

NEUES MIETRECHT

Nützliche
Mietrechtsänderungen

MIETENEXPLOSION

Mietendeckel für Hamburg?

MHM

Vollversammlung
am 25. Juni 2019

MODERNISIERUNG

Leben hinter Bauplanen



1.2019 — 0,50 €



Liebe Mitglieder,

endlich ist sie da, die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung. Wir haben dem Thema Modernisierung deshalb den Rechtsartikel und auch die Reportage gewidmet. Auf der Suche nach neuen politischen Ideen aus der Wohnungskrise haben wir kluge Köpfe getroffen und befragt. Dr. Hans-Jochen Vogel hat uns mit seinem modernen Scharfsinn beeindruckt und Rechtsanwalt Benjamin Raabe aus Berlin stellt die unverhofften Möglichkeiten eines Mietendeckels vor. Ich wünsche Ihnen allen und besonders Karin Aßmus viel Spaß beim Lesen. Karin hat über 30 Jahre unsere Vereinszeitung gestaltet, redigiert und mit Leben gefüllt. Wir hoffen, hier einigermaßen nahtlos anknüpfen zu können. Zuletzt noch zwei wichtige Termine: Machen Sie mit beim Mietenmove am 4. Mai 2019 auf dem Hamburger Rathausmarkt und besuchen Sie unsere Vollversammlung am 25. Juni 2019.

Einen schönen Frühsommer wünscht
Ihre Sylvia Sonnemann

Aufruf zur Demo

Mietenmove 2019

Unter dem Titel »Mietenwahnsinn stoppen – günstige Räume für alle!« hat ein breites Bündnis von fast 100 Gruppen, darunter auch Mietern helfen Mietern, für Samstag den 4. Mai 2019, 13 Uhr zu einer Demonstration ab Rathausmarkt durch die Hamburger Innenstadt über die Hafencity zu den Landungsbrücken aufgerufen. Noch vor den Bezirks- und Europawahlen soll Druck auf die politisch Verantwortlichen ausgeübt werden.

Jedes Jahr werden in Hamburg tausende Wohnungen fertiggestellt. Doch die meisten davon sind viel zu teuer. Bezahlbare Wohnungen für Familien, Wohnungslose und Menschen mit geringem Einkommen bleiben Mangelware. Der Markt löst die Wohnraumkrise nicht, er ist Teil des Problems! Immobiliengesellschaften wie Akelius und andere pressen aus jedem Quadratmeter so viel Gewinn

wie möglich heraus. Wenn diese Entwicklung weiter geht, werden sich bald nur noch Besserverdienende ein Leben in der Stadt leisten können. Hamburg braucht mehr Sozialwohnungen! Schließlich hat jede*r zweite Hamburger*in einen Anspruch auf eine Sozialwohnung.

Die Regel beim Bau neuer Wohnungen muss daher lauten: Einmal gefördert, im-



mer bezahlbar. Auf öffentlichem Grund sollten grundsätzlich nur noch Sozialwohnungen mit lang andauernden oder unbefristeten Mietpreisbindungen gebaut werden.

Gefordert wird daher vom Demo-Bündnis:

- **Grundsätzlich kein weiterer Verkauf** städtischer Grundstücke oder Wohnungen – auch kein Verkauf von Bundesimmobilien.
- **Alternative Wohnformen wie** Wohnprojekte oder Bauwagenplätze müssen möglich und finanzierbar sein.
- **Gemeinwohlorientierte Modelle** wie Genossenschaften und Stiftungen müssen gestärkt werden.
- **Wohnungspolitik muss sich nach** den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner*innen richten, nicht nach wirtschaftlichen Interessen von Investoren und Aktionären.

Marc Meyer ■

Ausgabe 1 – April 2019

REPORTAGE

Modernisierungsvorhaben Leben unter Bauplanen 6–8

MIETRECHT UND MIETEN

Mietrechtsanpassungsgesetz 2019

Nützliche Änderungen 3–4

Wohnungsnot und Mietenexplosion

Mietendeckel in Berlin und Hamburg – geht das? 9–10

Berliner Volksbegehren

Enteignung großer Wohnungsunternehmen 10

Mietrecht, Neues Modernisierungsrecht 11–12

Sie fragen – wir antworten 12

Interview mit Dr. Hans-Jochen Vogel

Bodenpreise treiben Mietpreise in die Höhe 13

Betriebskosten Gut beraten mit MhM 14

Grundsteuerreform Eigentum sollte keine Mieterlast sein 17

Kurzurteile 18

WOHNUNGSPOLITIK STADTTEILE

Mieterinitiative in Altona

Genossen wollen bei Rauchwarnmeldern mitreden 4

Jarrestadt Wohnungsleerstand beenden 5

MIETER HELFEN MIETERN

Kooperation mit Bausachverständigen

Aus Mieteragentur wird Wohnraumagentur Hamburg 14

Rechenschaftsbericht 2018/2019 15–16

Einladung zur Mitgliedervollversammlung 16

Willkommen Susanne Golzau 19

Mietrechtsanpassungsgesetz 2019

Nützliche Mietrechtsänderungen

Zum 1. Januar 2019 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Es soll die Mietpreisbremse nachschärfen und begrenzt die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungen. Hier ein Überblick über das, was das neue Gesetz für Mieter*innen bedeutet und was noch fehlt.



Wer im Jahr 2019 eine neue Wohnung anmietet und das in einem Gebiet, in dem die Mietpreisbremse gilt, sollte im Mietvertrag nachschauen, ob der Vermieter begründet hat, weshalb die Miete mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt – meist ist das bei Neuvermietungen ja leider der Fall. Fehlt ein Hinweis und liegt die Miete mehr als 10 Prozent über dem Mietwert laut Mietspiegel, stehen die Chancen gut, die Miete zu senken. Denn seit Jahresbeginn muss ein Vermieter unaufgefordert vor Vertragsunterzeichnung Auskunft darüber erteilen, ob er sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen kann. Unterlässt er dies, dann kann der Mieter für mindestens zwei Jahre die Herabsetzung auf die 10-Prozent-Grenze verlangen.

Mehr Transparenz Der Ausnahmekatalog der Mietpreisbremse wurde zwar nicht verkürzt, aber als Neumieter*in soll man zu Mietbeginn Anhaltspunkte bekommen, mit denen eingeschätzt werden kann, ob die verlangte Miethöhe in Ordnung ist.

Dieser Auskunftspflicht genügt der Vermieter, wenn er einen entsprechenden Hinweis in den Vertrag aufnimmt. In der MhM-Beratung sind schon einige An-

krenzvarianten, meist am Ende des Vertragsformulars, aufgetaucht. Übrigens: Versäumt der Vermieter z. B. darauf hinzuweisen, dass die Wohnung nach 2014 errichtet wurde, dann verstößt eine höhere Miete gegen die Mietpreisbremse, selbst wenn es sich um einen nach 2014 errichteten Neubau handelt und die Mietpreisbremse eigentlich keine Anwendung gefunden hätte.

Auskunft hinterfragen Enthält der Mietvertrag eine Angabe, z. B. »Die vereinbarte Miete überschreitet die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent, weil die Vormiete bereits höher lag«, kann es sich lohnen nachzuhaken. Gemäß § 556g Abs. 3 BGB kann der Mieter nähere Angaben zur Ausnahme erfragen. Im Beispielfall hat man das Recht zu erfahren, ob die Vormiete bereits ein Jahr vor der Neuvermietung vereinbart worden ist – denn erst kurz vor Mietende vereinbarte hohe Mietpreise zählen nicht. Auch nach der genauen Höhe der Vormiete darf sich der Mieter erkundigen.

Rüge nach wie vor eilig Nicht gestrichen ist das Erfordernis die Miete zu rügen. Die Rüge kann dafür jetzt aber ohne nähere Begründung erfolgen. Keine große Hilfe, denn selbstverständlich ist es ratsam, sich Gedanken zur Höhe der zu-

lässigen Miete zu machen, bevor man seinem (neuen) Vertragspartner mit einer Rüge kommt. Eilig bleibt die Rüge auch nach der Gesetzesänderung, denn nach wie vor können überhöhte Mieten erst ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückgefordert werden.

Ob die Änderungen zum 1. Januar 2019 die Mietpreisbremse wirksam schärfen, bleibt abzuwarten. Immerhin müssen Vermieter jetzt Rede und Antwort für hohe Mietforderungen stehen und Mieter*innen können bei Vertragsschluss ihre Möglichkeiten einer Mietsenkung besser einschätzen.

Bundesweite Mietgrenzen nach Modernisierung In das Modernisierungsrecht hat das Mietrechtsanpassungsgesetz deutlich mehr Bewegung gebracht: In der Anhörung im Bundestag im November 2018 – bei der auch die Expertise von MhM gefragt war (siehe Mietraum² Nr. 2/2018) – sollte die Modernisierungsmieterhöhung zwar bei 3 Euro gedeckelt werden. Diese Deckelung und die Absenkung der Kosten von 11 auf 8 Prozent sollten aber nur in extra ausgewiesenen Gebieten zeitlich begrenzt gelten. Im Mietrechtsanpassungsgesetz, das kurz darauf in Kraft trat, wurde noch einmal nachgebessert: Die Absenkung der Umlage von 11 auf 8 Prozent der Modernisierungskosten gilt nun unbefristet und bundesweit. Zudem ist eine zweite Grenze eingebaut worden: Mieten unter 7 Euro netto kalt dürfen nach einer Modernisierung nur um 2 Euro steigen (Näheres im Mietrechtsartikel ab Seite 11).

Kein Rausmodernisieren mehr Mit den beiden Begrenzungen von 2 bzw. 3 Euro ist der Trick, mit umfangreichen Modernisierungen und Mieterhöhungen von 4 €/m² und mehr einen Auszug der Mieterschaft zu erzwingen, mehr oder weniger Geschichte. Mit der Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes wird dieser zudem strafrechtlich geächtet. Die Praktikabilität der neuen komplizierten Regelung in § 6 Wirtschaftsstrafgesetz mag dahinstehen, aber es ist gut, dass der Gesetzgeber dieses Problem endlich erkannt und gehandelt hat.

weiter auf Seite 4

Mietenspiegel ungedämpft Die noch im September 2018 beim Wohngipfel der Bundesregierung angekündigte Veränderung der Datengrundlage für Mietenspiegel – die Einbeziehung der in den letzten sechs (statt vier) Jahren erhöhten Mieten – sucht man allerdings vergeblich im neuen Gesetz. So wird denn auch der Hamburger Mietenspiegel 2019, der jetzt zum April 2019 erhoben wird, erneut nur die in den letzten vier Jahren erhöhten Mieten einbeziehen. Die erhoffte Dämpfung aufgrund der Ein-

beziehung weiterer Mieten lässt also auf sich warten.

Bröseliger Kündigungsschutz Kein Gehör fanden die Expert*innen des Rechtsausschusses und die Mietervertreter*innen des Wohngipfels und des alternativen Wohngipfels auch beim Thema Kündigung. Die zuletzt von den Gerichten stark ausgeweitete Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung des vertragstreuenden Mieters wurde nicht reglementiert. Auch erfolgte keine gesetzliche Klarstel-

lung, dass sich die sogenannte Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigungen erstreckt. So wird Mieterverdrängung nicht aufgehalten und dringend erforderlicher Mieterschutz auf die lange Bank geschoben. Bundesjustizministerin Barley deutete weitere Reformvorhaben zwar an. Aus Mietersicht bleibt zu hoffen, dass die Absichtserklärungen nicht – wie in der letzten Legislaturperiode – einfach versanden.

Sylvia Sonnemann ■

Mieterinitiative in Altona

Genoss*innen wollen bei Rauchwarnmeldern mitreden

Die Ankündigung der Wohnungsbau-genossenschaft Altoba, in ihren Häusern Funkrauchwarnmelder zu installieren, verunsichert viele betroffene Mieter*innen. Manche fürchten, dass die Geräte manipuliert oder gehackt werden und z. B. Bewegungsbilder in ihren Wohnungen erstellt werden könnten. Die Altoba wirbt hingegen mit neuem Komfort durch Fernwartung. Der jährliche Zutritt zur Wohnung entfällt, da die Rauchwarnmelder an das bestehende Funknetz der Heizkostenverteiler oder Wärmemengenzähler (die Datensammler befinden sich in der Regel im Treppenhaus) angeschlossen werden können.

Was die funkbasierten Rauchwarnmelder tatsächlich können und ob und wie sie manipuliert werden können, ist bisher weder technisch noch rechtlich abschließend geklärt. Die »smarten« Warnmelder sind mit Software und Sensoren ausgestattet, die prüfen, ob sie funktionieren, ob etwas im Wege steht oder ob sie von den Mieter*innen entfernt wurden. Da die Melder bei Störungen oder Demontage oder wenn der geforderte Mindestabstand von 50 cm nicht eingehalten wird, Signale senden und die Genossenschaft erfährt, in welcher Wohnung die Rauchwarnmelder nicht funktionieren, unterliegen nach Einschätzung des Hamburger Datenschutzbeauftragten funkende Rauchwarnmelder der Datenschutzgrundverordnung. Mieter*innen

haben dementsprechend gegenüber der Genossenschaft einen Auskunftsanspruch zu den durch die Geräte gespeicherten Daten.

Nun haben sich Mieter*innen aus der Barnerstraße und dem Nernstweg in Altona zusammengefunden, und fordern mehr Mitsprache beim Einbau der Rauchwarnmelder und anderer datensensibler Technik in ihren Wohnungen von der Altoba. Die Initiative möchte, dass es den Genoss*innen freigestellt wird, ob die herkömmlichen oder die smarten Rauchwarnmelder eingebaut werden. Denn eine gesetzliche Vorgabe, welche Art von Rauchwarnmelder zu verwenden ist, existiert nicht. In wenigen Tagen schaffte es die Initiative, mehr als 130 Unterschriften für ihr Anliegen zu sammeln.

Wer sich der Initiative anschließen möchte, kann sich per E-Mail anmelden: rauchmelder@posteo.de

Andree Lagemann ■

Weitere Links zum Thema:

■ **faz.net**

<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/big-brother-im-rauchmelder-bgh-prueft-mieterklage-13942950.html>

■ **spiegel.de**

<http://www.spiegel.de/netzwelt/gadgets/rauchmelder-star-datenschutz-streite-ueber-funk-rauchmelder-a-1064719.html>

■ **annaelbe.net**

<https://annaelbe.net/>



§ 45 Abs. 6 Hamburger Bauordnung:

In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Wohnungsleerstand beenden

Die Jarrestadt ist ein äußerst beliebtes Hamburger Wohnquartier mit vielen denkmalgeschützten Rotklinkerbauten. Hier ist teilweise noch günstiges Wohnen im genossenschaftlichen Bestand oder mit alten Mietverträgen möglich. Eigentumswohnungen sind hingegen extrem teuer und kosten gerne ab 7.000 €/m². Leerstand in diesem Quartier ist nicht nur ärgerlich, sondern auch unverständlich. Was steckt dahinter?



Hanssensweg Ecke Stammannstraße

MhM erfuhr im Februar 2019 von besorgten Anwohner*innen, dass im Jean-Paul-Weg 22–38 und den am Baublock angrenzenden Straßen Hanssensweg und Stammannstraße zahlreiche Mietwohnungen unbewohnt sind. Die denkmalgeschützten Wohnungen stehen länger als vier Monate, manche sogar schon seit über zwei Jahren leer. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz stellt ein Leerstand von mehr als vier Monaten grundsätzlich eine verbotene Zweckentfremdung dar, sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt.

Außerdem muss der Eigentümer nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG Leerstände selbst bei der Behörde anzeigen. Den noch verbliebenen Mieter*innen wurden keine Baumaßnahmen angekündigt. Geplante Baumaßnahmen wären aber Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Leerstandes. MhM hat daher die Leerstände beim Bezirksamt Hamburg-Nord angezeigt und über die Medien auch die Öffentlichkeit informiert. Die Wohnungen gehören offenbar einer Firma HRP, Hamburg Residential Properties. Die Hausverwaltung teilte einzelnen Mieter*innen



Die sehr gut besuchte Mieterversammlung am 2.4.2019

mit, dass die Wohnungen verkauft würden; es wurden fünfstellige Beträge für einen Auszug angeboten. Ferner wurden im Frühjahr einige freie Wohnungen für Nettokaltmieten um exorbitante 25 €/m² zur Anmietung angeboten. Es spricht alles dafür, dass die Wohnungen zu Spekulationszwecken leer stehen. Entweder sollen sie modernisiert und vollkommen übersteuert weiter vermietet oder nach Umwandlung in Wohnungseigentum meistbietend veräußert werden.

Zu befürchten ist, dass durch den systematischen Leerstand auch die noch verbliebenen Bestandsmieter*innen vertrieben werden. Mindestens 32 Wohnungen stehen leer. Die Häuser kühlen aus, die verbliebenen Mieter*innen bekommen ihre Wohnungen nicht mehr warm und leiden unter Schimmel. Ohne Nachbarn wirken die Häuser zunehmend gespenstisch. Ein Zustand, der nicht nur rechtlich, sondern auch unter sozialen Gesichtspunkten unerträglich ist. Umso unverständlicher, dass der Bezirk Hamburg-Nord, dem die Leerstände seit über einem Jahr bekannt sind, noch keine erkennbaren Schritte gegen die Eigentümerin unternommen hat.

MhM fordert den Bezirk Hamburg-Nord auf, den Sachverhalt umgehend aufzuklären, einzuschreiten und ggf. über Bußgelder und Zwangsbewirtschaftung die Neuvermietung der Wohnungen durchzusetzen. All diese rechtlichen Möglichkeiten stehen im Wohnraumschutzgesetz zur Verfügung. Auch wohnungspolitisch gibt es Handlungsmöglichkeiten: Eine Soziale Erhaltungssatzung nebst Umwandlungsverordnung für das Quartier kann erlassen werden. Nur durch eine solche Verordnung besteht die Möglichkeit, Luxussanierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu vereiteln. Jetzt heißt es schnell handeln, damit die Jarrestadt-Bewohner*innen nicht mit Umwandlungen und Modernisierungen aus dem Stadtteil verdrängt werden.

Marc Meyer ■



Anzeige



Extreme Modernisierungsvorhaben Leben hinter Bauplanen

Modernisierungen bedeuten immer Mieterhöhungen. Bei manchen Modernisierungsarbeiten liegt der Verdacht nahe, dass es dem Vermieter darum geht, die bisherigen Mieter zu vergraulen, um sie durch zahlungskräftigere Nachmieter ersetzen zu können. Dazu müssen Mieter mübe gemacht werden, etwa durch die Ankündigung einer Verdopplung der Miete. Aber auch Dauerstress durch Lärm, Dreck und allgemeines Baustellenchaos lässt manche Bewohner verzweifeln und die Flucht ergreifen. Zwei krasse Fälle, in denen Bewohner dem Druck der Eigentümer widerstehen.

Die Roonstraße liegt im Eimsbütteler Generalsviertel. Die meist vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser wurden kurz vor der Jahrhundertwende im Stil der Neorenaissance oder im Jugendstil erbaut. Alter Baumbestand und Kopfsteinpflaster verleihen dem Wohngebiet einen idyllischen Charakter. Wer hier wohnt, will nicht mehr weg. Und genau das ist das Problem, das den Mietern des Hauses Roonstraße 30 schlaflose Nächte bereitet. Sie alle wohnen hier seit Jahrzehnten – manche schon beachtliche 30 Jahre, andere bringen es auf immerhin 22 Jahre. Und jetzt sollen sie weichen.

Das Haus Roonstraße 30 ist erkennbar in die Jahre gekommen. Dazu beigetragen hat die Untätigkeit der Eigentümer. Bis auf Renovierungsarbeiten im Treppenhaus und notdürftige Reparaturen ist nichts geschehen. Und das immerhin bei einer Nettomiete von rund 10 €/m² für Wohnungen mit einer Größe von 90 m². Die tragenden Holzbalken sollen morsch sein, so morsch, dass die Decken und Böden komplett geöffnet und ersetzt werden müssen, behauptet die Verwaltungsfirma des Eigentümers. Wenn eine Woh-

nung weder Decke noch Boden hat, ist selbstverständlich der Aufenthalt der Mieter nicht mehr möglich. Wenn alle Wohnungen ihre Decken und Böden verlieren, muss die komplette Mietergemeinschaft das Haus verlassen. Und genau das verlangen die Eigentümer seit über einem Jahr.

»Wir haben hier unsere Kinder groß gezogen. Und wir haben hier den größten Teil unseres Erwachsenenlebens verbracht. Jetzt diese Wohnung zu verlassen, wäre mehr als ein Umzug, es wäre ein schmerzender Bruch in unserer Biografie«, entgegnet Anke Rockel. Sie lebt hier mit ihrem Ehemann Martin im 3. Stock. Ihre Söhne sind schon aus dem Haus, wohnen aber passenderweise im gleichen Viertel. Martin und Anke Rockels Wohnung besitzt einen gut erhaltenen Pitchpine-Fußboden. Die Wohnung könnte ein Schmuckstück sein, vermittelt im Moment aber eher den Eindruck eines düsteren Hinterzimmers. Denn bereits vor einem Jahr hat die Verwaltung das Haus mit einem Gerüst versehen und komplett mit Bauplanen verhängt. Vorne und hinten. Die Wohnung erhält so kaum



Jugendstilfliesen an den Wänden und statt der hölzernen Eingangstür eine provisorische Baustellenpforte aus Stahl

Tageslicht. Ein Blick nach draußen ist unmöglich. Was macht das mit Menschen, wenn sie komplett durch Planen vom Leben draußen abgeschirmt sind? Martin Rockel, der häufig auch tagsüber daheim ist, bilanziert das vergangene Jahr bitter:

» Die Plane drückt auf die Psyche, wer es noch nie erlebt hat, kann das eigentlich gar nicht nachvollziehen, wie es ist, wenn Tag und Nacht die Fenster verhängt sind. Das macht was mit einem. Man weiß nicht mal, wie das Wetter draußen ist. Man hat den Anblick von Nachbarn auf dem gegenüberliegenden Bürgersteig total aus dem Gedächtnis gestrichen.«



Bange machen gilt nicht. Die Bewohner*innen des Hauses handeln gemeinsam.

Belastend empfinden die Bewohner der Roonstraße 30, dass das Gerüst und die Plane bereits im Dezember 2017 aufgestellt wurden, seitdem aber keine Handwerksarbeiten in ihren Wohnungen stattgefunden haben. »Das ist reine Schikane«, sagen die Mieter, »Man will uns mübe machen, damit wir aufgeben.«

Mieter gesprächsbereit –

Verwaltung stur Die Position der Eigentümer kommt radikal daher: Die Grundlage für den Mietvertrag würde nach der Sanierung fehlen, deshalb kündigten sie wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung. Man bot den Mietern Ersatzwohnungen an, sogar in der Nähe. Die haben sie sich auch angesehen, hätte ja was dabei sein können. »Sogar noch bis einen Tag vor Heiligabend 2018 haben wir welche besichtigt«, sagt Stefanie Siegl. »Aber die waren schlechter ausgestattet und lagen ungünstiger als unsere jetzigen. Da half es auch nicht, dass die Verwaltung uns bei der Miete entgegenkommen wollte. Insgesamt war deren Angebot unannehmbar.«

Nicht alle Mieter im Hause haben so starke Nerven bewiesen. Es gab auch welche, die sich für eine Umzugsprämie – es soll sich um ca. 10.000 Euro gehandelt haben – dazu bewegen ließen, ihr Wohnrecht aufzugeben.

»Natürlich, wenn diese Baumaßnahmen an den Decken und Böden wirklich durchgeführt werden müssen, dann wollen wir nicht im Wege stehen. Denn wir sehen ja auch, dass hier viel zu reparieren ist. Aber man muss uns von der Notwendigkeit überzeugen. Wir wären letztlich auch bereit auszuziehen – wenn wir anschließend wieder zurück können. Aber das wollte die Gegenseite partout nicht garantieren. Wir haben den Eindruck, wenn wir erst mal draußen wären, würden wir nie wieder die Chance bekommen zurückzukehren. Und dadurch haben sich die Fronten enorm verhärtet.

Kommunikation findet von Seiten der Verwaltung gar nicht mehr statt«, sagt Martin Rockel.

Wie ist die Rechtslage? »Der Vermieter hat grundsätzlich im Ergebnis für eine Ersatzwohnung zu sorgen, andernfalls müssten Mieter*innen nicht dulden. Er will ja schließlich auch die Baumaßnahmen durchführen«, erläutert Andree Lagemann vom Rechtsberatungsteam von Mieter helfen Mietern. »Wie lange ein Auszug zumutbar ist, lässt sich nicht generell beantworten«, sagt die erfahrene Juristin. »Es kommt auf die durchgeführten Maßnahmen an. Sanierungsmaßnahmen können gut und gerne auch mal ein Jahr oder länger dauern. Grundsätzlich ist der Vermieter zwar verpflichtet, die Mieter nach der Sanierung wieder zurückziehen zu lassen. Da ich aber schon andere Erfahrungen gemacht habe, kann ich betroffenen Mietern nur empfehlen, eine hohe Vertragsstrafe mit dem Vermieter zu vereinbaren für den Fall, dass sie nicht mehr in ihre Wohnung zurückkehren können.«

Die Vermieterin hatte den verbliebenen Mietern eine deutlich zu geringe Abfindung für deren freiwilligen Auszug angeboten. Weil die das Angebot ausschlugen, wurde ihnen wegen »mangelnder wirtschaftlicher Verwertung« gekündigt. Sie sollten also ohne Entschädigung und Rückkehranspruch ausziehen. Die von der Vermieterseite angestrebte Räumungsklage scheiterte aber zuerst vor dem Amtsgericht und später auch vor dem Landgericht. Die Justiz hat rechtskräftig festgestellt, dass die Kündigungen von 2016 nicht wirksam sind. Das gibt den Mietern etwas Sicherheit zurück, andererseits geht die prekäre Wohnsituation und der nun schon über drei Jahre dauernde Konflikt ganz schön auf die Nerven. Stefanie Siegl sagt dazu:

» Ich hab am Anfang ganz schlecht schlafen können, jetzt wird man langsam cooler und gelassener, ich finde es hat auch mit Würde zu tun, dass man sich nicht einfach rausschmeißen lässt.«

Und eine einzige Sache hat sich sogar zum Positiven gewandelt, berichtet Martin Rockel: »Als Hausgemeinschaft sind wir gut zusammengewachsen, früher war's so typisch Hamburg, so ›Guten Tag‹, ›Hallo‹. Jetzt haben wir eine sehr gute Hausgemeinschaft und sprechen uns auch immer gut ab. Das ist das, was sich auf der positiven Seite bewegt hat.«

Starke Nerven erforderlich Statt eines Neujahrsgrüßes wurde den Mietern Ende Dezember 2018 eine umfangreiche Liste mit Modernisierungsmaßnahmen zugestellt. Ein Versuch, die Bewohner mit der Modernisierungskeule einzuschüchtern, sagt Andree Lagemann. Vielleicht – so das Kalkül der Eigentümer – kann die angedrohte horrende Mieterhöhung die Mieter zum Auszug bewegen? Auch dieser Versuch schlug fehl. Und inzwischen haben die Mieter der Roonstraße – wie auch viele andere bedrohte Mieter in Eimsbüttel – einen Verbündeten in der Politik gefunden. Denn der Hamburger Senat beschloss für das Gebiet eine sogenannte Soziale Erhaltungsverordnung. Sie soll von Verdrängung bedrohte Mieter vor dem Rauswurf schützen (siehe Kasten).

Nun müssen alle baulichen Maßnahmen wie Fassadendämmung, Einbau eines Fahrstuhls oder Balkonanbauten vom zuständigen Bezirksamt genehmigt werden. Und wenn es sich um Luxusmodernisierung handelt und exorbitante Mieterhöhungen vorgesehen sind, kann die Behörde nein sagen.



In der Bodelschwinghstraße in Alsterdorf kann man ruhig, entspannt und noch einigermaßen preiswert wohnen.



In der Nachbarschaft hat die unerwünschte Modernisierung bereits begonnen.

Die Mieter der Roonstraße sehen jetzt zwar wieder optimistischer in die Zukunft. Dennoch fällt ihre Zwischenbilanz gemischt aus. Zu viel Unruhe, zu viel Stress und kein Ende in Sicht, bilanziert Anke Rockel: »Eine gewisse Ungewissheit begleitet uns permanent, wir hängen in der Luft. Und das Doofe daran ist, man macht nichts mehr in der Wohnung, weil man nicht weiß, wie es weiter geht. Seit drei Jahren haben wir hier nichts mehr gemacht.«

Andree Lagemann von Mieter helfen Mietern hat in ihrer langjährigen Unterstützungsarbeit für Mietergemeinschaften viele vergleichbare Konfliktlagen gesehen. Ihr Ratschlag: »Cool bleiben und Nerven bewahren. Ich weiß, das sagt sich so leicht. Aber solche Konfliktlagen wie hier in der Roonstraße können noch weitere Jahre andauern. Das kann man nur mit einer wehrhaften Haltung und einem starken Zusammenhalt in der Hausgemeinschaft durchstehen. Wer es schafft, die Auseinandersetzung mit dem Vermieter als Unbill des Alltags zu sehen, ist gut gewappnet, diese Zumutungen gesund zu überstehen.«

Vor 30 Jahren, als das Ehepaar Rockel in die Eimsbütteler Roonstraße einzog, gab es schon einmal einen Konflikt mit dem damaligen Vermieter. Es war ein Konflikt der eher heiteren Art: »Es war das Jahr 1992, als wir einziehen wollten, der Vertrag lag uns schon unterschriftsreif vor. Doch der Vermieter mochte keinen Mieter mit Bart. Mein Mann musste sich rasieren, sonst hätten wir die Wohnung nicht gekriegt.« erinnert sich Anke Rockel.

Eine Art Wunderwaffe auf Seiten der Mieter: Die Soziale Erhaltungsverordnung

Die Verordnung wird als regulierendes Instrument eingesetzt, um Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken. Der Eigentümer muss sich Sanierungen, Modernisierungen, Um- und Anbauten, Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen genehmigen lassen. Im Bezirksamt wird geprüft, ob die Vorhaben sich nachteilig auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken könnten. Daneben erhält die Stadt im Geltungsbereich ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Verkauf von Mietshäusern.

Modernisierung nach Alsterdorfer

Landart Hier sollen demnächst die Mieteinnahmen verdoppelt werden: Alsterdorfer Mietshaus aus den 1950er Jahren. Preiswert? Der langjährige Mieter Hans B. (Name von der Redaktion geändert) wird bei diesem Wort wütend. Rund 6 €/m² kalt hat er zuletzt für seine Wohnung bezahlt, aber jetzt will sein Vermieter demnächst das Doppelte haben – wegen angeblicher Modernisierung. »Seit mehr als eineinhalb Jahrzehnten wohne ich hier mit meiner Familie. Die wechselnden Besitzer haben bei meinen zahlreichen Beschwerden keinen Finger gerührt. Die Fenster sind undicht, die Stromleitungen lebensgefährlich veraltet, die Türen nur noch ein Schatten ihrer selbst. Alles ma-

rode!« Das Haus selbst stand noch bis Ende 2017 unter dem Schutz der Sozialbindung, was Spekulationen ausschloss. Mittlerweile befindet es sich im Besitz der Immobilienfirma Köhler & von Barga. Und die schickten Familie B. einen Tag vor Heiligabend eine gepfefferte Modernisierungsankündigung ins Haus. Die haben mir kein Frohes Fest gewünscht, die drohten mir 116 Prozent Mieterhöhung an«, empört sich Hans B. »Die wollen mir den Ersatz aller kaputten Fenster und Türen als Modernisierung verkaufen. Und dann wollen sie die gut funktionierende Wärmedämmung rausreißen und durch eine doppelt so dicke ersetzen. Reine Geldschneiderei. Und jetzt soll ich auf einmal einen sauteuren Balkon erhalten – kein Mensch hat mich bisher je gefragt, ob ich einen Balkon haben will.« Hans B. ist verärgert, aber auch angriffslustig. »Was die da an absurden Modernisierungsmaßnahmen zu Papier gebracht haben, zerplücke ich denen in der Luft. Fast alles ist Reparatur und Instandsetzung und dafür gibt's keinen Cent.« Hans B. wird von Jurist*innen von Mieter helfen Mietern vertreten und auch die sehen gute Chancen, die maßlosen Mietpreisvorstellungen von Köhler & von Barga auf ein erträgliches Maß zurechtzustutzen. Alsterdorf galt lange als ein ruhiges, citynahes und noch einigermaßen erschwingliches Wohnquartier. Durch seine Struktur mit zahlreichen kleineren Wohnanlagen und dem üppigen Grün links und rechts der Alster ist es ein beliebtes Wohngebiet. Bisher galt der Stadtteil aber nicht als Hotspot der Gentrifizierung. Möglicherweise ändert sich das gerade.

Rainer Link, Fotos: Henning Scholz ■

Mietendeckel in Berlin und Hamburg – geht das?

In der juristischen Fachliteratur wird diskutiert, ob einzelne Bundesländer wie der Stadtstaat Hamburg das Recht haben, im Wohnungswesen eigene Gesetze zu erlassen, zum Beispiel eine grundsätzliche Obergrenze von Mieten bei Neuvermietung und Mieterhöhung. Können und sollten Landesregierungen einen solchen Mietendeckel erlassen, um der Mietenexplosion etwas entgegen zu setzen?

Der Republikanische Anwältinnen- und Anwälteverein (RAV) hatte in Berlin am 6. März 2019 zur Fachveranstaltung »Mietendeckel, geht das?« geladen. MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann traf Rechtsanwalt Benjamin Raabe vom Arbeitskreis Mietrecht im RAV und fragte nach, ob ein Mietendeckel nötig und möglich ist.

MhM: Sie waren zuletzt im November 2018 als Sachverständiger zur Mietpreisbremse gefragt. Nun gibt es verschärfte Regeln bei der Mietpreisbremse – genügt das, um die Wohnungsnot zu bremsen?

Raabe: Das Wohnungsthema ist die soziale Frage unserer Zeit. Die Mietpreisbremse ist zwar auf dem Papier verbessert, aber noch immer kaum praxistauglich. Außerdem ist sie genauso wie die Grundmietenerhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt. Diese steigt in den letzten Jahren weit stärker als Lebenshaltungsindex und Lohnniveau. Die Mietrechtsänderung wird die Mietenexplosion nicht stoppen können.

In Hamburg wird seit einigen Jahren wieder stärker gebaut, dennoch steigen die Mieten immer weiter. Warum funktioniert die viel beschworene Selbstheilung des Marktes nicht?

Der Abbau des öffentlichen Sektors der Wohnraumbewirtschaftung, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und Anfang der 90er der Einstieg in den Ausstieg des Sozialwohnungsbaus rächen sich nun. Der Zuzug in die Zentren erhöht den Druck auf die Wohnungsmärkte. In den letzten Jahrzehnten wurde zu wenig gebaut. Ich bezweifle, ob die alleinige Fokussierung auf den Neubau die derzeitigen Probleme am Wohnungsmarkt lösen werden. Private Investoren haben Interesse an einem möglichst hohen Gewinn. Da lohnt sich die Errichtung preiswerten Wohnraums nicht. So ist es nicht verwunderlich, dass bundesweit ein Großteil des neuen Wohnraums in Form von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen entsteht.



Rechtsanwalt Benjamin Raabe vom Arbeitskreis Mietrecht im RAV

Welche Regularien versprechen denn eine Preisdämpfung auf dem Wohnungsmarkt und was halten Sie den Unkenrufern entgegen, dass Mietpreisbegrenzungen ein Investitionshemmnis für den Markt sind?

Die Geschichte beweist, dass mieterschützende Regularien kein Investitionshemmnis sind. Das Problem der Wohnungsknappheit ist kein neues, allerdings waren Staat und Gesellschaft früher viel eher bereit, in den Markt zum Schutze der Wohnenden einzugreifen.

» Es gibt in den letzten 100 Jahren in Deutschland wenig Zeiträume, in denen der Mieterschutz und die Mietenregulierung so schwach waren wie heute und dennoch wurde zuletzt zu wenig gebaut.

Andersherum gerade in Zeiten großer Wohnungsnot wie nach den beiden Weltkriegen gab es eine starke Preisregulierung, sogar einen Preisstopp, und trotzdem wurde viel gebaut. Gerade in den 50er Jahren musste und wurde viel zerstörter Wohnraum wieder aufgebaut.

Angesichts des zögerlichen Reformwillens der Bundesregierung zur Mietpreisbegrenzung habe ich mich über den Aufsatz von Peter Weber in der Juristenzeitung gefreut, der meint, die Landesregierungen könnten selbstständig einen Mietendeckel beschließen. Was hat es damit auf sich?

Peter Weber hat überzeugend dargelegt, dass der Landesgesetzgeber – neben dem sozialen bürgerlich-rechtlichen Mietrecht – im öffentlichen Recht Regelungen zum Mietpreis treffen kann. Hinter dem Schlagwort »Mietendeckel« verbirgt sich zunächst nichts anderes als die Zuständigkeit der Landesgesetzgeber, im Bereich der Miethöhe Regelungen zu treffen.

In Berlin scheinen sie schon weiter in der Diskussion. Ist diese Idee nach Ihrer Auffassung juristisch tragfähig?

Ich meine ja. Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 wurde der Bereich des Wohnungswesens aus der sogenannten Konkurrierenden Gesetzgebung herausgenommen; es kann seither der Landesgesetzgeber tätig werden. Das Wohnungswesen betrifft sämtliche Regelungen, die sich aus sozialen Gründen auf privaten Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen. In Abgrenzung zu der Sondermaterie Bodenrecht ist hier nicht die bauliche Nutzung von Grundstücken zu Wohnzwecken, sondern es sind Regelungen der Bewirtschaftung von Wohngebäuden und Wohnraum gemeint. Dem Staat ist es auf dem Gebiet des Wohnungswesens möglich, in die Rechte des Eigentümers von Wohnraum unter strenger Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einzugreifen, wenn dies für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich ist. Deshalb kommen aus meiner Sicht auch mietspreirechtliche Beschränkungen auf Landesebene in Betracht.

weiter Seite 10

Ist das jetzt eine exotische Mindermeinung oder lässt sich damit Wohnungs- und Mietpolitik machen?

Der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat sich in zwei Stellungnahmen gegen die Zulässigkeit des Mietendeckels ausgesprochen. Auf unserer Tagung am 6. März 2019 waren neben dem von mir erwähnten Peter Weber Fachleute aus Politik, Gerichtsbarkeit und Verbänden angereist. Wir haben drei Stunden über das Ob und das Wie einer landesrechtlichen Regelung diskutiert. Tatsächlich ging der weit überwiegende Teil der anwesenden Jurist*innen von der Zulässigkeit aus, Mietpreisbegrenzungen auf Landesebenen einzuführen.

Wird die Berliner Bausenatorin Lompscher von den LINKEN, einen Mietendeckel erlassen oder schaut man jetzt erst mal nach Hamburg?

In Berlin prüft die Senatorin für Bau- und Wohnungswesen Lompscher derzeit, ob der Deckel eingeführt werden soll oder nicht. Dagegen regt sich natürlich Widerstand. Es wird davon gesprochen, dass der Sozialismus wieder eingeführt werden soll. Der Senat will es eigentlich auch, zögert aber noch und will weitere Stellungnahmen von Expert*innen zur Frage

des »Obs« einholen. Der Berliner Senat sollte den Mut haben und eine entsprechende Regelung einführen.

Wie könnte der Deckel genau aussehen und wie positioniert sich die Berliner SPD – könnte die Hamburger SPD von ihr ermutigt werden?

Die SPD hat für Berlin vorgeschlagen, dass Höchstgrenzen für Bestands-, aber auch Wiedervermietungsmieten festgelegt werden, deren Höhe anhand sozialer Kriterien zu bestimmen wäre. Neubauten sollen ausgenommen werden und die Regelung soll zeitlich begrenzt sein. Ein Verstoß soll mit Bußgeldern geahndet werden. Denkbar wäre es aber auch, feste Mieten orientiert an der ortsüblichen Vergleichsmiete festzusetzen oder aber auch in Anlehnung an § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Mieten bei einem bestimmten Prozentsatz über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu deckeln. Selbstverständlich müsste hier jeweils die Vereinbarkeit mit materiellem Verfassungsrecht, insbesondere Art. 14 Grundgesetz (Eigentumsgarantie) geprüft werden.

Berlin und Hamburg sind bei der Frage der Wohnungsnot aufgrund der Mietenexplosion besonders gefordert. Aus Mietersicht hätte die Hamburger Regierung nach dem Debakel bei der misslungenen Einführung der Mietpreisbremse Grund etwas gut zu machen.

Der Mut sollte sich lohnen. Bei jeder Regulierung der Miethöhe oder anderer Bestandteile des Wohnens wurde bisher nach dem Verfassungsgericht gerufen. Regelmäßig ohne Erfolg für die Eigentümerseite, erinnert sei an die Verfassungsgerichtsentscheidung zur Einführung der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verbunden mit einer Kündigungsbeschränkung.

Der Landesgesetzgeber kann Regelungen zur Miethöhe auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts treffen.

» Will die Politik tatsächlich die Mieten begrenzen, dann kann und sollte sie es tun.«

Danke, Herr Raabe, für das Interview und das schöne Schlusswort!

Berliner Volksbegehren

Enteignung großer Wohnungsunternehmen

Der Wohnungsmarkt ist trotz einiger Regulierungen nicht in der Lage, Mieter*innen vor allem in den großen Städten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. In Berlin hat sich eine Initiative gebildet, die den Wohnungsmarkt nicht länger nur privaten Investoren überlassen will. Das im April 2019 in Berlin initiierte Volksbegehren hat zum Ziel, eine Enteignung von Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, die in Berlin mehr als 3.000 Wohnungen besitzen. Grundlage dafür könne Artikel 15 des Grundgesetzes sein. Dort heißt es: »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.« Nach derzeitigem Stand

würde ein solches Gesetz in Berlin fünf Gesellschaften betreffen, unter anderem die Deutsche Wohnen, die Vonovia und Akelius. Insgesamt geht es in Berlin um etwa 190.000 Wohnungen, ca. 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Die Initiatoren des Volksbegehrens erhoffen sich von einer Kommunalisierung dieser Wohnungsbestände einen deutlichen Effekt zur Erhaltung preiswerten Wohnraums. Dieser könne sich preisdämpfend auch auf den dortigen Mietenspiegel und damit das gesamte Mietniveau auswirken. Eine Idee auch für Hamburg?! Am 6. April 2019 fand die Initiative auf bundesweiten Demos gegen hohe Mieten und Verdrängung zahlreiche Sympathisant*innen.

Weitere Infos unter www.dwenteignen.de
Eve Raatschen ■



Die Berliner Bausenatorin Lompscher zeigte sich bei ihrem Besuch (auf dem Bild mit Geschäftsführerin Sonnemann) im Februar 2019 in Hamburg reformbereit – auf den Umgang mit dem Volksbegehren und dem Mietendeckel darf man gespannt sein.

Neues Modernisierungsrecht ab 2019

Seit dem 1.1.2019 ist das Recht zur Mieterhöhung nach Modernisierung verändert. Zu den wesentlichen Neuregelungen zählen die Herabsetzung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent der entstandenen Kosten sowie die Einführung einer Kappungsgrenze von Modernisierungsmieterhöhungen von 2 bzw. 3 €/m².

Welche Auswirkungen die Neuerungen des sogenannten Mietrechtsanpassungsgesetzes haben, lässt sich am besten anhand eines Falles nachvollziehen: Die 60 m² Wohnung von Herrn Messner aus Winterhude wird mit einer Gastherme beheizt, die zwar funktioniert aber bereits 20 Jahre alt ist, die doppelverglaste Fenster wurden in den 1970er Jahren eingebaut. Im Dezember 2018, also noch vor Inkrafttreten der neuen Regelungen erhält Herr Messner eine Ankündigung seines Vermieters.

Modernisierungsfall zwischen neuem und altem Recht »Wir werden in Ihrer Wohnung eine neue Gastherme einbauen, die effizienter arbeitet als die alte. Heizkörper und Leitungen müssen erneuert werden. Die Fenster Ihrer Wohnung werden gegen neue isolierverglaste Fenster mit einem besseren Dämmwert ausgetauscht. Die Arbeiten finden in der dritten Aprilwoche 2019 statt. Insgesamt werden Kosten in Höhe von 12.000 Euro für die Heizanlage und 10.000 Euro für die Fenster entstehen. 11 Prozent dieser Kosten betragen 2.420 Euro, dies führt zu einer Mieterhöhung in Höhe von abgerundet monatlich 200 Euro. Die geplante Dämmung der Fassade werden wir erst im Jahre 2020 durchführen.«

Sowohl der Einbau einer energiesparenden Gastherme als auch der Einbau von Fenstern mit besseren Dämmwerten stellen grundsätzlich eine Modernisierungsmaßnahme dar. Herr Messner ist verpflichtet, die Maßnahme zu dulden und dafür auch eine Mieterhöhung zu zahlen. Die Höhe richtete sich im Jahr 2018 noch nach der alten Vorschrift des § 559 BGB, 11 Prozent der modernisierungsbedingten Kosten sind als Erhöhung auf die Jahresmiete umlegbar. Wären die Fenster marode gewesen, hätte der Vermieter ersparte Reparaturkosten bei der Berechnung der Mieterhöhung abziehen müssen. Im Beispielsfall wäre nichts abzuziehen, da sowohl Fenster als auch Heizung noch funktionierten. Die Berechnung der Mieterhöhung des Vermieters ist daher nach altem Recht grundsätzlich korrekt.



Niedrigere Umlage 2019 Hätte Herr Messner die Ankündigung erst im Januar 2019 erhalten, dürften lediglich 8 Prozent der modernisierungsbedingten Kosten als Mieterhöhung umgelegt werden. Die mögliche Mieterhöhung für Herrn Messner würde sich daher auf monatlich 146,66 Euro reduzieren.

Ferner hätte der Vermieter eine Kappungsgrenze zu beachten. Ab 1. Januar 2019 gilt nicht nur die Reduzierung auf 8 Prozent, sondern darüber hinaus die Regelung, dass sich die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 €/m² erhöhen darf. Beträgt die monatliche Nettokaltmiete vor der Maßnahme weniger als 7 €/m², reduziert sich die Erhöhung auf maximal 2 €/m².

Kappung Zahlt Herr Messner vor der Maßnahme 6,50 Euro netto kalt, dann darf die angekündigte Mieterhöhung maximal 120,00 Euro (60 m² × 2 €) betragen. Hätte Herr Messner schon eine Nettokaltmiete von 7 Euro oder mehr gehabt, dann lägen die 146,66 Euro (60 m² × 3 = 180 €) innerhalb der Kappungsgrenze.

Auch die angekündigte Fassadendämmung ist grundsätzlich eine Modernisierung, die zu einer Mieterhöhung berechtigt. Führt der Vermieter wie geplant die Dämmung 2020 durch, ist eine weitere Mieterhöhung aber nicht mehr möglich, weil mit der ersten Modernisierung die

Kappungsgrenze schon ausgeschöpft wurde. Ist das nicht der Fall, ist unter Umständen nur eine reduzierte Mieterhöhung möglich.

Wann gilt das neue Recht? Stichtag für die Geltung des neuen Gesetzes ist der Zugang der Modernisierungsankündigung. Ist die Ankündigung bereits im Dezember 2018 zugegangen, ist altes Recht anwendbar, auch wenn die Mieterhöhung in 2019 erfolgt. Denn es kommt auf das Datum der Ankündigung an.

Abweichend von diesem Grundsatz kommt es auf den Zugang der Mieterhöhung an, wenn die Ankündigung im Jahr 2018 nicht ordnungsgemäß erfolgt war. Denn eine Modernisierungsankündigung muss nach § 555c BGB dem Mieter Art und Umfang der Maßnahme benennen und den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme sowie die voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten ankündigen. Herrn Messner wurden keinerlei Details angekündigt, es fehlt u. a. an der Mitteilung des Standorts der Heizkörper, der neuen Leitungen und auch der neuen Gastherme. Eine zeitliche Dauer wurde ihm ebenfalls nicht genannt. Die bloße Mitteilung, in der letzten Aprilwoche würden die Arbeiten ausgeführt, sagt nichts darüber aus, wie lange in seiner Wohnung gearbeitet werden soll. Die Ankündigung im Dezember 2018 entsprach

daher nicht den gesetzlichen Vorgaben. Für Herrn Messner heißt das, dass er sich auf die neue gesetzliche Regelung berufen kann und für seine Mieterhöhung das neue Gesetz mit der Begrenzung auf 8 Prozent und der Kappungsgrenze von 2 oder 3 €/m² gelten wird.

Viele Vermieter*innen haben im Dezember 2018 noch schnell Modernisierungsankündigungen losgeschickt, die häufig schlecht gemacht sind und nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Auch Mieter*innen, die bereits 2018 eine Ankündigung erhalten haben, sollten daher das Ankündigungsschreiben in der Beratung überprüfen lassen.

Vereinfachtes Verfahren Für Modernisierungen, die maximal 10.000 Euro kosten, können Vermieter seit dem 1.1.2019 ein vereinfachtes Verfahren wählen: Der Vermieter muss in der Ankündigung mitteilen, dass er sich auf das vereinfachte



Modernisierung kann strapaziös aber nicht mehr unbegrenzt teuer sein.

Verfahren beruft. Seine Vorteile: Er muss die voraussichtliche Höhe von neu entstehenden Betriebskosten nicht angeben und ein Härteeinwand des Mieters gegen die Modernisierungsmieterhöhung aufgrund mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit ist nicht möglich. Ferner muss der Vermieter bei der Mieterhöhung

30 Prozent der Modernisierungskosten als ersparte Instandhaltung abziehen – das kann für ihn von Vorteil sein, wenn der Instandsetzungsanteil eigentlich höher gelegen hätte. Er muss die 30 Prozent allerdings auch dann abziehen, wenn gar keine Instandsetzung erforderlich gewesen wäre – ein kleiner Vorteil für die Mieter*innen. Das vereinfachte Verfahren kann nicht zusätzlich zu einer »normalen« Modernisierungsmieterhöhung genutzt werden. Die Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre werden auf den Maximalbetrag von 10.000 Euro angerechnet.

Man darf bezweifeln, ob das »vereinfachte Verfahren« seinem Namen gerecht wird. Bis zum Redaktionsschluss tauchte bei MhM in der Beratung noch keine entsprechende Ankündigung auf.

Eve Raatschen ■

SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

Ich habe im März 2019 eine 1970 gebaute 70 m² große Wohnung in der Max-Brauer-Allee zu einer Nettomiete von 13 €/m² angemietet. Im Mietvertrag steht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund einer Modernisierung um mehr als 10 Prozent überschritten wird. Offenbar sind in der Wohnung die Elektrik erneuert, Wände und Decken frisch gestrichen, Türen und Fenster lackiert und der Holzfußboden abgeschliffen worden. Im Badezimmer wurde eine neue Dusche eingebaut. Vor 1–2 Jahren wurde die Fassade gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Kann ich etwas gegen die teure Miete tun?

Gemäß § 556d BGB i.V. mit der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung darf bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschritten werden. Mit einer Miete von 13 €/m² liegt sie um ca. 100 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Gesetzgeber hat zum 1.1.2019 Vermieter verpflichtet, Mietern mitzuteilen, aus welchem Grund er die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet. Dazu genügt es gemäß § 556g Abs. 1a BGB, dass der Vermieter wie in Ihrem Fall den Ausnahmegrund Modernisierung nennt.

Ihr Vermieter kann die Kosten für Modernisierungen, die in den letzten drei Jahren vor Abschluss des Mietvertrages durchgeführt wurden, geltend machen, und zwar so, wie er auch im laufenden

Mietverhältnis die Miete wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB erhöhen kann. D. h. 11 Prozent bzw. ab dem 1.1.2019 8 Prozent der Modernisierungskosten dürfen auf die Jahresmiete umgelegt werden. Wichtig sind folgende Punkte: Instandhaltungskosten kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, und dazu gehören Malerarbeiten sowie das Abschleifen des Holzfußbodens. Die bisher ersichtlichen Modernisierungsmaßnahmen dürften kein Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5 bis 6 €/m² rechtfertigen.

Sie sollten daher nun von Ihrem Recht auf Auskunft gemäß § 556g Abs. 3 BGB Gebrauch machen und den Vermieter fragen, welche Modernisierungen mit welchem Umfang und Kosten er geltend macht. Fragen Sie bei Ihren Nachbarn, ob und in welcher Höhe es eine Mieterhöhung wegen der Wärmedämmung und dem Fensteraustausch gab. Da Sie eine Senkung der Miete auf das zulässige Maß erst ab einer Rüge der Miethöhe verlangen können, sollten Sie schnell handeln.

Mein Vermieter möchte meine Wohnung verkaufen. Dafür will er die gesamte Wohnung von innen fotografieren und die Fotos für eine Anzeige im Internet nutzen. Muss ich das dulden?

Nein, Sie müssen nicht dulden, dass Ihre Wohnung von innen fotografiert wird. Sie haben ein Recht auf Privatsphäre, das sich aus den grundgesetzlich geschütz-



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertein für Mietrecht

ten Rechten wie dem Allgemeinen Persönlichkeitsrecht (Art. 2 GG) und dem Recht auf die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) ergibt. Durch das Fotografieren und vor allem die Veröffentlichung im Internet würde Ihre Privatsphäre erheblich betroffen werden. Zwar hat Ihr Vermieter ebenfalls ein grundgesetzlich geschütztes Recht, das Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG, das ihm das Recht gibt, sein Eigentum zu verwerten. Dieses Verwertungsrecht ist jedoch durch Ihre Ablehnung, in Ihrer Wohnung zu fotografieren, nur wenig betroffen. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, in seiner Verkaufsanzeige den Grundriss und Aussenaufnahmen der Wohnung bzw. des Gebäudes aufzunehmen. Mit dieser Argumentation hat auch das Amtsgericht Steinfurt, Urteil v. 10.4.2014 – 21 C987/13, festgestellt, dass ein Mieter das Anfertigen von Fotos der Innenräume für ein Verkaufsangebot nicht dulden muss.

Bodenpreise treiben die Mietpreise in die Höhe

Der SPD-Politiker ist inzwischen 93 Jahre alt, aber immer noch politisch aktiv. Seit vielen Jahren engagiert er sich für eine sozial gerechte Bodenpolitik. Denn von den exorbitant steigenden Grundstückspreisen in Deutschland profitieren allein die Grundstückseigentümer. Bei einem Verkauf ihrer Immobilien streichen sie die Gewinne ein, nicht einmal Steuern müssen sie darauf zahlen, wenn sie die Spekulationsfrist von zehn Jahren einhalten. Die Kosten für die Infrastruktur der Städte, also die Kosten für den öffentlichen Nahverkehr, Theater und Kindergärten zahlt hingen die Allgemeinheit. Diese »leistungslose Bodenwertsteigerung« zugunsten weniger und zulasten vieler möchte Dr. Hans-Jochen Vogel abschaffen. MhM fragte ihn nach seinen Ideen, das Wohnen sozial gerechter zu gestalten.

MhM: Alle klagen über zu hohe Mietpreise. Welche Ursachen sind Ihrer Auffassung nach dafür maßgeblich verantwortlich?

Dr. Vogel: Maßgebend für die ständige Zunahme der Mietpreise ist die permanente Steigerung der Baulandpreise. Sie haben bundesweit von 1962 bis 2017 um 2.300 Prozent und beispielsweise in München von 1950 bis 2017 um 39.400 Prozent zugenommen. 2017 wurde eigentlich nur über das Mietpreisproblem diskutiert. Ich habe deshalb an die eigentlichen Ursachen erinnert.

Wem nutzt die bisherige deutsche Bodenpolitik? Inwieweit profitieren die Eigenheimbesitzerinnen davon?

Sie nutzt im Grunde den Immobilienspekulanten. Den Eigenheimbesitzern schadet sie vom Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nicht mehr. Die Mieter sind vor allem die Leidtragenden.

Wie kann eine Begrenzung der Grundstückspreise aussehen, die verfassungsrechtlichen Bedenken stand hält?

Sie muss einer Tatsache Rechnung tragen, die das Bundesverfassungsgericht schon 1967 in der Begründung einer Entscheidung festgestellt hat: Dass nämlich Grund und Boden nicht eine beliebige Ware, sondern unvermehrbar und unverzichtbar sind. Deshalb können sich neue Regelungen stärker am Allgemeinwohl orientieren und die Regeln des Marktes stärker in den Hintergrund rücken. Konkret geht es dabei um die Erleichterung des Grunderwerbs zu festgelegtem Höchstpreis durch die Kommunen und um die verstärkte Errichtung von Mietwohnungen auf diesen Grundstücken. Sie sollen auch nicht mehr weiter veräußert, sondern nur im Wege des Erbbaurechts mit bestimmten Auflagen und Begrenzungen weitergegeben werden.



SPD-Politiker Dr. Hans-Jochen Vogel

Sie haben bereits 1972 ein Bodenreformgesetz vorgeschlagen. Welche Vision hatte das Gesetz? Warum konnten Sie das Gesetzesvorhaben nicht durchsetzen? Ist es heute noch aktuell?

Einem verstärkten Baulandpreisanstieg stand ich schon Anfang der siebziger Jahre als Oberbürgermeister und dann als Bundesbauminister gegenüber. Als solcher habe ich noch vor meinem Wechsel in das Bundesjustizministerium den Entwurf einer Novelle zum Bundesbaugesetz ausarbeiten lassen, der von der Bundesregierung im August 1974 in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht wurde. Er orientierte sich schon an den Grundgedanken des Bundesverfassungsgerichtes, ging aber nicht so weit wie meine heutigen Vorschläge.

» *Allerdings enthielt er eine Bestimmung über den sogenannten Planungsgewinnausgleich, also über die Abschöpfung leistungsloser Bodenpreisgewinne.*

Damit sollte auch dem Gerechtigkeitsgedanken Rechnung getragen werden, dass der Eigentümer nicht nur bei Eingriff der öffentlichen Hand in sein Eigentum Entschädigung erhält, sondern auch seinerseits der Allgemeinheit den Gewinn zuführen muss, der ihm durch Entscheidungen oder Aktivitäten – also zum Beispiel durch die Erteilung von Baurecht und durch Infrastrukturmaßnahmen, die seinem Grundstück zugutekommen – zufließt. Diese Gewinnabgabe ist schon im Entwurf der Bundesregierung auf Drängen des damaligen Koalitionspartners FDP auf 50 Prozent gesenkt und so dann während der weiteren Beratungen im Bundestag und im Bundesrat gänzlich aus dem Entwurf gestrichen worden. Jetzt habe ich diese Abgabe wieder aufgegriffen.

In Hamburg gibt es seit ein paar Jahren den sogenannten Drittmix, wenn größere Gebiete in der Stadt neu entwickelt werden: ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel Eigentum sowie ein Drittel Mietwohnungen ohne Preisbindung. Reicht dieses Instrument aus Ihrer Sicht?

Das sind erfreuliche Maßnahmen, die in jüngster Zeit auch von der Landeshauptstadt München in einem Teilbereich ergriffen worden sind. Für die Befriedigung des gegenwärtigen und des künftigen Bedarfes an Mietwohnungen werden sie aber nicht ausreichen. Dafür bedarf es der von mir bereits zur 3. Frage genannten weiterreichenden Schritte.

MhM-Juristin Andree Lagemann stellte für MhM die Fragen. Wir danken Herrn Dr. Vogel für die freundliche und engagierte Auskunft.

Keine Warmwasserberechnung nach Rechenformel In den meisten Gebäuden wird das warme Wasser für die Heizung und das warme Wasser zum Duschen und Waschen mit demselben Heizkessel erzeugt. Bei solchen sogenannten verbundenen Anlagen muss der Anteil der Energie, der für das Verbrauchswasser benötigt wird, seit 2014 mit einem Wärmemengenzähler erfasst werden. Vorher genügte es, den Warmwasserkostenanteil auf der Basis von Warmwassermengen mit Rechenformeln aus der Heizkostenverordnung herauszurechnen. Die Ergebnisse solcher Berechnungen wurden mit zunehmend besserer Isolierung der Gebäudehüllen immer ungenauer. Bei Neubauten oder nachträglich wärmegeämmten Gebäuden mit relativ geringem Bedarf an Heizenergie kann der Warmwasseranteil schon mal deutlich über der Hälfte des Gesamtenergiebedarfes liegen. Das berücksichtigen die alten Formeln nicht. Daher schreibt die neue Vorschrift des § 9 Abs. 2 HeizV vor, die Wärmemengen zu messen. Eine Ausnahme gilt, wenn die Wärmemengemessung nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand erzielt werden kann. Hält sich der Vermieter nicht an die neue Vorschrift, kann der gesamte Heiz- und Warmwasserkostenanteil um 15 Prozent gekürzt werden – so das Landgericht Berlin (Urteil v. 16.1.2018 – 63 S 91/17) und das Landgericht Potsdam (Urteil v. 24.10.2017 – 4 S 33/17).

Zusammenfassung von Betriebskosten unzulässig Noch immer fassen Vermieter die Kosten verschiedener Betriebskostenpositionen in einer Gesamtsumme zusammen. Das ist nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 24.1.2017 (VIII ZR 285/15) nicht zulässig, weil es so den Mietern nicht möglich ist, eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Kosten vorzunehmen. Das gilt selbst dann, wenn die Kosten beispielsweise der Grundsteuer und der Straßenreinigung von der gleichen Behörde mit einem Bescheid erhoben werden. Und auch Kosten einer Hauswartfirma, die neben der Hausbetreuung auch die Gebäudereinigung und Gartenpflege betreibt, müssen als getrennte Positionen in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden. Andernfalls sieht der Bundesgerichtshof einen formellen Fehler in der Abrechnung. Die gesamten in einer Position unzulässig zusammengefassten Kosten können dann gestrichen werden. Diesen Fehler kann der Vermieter allerdings bis zum Ende der Ausschlussfrist korrigieren. Diese Frist endet 12 Monate nach Ablauf der abgerechneten Periode, also für die Kosten aus 2018 am 31. Dezember 2019.



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

Nur vereinbarte »sonstige Betriebskosten« Abgerechnet werden können nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskostenpositionen, soweit diese in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannt werden. Als Nr. 17 werden in der BetrKV »sonstige Betriebskosten« genannt. Das sollen Kosten sein, die nicht unter den Nummern 1 bis 16 erfasst sind. Selbstverständlich gilt auch für solche Kosten, dass sie laufend (also regelmäßig) anfallen und keine Reparatur- bzw. Verwaltungskosten (§ 1 Abs. 1 und 2 BetrKV) sein dürfen. Das ist vom Bundesgerichtshof in 2004 (VIII ZR107/03) beispielsweise für die Kosten der Dachrinnenreinigung festgestellt worden. Diese Kosten, soweit sie regelmäßig und nicht nur bei Bedarf anfallen, sind danach sonstige Betriebskosten. Aber in vielen älteren Mietverträgen ist die Umlage dieser Kosten nicht ausdrücklich vereinbart und der Mieter muss nicht zahlen. ■

Kooperation mit Bausachverständigen

Aus Mieteragentur wird Wohnraumagentur Hamburg

Feuchtigkeitsschäden und Sanierungstau sind häufige Streitthemen zwischen den Mietvertragsparteien. Die Zusammenarbeit mit Bausachverständigen hilft Mieter*innen sachlich fundiert gegen untätige Vermieter*innen vorzugehen. Einige Jahre konnten MhM-Mitglieder zu günstigen Konditionen die Mieteragentur beauftragen. Helmut Kecskes, ehemaliger Techniker bei der Gagfah, hat seine Mieteragentur gegen den Unruhestand eingetauscht. Für einen kompetenten Nachfolger ist gesorgt: Tobias Kecskes betreibt die Wohnraumagentur Hamburg (www.wohnraumagentur-hamburg.de). Der zertifizierte Bausachverständige bie-



tet technische Beratung, Thermografie, Raumklimamessungen und geht insbesondere Feuchtigkeitsschäden auf den Grund. Die Vermessung der Wohnfläche und die Begleitung bei der Wohnungsübergabe runden das Angebot für Mieter*innen ab. MhM-Mitglieder erhalten auch bei der Wohnraumagentur vergünstigte Tarife. Sylvia Sonnemann ■



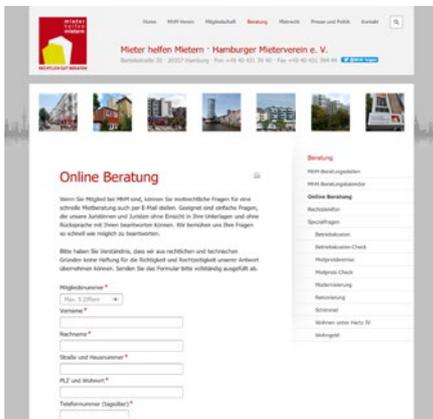
Tobias Kecskes, Wohnraumagentur Hamburg

Rechenschaftsbericht 2018/2019

Mieterhöhungen prägten das Beratungsgeschäft 2018. Wohnungspolitisch setzte sich MhM sowohl für bezahlbares Wohnen und behutsames Bauen in der Stadt als auch gegen Zweckentfremdung und Verdrängung durch Modernisierung ein. Auch im MhM-Team bewegte sich einiges. Hier ein Überblick über das zurückliegende Jahr.

Das Kerngeschäft Beratung boomte Anfang 2018. Der Hamburger Mietenspiegel 2017 war im Dezember erschienen – erneut mit einer deutlichen Preissteigerung von 5,2 Prozent. Im Beratungsjahr 2018 schob sich deshalb das Thema Mieterhöhung mit 1355 Beratungen auf den zweiten Platz, den bisher stets die Fragen rund um die Nebenkosten belegten. Nur Mängel waren mit 1810 Beratungen ein häufigeres Beratungsthema.

Beratungszahlen Mit 11.876 Beratungen stieg die Beratungsnachfrage gegenüber dem Vorjahr insgesamt um etwa 5 Prozent. Dabei verschob sich die Nachfrage zum einen in Richtung Einzelberatung. Zum anderen steigt bei mhmhamburg.de/online-beratung.html der Andrang. Ratsuchende Mitglieder können ihren Online-Anfragen auch Unterlagen beifügen und erhalten in kurzer Zeit verbindliche Antworten. Über 1.000 Mal erteilte Eve Raatschen hier Rechtsrat.



Die meisten, nämlich 4.299 persönliche Beratungen fanden zu den sogenannten offenen Beratungssprechstunden – Sprechzeiten ohne Anmeldung – in der MhM-Zentrale statt. Neu dabei mit gutem Zulauf: die Modernisierungssprechstunde mittwochs von 16–17 Uhr. Mitglieder, die sich nach Erhalt einer Modernisierungsankündigung hier informieren, wahren alle Fristen und damit ihre Rechte einschließlich Widerspruch gegen die Maßnahme. Auch ist diese Beratung eine wichtige Anlaufstation, um frühzeitig eine Hausgemeinschaft zu bilden.



Blick von der U-Bahn »Horner Rennbahn« auf die Beratungsstelle. Hier gibt es ohne lange Wartezeit montags MhM-Beratung.

MhM-Kooperation Die Sozialbehörde sparte aufgrund der Kooperation mit MhM auch im Jahr 2018 wieder die Ausgaben für die übernommenen Mitgliedschaften mehrfach ein. Die Zahl der Ratsuchenden, die eine Jahresmitgliedschaft vom Jobcenter oder den Grundsicherungsämtern bezahlt bekommen, stieg um ein Drittel auf 287. Besonders erfreulich war wieder die MhM-Bilanz bei der Vermeidung von Räumungen. Kein Mieter, dem gekündigt worden war, landete auf der Straße. Wo ein Auszug nicht zu vermeiden war, konnte eine neue Unterkunft gefunden werden.

Datenschutz Die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beschäftigte 2018 sicher alle Branchen. Insbesondere der Umgang mit sensiblen Daten in der mietrechtlichen Beratung erforderte sorgfältige und umsichtige Maßnahmen. Zudem hatten MhM-Vorstand und Geschäftsführung auch den Wunsch, verständlich über die neuen Rechte aufzuklären. Sie hoffen, mit dem Aufklärungsschreiben bei Eintritt in den Mieterverein und den Datenschutzhinweisen auf der Website diesem Anspruch gerecht zu werden soweit die komplizierte Materie dies zulässt.

Bewegung im MhM-Team Die allerersten MhM-Angestellte, Karin Aßmus, ist seit

Anfang 2019 nach 37 Jahren MhM in Rente. Anlass für uns, schon ein Jahr vor dem 40. MhM-Geburtstag zurückzublicken auf die erfolgreiche Vereinsgeschichte, die Karin Aßmus maßgeblich mitprägte.

Zum Jahresende 2018 ein weiterer vereinsinterner Paukenschlag: MhM-Hausgemeinschaftsberater Christian Bluhm wechselt in die Hamburger Anwaltskammer. Nicht nur er selbst war froh, dass er die Geschäfte an Syndikusrechtsanwalt Jan Michelson und Rechtsanwältin Ines Jendryn übergeben konnte. Beide haben mit der Hausgemeinschaftsvertretung, insbesondere auch von Vonovia-Mieter*innen schon einige Erfahrungen gesammelt, und so geht es fast nahtlos weiter.

Neu im MhM-Team ist Susanne Golzau, die im Mitgliederservice Pia Waldeck nachfolgt und Personal- und Finanzverwaltungsaufgaben von Karin Aßmus übernimmt. Viel Bewegung also im MhM-Team. Froh, all diese Abgänge gut ersetzen zu können, wünscht das alte neue MhM-Team den ausgeschiedenen Kolleg*innen alles Gute.

MhM-Zentrale bleibt in der Bartelsstraße Der Standort im Herzen Hamburgs, im Schanzenviertel, bleibt MhM bis 2030 erhalten. Erfolgreich konnte eine Verlängerung des Mietvertrages verhandelt werden. S- und U-Bahn sowie zahl-



Die MhM-Zentrale im Herzen des Hamburger Schanzenviertels.

reiche Busverbindungen direkt um die Ecke sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit, wenngleich die Räume leider nicht barrierefrei sind.

Wohnungspolitisch gefragt Die taz lud Anfang 2018 den ehemaligen Hamburger Umweltsenator Alexander Porschke, Chef des NABUs, und MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann zum Streitgespräch. Doch für beide ist Naturschutz und Bauen kein Widerspruch, Streit gab es nicht. Bauen muss auf der grünen Wiese und auch in bestehenden Nachbarschaften behutsam und mit Rücksicht auf die Natur oder die bestehende Mieterschaft geschehen, darin waren sich beide einig.

Leerstand und Rollkofferalarm in normalen Mietshäusern beenden – bei diesen Zielen ging es endlich voran. MhM-Leerstandsgegner Marc Meyer konnte nach jahrelangem Mahnen vermelden, dass die schönen Wohnungen des Geis-

terhauses am Schulterblatt/Ecke Juliusstraße endlich vermietet sind. Und auf die von MhM scharf kritisierte Unsitte, normale Mietwohnungen ganzjährig über Plattformen wie Airbnb anzubieten und damit dem normalen Mietwohnungsmarkt zu entziehen, hat jetzt auch die Politik mit einer Registrierungspflicht seit dem 1.4.2019 reagiert.

Im November schließlich befasste sich die Bundesregierung mit weiteren Mietrechtsreformen. In der Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages setzte sich MhM-Geschäftsführerin Sonnemann für Verbesserungen der halbherzigen Reform ein. In der Tat kam es dann noch zu einigen Nachbesserungen. Die beste Nachricht für Mieter*innen: Modernisierungsmieterhöhungen haben endlich Grenzen!

Zu den Einzelheiten lesen Sie bitte den Artikel auf Seite 3 – 4.

Mietenspiegel und -deckel u.v.m. Der Hamburger Mietenspiegel 2019 wird wiederum nur die in den letzten vier Jahren gestiegenen Mieten enthalten. Diesen Zeitraum wollte schon die alte, dann nach dem Wohngipfel 2018 auch die neue Bundesregierung verlängern. Für das Mietrechtsanpassungsgesetz hat die Einbeziehung auch älterer Mieten nicht geklappt. Im AK Mietenspiegel lässt MhM bei dem Thema nicht locker. Ein Umdenken in der Bodenpolitik, wenn nicht gar ein neues Verständnis von Bodeneigentum ist nötig und soll möglich werden. MhM-Juristin Christiane Hollander hat sich des Themas angenommen und diskutierte darüber mit Fachleuten auf der 4. Konferenz des Netzwerkes Mieten & Wohnen im April 2019 in München.

Dasselbe Thema kann Gegenstand eines Volksentscheides werden – auch hier engagiert sich MhM. Ein Hamburger Mietendeckel ist ebenfalls diskussionswürdig (mehr dazu auf Seite 9) Und die Grundsteuerreform wird uns in Atem halten: Ganz abschaffen? Nicht mehr auf die Mieter*innen umlegen? Nach der Fläche oder dem Wert des Grundstücks bemessen? Letzte Antworten auf diese Fragen gibt es noch nicht, siehe Artikel folgende Seite.

Neben einer mieterschützenden Wohnungs- und Rechtspolitik ist gute Beratung das Herzstück von MhM. Die Angebote gehen dabei mit der Zeit, so dass neben der Online-Beratung auch niedrigschwellige und flexible Beratungsangebote von MhM ständig weiter entwickelt werden.

Sylvia Sonnemann ■

MHM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG – EINLADUNG

25. Juni 2019 von 18:30 bis 21:00 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Einladung zur Mitglieder-Vollversammlung

Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
2. Entlastung der Vorstandssprecher*innen
3. Wahl des Vorstandes und der Vorstandssprecher*innen. Die bisherige Vorstandssprecherin RAin Eva Proppe und die bisherigen Vorstandssprecher RAe Thomas Breckner und Udo Smetan stellen sich wieder zur Wahl.

Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Vorstand und Geschäftsführung werden den inhaltlichen und finanziellen Rechenschaftsbericht ausführlich vorstellen.

Es ist Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch im Anschluss an die Versammlung bei einem kleinen Imbiss.

Wir freuen uns auf Sie!

Sie erreichen den Veranstaltungsort über die S-Bahn Haltestelle ›Holstenstraße‹ oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das ›Café Breitengrad‹.

Eigentum sollte keine Mieterlast sein

Immer wieder wundern sich Mieter*innen, dass sie bei den Betriebskosten die Grundsteuer zahlen sollen. In der aktuellen Diskussion um die Grundsteuerreform, die zu unkalkulierbaren Kostensteigerungen führen kann, fordern Mietervereine einmütig, dass diese Kostenart endlich aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen werden soll. Hier ein Überblick über die Diskussion.

Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) führt die bisherige Berechnung zu einer massiven Ungleichbehandlung und ist verfassungswidrig. Dem Gesetzgeber wurde vom BVerfG eine Frist bis Ende 2019 zur Neuregelung der Einheitswertermittlung aufgegeben.

Neue Grundsteuerberechnung nötig

Die Grundsteuer errechnet sich derzeit aus der Multiplikation des Einheitswertes, der Grundsteuermesszahl und des Hebesatzes der Gemeinde. Der Einheitswert berücksichtigt neben der Grundstücksfläche auch die darauf stehenden Gebäude. Im Grundsteuergesetz sind je nach Nutzungsart unterschiedliche Messzahlen vorgesehen. Über den Hebesatz als letzten Faktor entscheidet die jeweilige Gemeinde.

Wer zahlt? Die Grundsteuer ist nach dem Grundsteuergesetz eine Steuer auf das Eigentum und Erbbaurechte an einem Grundstück und deren Bebauung. Steuerpflichtig sind zwar die Eigentümer, die Kosten werden aber regelmäßig als Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung den Wohnungsmietern auferlegt. In einer Mieterstadt wie Hamburg tragen damit letztlich die Mieter*innen den größten Teil des jährlichen Grundsteueraufkommens (zuletzt 423 Millionen Euro). Und dies, ohne an Wertsteigerungen und Spekulationsgewinnen beteiligt zu sein.

Reformdiskussion Die Diskussion um die Neuregelung der Grundsteuerberechnung ist kontrovers. Weitgehende Einigkeit besteht wohl nur darüber, das Grundsteueraufkommen der Länder und des Bundes nicht zu verändern. Außerdem soll die Grundsteuer kein Kostentreiber bei den Wohnkosten sein. Ansonsten unterscheiden sich die Positionen stark. Vorgeschlagen werden vor allem zwei Grundmodelle: das Bodenwertmodell und das Kostenmodell. Der erste Ansatz erfasst nur den Grund und Boden, der andere will die Grundfläche sowie die darauf befindlichen Gebäude in die Bewertung einbeziehen.



Kostenansätze machen Politik Ein reines Kostenmodell würde vor allem auf angespannten hochpreisigen Wohnungsmärkten mit hohen Grundstückspreisen und Mieten – wie Hamburg – zu erheblichen Grundsteuererhöhungen und damit zu Mietsteigerungen führen. Zudem würde die Spekulation mit unbebauten Grundstücken gefördert, für die bei diesem Modell geringere Grundsteuern zu zahlen wären. Demgegenüber würde eine reine Bodenwertsteuer, die den Lagewert, die zulässige Nutzungsart und die Bebaubarkeit berücksichtigt, die gemeinwohlorientierte Planung für eine sozial gerechtere und ökologischere Bodennutzung vereinfachen. Der Gesetzesentwurf, den Bundesfinanzminister Olaf Scholz erarbeitet hat, beruht auf einem Kostenmodell, das aufgrund der eklatanten Wertsteigerungen der Grundstücke in Großstädten wie Hamburg oder München zu erheblich höheren Grundsteuern führen würde. Viele Bundesländer, unter anderem Bayern und Hamburg, fordern daher, den Ländern individuelle Steuermodelle zuzubilligen.

Folgen für Hamburgs Haushalte Nach Auskunft des Finanzsenators Dressel versucht die Hamburger Landesregierung Belastungen für Mieter*innen dadurch abzufedern, dass es eine geringere Steuermesszahl für geförderte Wohnungen, Genossenschafts- und kommunale Wohnungen geben soll. Außerdem sollen auch die Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung eine niedrigere Steuermesszahl erhalten, um den für die Mieter*in-

nen in diesen Quartieren teuren Mietpreisen bei der Grundsteuer etwas entgegenzusetzen.

Keine Streichung als Betriebskosten MhM befürchtet, dass sich im Ergebnis für zahlreiche Hamburger Mieter*innen die Grundsteuer stark erhöhen wird. Dennoch wollen Hamburgs Regierende an der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter*innen der Stadt festhalten. Argumentiert wird, dass beim Wegfall der Grundsteuer bei den Betriebskosten der Entlastungseffekt für die Mieter nur »von kurzer, eher symbolpolitischer Dauer« wäre. Außerdem würde ein nachhaltiger Schaden »für die Investitionsperspektiven für den dringend notwendigen Wohnungsneubau« entstehen.

Grundsteuern sind keine Betriebskosten Wie auch immer die Grundsteuer künftig neu geregelt und bemessen wird, es muss aus Mieter*innensicht Schluss sein mit der Umlage dieser Eigentümersteuer auf Mieter*innen. Geradezu absurd ist es, wenn sie mit Steuern belastet werden, deren Höhe von den explodierenden Grundstückspreisen und Mieteinnahmen auf Eigentümerseite abhängt. Nur die Eigentümer haben Einfluss auf diese Werte und profitieren von ihnen. Um zum Beispiel im Falle einer Streichung als Betriebskostenposition eine wirtschaftliche Überlastung von Wohnungsgenossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen zu vermeiden, könnten diese Unternehmen gänzlich von der Grundsteuer befreit werden. *Marc Meyer* ■

Vermieter muss Telefonanschluss reparieren Kann der Mieter während des Mietverhältnisses nicht mehr telefonieren, weil das Telefonkabel außerhalb seiner Wohnung beschädigt ist, ist der Vermieter für die Instandsetzung verantwortlich. Die Mieterin konnte bei Anmietung der Wohnung zunächst Telefongespräche über die Telefonleitung in ihrer Wohnung führen und hierüber auch das Internet nutzen. In 2015 kam es zu einem Defekt des Kabels, so dass die Klägerin nicht mehr telefonieren konnte. Der Defekt befand sich zwischen der Telefonanschlusssdose und dem Hausanschluss im Keller und damit außerhalb der Wohnung der Mieterin. Der Vermieter war nicht bereit, das Telefonkabel zu reparieren, weil es sich nicht um einen Mangel in der Wohnung handele. Der Bundesgerichtshof hat nun der Mieterin Recht gegeben. Es sei unerheblich, dass sich das defekte Telefonkabel außerhalb der Wohnung befinde. Die Instandsetzungspflicht des Vermieters erstreckt sich auch auf nicht ausdrücklich mitvermietete Hausteile, die dem Mietgebrauch unterliegen.

BGH, Urteil 5.12.2018 – VIII ZR 17/18



Defekte Anschlüsse muss der Vermieter reparieren

Grundlegende Umgestaltung nicht duldungspflichtig Umfangreiche bauliche Maßnahmen sind keine Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB – so urteilte jüngst der Bundesgerichtshof. In dem Fall beabsichtigte der Vermieter, u. a. der Wohnung neue Räume durch den Ausbau des Spitzbodens und der Herstellung eines Wintergartens hinzuzufügen, den Grundriss zu verän-

dern, eine Terrasse anzulegen und eine Veranda abzureißen. Die Miete sollte sich von monatlich 463,62 auf 2149,62 Euro nahezu verfünffachen. Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass derart weitreichende Maßnahmen nicht mehr als Verbesserung im Sinne des § 555b BGB angesehen werden können. Insoweit handele es sich nicht um eine duldungspflichtige Modernisierung, so dass die Mieter die geplanten Arbeiten nicht dulden müssen.

BGH, Beschluss 21.11.2017 – VIII ZR 28/17

Bitte abonnieren

■ **Mietraum² digital** statt in Papierversion beziehen. Schreiben Sie an: mietraum@mhmhamburg.de mit dem Betreff »Ich möchte ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum² digital statt per Post zugesandt bekommen«.

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

Anzeige

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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



Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie. Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 29 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt. Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei MhM unter Tel. 040-431 39 40 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch im Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, einer Marke der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein 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
www.allrecht.de

Susanne Golzau

liebt das Reisen um die Welt und hat schon fast alle Kontinente kennengelernt. Ihre All-over-the-world-Tour endete nun in der Verwaltung von MhM. Hier kümmert sie sich im Team um alle Belange rund um die Mitgliedschaft und den Prozesskostenschutz. An ihrer Basisstation in Bergedorf in Hamburgs Osten liebt sie vor allem die Nähe zur Natur. Mit Freundinnen und Freunden betreibt sie dort eine kleine Schrebergärtnerei, die sich vor allem um die Belange von Blumen, Insekten und Wildkräutern kümmert, frei nach dem Motto »Was wächst das wächst«. Diese Oase dient der Entspannung, der Renaturierung und der eigenen Regeneration. Unsere Mitglieder erleben Susanne auch deshalb freundlich, gut gelaunt und lösungsorientiert. Ganz wie beim Reisen: Verschiedene Menschen, unterschiedliche Sprachen – wir kommen zueinander. Globetrottern geht eben immer und überall.



Wir freuen uns sehr,
dass du bei uns gelandet bist,
Susanne. ■

Bitte abonnieren

■ Newsletter MhM-aktuell

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

mhmhamburg.de/newsletter.html

Impressum

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

Chefredaktion Sylvia Sonnemann

Redaktion Andree Lagemann,
Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

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

Fotos Hennig Scholz, MhM

Layout & Satz Jana Madle | pix & pinsel

Druck OML Direktmarketing und
Logistik GmbH & Co. KG

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

Redaktionsschluss ist der 8.11.2019

MhM-Mitgliedsbeitrag

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



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

Beitrittserklärung

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

Name Vorname

Straße, Hausnr. Geburtsdatum

PLZ, Wohnort Telefon

E-Mail

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

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

Unterschrift

Mitgliedschaft: **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt

Ort und Datum

Unterschrift

Mitgliedschaft: **ohne Prozesskostenschutz**

Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen der Prozesskostensicherungen Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

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. DE21 1110 0000 0973 67

Gläubiger-IdNr.

Name und Vorname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Kreditinstitut (Name)

D E IBAN

Ort, Datum und Unterschrift

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

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

Das MhM-Beratungskonzept

Über 40 Jurist*innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

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

Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

■ MhM-Zentrale

Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15.30–18.30 Uhr | montags, donnerstags
16.00–17.00 Uhr | dienstags
10.00–12.00 Uhr | freitags

■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1, in der BS-Barmbek
14.30–16.30 Uhr | mittwochs

■ Eimsbüttel

Doormannsweg 12, HH-Haus, Raum 20 
12.30–13.30 Uhr | dienstags

Telemannstraße 24, im Wohnprojekt 
16.00–17.00 Uhr | mittwochs

■ Horn

Am Gojenboom 46,
in der »Horner Freiheit«
15.15–16.30 Uhr | montags 

■ Langenhorn

Tangstedter Landstraße 41, Raum 4
Bürgerhaus Langenhorn
15.00–17.00 Uhr | montags

■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte 
16.30–18.00 Uhr | dienstags
12.00–13.00 Uhr | mittwochs

■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri 
auch Beratungen von Gewerbemietern
16.00–17.00 Uhr | mittwochs

■ Steilshoop

Schreyerring 27, im Café, hinterer Raum
17.00–18.00 Uhr | dienstags

■ Wandsbek

Schloßstraße 60, im Bezirksamt, Raum 300
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,
Bücherhalle Kirchdorf 
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

■ Winterhude

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

■ Rechtstelefon

 040 / 431 394-77

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

■ Info-Hotline

 040 / 431 394-30

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

Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale

Nebenkostenberatung
16.00–17.00 Uhr | montags, donnerstags
10.00–12.00 Uhr | freitags
Renovierungssprechstunde
15.00–16.00 Uhr | mittwochs
Modernisierungssprechstunde
16.00–17.00 Uhr | mittwochs
Wohnen mit Hartz IV
Beratung zu den Kosten der Unterkunft
14.30–15.30 Uhr | mittwochs

■ MhM-Bürozeiten

 040 / 431 394-0

■ MhM-Zentrale

9.00–13.00 Uhr | montags bis freitags
14.00–17.00 Uhr | montags bis donnerstags

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

 Regine Bracht, 040 / 460 078 30

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

Nachbarschaftsprobleme Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediation) bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an. Rufen Sie uns an: 040 / 431 394-0

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

