ich also von meiner Vermieter:in verlangen, dass sie einen 50/50-Schlüssel in einen 70/30-Schlüssel ändert? Kurz gesagt: Nein. Die Wahl des Abrechnungsmaßstabes bleibt der Vermieter:in über-



*MhM-Syndikusrechtsanwältin  
und Betriebskostenexpertin  
Rebekka Auf'm Kampe*

lassen. Bei Vorliegen eines sachgerechten Grundes hat die Vermieter:in das Recht, den Umlageschlüssel zu verändern – es besteht aber keine Pflicht dies zu tun und kein Anspruch der Mieter:innen eine Änderung zu erzwingen. Dabei gibt es eine Ausnahme, die allerdings nur in sehr wenigen Fällen greift: Bei Gebäuden, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt, deren freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung gleichzeitig aber überwiegend gedämmt sind, ist ein Verbrauchsanteil von siebzig Prozent zwingend.

**Bei Verstoß ein Kürzungsrecht von 15 Prozent** Wenn Vermieter:innen entgegen der Vorschriften keine verbrauchsabhängige Abrechnung erstellen, dann besteht ein 15-prozentiges Kürzungsrecht. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Heizkosten insgesamt nach Quadratmetern umgelegt werden oder wenn der Verbrauch jede:r einzelnen oder der Gesamtverbrauch gar nicht erfasst bzw. nur geschätzt wurde. In einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 12.1.2022; Az. VIII ZR 151/20) wurde außerdem eindeutig festgestellt, dass von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung auch dann auszugehen ist, wenn die eigene Wohnung zwar über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler verfügt, die »verbundene« Heizungsanlage (s. o.) jedoch nicht mit einem Wärmemengenzähler für das Warmwasser ausgestattet ist. Wird der Energieaufwand für die Wassererwärmung also nicht gemessen, sondern mit einer Formel berechnet oder geschätzt, dürfen die Heizungs- und Warmwasserkosten um fünfzehn Prozent gekürzt werden.



## Schritte aus der Energiekrise Strom vom Balkon

Sich unabhängiger von Stromanbietern zu machen oder zumindest selbst etwas gegen Klima- und Energiekrise zu unternehmen – das kommt auch immer mehr Mieter:innen in den Sinn. In der Tat lässt sich da etwas machen und auch größere Wohnungsunternehmen scheinen ihre Bedenken gegen selbstgemachten Strom vom Balkon aufzugeben.

Solisolar-Hamburg ist eine Photovoltaik-Selbstbauinitiative der Zukunftswerkstatt Lokstedt, die in ganz Hamburg mit Rat und Tat beim Aufbau nachhaltiger Stromversorgung Menschen zur Seite steht. Sie hat sich gegründet, um selbst etwas gegen den steigenden CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu unternehmen. Mieter:innen können dort erfahren, ob, wie und wo Solarmodule für eine nachhaltige Energiegewinnung installiert werden können. In elf Schritten wird gut verständlich erklärt, wie das geht: [solisolar-hamburg.de](http://solisolar-hamburg.de). Das Ganze ist einfacher als vermutet, denn Solisolar-Hamburg bietet nicht nur günstige Sammelbestellungen, sondern organisiert die Interessent:innen in sich gegenseitig unterstützenden Aufbautams.

**Solisolar-Hamburg hilft** Nachdem ein geeigneter Standort und die Anzahl der Solarmodule geklärt wurden, holt man die Vermietung mit ins Boot und bittet



dort um die Erlaubnis zur Installation. Diese ist nötig, denn in der Regel wird in die Bausubstanz eingegriffen, wenn auch meist nur moderat mit Halterungen am Balkon und der Anbringung einer Steckdose. Auch mag von Vermieterseite eingewendet werden, dass das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage beeinträchtigt wird. Ein Totschlagargument vor fünfzehn Jahren gegen Satellitenschüsseln. Doch möglicherweise gibt es bereits den gesellschaftlichen Konsens, dass Photovoltaikmodule am Balkon nicht verschandeln, sondern nach Zukunft aussehen und das ökologische Herz höherschlagen lassen.

**Hoffnung auf Genehmigungswillen** Eine Nachfrage von MhM bei der SAGA, Hamburgs größter Vermietungsgesellschaft, macht da Hoffnung. »Wir stehen der Installation grundsätzlich positiv gegenüber. Da aber einige wichtige Themen bei der Installation zu berücksichtigen sind, u. a. Verkehrssicherung, ist es nicht mit einer einfachen baulichen Genehmigung getan. Wir befinden uns aktuell in der finalen Abstimmung mit den Fachbereichen unseres Hauses und gehen davon aus, dass wir spätestens im Laufe des Novembers auf die Mieter, die in den letzten Wochen auf uns zugekommen sind, zugehen können«, so Marco Hahn, Prokurist der SAGA.



*Schon ein Modul hilft Stromkosten zu sparen*

**Mit gutem Beispiel voran** Solisolar-Hamburg hat bereits begonnen, eine größere Wohnanlage in Hamburg-Ohlsdorf mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Volker Henkel, der die Initiative maßgeblich vorantreibt, freut sich über die Bereitschaft des dortigen Vermieters, die mietenseitige Ausstattung mit Balkonkraftwerken unterstützen. »Für Mieter:innen ohne Balkon bzw. mit verschatteter Ausrichtung des Balkons bietet er sogar Dachflächen an, damit alle Mieter:innen sich an diesem zukunftsweisenden Projekt beteiligen können«, erklärt Volker Henkel. »Das Projekt in Ohlsdorf ist aus unserer Sicht ein tolles Vorbild auch für die großen Hamburger Wohnungsbaugesellschaften. Auf Vermittlung von MhM hin gibt es jetzt auch einen guten Kontakt mit der SAGA«, ergänzt er.

**Auch die Verbraucherzentrale rät zu Stecker-Solargeräten** Mobiles Arbeiten oder Homeoffice nehmen zu, der Stromverbrauch im Haushalt steigt. Stecker-Solargeräte bieten die Möglichkeit, Solarstrom selbst zu nutzen und den

### Wie funktioniert das?

Wenn es einen geeigneten Standort am Balkon oder im Garten gibt, ist der Rest schnell erklärt. Vermieter fragen, Module bestellen und montieren und dann den erzeugten Strom mittels einer einfachen Steckdose in den haus- bzw. wohnungseigenen Stromkreislauf leiten. Was nicht verbraucht wird, geht in das Stromnetz, denn es kann nur genutzt werden, was gerade produziert wird. Dazu muss nur noch sichergestellt werden, dass der Stromzähler nicht rückwärtslaufen kann, und beim Marktstammdatenregister muss die Installation angemeldet werden – und los geht's.

*Volker Henkel im Einsatz © Patrick Sun*

## Sozialrecht

# Übernahme von Heizkostennachforderungen durch Sozialbehörden

Strombezug aus dem Netz zu reduzieren. Auch Bernhard Weyres-Borchert, Energieexperte der Verbraucherzentrale Hamburg und Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie, ist angetan von der Initiative Solisolar-Hamburg. »Photovoltaik ist ein wichtiger Teil der Klimawende und Warten macht keinen Sinn. Auch wenn derzeit die Bauteile knapp werden, sollte man nicht tatenlos warten, sondern die Möglichkeiten, selbst alternative Energieträger zu nutzen, ausloten. 300-Watt-Module samt Wechselrichter und einschließlich Montagevorrichtung sind bezahlbar und erzeugen je nach Standort bis 300 Kilowattstunden Strom im Jahr«, erläutert Weyres-Borchert.

**Den Weg ebnen** Wir freuen uns über Erfahrungsberichte von Mitgliedern (gern per E-Mail an [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)), die Solaranlagen an ihren Balkonen anbringen möchten. So können wir im Falle unwilliger Vermieter(-gesellschaften) versuchen, bei Verbänden und einzelnen Vermieter:innen Überzeugungsarbeit zu leisten. Auch kann MhM seine Mitglieder ermuntern, bei zustimmungswilligen Vermietungen ein Balkonkraftwerk zu installieren.

■ Sylvia Sonnemann

Wer Leistungen zum Lebensunterhalt und Wohnkosten vom Jobcenter, der Grundsicherungsbehörde oder nach dem Asylbewerberleistungsgesetz bezieht, hat regelmäßig Anspruch darauf, dass Nachforderungen für die Nebenkosten vom Amt übernommen werden.

**Heizkostenübernahme auch für Nicht-Leistungsbeziehende** Viele Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen sind derzeit in Sorge, dass sie die zu erwartenden Nachforderungen für die Betriebs- und Heizkosten angesichts explodierender Energiekosten nicht zahlen können. Sie haben Angst vor Verschuldung und einer kalten Wohnung.

Was viele nicht wissen: Anspruch auf Übernahme von Betriebs- und Heizkostennachforderungen durch Jobcenter oder Sozialamt können auch Personen haben, die bislang keine staatlichen Sozialleistungen beziehen. Das ist immer dann der Fall, wenn im Monat der Fälligkeit der hohen Nachforderungen des Vermieters oder des Energieversorgers das Einkommen nicht mehr ausreicht, um die Lebenshaltungskosten zu decken. Wichtig: Der Leistungsantrag auf Übernahme der Nachzahlung muss (nachweisbar) jedoch unbedingt noch im Monat der Fälligkeit der Nachforderung bei der Behörde gestellt werden.

**Keine Ratenzahlung oder Abschlagserhöhung ohne vorherige Prüfung** Erst einmal eine Ratenzahlungsregelung mit dem Energieversorger und/oder Vermieter zu vereinbaren empfiehlt MhM nicht. Dies könnte dazu führen, dass die Betroffenen mit einer Rate von zum Beispiel monatlich 50 Euro die Bedarfsgrenze nicht erreichen und Jobcenter/Grundsicherungsamt die Über-

## 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 35 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich telefonisch direkt bei MhM unter 040 431 3940 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)

Anzeige



nahme der Kosten ablehnen, weil die Betroffenen die Raten ja noch gerade stemmen können. Wer die Erstattung einer Nachzahlung bei den Sozialbehörden beantragen möchte, sollte freiwillig keine höheren monatlichen Abschlagszahlungen an Vermieter oder Versorger leisten. Sie sollten sich stattdessen beraten lassen, ob die verlangten Erhöhungen berechtigt sind. Wird der Übernahmeantrag bezüglich der Betriebs- oder Heizkosten von der Behörde abgelehnt oder nur ein Darlehen bewilligt, sollte Widerspruch eingelegt werden.

**Wohngeld: Heizkosten und Reform zum 1. Januar 2023** Haushalte, die Wohngeld beziehen, sollen noch in diesem Jahr einen weiteren nach Personenzahl gestaffelten einmaligen Heizkostenzuschuss erhalten, etwa ein Zwei-Personen-Haushalt zum Beispiel einen einmaligen Heizkostenzuschuss in Höhe von 540 Euro. Den Heizkostenzuschuss erhalten ferner in Höhe von 345 Euro Auszubildende, Schülerinnen und Schüler in beruflicher Ausbildung, Teilnehmerinnen und Teilnehmer an Aufstiegsfortbildungen oder Studierenden, die nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz gefördert werden.



Anzeige

Entscheidend für den Anspruch auf Heizkostenzuschuss ist, dass die jeweilige staatliche Leistung für mindestens einen der Monate von September bis Dezember 2022 bewilligt wurde. Die Bewilligung erfolgt – ggf. rückwirkend – ab dem Monat der Antragsstellung. Wer bisher keinen entsprechenden Antrag gestellt hat, ist gut beraten, umgehend, jedenfalls aber vor Jahresende einen Leistungsantrag zum Beispiel auf Wohngeld stellen.

Ab dem 1. Januar 2023 soll dann der Kreis der Wohngeldberechtigten von derzeit ca. 600.000 auf zwei Millionen Personen erweitert werden. Außerdem soll sich der durchschnittliche Wohngeldbetrag voraussichtlich verdoppeln auf durchschnittlich 370 Euro pro Monat.

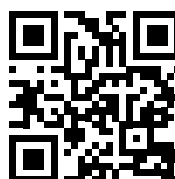
Zudem sollen dauerhaft die steigenden Energiekosten und Kosten für energetische Gebäudesanierung abgedeckt werden. Hier sind noch keine Einzelheiten bekannt. Eine Musterberechnung und weitere rechtliche Infos finden sich bei Tacheles e.V.: (siehe QR-Codes unten) und bei

[www.energie-hilfe.org](http://www.energie-hilfe.org)

Informationen gibt es auch auf der aktualisierten Webseite der Stadt Hamburg.

[www.hamburg.de/wohngeld](http://www.hamburg.de/wohngeld)

■ Marc Meyer



## Tipps von Mitgliedern für Mitglieder 125 Jahre Hamburger Rathaus

Das Hamburger Rathaus ist Ausdruck eines reichen Bürgertums. Die Architektur, insbesondere im Innern, zeigt die Wohlhabenheit und den Reichtum der Freien und Hansestadt. Zum 125. Geburtstag dieses prächtigen Gebäudes wurden anhand von 125 Stationen 125 Geschichten zusammengetragen, die Aspekte der politischen Bildung im und am Rathaus sichtbar machen.

Unser Mitglied Birgit Kiupel hat an dem neuen Rathausbuch zum 125-jährigen Jubiläum mitgewirkt, das demnächst auch in der Landeszentrale für politische Bildung Hamburg erhältlich ist.

Übrigens können einige Teile der reich ausgestatteten Rathausräume mehrmals in der Woche besichtigt werden und sind auch für Hamburger und Hamburgerinnen sehr interessant!

ISBN-10 3841908314

## Gutes Raumklima im Kinderzimmer

# Energieberatung beim Online-Elterntreff

Viele Eltern sorgen sich wegen möglicher Schadstoffe um die Gesundheit ihrer Kinder. Seit diesem Herbst gibt es ein neues und zudem kostenfreies Infoangebot für alle Menschen mit kleinen Kindern. Meike Ried vom Regionalverband Umweltberatung Nord e. V. ist Leiterin des Projektes und berichtet von ihren ersten Erfahrungen.

Am 4. Oktober 2022 versammeln sich abends zur Schlafenszeit ihrer Kinder 26 Eltern vor ihren Videokameras. Sie erwarten mit Spannung ihr erstes KinderzimmerWetter-Online-Seminar mit dem Titel »Energiesparend wohnen mit Baby«. Ein digitales Thermo-Hygrometer haben sie bereits vorab zugeschickt bekommen. Unter Anleitung der Sach-

gen geben ihnen die Möglichkeit, über die Inhalte noch einmal neu nachzudenken. Nach einer Stunde ist der erste Teil zu Ende. Alle erhalten den Auftrag, mit dem Thermo-Hygrometer die eigene Wohnung zu erforschen. Beim zweiten Treffen in der darauffolgenden Woche werden die Ergebnisse besprochen und ausgewertet. Es gibt weitere Infos und Fragemöglichkeiten. Am Ende resümiert eine Mama: »Ich war erst unsicher, ob es sich überhaupt lohnt, dafür die knappe Zeit, die man mit Kleinkind und Säugling hat, zu »opfern«, aber ich fand es total super, informativ und habe gerne zugehört! Habt ihr gut gemacht!« »Auch danke ich euch für das Messgerät. Das hilft mir sehr und ich konnte sehr gut eure Hinweise und Informationen überprüfen.«

Das Online-Seminar ist Teil des neuen, bundesweiten Informationsangebots für Eltern »Gutes KinderzimmerWetter«, das vom Regionalverband Umweltberatung Nord e. V. in Kooperation mit dem Bundesverband für Umweltberatung e. V. bereitgestellt wird. Gesundes und klimafreundliches Wohnen mit Baby ohne Schimmel und Schadstoffe ist das erklärte Ziel. Da das Projekt vom Umweltbundesamt und der Sparda-Bank Hamburg unterstützt wird, sind alle Angebote kostenfrei nutzbar. Neben interaktiven Video-Seminaren zu verschiedenen Themen gibt es seit November 2022 eine persönliche Beratung per Video-Chat. Hier können Eltern, Großeltern, Tagesmütter/-väter und Hebammen ihre individuellen Fragen stellen und mit der Handy-Kamera Problemstellen wie Schimmelflecke oder schwierige Lüftungssituationen in ihrer Wohnung zeigen. Als zusätzliche Informationsquelle wird auf der Projekt-Webseite ein Wissenspool rund um das »Lebensmittel Luft« aufgebaut. Alle Seminare und die Beratung können online gebucht werden unter

[www.kinderzimmerwetter.de](http://www.kinderzimmerwetter.de)



Foto © Alexandra H./pixelio

verständigen Dipl.-Ing. Brigitte Harste wird jetzt damit gemeinsam gemessen. Wie hoch ist die Luftfeuchtigkeit im eigenen Zimmer? Was passiert damit nach dem Lüften? Dieser und ähnlichen Fragen gehen die Mamas und Papas sowie einige Opas und Omas während der einen Stunde auf den Grund. Dazu gibt es Infos über die Zusammenhänge beim Raumklima und die Kunst, Heizenergie zu sparen und gleichzeitig Schimmel in der Wohnung zu vermeiden. Alle Teilnehmenden können ihre Fragen stellen und bekommen Antworten. Die nicht immer ganz ernst gemeinten Umfra-

## Die nächsten Termine



- Schimmel im Kinderzimmer – So geht gesundes Wohnen** Mi, 8. + 15. Februar 2023, 18–19 Uhr
- Energiesparend wohnen mit Kind** Do, 23. Februar + 2. März 2023, 10–11 Uhr
- Wäsche trocknen, kochen, baden** Mi, 8. + 15. März 2023, 19–20 Uhr
- Gesunder Babyschlaf** Di, 21. + 28. März 2023, 20–21 Uhr
- Kinderzimmer ohne Schadstoffe** Mi, 19. + 26. April 2023, 10–11 Uhr
- Kinderzimmer im Souterrain oder kühlem Erdgeschoss** Mo, 8. + 15. Mai 2023, 20–21 Uhr



## Saftige Mieterhöhungsverlangen Genossenschaft lenkt ein

Nicht nur private Vermieter:innen, sondern auch Hamburger Genossenschaften langen bei Mieterhöhungen zu: So begründete eine Hamburger Genossenschaft ihr Mieterhöhungsverlangen in einer Wohnanlage in Stellingen damit, dass sie die Fassaden der Gebäude vor zwanzig Jahren gedämmt habe.

Sie setzte als Vergleichsmiete den ›Oberen Drittelwert‹ zwischen Mittel- und Oberwert des einschlägigen Rasterfeldes an.

Die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes spielt bei der Einordnung einer Wohnung in den Mietenspiegel tatsächlich eine Rolle. In den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel sind Energiekennwerte für sämtliche Baualterklassen abgedruckt. Nachdem MhM die Heizkostenabrechnungen der Mitglieder eingesehen hatte, stellte unsere Juristin jedoch fest, dass die energie-

tische Beschaffenheit des Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden in dieser Baualterklasse allenfalls als mittelmäßig zu bezeichnen war. Die energetische Ertüchtigung hatte das Gebäude aus den 60er Jahren lediglich in einen durchschnittlichen energetischen Zustand versetzen können. Eine Überschreitung des Mittelwertes des Rasterfeldes war daher nicht gerechtfertigt. Das sah am Ende auch die Genossenschaft ein.



■ AL

*Dämmen allein genügt nicht,  
um höhere Mieten verlangen  
zu können*

## Unterschriften für Volksinitiative

# »Hamburg Enteignet«: Mieten senken

Am 15. September 2022 war Sammelstart bei »Hamburg Enteignet«. Seither sieht man die Aktivist:innen der neuen Volksinitiative mit ihren pinkfarbenen Warnwesten und Klemmbrettern auf Veranstaltungen, Flohmärkten und Straßenseiten eifrig beim Sammeln von Unterschriften. Für die Volksinitiative müssen bis zum 15. März 2023 insgesamt 10.000 Unterschriften zusammenkommen. Auch bei MhM liegen Unterschriftenlisten zur Unterzeichnung bereit. Klar ist, dass für den angespannten Hamburger Mietenspiegel dringend eine Lösung her muss. Die Mieten steigen unerbittlich, der Hamburger Mietenspiegel 2021 hat sich allein seit 2019 um satte 7,3 Prozent erhöht. Die Neuvermietungspreise gehen durch die Decke und die Mietpreisbremse zeigt wegen ihrer zahlreichen Ausnahmen und fehlenden Sanktionen keine allgemein abschreckende Wirkung. Am härtesten trifft es die Menschen, die ohnehin schon wenig Geld haben: Der Bestand an Sozialwohnungen nimmt jährlich kontinuierlich ab, da mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neue gebaut werden. Auf rund 80.000 Sozialwohnungen kommen derzeit 400.000 Anspruchsberechtigte! Die Initiative »Hamburg Enteignet« fordert die Enteignung und Vergesellschaftung aller privaten und profitorientierten Wohnungskonzerne mit mehr als 500 Wohnungen gemäß Artikel 15 des Grundgesetzes. In Hamburg wären das zum Beispiel Ver-

mieter wie Vonovia, LEG oder Heimstaden. Genossenschaften und die SAGA wären nicht betroffen. Nach Schätzungen der Initiative könnten auf diesem Wege 70.000 bis 100.000 Wohnungen in öffentliches Eigentum überführt werden. Freiwerdende Wohnungen könnten nach sozialen Kriterien vergeben und Mieter:innen bei Umbau, Modernisierung und Gestaltung der Gebäude und Freiflächen mit einbezogen werden. Die Mietverträge der enteigneten Wohnungen würden bestehen bleiben, die Mieten jedoch deutlich sinken, da die Mieter:innen nicht mehr die Gewinne ihrer Wohnungskonzerne finanzieren müssten. So flossen bei Vonovia im Jahr 2019 von jedem Euro gezahlter Miete 37 Cent an die Aktionär:innen des Unternehmens. Als Vorbild dient der Hamburger Gruppe die aus Berlin stammende Initiative »Deutsche Wohnen & Co. Enteignen«, die im letzten Jahr erfolgreich für einen Volksentscheid kämpfte und große Wellen geschlagen hat: Die Berliner:innen stimmten mit einer deutlichen Mehrheit von 59,1 Prozent für die Enteignung der großen privaten Wohnungsunternehmen.

**Übrigens:** Diese auch von MhM unterstützte Initiative befindet sich mit ihrem Ansatz in guter Gesellschaft: Die Gewerkschaft IG Bau fordert den Staatseinstieg bei Vonovia und der LEG, so berichtete es das Hamburger Abendblatt am 27.9.2022.

■ RAK



Tagsüber schön, abends  
tot: die Hamburger City  
vom Wasser aus

## Nachlese Zukunft der Hamburger Innenstadt

In der letzten Ausgabe von Mietraum<sup>2</sup> widmeten wir uns der Frage, warum es so schwer ist, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden wie ausgestorben wirkende Innenstadt wieder zu beleben und den Leerstand von großen Gewerbeflächen zu beenden. Mittlerweile hat die Stadt reagiert und eine neue Innenstadtkoordinatorin vorgestellt: Die Stadtplanerin Elke Pahl-Weber soll mehr Schwung in die City bringen und auch die Türen für publikumsorientierte und nichtkommerzielle Einrichtungen öffnen. Auch gibt es nun, wie die Initiative Zentrum für Zukunft schon im Januar 2021 gefordert hatte, eine kulturelle Nutzung des ehemaligen Karstadt-Sport-Gebäudes. Hier finden seit dem Sommer Ausstellungen,

kleine Konzerte und Diskussionsveranstaltungen statt. Die Zwischennutzungsmieten finanziert die städtische Kreativgesellschaft. Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, hat sich das Thema ebenfalls auf die Fahne geschrieben und möchte insbesondere das Wohnraumangebot in der City stärken. MhM ist gespannt, ob und wann den wortreichen Ankündigungen auch Taten folgen, und bleibt am Thema dran.

### MhM-Angebote

#### Wohnungsabnahme

Unterstützung bei  
Wohnungsrückgabe.

☎ 040 / 431 394-0

### MhM-Angebote

**Wohngeldberatung** Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches? Bitte Termin vereinbaren: ☎ 040 / 431 394-0 oder E-Mail an [wohngeld@mhmhamburg.de](mailto:wohngeld@mhmhamburg.de)



Bücherhalle Kirchdorf im  
Wilhelm-Strauß-Weg 2

## Beratungskompass MhM-Beratungsstelle am Wilhelmsburger Bahnhof

Eine persönliche Beratung für Mitglieder bietet MhM auch auf der Elbinsel in Wilhelmsburg an. Diese Beratungsstelle befindet sich in der frisch renovierten Bücherhalle Kirchdorf direkt an der S-Bahnstation Wilhelmsburg und ist nicht zu verfehlen. Die Beratung erfolgt im Wechsel durch MhM-Vorstand Rechtsanwalt Udo Smetan sowie MhM-Syndikusrechtsanwalt Jan Michelson nach telefonischer Voranmeldung.

Ihre Jura- und Köln-Connection führte **Minu Lintermann** direkt uns. Wie praktisch, dass sie neben der Tätigkeit am Empfang auch gleich ein Praktikum in der Rechtsabteilung absolvieren kann. Dank ihrer bewundernswerten Gelassenheit nimmt sie es auch mit den interessantesten Anrufer:innen bei MhM auf. Minu lässt sich durch nichts und niemanden aus der Ruhe bringen. Während andere noch überlegen, wie, was, wo, hat Minu schon alles erledigt. In ihrer Freizeit geht Minu zum Boxen und lässt sich in Klausurphasen von Lieblingsserien im Trash-TV berieseln. Auf Nachfrage, was



eigentlich anders ist in Hamburg als in Köln, findet sie die Leute in Hamburg cool, aber die Nächte in Köln toller, weil's länger warm ist. Aha!

Minu ist dem 1.FC Köln immer treu geblieben, was MhM als Außenposten vom FC St. Pauli gerne honoriert. Wann immer Minu es einrichten kann, trifft sie sich in einer stadtbekanntem FC Köln-Fankneipe und grölt bei erfrischendem Kölsch für die Jungs. Ihre Pläne für die Zukunft sind alles andere als festgelegt, denn es gibt so viel tun in der Juristerei. Strafrecht findet sie spannend, sie könnte sich auch vorstellen, Frauen aus schlechten Beziehungen rauszuboxen. Das ist doch mal ein Statement:

Ring frei!

### MhM-Mitgliedsbeitrag ab 2023

- 105 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz
- 70 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz
- 42 Euro jährlicher Sozialbeitrag
- 15 Euro einmalige Aufnahmegebühr

### Impressum

**Herausgeber** Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.,  
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,  
Fon 040 431 394-0, Fax -44  
info@mhmhamburg.de

**Redaktion** Rebekka Auf'm Kampe *RAK*,  
Eve Raatschen *RAA*, Birgit Otte, Sylvia  
Sonnemann *SO*, Andree Lagemann *AL*  
(V.i.S.d.P.)

**Autor\*innen** Julia Fischer, Jan Michelson,  
Marc Meyer, Frank Wieding, Sabine  
Kirsch *SK*, Felix Hinck, Meike Ried

**Fotos** MhM, Volker Stahl,  
Alexandra H./pixelo, Patrick Sun

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

**Abonnement** 5 Euro jährlich. Der  
Bezugspreis ist durch den Mitglieds-  
beitrag abgegolten.

**Redaktionsschluss** ist der 30.4.2023



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

### Beitrittserklärung

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

|  |              |
|--|--------------|
|  |              |
|  | Vorname      |
|  | Geburtsdatum |
|  | 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<br>Mitgliedschaft <b>mit Prozesskostenschutz</b> gemäß Infoblatt<br>Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«. Die aktuelle Version finden Sie unter <a href="http://www.mhmhamburg.de">www.mhmhamburg.de</a> | Unterschrift<br>Mitgliedschaft <b>ohne Prozesskostenschutz</b> |
|  | 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.

|  |                        |                       |   |
|--|------------------------|-----------------------|---|
|  |                        |                       |   |
| Mandatsreferenz-Nr.<br>Gläubiger-IdNr. | DE21 MhMo 0000 0973 67 | Name (Kontoinhaber)   | Vorname   |
|  |                        |                       |   |
| Strasse, Hausnummer                    | PLZ, Wohnort           | Kreditinstitut (Name) | D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> |
|  |                        |                       | 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



RECHTLICH GUT BERATEN

### Das MhM-Beratungsangebot

## Über 40 Jurist:innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

MhM bietet in allen Beratungsstellen Beratungen mit vorheriger Anmeldung an. Bitte erkundigen Sie sich nach dem aktuellen Stand des Beratungsangebots telefonisch oder auf unserer Webseite:

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

## Bitte anmelden

**040 431 39 40**

### Rechtsberatung in 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


#### ■ Langenhorn

Tangstedter Landstraße 41,  
Bürgerhaus Langenhorn, Raum 4  
15:00–17:00 Uhr | montags

#### ■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte   
16:30–18:00 Uhr | dienstags  
12:00–13:00 Uhr | mittwochs

#### ■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri   
16:00–17:00 Uhr | mittwochs


#### ■ Poliklinik Veddel e. V.

15:00–17:00 Uhr  
jeden 1. Mittwoch im Monat

#### ■ Wandsbek

Wandsbeker Allee 64,  
in der Bücherhalle  
16:30–18:00 Uhr | mittwochs

#### ■ Wilhelmsburg

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

### Info-Hotline

**040 / 431 394-30**

Für Noch-Nicht-Mitglieder  
telefonische Erstberatung während  
der MhM-Bürozeiten

### MhM-Bürozeiten

**040 / 431 394-0**

#### ■ MhM-Zentrale

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

### Rechtstelefon

**040 / 431 394-77**

Kurze Fragen, schnelle Antworten

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

### 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