

Mietraum^m²

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



ENERGIEPREISKRISE

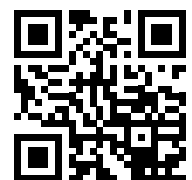
Entlastungsmaßnahmen

GEWERBE

Schriftformfalle

REPORTAGE

Jetzt Wohnungs- tausch erleichtern



6.2023 — 2,50 €



Liebe Mitglieder, liebe Leser:innen,

»Der Minister ist nicht interessiert« – das mussten Vertreter:innen der Mietervereine bereits bei ihrem Antrittsbesuch im Justizministerium zu Beginn der Ampelkoalition im Winter 2021 erfahren. So wundert es nicht, dass bis heute nicht einmal die Koalitionsversprechen erfüllt sind: Weder die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf elf Prozent in drei Jahren noch die Verlängerung der Mietpreisbremse sind bisher umgesetzt. Dabei gibt es noch viele weitere Baustellen, wo der Gesetzgeber dringend tätig werden müsste. Ein allgemeines Wohnungstauschrecht, wie es es bereits in Schweden gesetzlich verankert ist, könnte dazu beitragen, die Wohnungskrise abzumildern. Unsere Reportage beleuchtet das Thema aus mehreren Perspektiven, siehe Seite 4. Wohnungen zimmerweise und extrem teuer zu vermieten – diese Vermietungspraxis gehört verboten. Noch mehr Reformbedarf, der bislang nicht angepackt wurde, siehe Seite 17. Die Abschaffung oder mindestens Einschränkung des Schriftformerfordernisses im Gewerberecht würde insbesondere kleinen Gewerbetreibenden das Leben sehr erleichtern, hierzu in unserer Mietrechtsrubrik auf Seite 8. Und doch gibt es immer wieder Nachrichten, die zeigen, dass sich die »da oben« mit viel Engagement und Herzblut in die richtige Richtung bewegen lassen. Der Erfolg der Volksinitiativen ist nun auch in der Hamburger Verfassung verankert, siehe Seite 12. Dieser Erfolg zeigt aber auch, dass von selbst nichts passiert: Es müssen viele aufstehen und sich für mehr und besseren Mieter:innenschutz einsetzen!

In diesem Sinne, viel Spaß bei der Lektüre,
Ihre Andree Lagemann

MHM-MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG

5. September 2023 um 18:30 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Einladung zur Mitglieder-Vollversammlung

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
3. Entlastung der Vorstandssprecher:innen
4. Wahl des Vorstands und der Vorstandssprecher:innen*
5. Anregungen und Fragen an den Vorstand
6. Ausklang (bei Fingerfood)

Bitte bringen Sie für den Einlass und die Abstimmungen Ihren Mitglieds- und Ihren Personalausweis mit.

*Eva Proppe, Nicola Kleist, Udo Smetan und Thomas Breckner stellen sich zur Wiederwahl.

Ausgabe Juni 2023

TITELTHEMA

Kaum Anreize für Mieterinnen

Jetzt Wohnungstausch erleichtern 4

MIETRECHT UND MIETEN

Schriftformfalle bei Gewerbe meiden 8

Kündigungsschutz nach Zwangsversteigerung 9

Sie fragen – Sabine Kirsch antwortet 10

Betriebskosten – gut beraten mit MhM 11

Gestaltungsmöglichkeiten

der Mietwohnung 14

Kurzurteile 18

WOHNUNGSPOLITIK

Maßnahmen gegen die Energiepreiskrise 3

Erfolgreiche Volksinitiativen 12

Sternbrücke Häuser sollen abgerissen werden 16

Zwangs-WGs an der Apostelkirche 17

Nachgehakt Solaranlagen im Trend 22

UMWELT UND SOZIALES

Wohngeld plus 13

Wohnen mit **Bürgergeld** 15

MIETER HELFEN MIETERN

MhM-Mietgliederversammlung 2

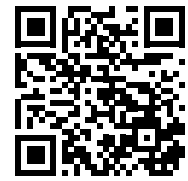
Rechenschaftsbericht 19

MhM-Rechtsschutz 20

Beratungskiosk in der Holstenstraße 21

Gendern 21

Willkommen bei MhM 22 und 23



Antragsstellung
für Einmalzahlung



Härtefallantrag
Hilfe für Heizkosten

Energiepreiskrise »Schreck lass nach« durch Preiserlass

Ein Maßnahmenpaket nach dem anderen und zugleich viele neue Regelungen rund um die Energieversorgung. Bei manchen Maßnahmen der Bundes- und Landesregierungen zum Abfedern der enorm gestiegenen Energiekosten müssen Verbraucher:innen aktiv werden, manchmal genügt es abzuwarten. Und dann gibt es eine Grauzone, weil nicht ganz eindeutig ist, ob man zum bedachten Kreis der Entlasteten gehört oder nicht. Hier ein kleiner Kompass durch den Dschungel der Entlastungen:

Strom- und Gaspreisbremse Die Strom- und Gaspreisbremse gibt es seit dem 1. März 2023. Rückwirkend sind auch Januar und Februar dieses Jahres mit umfasst. Um in den Genuss der Strom- und Gaspreisbremse zu kommen, muss man nichts tun. Die Entlastung erfolgt automatisch über die Abrechnung der Energieversorgenden oder über die Betriebskostenabrechnung der Vermietenden. Bei den Maßnahmen wird die Jahresverbrauchsprognose zugrundegelegt, die anhand des Jahresverbrauchs von 2021 oder anhand eines Standardlastprofils des Netzbetreibers bestimmt wird. Für 80 Prozent davon wird der Preis pro Kilowattstunde (kWh) gedeckelt. Bei Gas auf 12 Cent/kWh, bei Fernwärme auf 9,5 Cent/kWh und bei Strom auf 40 Cent/kWh.

Für alles, was darüber hinaus verbraucht wird, muss der normale Marktpreis gezahlt werden. Es lohnt sich also von Anfang an zu sparen.

Härtefallantrag beim Heizen mit anderen Heizstoffen Wer mit Heizöl, Flüssiggas, Holzpellets, Holzhackschnitzel, Holzbricketts, Scheitholz oder Kohle heizt, kann eventuell ebenfalls von einer Entlastungsmaßnahme profitieren. Hier gibt es eine Härtefallregelung rückwirkend für das Jahr 2022. Ausgangspunkt sind die von Bund und Ländern ermittelten Referenzpreise für das Jahr 2021. Wenn sich die Kosten im Jahr 2022 im Vergleich zu den Referenzpreisen mehr als verdoppelt haben, kommt ein Härtefall infrage. Von den Mehrkosten, also von allem was über die Verdoppelung hinaus gezahlt werden muss, werden 80 Prozent erstattet. Allerdings nicht mehr als 2.000 Euro pro Haushalt und nicht weniger als 100 Euro. Wie hoch die Hilfe ausfallen dürfte, kann online geprüft und danach ggf. beantragt werden. Da in der Regel Vermieter:innen Vertragspartner des Energieversorgers sind, müssen diese den Härtefallantrag stellen, auch wenn sie nicht unmittelbar profitieren. Es lohnt sich also für Mieter:innen zum Beispiel mit einer Ölzentralheizung bei der Vermietung nachzuhaken. Unterbleibt ein Antrag, dann setzt sich die Vermieter:in dem Vorwurf aus, gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu verstoßen.

Härtefallfonds zur Abwendung von Energiesperren In Hamburg gibt es neben den Entlastungsmaßnahmen aus dem Bundeshaushalt einen Härtefallfonds, um Energiesperren abzuwenden. Personen, die keine Sozialleistungen beziehen und ihre Energiekosten nicht zahlen können, sollen einmalig unterstützt werden, wenn das Versorgungsunternehmen mit der Sperrung des Anschlusses droht, indem die Energieschulden erlassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass das Energieversorgungsunternehmen eine Vereinbarung mit der Stadt getroffen hat. Praktisch heißt das, dass nur Kund:innen von Vattenfall eine Chance auf diese Entlastung haben. Der Strom-Grundversorger hat in Hamburg einen Marktanteil von ca. 70 Prozent. Der ebenfalls bedeutende Gasgrundversorger E.ON konnte sich nicht zu diesem Schritt durchringen. Der Erlass der Schulden kommt nur als allerletztes Mittel in Betracht, wenn die Energiesperre schon mit Datum angekündigt ist. Dann sollte man sich schleunigst zu einer öffentlich geförderten Schuldnerberatungsstelle aufmachen, denn diese sind für die Abwicklung der Hilfen verantwortlich.

Reformen Zum 1. Januar wurde das Wohngeld reformiert und aus Hartz4 wurde das Bürgergeld: Hierzu ausführlicher auf den Seiten 13 und 15.

Einmalzahlungen Die Einmalzahlung für Studierende und Fachschüler:innen in Höhe von 200 Euro wird aktuell ausbezahlt. Eine Antragsstellung ist online noch bis zum 30. September 2023 möglich.

Wer schon eine Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 erhalten hat, hat eventuell die Auswirkungen der Dezember-Soforthilfe bemerkt. Bei Wärmebezug durch Gas oder Fernwärme sollte dieser Posten als Abzug in der Heizkostenabrechnung auftauchen.

■ Ann-Kathrin Rückmann

Kaum Anreize für Mieter:innen

Es klingt so logisch, in der Realität ist es aber alles andere als einfach: Die Kinder sind aus dem Haus, die Wohnung für die Eltern allein nun viel zu groß. Was liegt da näher, als in eine kleinere Wohnung umzuziehen – und die alte für eine größere Familie freizumachen. Doch für tauschwillige Mieter:innen gibt es viel zu wenig Anreize. Zudem haben profitorientierte Vermieter:innen wenig Interesse, den Wohnungswechsel ohne Neuvertrag zu unterstützen. Und auch bei der SAGA und den Genossenschaften hakt es beim Wohnungstausch. Daher ist dieser in Hamburg selten – obwohl es in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sogar eine Koordinierungsstelle gibt. Was Expert:innen und Vermieter:innen sagen und was es bräuchte, um den Wohnungswechsel attraktiver zu machen, hat Frank Wieding für Mietraum² zusammengetragen.

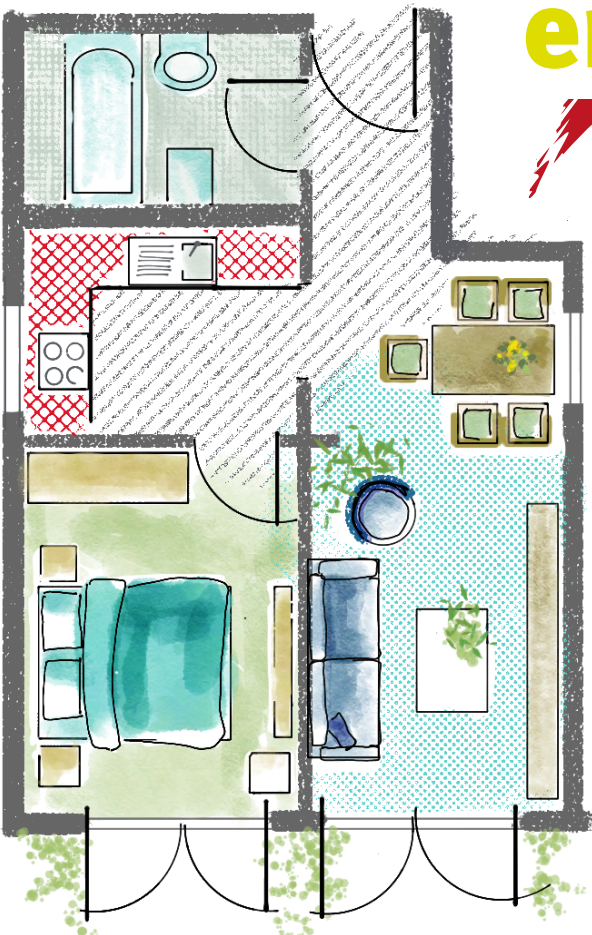
Angesichts des überhitzten Hamburger Wohnungsmarktes ist es unrealistisch, dass sich Tauschwillige durch das geringe Angebot von Wohnungsanzeigen quälen und nach einer geeigneten Bleibe suchen. Selbst wenn sie etwas finden, was ihnen zusagt, sind die Neuvertragsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt mittlerweile so hoch, dass die monatliche Mietbelastung nach einem Umzug oft nicht sinken würde – also die kleinere, neue Wohnung ebenso viel kostet wie die größere mit dem Altvertrag. Ein unkomplizierter Wohnungstausch, unterstützt von der Vermieter:in, wäre die Lösung. Ändern sich die Bedürfnisse, tauschen zwei Mietparteien die Wohnungen, wobei der alte Quadratmeterpreis übernommen wird. Neben diesem Idealfall gibt es noch den Wohnungswechsel: Hier stellen Vermie-

ter:innen eine kleinere Wohnung zu den Konditionen des alten Mietvertrages zur Verfügung – und vermietet die dadurch freigewordene größere Wohnung neu. Doch leider haben Wohnungsunternehmen und viele Privat-Vermieter:innen in der Regel an beiden Varianten kein Interesse – also den Wohnungswechsel zur (günstigen) Altmiete zu ermöglichen. Denn neue Mietverträge bedeuten höhere Mieten und größere Profite.

Jetzt Wohnungstausch erleichtern

» Deswegen hält Mieter helfen Mietern es für sinnvoll, ein Recht auf Wohnungstausch im Mietrecht zu verankern«, sagt Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von MhM.

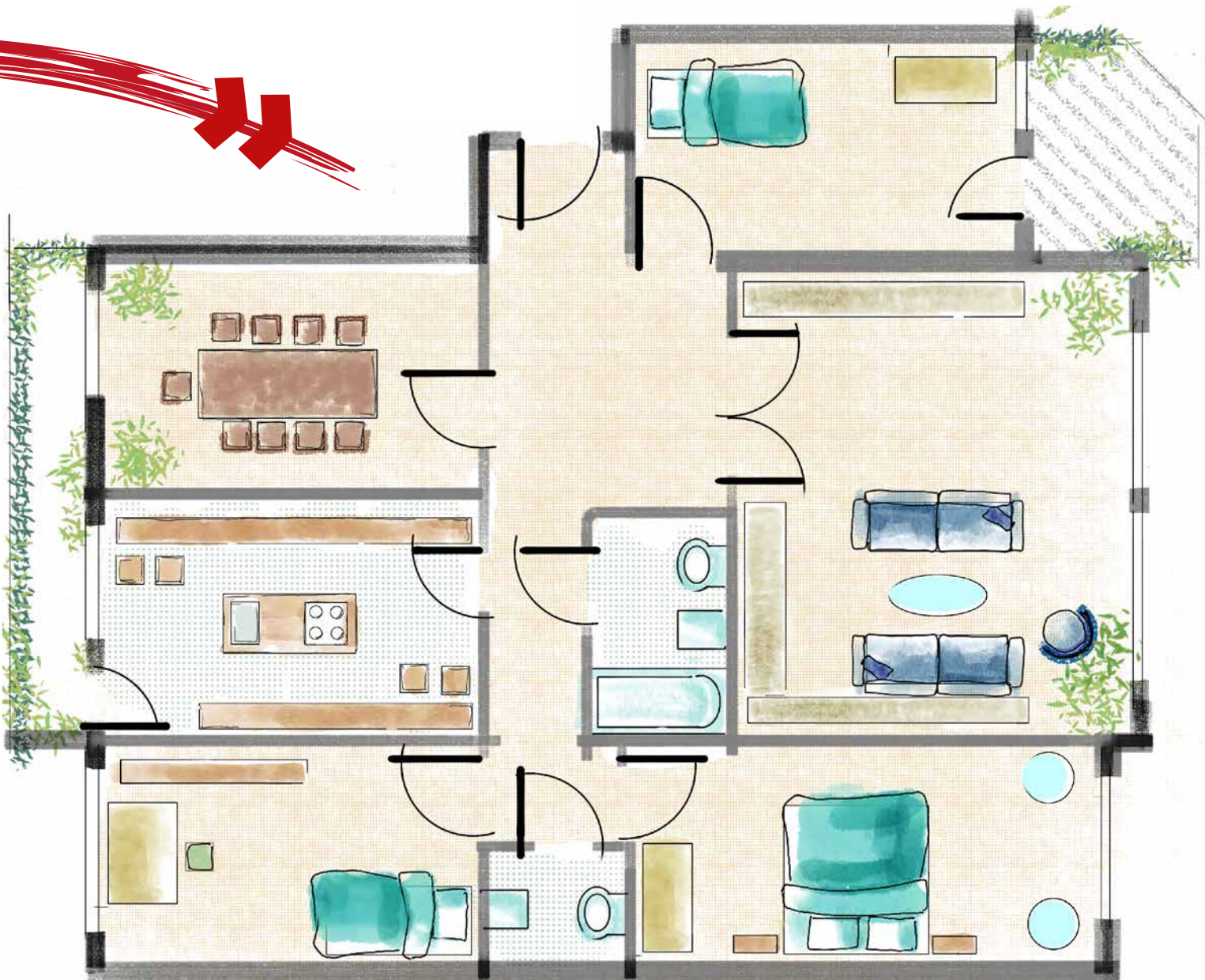
Ein typisches Beispiel aus der Lenzsiedlung in Lokstedt: Eine klassische Familienwohnung, vier Zimmer. Die Kinder sind lange aus dem Haus und die Wohnung für eine Person viel zu groß – deswegen heizt die Mieterin auch nicht mehr alle Zimmer. Die Rentnerin würde gerne umziehen, in eine kleinere Wohnung, gerne mit Balkon – aber es ist gerade nichts frei. »Wir müssen uns alle der Frage stellen, warum Menschen in einer verdichteten Stadt auf 80 oder 90 Quadratmetern leben müssen«, sagt Manuela Pagels von der Mieterinitiative Lenzsiedlung. »Wenn wir nicht alles vollbauen wollen, muss der vorhandene Wohnraum sozial verteilt werden«, so Pagels, die auch für die Linke in der Bezirksversammlung Eimsbüttel sitzt. So ähnlich sieht es auch Architekt Florian Fischer-Almannai, Professor für Wohnbau an der RWTH Aachen University. Das Problem sei nicht, dass wir zu wenig Wohnraum hätten, sondern dass jede:r einzelne auf zu vielen Quadratmetern lebt. Waren es 1960 im statistischen Durchschnitt noch gut 19 Quadratmeter, sind es heute mehr als



doppelt so viel. Selbst in einer verdichteten Stadt wie Hamburg sind es aktuell 39,4 Quadratmeter pro Person. »Die Wohnfläche, die wir brauchen, haben wir – aber nicht die passenden Wohnungen«, sagt dann auch Prof. Fischer-Almannai im Deutschlandfunk Kultur. Das, was wir an Wohnfläche haben, müssten wir »effizient und solidarisch nutzen«. Die Bundesregierung hatte sich zum Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen zu lassen. Unabhängig davon, dass diese Zahl 2022 nicht ansatzweise erreicht wurde, hält Fischer-Almannai das Vorgehen für »Irrsinn« – auch wegen unserer Klimaschutz-Ziele. Er fordert im Deutschlandfunk deswegen eine Umbau-Offensive des bestehenden Wohnraums: »400.000 neue Wohnungen im Bestand zu schaffen, ist eine richtig nachhaltige Investition.« Hinter der Frage, wie wir Wohnungswechsel realisieren und die Wohnungsnot beenden, steht also die zentrale Frage: Wie viel Wohnraum ist eigentlich angemessen?

Das wird besonders auch in Ballungsräumen wie Hamburg deutlich. »54 Prozent aller Hamburger Haushalte sind Single-Haushalte«, erklärt Anke Hunold, Sprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. »Die Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen haben aber nur einen Anteil von 17 Prozent am Mietwohnungsbestand. Das bedeutet, dass sehr viele Singles in Wohnungen mit drei oder vier Zimmern wohnen.«

Die Behörde macht eine einfache wie verblüffende Rechnung auf: Wenn – natürlich rein statistisch – jede Hamburgerin und jeder Hamburger seinen Wohnflächenverbrauch um nur einen Quadratmeter senken würde, »entspräche das ca. 25.000 Wohneinheiten á 75 Quadratmeter«. Dieser Erkenntnis läuft aber zuwider, dass in Hamburg weiterhin überwiegend große und teure Wohnungen gebaut werden. In 2021 waren Neubauwohnungen im Durchschnitt rund 80 Quadratmeter groß und damit viel zu groß (und zu teuer) für Single-Haushalte.



»Die Politik muss sich angesichts dieser Zahlen dringend fragen, für wen in Hamburg eigentlich gebaut wird«, findet Rebekka Auf'm Kampe, Syndikusanwältin bei MhM.

»Wir prüfen derzeit, wie wir Menschen, die sich verkleinern wollen, unterstützen können. Während junge Familien nach größeren Wohnungen suchen, möchten viele alleinstehende Menschen durch eine passgenauere Wohnfläche ihre Miet- und Nebenkosten reduzieren. Das berichten mir auch die Mietervereine«, sagt Karen Pein (SPD), Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, zu Mietraum². »Es scheitert aber häufig daran, dass die Menschen ihr Quartier und somit ihr soziales Umfeld verlassen müssten, die Kosten und Mühen eines Umzuges nicht bewältigen können oder der alte Mietvertrag sehr attraktiv ist. Hier suchen wir nach Lösungen, um den Umzug in eine neue kleinere Wohnung zu ermöglichen und zu unterstützen.«

Schon im Sommer 2019 wurde in der Behörde die Koordinierungsstelle Wohnungswechsel eingerichtet. Sie ist Anlaufstelle für Menschen, die älter als sechzig Jahre sind, in zu großen Wohnungen leben und sich verkleinern möchten. Dreizehn Immobilien-Unternehmen unterstützen die Idee der Koordinierungsstelle. Eigene Pilotprojekte gibt es auch in der Wohnungswirtschaft, so seit 2018 bei der SAGA und der Genossenschaft Kaifu-Nordland, die mit dem Angebot zum Wohnungswechsel in ihrem Kerngebiet rund um das Kaiser-Friedrich-Ufer begann. Kaifu-Mitglieder, die eine große Wohnung freimachen wollen,

bekommen eine neue in passender Größe – so zumindest die Idee. »Das Mitglied übernimmt seinen bisherigen Quadratmeterpreis mit in das neue Vertragsverhältnis«, sagt Kaifu-Sprecher Mirko Woitschig. Und die Genossenschaft renoviert die kleinere Wohnung und übernimmt die Umzugskosten. Auch doppelte Mietzahlungen fallen nicht an. Die SAGA bietet älteren Menschen ab 65 Jahren bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung »gleicher Art und Güte« ebenfalls an, »die alte Quadratmetermiete zu übernehmen, sodass sich die Gesamtmiete reduziert«, sagt Sprecher Gunnar Gläser. Was die Wohnungsunternehmen anbieten, ist also kein Wohnungstausch, sondern ein Wohnungswechsel. Denn bei einem Tausch ziehen zwei Haushalte zeitgleich in die jeweilige Wohnung des anderen. Selten ist die Ausgangslage so. Zudem würden Vermieter:innen in den freiwerdenden Wohnungen erst »erforderliche Modernisierungen oder Sanierungen vornehmen wollen«, weiß die Behörde für Stadtentwicklung und Bauen. So sind die Angebote, die derzeit praktiziert werden, als Wohnungswechsel zu verstehen.

Auch wenn die Kaifu-Genossenschaft die bisherigen Erfahrungen mit dem Wohnungswechsel und den Rückmeldungen von ihren Mitgliedern »als sehr positiv« bewertet, haben seit Projektstart gerade einmal neun Mieter:innen von dem Angebot Gebrauch gemacht. Das hat mehrere Gründe. »Der Hauptgrund für das Nichtzustandekommen eines Wohnungstauschs besteht darin, dass wir den Mitgliedern keine passenden Wohnungen anbieten können«, erklärt Mirko Woitschig. »Tauschwillige haben oftmals sehr konkrete Vorstellungen«, weiß auch Andreas Breitner, Direktor vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. »So sollte die Wohnung möglichst in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen.« Das bestätigt auch Mirko Woitschig. Hinzu kommt, dass ältere Menschen sich oft eine Wohnung im Erdgeschoss oder ersten Stock wünschen würden, damit das Treppensteigen entfällt – gerade bei diesen Wohnungen ist die »Fluktuation oftmals aber sehr gering«, so Woitschig. Deswegen plädiert Manuela Pagels aus der Lenzsiedlung dafür, dass die Wohnungsgesellschaften bei einer freiwerdenden Wohnung in einem der unteren Stockwerke »Mieter:innen aktiv ansprechen« und älteren Bewohner:innen die Chance auf einen Wohnungstausch anbieten. Und Pagels geht in ihren Forderungen noch einen Schritt weiter: »Die Vermieter:innen haben auch eine Verantwortung den Bestandsmieter:innen gegenüber, die mehr Platz benötigen.« Darum fordert sie, dass tauschwillige Bestandsmieter:innen, die eine kleinere Wohnung frei machen, die dann zum aktuellen Mietzins neu vermietet werden kann, und in eine große umziehen, ihre »Quadratmetermiete von der alten Wohnung mitnehmen können«. Denn die sei in der Regel günstiger, als wenn ein Neuvertrag abgeschlossen werden müsste.

Die SAGA praktiziert das bisher anders. Sie unterstützt nach eigener Aussage zwar Mieter:innen beim begründeten Wunsch nach einem Wohnungswechsel – diese bekommen aber anders als die über 65-jährigen Mieter:innen, die sich räumlich verkleinern wollen, »grundsätzlich einen neuen Mietvertrag« – zu den aktuell geltenden Mietkonditionen. »Bei einem Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes verzichtet die SAGA Unternehmensgruppe in der Regel auf die Einhaltung der Kündigungsfrist, sodass doppelte Mietbelastungen nach Möglichkeit ver-



Hochhaus in der Lenzsiedlung in Eimsbüttel

mieden werden« sagt Sprecher Gunnar Gläser. »In den vergangenen Jahren konnten auf diesem Wege jeweils rund 700 Mieterhaushalte jährlich eine für sie geeignete Wohnung innerhalb des Konzerns finden. Das entspricht rund jeder zehnten Neuvermietung bei der SAGA.«

Neben den fehlenden Tauschwohnungen gibt es aber für ältere Mieter:innen auch noch eine große emotionale Hürde, die zu große Wohnung für eine kleinere aufzugeben. »Älteren Menschen fällt – im Übrigen zu Recht – das Verlassen der gewohnten Umgebung schwer«, bestätigt Andreas Breitner. »Eine Wohnung ist eben nicht nur Ort der Unterbringung, sondern ein Ort gelebten Erlebens. Viele ältere Menschen verbinden mit ihrer Wohnung Erinnerungen an frühere Zeiten, daran, wie sie hier ihre Kinder großgezogen, oder daran, wie sie hier glückliche Jahre mit ihrem Lebenspartner oder ihrer Lebenspartnerin verbracht haben.« Deswegen ist auch MhM wichtig:

»Auf Senior:innen, die sich keine kleinere Wohnung suchen, darf kein Druck ausgeübt werden«, sagt Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von MhM.

»Die Angebote zum Wohnungswechsel müssen so gut sein, dass sie überzeugen – einmal finanziell, aber eben auch durch Berücksichtigung des sozialen Umfeldes.« Das weiß auch Manuela Pagels aus der Lenzsiedlung: »Die Nachbarschaft ist oft das Einzige, was den Leuten geblieben ist. Deswegen funktioniert ein Wohnungstausch nur in der Siedlung, in der sie jetzt wohnen.« In einem neuen Quartier müssten diese Menschen wieder »neu anfangen, neue Freundschaften suchen, sie haben dort ihre Ärzte nicht.«

Das deckt sich auch mit den Erfahrungen der SAGA. »Die zeigen, dass die Bereitschaft der Menschen umzuziehen, im Alter deutlich abnimmt«, sagt Sprecher Gunnar Gläser. »Ältere Menschen möchten in ihrem gewohnten sozialen Umfeld und in den Nachbarschaften bleiben, in denen sie verwurzelt sind.« Das kann auch die Koordinierungsstelle in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aus ihrer Beratung bestätigen. »Vielen wechselwilligen Haushalten ist der Verbleib in der gewohnten Umgebung und dem sozialen Umfeld außerordentlich wichtig«, sagt Sprecherin Anke Hunold. »Auch werden oft viele Anforderungen an die neue Wohnung gestellt, die die bisherige Wohnung nicht erfüllt hat, damit der Umzug und der damit verbundene Aufwand auch einen langfristigen Mehrwert für die Mietenden hat.« Doch alle diese Anforderungen und Wünsche zu erfüllen, sei angesichts einer Wohnungsleerstandsquote in Hamburg von 0,4 Prozent schwer.

Die Erfahrungen aus der Beratungspraxis bei MhM zeigen, dass es nicht die Wünsche und Erwartungen der Mieter:innen sind, die einem Wohnungstausch im Wege stehen – sondern die fehlende Unterstützung besonders großer Wohnungsunternehmen, bei denen die Rendite im Vordergrund steht. »Da werden tauschwillige Mieter:innen aufgefordert, ihre große Wohnung erst einmal zu kündigen«, weiß MhM-Syndikusanwalt Jan Michelson. »Erst danach werde dann geprüft, ob die Anmietung ei-

Neun MhM- Ideen zum Wohnungstausch

1. Das **Recht auf Wohnungstausch** muss gesetzlich im BGB verankert werden.
2. Der **Anspruch** muss **altersunabhängig** für alle Mieter:innen bestehen, die sich verkleinern wollen oder angemessen vergrößern müssen.
3. Der **Anspruch** muss **vermieterübergreifend** gelten, sobald Vermietende mehr als fünfzig Wohnungen haben.
4. **Kein Draufzahlen!** Alte Quadratmeterpreise werden mitgenommen, in Härtefällen übernimmt die Behörde die Mietdifferenz für die Vermieter:in.
5. **Tauschwillige**, die größere Wohnungen freimachen, erhalten **finanzielle und praktische Unterstützung** (bei Ummeldung, Umzugsorganisation, Renovierung etc.).
6. **Für das Freimachen** von Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern, die lediglich von 1 bis 2 Personen bewohnt werden, **gibt es gesonderte Prämien**.
7. Vermietende, die ihre großen Wohnungen bei Neuvermietung mit **nur einer Person** belegen, werden **zusätzlich besteuert**.
8. **Wohnungsunternehmen** ab 500 Wohnungen werden verpflichtet, eine:n Wohnungstauschbeauftragte:n einzustellen, **den Bestand regelmäßig zu überprüfen** und Personen, die allein in großen Wohnungen leben, aktiv anzusprechen und zu unterstützen.
9. Der Wunsch von älteren Personen, in ihren Wohnungen und im **gewohnten Umfeld zu bleiben, muss akzeptiert werden**.

ner neuen Wohnung in Betracht kommt. Von so einem Vorgehen können wir allen Mieter:innen nur abraten.«

Andreas Breitner vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen hält den Tausch von Wohnungen für ein »richtiges und wichtiges Instrument, aber kein Allheilmittel, die Probleme des Hamburger Wohnungsmarktes zu lösen«. Anders als Prof. Florian Fischer-Almannai von der Uni Aachen setzt Breitner darauf, der Wohnungskrise vor allem durch »Neubau, die Senkung von Baukosten und der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren« zu begegnen. Auch MhM macht sich für Neubau von Wohnungen stark – aber orientiert am tatsächlichen Bedarf: »Wir brauchen keinen weiteren Neubau von Eigentumswohnungen und noch weniger von Mietwohnungen im hochpreisigen Bereich, denn davon gibt es genug. Hamburg braucht vielmehr 50 oder 60 Quadratmeter große und preiswerte Wohnungen«, fordert MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann. »Die Misere am Wohnungsmarkt liegt auch in der Verantwortung der Politik, die nicht genügend den tatsächlichen Bedarf an kleinen, bezahlbaren oder geförderten Wohnungen berücksichtigt.«

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ist nun mit der Behörde im Austausch darüber, wie ein »unternehmensübergreifender Wohnungspool mit Wechselwohnungen geschaffen werden kann«. Die Chance von Mieter:innen, die eine große Wohnung freimachen und in eine kleine ziehen, aber in ihrem vertrauten Quartier bleiben wollen, würde dadurch deutlich steigen.

Schriftformerfordernis bei Gewerbeverträgen

Kindergärten, Eisdielen und Boutiquen haben eines gemeinsam: Als Kleingewerbe schließen sie einen Gewerbmietvertrag ab. Häufig sind das Zeitmietverträge, mit denen durch zwei Elemente Planungssicherheit gewährleistet werden soll: Zum einen endet das Mietverhältnis mit dem festgelegten Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Zum anderen ist die ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen. Dabei schützt ein Gewerbmietvertrag die Mieter:innen weniger als ein Wohnraummietvertrag. In der Praxis bereitet insbesondere die gesetzliche Schriftform erhebliche Schwierigkeiten, denn im Gewerbemietrecht unterliegen nicht nur der Vertragsabschluss, sondern auch alle Vertragsänderungen der Schriftform. Ein unbefristeter Gewerbmietvertrag kann dramatische Folgen haben, da er zur Kündigung berechtigt. Gewerbetreibende sollten diese Vorschrift und die Konsequenzen eines Verstoßes unbedingt kennen.



Historische Fassadenwerbung in der Margaretenstraße

Ein typischer Fall Im Juni 2018 erließ das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg ein Urteil, dessen Inhalt nicht nur beim ersten Lesen befremdet (Hans OLG, Urteil vom 25.6.2018, Az. 4 U 117/17). Dabei ist die Entscheidung kein Einzelfall, sondern bestätigt die seit Jahren bestehende Rechtsprechung. Der Beklagte mietete Gewerberäume an, um einen Croqueladen zu betreiben. Der Mietvertrag wurde schriftlich abgeschlossen und entsprach den gesetzlichen Vorgaben. Wie es bei Gewerbmietverträgen üblich ist, wurde eine feste Vertragslaufzeit von zehn Jahren vereinbart, wodurch eine vorzeitige Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen wurde. Im Vertrauen auf das langfristige Bestehen des Mietvertrages nahm der Mieter größere Investitionen vor. Er renovierte aufwändig und baute das Geschäft so aus, dass ein Verzehr von Speisen vor Ort möglich wurde. Als der Croqueladen nach zwei Jahren jedoch nicht wie erhofft lief, gab der Betreiber auf und entschloss sich, die Räume an die Betreiberin eines Burgerlokals unterzuvermieten. Der vorab informierte Vermieter war mit allem einverstanden – erklärte seine Zustimmung jedoch nur mündlich.

Rund ein Jahr später entschloss sich der Vermieter die Immobilie zu verkaufen. Bei dem Verkauf eines Gebäudes geht ein Mietvertrag mit allen Bestimmungen auf die Erwerber:in über (»Kauf bricht nicht Miete«). Die Erwerber:in eines Gebäudes wird automatisch neue Vermieter:in. Leider lässt sich bei einem Verkauf häufig ein höherer Gewinn erzielen, wenn die Räume leerstehen und nicht vermietet sind. So war es möglicherweise auch in diesem Fall. Kurz vor dem Abschluss des Kaufvertrages sprach der Vermieter seinem Gewerbemietler eine ordentliche Kündigung aus und begründete diese damit, dass die Nutzungsänderung vom Croque- zum Burgerladen nicht unter Wahrung der vorgeschriebenen Schriftform vereinbart wurde. Der Erwerber der Immobilie verklagte den Mieter später auf Räumung – und gewann in zwei Instanzen vor dem Land- und dem Oberlandesgericht.

Obwohl der Vermieter von der Umnutzung und den Umbauten der Räume wusste, sich damit sogar ausdrücklich einverstanden erklärte und er selbst sich nicht um eine schriftliche Vereinbarung gekümmert hatte, berechnete der Formmangel ihn zu einer vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags. Eine solche Kündigung bedeutet nicht selten eine wirtschaftliche Katastrophe für Mieter:innen, die den Fehler nicht bemerken und auf die Geltung ihres langfristigen Mietvertrags vertrauen.

Die Schriftformfalle – Was steht dahinter? Die §§ 550 und 578 Abs. 1 BGB schreiben für Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, die Schriftform vor. Damit die gesetzlichen Formanforderungen erfüllt sind, müssen alle wesentlichen Umstände, die für das Mietverhältnis prä-

gend sind, in schriftlicher Form vorliegen und die Vertragsurkunde muss von beiden Parteien unterzeichnet werden (BGH, Urteil vom 30.4.2014 Az. XII ZR 146/12). Das gilt auch für Anlagen zum Mietvertrag, deren Zusammengehörigkeit mit dem Mietvertrag darüber hinaus in geeigneter Weise zum Ausdruck kommen, also eine klare Bezugnahme enthalten muss. Ein Verstoß gegen die Schriftform führt nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages, sondern zu einer Geltung des ganzen Vertrages auf unbestimmte Zeit. Eine vereinbarte Mindestvertragslaufzeit wird gegenstandslos, der Gewerbemietvertrag ist unbefristet und nach einem Jahr ordentlich und ohne Angabe von Gründen kündbar. Diese Regelungen dienen in erster Linie dem Schutz der Erwerber:in einer Immobilie. Wegen des gesetzlichen Eintritts in das Mietverhältnis sollen die Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag zu ersehen sein. Das Vertrauen der Mietvertragsparteien auf die Langfristigkeit ihrer Mietverträge steht dahinter zurück.

Bei Nachträgen besonders aufpassen! Das Schriftformerfordernis geht noch darüber hinaus und greift auch für nachträgliche Änderungsvereinbarungen – wie im oben beschriebenen Fall. Einigt man sich mit der Vermieter:in auf eine Erhöhung der Miete um 20,00 Euro, mietet man noch den Nebenraum an, verlängert die Vertragslaufzeit oder will man keine Croques mehr belegen, sondern Burger braten – all das muss in der vorgeschriebenen strengen Schriftform vereinbart werden. Ausschließlich mündliche Absprachen oder Vereinbarungen per E-Mail oder gar WhatsApp führen zu einer nachträglichen Entfristung des Mietverhältnisses. Bei Änderungsvereinbarungen reicht es nicht einmal aus, wenn diese schriftlich und unterschrieben sind. Zur Wahrung der Form muss die Vereinbarung hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen

lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages bleiben soll. Empfehlenswert ist es, Anlagen sowie Nachträge mit einer Heftklammer zusätzlich physisch mit dem Originalmietvertrag zu verbinden.

Das Risiko in die Schriftformfalle zu geraten ist hoch. Bei umfangreichen und langjährigen Gewerbemietverträgen mit vielen Nachträgen unterlaufen häufig Schriftformfehler. Dies kann von Vermietenden genutzt werden, um lästige Mieter:innen loszuwerden oder um Nachverhandlungen über eine höhere Miete oder ungünstigere Konditionen zu erzwingen. Dabei funktioniert der Trick natürlich auch andersherum: Auch Mieter:innen, die unliebsame Verträge vorzeitig beenden wollen, können sich auf Formfehler berufen und ihren Vertrag kündigen.

Problem erkannt Die Schwierigkeiten der Praxis mit der Schriftform sind in der Politik angekommen. Im Oktober 2021 legte das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz ein Diskussionspapier vor, um das Schriftformerfordernis im Gewerbemietrecht neu zu regeln. Danach sollte die Schriftform für den Abschluss des Mietvertrages erhalten bleiben, bei Änderungen jedoch die Textform ausreichen. Unterläuft dennoch ein Formfehler, soll isoliert der Nachtrag nichtig werden. Ob das reicht, wird gerade diskutiert. Seit den Stellungnahmen verschiedener Verbände im Januar 2022 zum Diskussionsentwurf ist es jedoch still geworden. Bis heute liegt noch nicht einmal ein Referentenentwurf aus dem Hause Buschmann vor. Ob in dieser Legislatur noch was kommt, ist derzeit nicht absehbar. Bis dahin sollten Gewerbetreibende, die ein Interesse an einem langfristigen Mietvertrag haben, penibel auf die Einhaltung der Formvorschriften achten.

■ *Rebekka Auf'm Kampe / Felix Hinck*

Mietrecht

Kündigungsschutz gilt auch nach Zwangsversteigerung

Wenn Eigentümer*innen ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, kann es passieren, dass ein Mietshaus (oder eine Eigentumswohnung) zwangsversteigert wird. Die Ersteiger*innen können bereits unter Vorlage des Zuschlagsbeschlusses den Mieter*innen kündigen, denn sie erwerben mit dem Zuschlag in der Versteigerung – und nicht erst wie in der Regel bei sonstigen Verkäufen mit der Eintragung in das Grundbuch – das Eigentum am Grundstück oder an der Wohnung.

Gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) sind Ersteher*innen »berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist«. Das klingt für viele Mietende bedrohlich. Oft stützen Ersteher*innen eine Kündigung ausschließlich auf diesen Paragraphen. Die Vorschrift soll vorrangig die Interessen der Gläubiger*innen der zahlungsunfähigen bisherigen Eigentümer*innen schützen. Diese möchten einen möglichst hohen Erlös aus der Zwangsversteigerung erzielen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsvollstreckungsrechts überlagern

dabei das Zivilrecht. Das Sonderkündigungsrecht kann sogar dann ausgeübt werden, wenn die (vorherigen) Parteien des Mietvertrages im Mietvertrag eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen hatten (BGH, Urteil vom 15.9.2021, VIII ZR 76/20).

Nicht bluffen lassen! Für Wohnraummietverhältnisse gilt jedoch der gesetzliche Mieterschutz: Ersteher*innen können nach § 57a ZVG den Wohnraummietter*innen nur kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 BGB haben. Das heißt: Für eine wirksame Kündigung bedarf es der Einhaltung der gesetzlichen Formalien (Schriftform, Begründung). Die Ersteher*innen des Objektes

müssen ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB haben und nachweisen können. Das ist in der Praxis meist nur der Kündigungsgrund »Eigenbedarf«. Wenn ein Härtefall gemäß §§ 574 BGB ff. vorliegt, können Mieter*innen der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Kündigungssperrfrist gilt! Gemäß § 577a BGB werden Mieter*innen von Wohnungen, die während der Mietzeit in Eigentum umgewandelt werden, bei der ersten Veräußerung zehn Jahre lang vor Kündigungen geschützt. Diese Kündi-

gungssperrfrist gilt auch bei der Zwangsversteigerung einer umgewandelten und bisher nicht veräußerten Wohnung. Somit können Ersteher*innen einer vermieteten Wohnung in Hamburg gemäß § 577a BGB eine Kündigung auf berechnete Interessen (wie Eigenbedarf) erst nach zehn Jahren seit der Veräußerung stützen. Der Zuschlag von Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung ist als (erste) Veräußerung anzusehen. Dies bedeutet grundsätzlich, dass Ersteher*innen zehn Jahre bis zum Ausspruch der Kündigung warten müssen. Dies gilt ebenfalls, wenn das Haus von ei-

ner Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben wird und die jeweiligen Gesellschafter*innen an den einzelnen Wohnungen Eigenbedarf geltend machen. Liegt die Wohnung im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung, beträgt die Kündigungssperrfrist nach § 172 Baugesetzbuch sogar zwölf Jahre. Hinzu kommt die Kündigungsfrist des § 57a ZVG, die eine möglicherweise längere vertragliche Kündigungsfrist auf die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten verkürzt.

■ Felix Hinck / Jan Michelson

SIE FRAGEN – SABINE KIRSCH ANTWORTET

Ich bin seit drei Jahren Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung. Nun muss ich ab Sommer dieses Jahres für ein Jahr berufsbedingt ins Ausland ziehen. Für diese Zeit möchte ich meine Wohnung untervermieten. Mein Vermieter lehnt das ab mit der Begründung, es handele sich um eine vollständige Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung, zu der er seine Zustimmung nicht erteilen müsse. Ist das richtig?

Nein, Ihr Vermieter ist verpflichtet, Ihnen die beantragte Untermieterlaubnis zu erteilen. Zunächst stellt Ihr Wunsch, während Ihres Auslandsaufenthalts die Wohnung einem Dritten zur Verfügung zu stellen, ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Absatz 1 BGB dar. Das gilt sowohl was den Wunsch nach Erhalt der Wohnung als auch den Wunsch nach einer Verringerung der finanziellen Belastung während des Auslandsaufenthalts anbelangt. Bei Darlegung dieses berechtigten Interesses ist Ihr Vermieter zur Erlaubniserteilung verpflichtet. Dem steht auch nicht entgegen, dass es sich bei dem unterzuvermietenden Wohnraum um eine 1-Zimmer-Wohnung handelt. Zwar ist nach § 540 Absatz 1 BGB der Mieter/die Mieterin zur Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung an Dritte grundsätzlich nicht berechtigt. Allerdings ist unter Berücksichtigung der Zielsetzung des § 553 BGB, der Mietpartei den Wohnraum zu erhalten, bei Beurteilung des berechtigten Interesses ein großzügiger Maßstab anzulegen und ein berechtigtes Interesse von vornherein erst dann zu verneinen, wenn die Mietpartei die Sachherrschaft über die Wohnung endgültig und

vollständig zu Gunsten einer anderen Person verliert oder aufgibt. Ausgerichtet an diesen Maßstäben ist nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (LG Berlin, 7.4.2022, Az, 67 S 7/22) auch der Mietpartei einer Ein-Zimmer-Wohnung die Möglichkeit einzuräumen, die Wohnung bei berechtigtem Interesse an Dritte zu überlassen. Zwar könne sie nicht ein einzelnes Zimmer für sich behalten, jedoch genüge es, wenn sie einen Bereich der Wohnung behalte, in dem sie ihre in der Wohnung belassenen persönlichen Gegenstände lagere, und wenn sie insbesondere noch im Besitz eines Schlüssels bleibe.

Ich bin vor vielen Jahren zu meinem damaligen Lebensgefährten in die von ihm als alleinigem Hauptmieter gemietete Wohnung gezogen. Später haben wir geheiratet, allerdings hat der Vermieter es abgelehnt, mich als zusätzliche Hauptmieterin mit in den Mietvertrag aufzunehmen. Jetzt haben wir uns getrennt und das Scheidungsverfahren vor Gericht läuft. Da mein Ehemann bereits eine neue Wohnung hat, möchten wir, dass ich in der Ehwohnung bleibe. Der Vermieter steht auf dem Standpunkt, dass er das nicht akzeptieren müsse bzw. nur dann, wenn ich bereit sei, einen neuen Vertrag zu schließen. Da ein neuer Vertrag, insbesondere was die Miethöhe anbelangt, für mich ungünstig wäre, möchte ich das nicht. Hat mein Vermieter recht?

Nein, die Auffassung Ihres Vermieters entspricht nicht der Rechtslage. Gemäß § 1568a Absatz 3 BGB können die Ehegatten anlässlich der Scheidung durch gemeinsame Erklärung gegenüber dem Ver-



Sabine Kirsch, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

mieter eine Umgestaltung des Mietverhältnisses über die Ehwohnung verlangen, die dazu führt, dass der Ehepartner, der bislang nicht Mieter ist, anstelle des anderen den Mietvertrag übernimmt. Das bisherige Mietverhältnis wird dann zu unveränderten Bedingungen allein mit dem verbleibendem Ehegatten fortgeführt. Erfolgt die gemeinsame Mitteilung der Eheleute an den Vermieter bereits vor Rechtskraft der Scheidung, gestaltet sie das Mietverhältnis erst ab Rechtskraft der Scheidung um. Wichtig ist, dass nach § 1568a Absatz 6 BGB der Anspruch auf Begründung des Mietverhältnisses ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung in der Scheidungssache erlischt, so dass die gemeinsame Mitteilung an den Vermieter zeitnah erfolgen sollte.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass dem Vermieter gemäß den §§ 1568a Absatz 3, 563 Absatz 4 BGB ein Kündigungsgrund zusteht, wenn in der Person des neuen alleinigen Mieters ein wichtiger Grund vorliegt. Das kommt in der Praxis aber fast nie vor.

Vermietende sind nun in der Pflicht

Viele Mietende müssen bei der aktuellen Nebenkostenabrechnung erst mal schlucken. Denn durch die hohen Energiepreise kommt es teilweise zu horrenden Nachzahlungssummen. Und das, obwohl oft schlecht gedämmte Fassaden, alte Fenster und Heizungsanlagen ursächlich für die hohen Energiekosten sind und Mietende keinen Einfluss darauf haben. Denn: Je schlechter die Fassade gedämmt ist, je älter die Heizungsanlage und die Fenster sind, desto mehr Energie wird benötigt und desto höher sind die klimaschädlichen CO₂-Kosten. So bleiben viele Mietende bisher allein auf den Kosten der Energiekrise sitzen und können diese lediglich durch sparsames Heizen beeinflussen.

CO₂-Kosten werden verteilt Das seit diesem Jahr gültige Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten wird das nun ändern. Je nachdem wie energieeffizient das Gebäude oder die Wohnung gedämmt sind, müssen nun auch Vermietende einen Anteil der Energiekosten tragen. Dies soll einen Anreiz schaffen, Investitionen in klimaschonende Heizungen und energetische Sanierungen zu tätigen und zugleich Mietende zu einem energiesparenden Verhalten bewegen. Denn derzeit entsprechen rund drei Viertel des deutschen Wohnungsbestands von rund 22 Millionen Wohnungen nicht den Klimaschutzanforderungen.

Mietende müssen nicht weiter tätig werden, um vom sogenannten Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zu profitieren. Vermietende hingegen müssen in Zukunft die CO₂-Belastung im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung ermitteln, sodass zusätzliche Informationen in der nächsten Abrechnung auftauchen sollten. Die erste Heizkostenabrechnung, die diese Voraussetzungen erfüllen muss, ist die Abrechnung 2023. Diese wird in 2024 erstellt. Erst dann werden sich die Auswirkungen des Gesetzes zeigen. Leider sind nicht alle Gebäude vom Gesetz betroffen, sondern nach § 2 Absatz 1 CO₂KostAufG nur diejenigen, in denen Brennstoffe zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden. Um welche Brennstoffe es geht, kann in Teil 4 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 und 4 der Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandels-



Wärmepumpen schonen das Klima

gesetz für die Jahre 2023 bis 2030 nachgelesen werden. Kurz gesagt sind es Gas, Öl oder Kohle. Wenn Fernwärme über Gas, Öl oder Kohle produziert wird, was zum Beispiel in Hamburg immer noch der Fall ist, sind auch mit Fernwärme heizende Mietende vom mit Gas, Öl oder Kohle produzierten Anteil betroffen.

Klingt kompliziert, ist es auch Die Kohlendioxidkosten werden aus der Menge des Brennstoffs ermittelt, mit dem über das Jahr geheizt und Wasser erwärmt wurde. Die Informationen darüber, wie viel Kilogramm Kohlendioxid eine Brennstoff- oder Wärmelieferung enthält, müssen von den Lieferanten auf der Rechnung angegeben werden (§ 3 CO₂KostAufG). Vermietende sind verpflichtet, im Rahmen der Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr anzugeben (§ 5 CO₂KostAufG). Liegt der Kohlendioxidausstoß bei unter 12 kg CO₂/m²/Jahr, tragen Mietende 100 Prozent der Kosten. Je höher der Kohlendioxidausstoß, desto stärker verlagert sich dieser Anteil in 10- bzw. 15-Prozent-Schritten auf Vermietende. Maximal – bei über 52 kg CO₂/m²/Jahr – müssen Vermietende 95 Prozent der CO₂-Kosten zahlen. Nachdem Vermietende ihren Anteil in der Heizkostenabrechnung abgezogen haben, wird der restliche Betrag wie gewohnt nach den vertraglich vereinbarten Regelungen auf die einzelnen Mietenden umgelegt. Es gibt allerdings auch Ausnahmen von dieser Regel, etwa bei denkmalgeschützten Häusern. Falls Vermietende diese Gebäude nicht wesentlich energetisch ertüchtigen oder bezüglich der Wärme- und Wasserversorgung verbessern dürfen, wird der von ihnen zu tragende Anteil halbiert. Ist beides

nicht möglich, müssen Vermietende sogar gar keine Kohlendioxidkosten übernehmen. Einfach behaupten können Vermietende das aber nicht. Wollen sie sich auf eine Ausnahme berufen, müssen sie das gemäß § 9 Absatz 3 CO₂KostAufG nachweisen.

Jahresfrist für Selbstversorgende Mietende, die sich selbst mit Wärme und Warmwasser versorgen, haben einen Erstattungsanspruch gemäß § 6 Absatz 2 CO₂KostAufG. Diesen Anspruch müssen Mietende innerhalb eines Jahres ab der Rechnungsstellung für die Brennstoff- oder Wärmelieferung per Textform gegenüber den Vermietenden geltend machen. Eine Mitteilung per E-Mail reicht also grundsätzlich aus. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte aber ein Einwufschreiben wählen, um später nachweisen zu können, dass der Erstattungsanspruch rechtzeitig geltend gemacht wurde. Die Höhe des Erstattungsanspruchs müssen Mietende selbst ermitteln. Die Bundesregierung hat sich verpflichtet, bis zum 1. Juni 2023 einen entsprechenden Rechner zur Verfügung zu stellen. Für eine ungefähre Prognose kann man den CO₂-Rechner auf der Internetseite der Ista www.ista.com/de/co2-rechner nutzen. Mietende, die Wärme und Warmwasser etwa bei Gasetagenheizungen selbst beziehen, sollten also ihre Abrechnungen sorgfältig aufbewahren und sich rechtzeitig vor Ablauf der Jahresfrist bei ihren Vermietenden melden. Mietende sollten ihre Heizkostenabrechnung 2023 auf jeden Fall auf Fehler checken lassen. Sollten die Informationen zu den Kohlendioxidkosten ganz oder teilweise fehlen, dürfen Mietende gemäß § 7 Absatz 4 CO₂KostAufG den auf sie entfallenden Anteil der Heizkosten pauschal um drei Prozent kürzen.

Erfolgreiches Ende der Volksinis

Die Hamburgische Bürgerschaft hat am 13. April 2023 in zweiter Lesung mit deutlich mehr als der benötigten Zweidrittelmehrheit die in der Einigung der Senatsfraktionen mit den Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete!« vereinbarten Änderungen der Hamburger Landesverfassung beschlossen. Eine Erfolgsgeschichte!



Auch Innen prachtvoll: Saal im Hamburger Rathaus

Jetzt ist in Artikel 72 Abs. 6 der Hamburger Verfassung (HV) ein grundsätzliches Veräußerungsverbot für städtische Wohnungen und Wohngrundstücke verankert. Der neue Art. 73a HV enthält zudem eine Staatszielbestimmung in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Das klingt nicht nur gut, das kann sich nach zwei Jahren intensiver Verhandlungen sehen lassen.

Ab Herbst 2024 sollen auf einem Anteil von einem Drittel der für den Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen jährlich 1.000 dauerhaft mietpreisgebundene Wohnungen gebaut werden. Hierbei sollen die Miethöhen dieser Wohnungen in den ersten 50 Jahren nach Baufertigstellung über die Wohnraum-Förderprogramme gesteuert werden. Anschließend erfolgen für weitere 50 Jahre Mieterhöhungen ausschließlich im Rahmen der in den Erbbaurechtsverträgen gesetzten sozialverträglichen Grenzen.

Ebenfalls am 13. April 2023 stimmte die Hamburgische Bürgerschaft über die Einigung bezüglich der Boden-Volksinitiative »Boden und Wohnraum behalten. Hamburg sozial gestalten!« ab. Hier geht es vor allem um ein grundsätzliches Veräußerungsverbot städtischer Grundstücke, das für alle Wohnungen und Wohngrundstücke der Stadt gilt. Das nun verfassungsrechtlich abgesicherte Verkaufsverbot soll vereiteln, dass künftige Senate erneut das städtische »Tafelsilber« Grund und Boden leichtfertig veräußern und zu Spekulationsobjekten machen. Nachfolgenden Generationen bleibt damit mehr Hamburg und mehr Spielraum für künftige soziale Stadtentwicklung erhalten. Ausnahmen vom Verkaufsverbot unterliegen künftig der parlamentarischen Kontrolle. Nachdem die Hamburger Bürgerschaft den mit den Initiativen verhandelten Kompromiss parlamentarisch verabschiedet hat, wurden beide Volksinitiativen förmlich zurückgenommen.

Jetzt geht es um die Umsetzung des gefundenen Kompromisses, also darum, ob u. a. tatsächlich jährlich 1.000 neue geförderte, für mindestens 100 Jahre preiswerte Wohnungen – darunter 200 für Wohnungsnotfälle – geschaffen werden. Und aufzupassen, dass die Veräußerung städtischen Grunds wirklich nur in dem vereinbarten Rahmen erfolgt. Der Lenkungskreis der Volksinitiativen überlegt dafür einen Trägerkreis aus sozialen Organisationen und den Mieter:innenvereinen einzusetzen.

Die Erfolge der Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete« genügen jedoch keineswegs, um den unaufhörlichen Schwund preiswerter bzw. geförderter Wohnungen aufzuhalten. Auch die zumeist unbezahlbar hohen Neuvermietungspreise und die aktuell starken Erhöhungen der Bestandsmieten u. a. durch Indexmieterhöhungen sowie die erheblich gestiegenen Nebenkosten belasten viele Hamburger Mieter:innen sehr. Es wird noch viele Mieter:innen-Kämpfe brauchen, bis die Profitinteressen nicht mehr allein den Wohnungsmarkt bestimmen und die Versorgung der Mieter:innen mit bezahlbarem Wohnraum durchgesetzt ist.

Wohngeld Plus

Mehr Menschen bekommen mehr Wohngeld

Seit Januar 2023 ist das neue Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft. Seither haben circa dreimal mehr Menschen Anspruch auf Wohngeld als bisher und die Wohngeldsätze sind deutlich gestiegen. Außerdem gibt es eine Heizkostenkomponente. Wer also bisher knapp aus den Unterstützungsleistungen gefallen ist, sollte die Möglichkeit des Wohngeldbezugs erneut überprüfen.

Was hat sich geändert?

— Die Einkommensobergrenzen für einen Wohngeldanspruch sind gestiegen. Zur Orientierung: Für einen Zwei-Personen-Haushalt ist die Einkommensobergrenze in Hamburg um 650 Euro auf rund 2.920 Euro brutto gestiegen.

— Die Höhe der anzurechnenden Miete ist gestiegen: Für einen Zwei-Personen-Haushalt liegt die Mietobergrenze für die Bruttokaltmiete (Miete ohne Heizkosten) nun bei rund 880 Euro, das sind 145 Euro mehr als noch 2022. Selbst wenn die Miete darüber liegt, kann trotzdem ein Anspruch auf Wohngeld bestehen – der Mietanteil, der oberhalb der Grenze liegt, wird nicht angerechnet.

— Der Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten hat sich deutlich erhöht und liegt nun bei rund 150 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt. Zusätzlich gibt es eine Klimakomponente zur Abfederung von Mehrkosten bei energetisch sanierten Mietwohnungen.

Mieter*innen profitieren Mehr Menschen kommen nun also in den Genuss von mehr Wohngeld. Zwar ist der Aufwand, einen Antrag zu stellen und detailliert die Einkommens- und Vermögensverhältnisse aller Haushaltsmitglieder nachzuweisen, gleichgeblieben, mit dem neuen Gesetz liegen die monatlichen Bezüge aber regelmäßig bei mehreren hundert Euro. Damit sind sie eine reale Entlastung für viele Haushalte. Diese Entwicklung ist für Einzelne durchaus positiv zu werten – politisch gesehen bleibt dabei die Frage offen, wie sinnvoll es ist, Bürger*innen staatlicherseits bei den Mietkosten unter die Arme zu greifen, und auf der anderen Seite die steigenden Mietpreise nur zaghaft zu re-

gulieren. Im Prinzip subventioniert das Wohngeld-Plus-Gesetz Immobilienbesitzer*innen – eine zumindest fragwürdige Strategie.

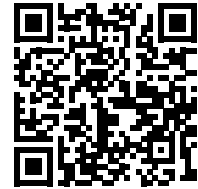
Was tun, um Wohngeld zu bekommen? Einen Antrag auf Wohngeld können Sie über das Serviceportal der Stadt Hamburg online stellen. Zur Bearbeitung des prognostizierten hohen Neuantragsaufkommens wurde in Hamburg eine Zentrale Wohngeldstelle eingerichtet. Weitere Informationen finden Sie online über den QR-Code rechts. Oder Sie lassen sich das Formular von der Wohngeldstelle zuschicken. Ausgefüllte Anträge reichen Sie bei der Zentralen Wohngeldstelle in der Billstraße ein. Fragen können über die Zentrale Hotline der Wohngeldstelle unter 040 428 286 000 geklärt werden oder persönlich vor Ort. Die Wohngeldstelle hat eine Aufklärungspflicht und ist gehalten, Sie bei der Antragstellung zu unterstützen. Durch das hohe Antragsaufkommen ist die Arbeitsauslastung bei den Bearbeitenden allerdings recht hoch – die Bearbeitung eines Antrags dauert in Hamburg aktuell etwa zehn Wochen.

Wenn Sie Mitglied von MhM sind, beraten wir Sie gerne zu allen Fragen rund um das Wohngeld und prüfen auch Ihren Wohngeldbescheid per E-Mail: wohngeld@mhmhamburg.de

Tipp Einen Wohngeldantrag können Sie auch noch am letzten Tag eines Monats stellen (und ggf. alle Unterlagen und Nachweise nachreichen) und erhalten rückwirkend für den ganzen Monat Wohngeld.



Rachel Kopp berät bei MhM zu Wohngeldfragen



Zentrale Wohngeldstelle Hamburg



MhM-Angebote

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

Gestaltungsmöglichkeiten der Mietwohnung

Die eigene Wohnung möchten die meisten Mieter:innen nach ihren eigenen Vorstellungen herrichten. Möbel aufstellen, Regale anbringen, Wände streichen – kein Problem. Die in die Jahre gekommene Einbauküche austauschen, das Badezimmer neu fliesen oder die undichten Fenster tauschen? Vielleicht hat die Vermieter:in da ganz andere Vorstellungen. Wann dürfen Mieter:innen einfach loslegen und wann braucht es die Zustimmung der Vermieter:in? Was passiert bei einem Auszug und wie lässt sich Ärger möglichst von Anfang an vermeiden?

Was geht ungefragt? Solange die Substanz der Mietsache nicht beschädigt oder verändert wird, dürfen Mieter:innen die Wohnung nach den eigenen Wünschen gestalten. Vermieter:innen können insbesondere nicht bestimmen, dass Wände nur in weiß gestrichen werden dürfen. Entsprechende Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam. Über Geschmack lässt sich streiten, aber das Landgericht Halle hat jüngst entschieden, dass auch das Streichen einer Wand in Hell-Lila ausdrücklich keine Sachbeschädigung darstellt. Mieter:innen dürfen die Wände »je nach Mode, in beliebiger Art streichen, sie mit Muster- oder sogar Farbtapete versehen oder auch farbig streichen« (Urteil vom 8.7.2021, Az. 1 S 36/21). Wände in kräftigen Farben müssen bei Auszug aber unter Umständen wieder in unauffälligen Farben übergestrichen werden. Dabei kommt es auf den Einzelfall an. Dübel- und Bohrlöcher sind vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst und müssen nach einer aktuellen Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg (Urteil vom 26.10.2022, Az. 49 C 150/22) bei Auszug nicht einmal wieder verschlossen werden – es sei denn, die Mieter:innen schulden die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Hat die Vermieter:in die Wohnung mit Mö-

beln ausgestattet, dürfen Mieter:innen diese wegschaffen und einlagern. Bei Rückgabe der Wohnung müssen diese allerdings wieder wie zu Mietbeginn aufgestellt werden.

Bauliche Veränderungen mit Zustimmung Sobald Mieter:innen in die Substanz der Mietsache eingreifen, diese beschädigen oder bauliche oder technische Einrichtungen oder Anlagen ändern, bedarf es grundsätzlich einer Zustimmung der Vermieter:in. So darf man nicht ungefragt die Dielen oder Holzfußböden in der Wohnung abschleifen (lassen). Eine Ausnahme besteht, wenn die Mietsache nur verbessert wird und von der Maßnahme keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Substanz, die Wohnanlage oder die Nachbar:innen ausgehen. In diesem Fall ist keine Zustimmung erforderlich. Dazu gehören insbesondere das Verlegen von Teppich- oder sonstigen Bodenbelägen, der Einbau einer Duschkabine oder die Installation moderner Küchengeräte. Der Haken an der Sache ist, dass man die Einbauten beim Auszug wieder rückgängig machen bzw. räumen muss. Auch wenn Mieter:innen ein hochwertiges Parkett durch ein Fachunternehmen verlegen lassen und den Wert der Wohnung damit erheblich steigern – bei Auszug kann die Vermieter:in den Rückbau verlangen. Und auch wenn man den mitvermieteten Herd ausbaut, muss die Wohnung bei Auszug entweder mit demselben Gerät oder mit einem vergleichbaren Herd zurückgegeben werden.

Eine besondere Regelung enthält § 554 BGB. Hiernach müssen Vermieter:innen Baumaßnahmen zustimmen, wenn diese der Herstellung von Barrierefreiheit dienen oder wenn sie dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.

Interessenabwägung Über alles andere wird gestritten. Ob eine Zustimmung zu erteilen ist, wird einzelfallabhängig nach Abwägung der beiderseitigen Interessen entschieden. Auf Seiten der Mieter:innen steht die Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse und der möglichst freie Gebrauch der Wohnung zum vertraglich vereinbarten (Wohn-)Zweck. Demgegenüber steht das Interesse der Eigentümer:innen auf den Schutz ihres Eigentums. In Berlin ist jüngst ein Mieter zur Räumung seiner Wohnung verurteilt worden, weil er die ursprünglich in der Küche vorhandene Dusche ausbaute und im WC-Raum eine Badewanne inklusive Verfliesung und Wasserleitungen installierte – ohne Zustimmung des Vermieters. Da der Mieter die Umbaumaßnahmen in Eigenregie vornahm und keine Fachfirma beauftragte, sah das Gericht auf Seiten des Mieters überhaupt keine schützenswerten Interessen (Amtsgericht Kreuzberg, Urteil vom 8.2.2022, Az. 13 C 285/18). Der Einbau einer Katzenklappe wurde einem weiteren Berliner Mieter zum Verhängnis. Die Klappe war zwar »relativ klein und farblich der Tür angepasst«. Dennoch beeinträchtigte sie nach Auffassung des Gerichts »das Erscheinungsbild der Außenseite der Wohnungseingangstür«. Erschwerend kam hinzu, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handelte und die Klappe in das von den Mieter:innen gemeinschaftlich



Malerarbeiten benötigen keine Erlaubnis

genutzte Treppenhaus führte. Auch dieser Mieter wurde zur Räumung verurteilt. Eine Kündigung erhielt auch ein Mieter aus Kassel, der die Trennwand zwischen Küche und Balkonzimmer entfernte und zur Absicherung einen Stahlträger einbaute (Landgericht Kassel, Urteil vom 5.5.2011, Az. 1 S 432/10). Der Austausch eines eingebauten Chromstahlspülbeckens durch den Einbau einer eigenen Einbauküche war hingegen auch im Jahr 1988 schon ein »alltäglicher Vorgang«. Ob dafür überhaupt eine Zustimmung des Vermieters erforderlich war, ist fraglich, spielt aber keine Rolle. Das Gericht führte aus, dass der Mieter es zwar versäumte, die eigentlich erforderliche Zustimmung einzuholen. Im laufenden Mietverhältnis zurückbauen musste er aber dennoch nicht, da die Erlaubnis vom Vermieter jedenfalls zu erteilen gewesen wäre (Landgericht Konstanz, Urteil vom 14.10.1888, Az. 1 S 216/88). Anders beim Austausch von Holzkastendoppelfenstern durch Kunststofffenster. Diese dürfen laut einem Urteil aus den 80er Jahren nicht ohne Zustimmung getauscht werden (Landgericht Berlin, Urteil vom 5.3.1984, Az. 61 S 387/83).

Vorausschauend handeln Mieter:innen sollten sich absichern und an die Zustimmung der Vermieter:in denken, bevor sie bauliche Veränderungen vornehmen. Bei größeren Einbauten, die wohnwerterhöhend sind und an denen unter Umständen auch potenzielle Nachmieter:innen Freude haben könnten, sollte man an die Vermieter:in herantreten und nach Möglichkeit vor dem Einbau regeln, was damit beim Auszug geschehen soll. Möglich ist die Vereinbarung von Kostenbeteiligungen der Vermieter:innen, einer Abstandszahlung bei Mietende oder zumindest die Erlaubnis, den fachgerecht verlegten Parkettboden bei Auszug nicht noch auf eigene Kosten wieder herausreißen zu müssen.

■ *Rebekka Auf'm Kampe*



Anzeige

Sozialrecht

Wohnen mit Bürgergeld

Das neue Bürgergeldgesetz bewirkt für schon im Leistungsbezug stehende Menschen keine wirtschaftliche Entlastung. Die Erhöhung des Regelsatzes gegenüber dem Hartz-IV-Reglement, mit dem alle Lebenshaltungskosten mit Ausnahme der Wohnkosten bestritten werden müssen, gleicht die aktuelle Geldentwertung durch die hohe Inflation nicht aus. Die Kostenexplosionen der Jahre 2022 und 2023 bei Nahrungsmitteln und Energie machen Leistungsempfänger:innen letztlich ärmer als zuvor.

Ein großes Problem sind weiterhin die viel zu niedrig angesetzten **Stromkosten**. Diese sind seit Beginn der Hartz-IV-Regelungen Teil des Regelsatzes, soweit sie nicht für Heizung und Warmwasser anfallen. Der Bürgergeld-Regelsatz sieht für eine alleinstehende Person Stromkosten in Höhe von lediglich 40,55 Euro pro Monat vor. Vergleichsportale für Stromkosten und große soziale Organisationen gehen jedoch davon aus, dass sich die tatsächlichen Kosten für einen Ein-Personen-Haushalt durchschnittlich auf 55 bis 70 Euro belaufen. Die Mehrkosten müssen die Betroffenen durch Einsparungen bei Lebensmitteln, Hygieneartikeln etc. stemmen.

Es ist bezeichnend, dass dieses seit vielen Jahren kritisierte Problem und die Not der Leistungsbezieher:innen von den politisch Verantwortlichen beim neuen Bürgergeld nicht angegangen wurde. Dabei ist die Lösung einfach: Die Kosten für den Haushaltsstrom müssen rechtlich den Unterkunftskosten zugeschlagen und dort in tatsächlicher Höhe übernommen werden – genauso wie die Miet- und Heizkosten. Gesicherte Stromversorgung ist eine Frage der Menschenwürde, Energiearmut ist unsozial.

Eine Verbesserung sehen die Neuregelungen lediglich für Menschen vor, deren Unterkunftskosten als sozialrechtlich unangemessen bewertet werden und deren Miete die Behörde nicht mehr voll übernehmen möchte. Sowohl im SGB II (»Bürgergeld«) als auch im SGB XII (»Sozialhilfe«) gilt seit dem 1. Januar 2023 für **Neuanträge** nun eine einjährige Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II; § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII). In der Karenzzeit darf die Behörde bei Neuanträgen kein Kostensenkungsverfahren mehr betreiben, also keine Umzugsaufforderung verschicken. Selbst wenn die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, darf die Aufforderung erst nach Ablauf dieser Karenzzeit mit einer Frist von

sechs Monaten ergehen. Diese Regelung gilt auch für **Bestandsfälle** im laufenden Leistungsbezug, bei denen bis Ablauf des Jahres 2022 kein Kostensenkungsverfahren wirksam abgeschlossen wurde (§ 65 Abs. 3, 6 SGB II; § 140 Abs. 1, 2 SGB XII).

Allerdings: Für unangemessen hohe Heizkosten gibt es keine Karenz. Hier muss das Jobcenter aber zunächst die Mietenden über die Erstattungsgrenzen aufklären und warnen, dass unangemessene Heizkostennachforderungen in Zukunft nicht mehr übernommen werden.

■ *Marc Meyer*



Bei den Kreisellkonzerten an der Sternbrücke ist viel los

Altona Sternbrücke

Die Sternbrücke überspannt die nicht nur wegen der dort residierenden Clubszene bekannte Kreuzung Stresemannstraße/Max-Brauer-Allee. Sie soll nach den Plänen der Deutschen Bahn (DB) und des Hamburger Senats abgerissen und durch eine deutlich größere neue Brücke ersetzt werden. Das ist sehr umstritten.

Fehmarnsund in Altona/Schanze Die derzeitige denkmalgeschützte Brücke aus dem Jahr 1926 ist Teil einer der am meisten befahrenen Bahnstrecken Deutschlands und zweifellos sanierungsbedürftig. Das geplante neue, vielfach als »Monsterbrücke« bezeichnete Bauwerk, ist deutlich größer als das bisherige und erinnert in seinen Dimensionen an die Fehmarnsundbrücke. Es ist schwer vorstellbar, dass sich die Riesenbrücke in das Stadtbild einfügen wird. Die Deutsche Bahn (DB) bevorzugt einen Neubau anstelle einer Sanierung, wohl auch weil die Kosten des Bauwerks dann maßgeblich aus öffentlichen Kassen bezuschusst werden. Die Dimension der neuen Brücke sei aufgrund der Senatsforderung nach einem vierspurigen Ausbau der Stresemannstraße erforderlich. Kritiker:innen beanstanden u. a. die intransparente Planung ohne Bürger:innenbeteiligung, den fehlenden Architekturwettbewerb, die Verbreiterung der Stresemannstraße und dadurch verursachte Beeinträchtigungen sowie das Fällen Dutzender Bäume und den Abriss von sieben Mehrfamilienhäusern. Die Häuser sollen weichen, damit die riesige neue Brücke auf ihren neuen Standort »eingeschwenkt« werden kann.

Druck auf Wohnungsmieter:innen Worüber öffentlich kaum berichtet wird, ist, dass in den betroffenen Häusern über zwanzig Menschen leben. Menschen, die teilweise sehr schlechte Chancen auf dem überteuerten und dennoch leergefegten Wohnungsmarkt haben und größtenteils keine neuen Wohnungen finden konnten. Von den Vermieter:innen werden sie massiv zum Auszug gedrängt. Allerdings gibt es bisher nicht einmal einen Planfeststellungsbeschluss als rechtliche Voraussetzung aller geplanten Baumaßnahmen der DB. Wann dieser ergeht und ob dieser Klage von Anwohner:innen und Umweltverbänden

übersteht, ist derzeit offen. Die Mieter:innen der Max-Brauer-Allee haben befristete Mietverträge, die aber alle unwirksam sein dürften. Dies hat zur Folge, dass die Verträge rechtlich tatsächlich unbefristet sind und ungekündigt einfach weiterlaufen. In der Stresemannstraße haben die Mieter:innen hingegen Kündigungen zum 30. Juni 2023 erhalten, diese sind nach Prüfung von MhM aber ebenfalls unwirksam. Obwohl die meisten Mieter:innen damit in rechtlich unbefristeten, nicht wirksam gekündigten Mietverhältnissen leben, erhöhen die Vermieter:innen den Druck, die Wohnungen bis Ende Juni 2023 zu räumen. MhM rät umgehend rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen und sich gegen den Wohnungsverlust zu wehren, ggf. auch gerichtlich.

Neuplanung oder Ersatzangebote Noch ist der Neubau der Brücke, der den Abriss der sieben Häuser erforderlich macht, nicht erlaubt. Solange Menschen in den Häusern wohnen, können diese nicht abgerissen werden. Alle derzeitigen Bewohner:innen müssen angemessenen und bezahlbaren neuen Wohnraum in ihrem Lebensumfeld erhalten, bevor im schlimmsten Fall ihre Wohnungen abgerissen werden dürfen. Sollte am Ende tatsächlich dringend benötigter Mietwohnraum im Gebiet einer Sozialen Erhaltungssatzung wegen einer neuen Riesenbrücke abgerissen werden, müssen die dafür Verantwortlichen auch neue Mietwohnungen schaffen. Mieter:innen, Anwohner:innen und Initiativen hoffen überwiegend, den Brückenneubau und den Abriss von Wohnhäusern noch zu verhindern. MhM bleibt dran.

■ Marc Meyer

Eimsbüttel

Teure Zwangs-WGs und warum die Behörde dieses Geschäftsmodell nicht stoppen kann

Von einer Zwangs-WG spricht man, wenn Vermieter:innen Wohnungen zimmerweise mit Einzelmietverträgen vermieten, anstatt einen normalen Mietvertrag über alle Räume abzuschließen. Auf diesem Weg bestimmen Vermieter:innen die WG-Mitglieder – als Bewohner:in kann man sich seine Mitbewohner:innen also nicht aussuchen. In der Regel werden die Zimmer zudem möbliert und völlig übersteuert angeboten, die Fluktuation der WG-Bewohner:innen ist daher hoch.

Dieses Modell betreibt laut einer Antwort auf eine Schriftliche Kleine Anfrage der Linken vom 10.2.2023 auch die STACEY Real Estate GmbH im Erdgeschoss des Gründerzeithauses an der Apostelkirche 13 (»Zum Stand möblierter und kurzzeitvermieteter Klein(st)wohnungen in Hamburg und der Rolle der STACEY Real Estate GmbH und anderer Unternehmen«, Drucksache 22/10878). Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, das im Frühjahr 2019 von der M DQuadrat Immobilien GmbH erworben wurde und welches mitten im Gebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung liegt. Laut der Kleinen Anfrage ist dem Bezirksamt Eimsbüttel bekannt, dass die Eigentümerin M DQuadrat Immobilien GmbH die Wohnung durch die Firma STACEY vermieten lässt. Auf der Internetseite von STACEY werden die zwölf bzw. fünfzehn Quadratmeter kleinen Zimmer (»Marie Kondo's Minimalist Style«) ab 895 Euro bzw. 995 Euro monatlich angeboten. Die Mieteinnahmen der nun mit Einzelmietverträgen vermieteten Zimmer sollen sich im Vergleich zur früheren Vermietung der gesamten Wohnung verdreifacht haben. Eine Anfrage von MhM bei der Firma STACEY zur Frage der konkreten Miethöhe blieb unbeantwortet.

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) regelt, dass die Überlassung von Wohnraum zum Zweck des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und der entsprechenden Nutzung eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung darstellt. Bezüglich der Frage, ob die oben beschriebene Vermietungspraxis eine hotelähnliche und gewerbliche Nutzung und damit eine Zweckentfremdung darstellt, besteht Uneinigkeit. Auf der eigenen Internetseite wirbt STACEY nicht nur damit, vollständig möblierte Zimmer und Gemeinschaftsräume zu vermieten, auch die wöchentliche Reinigung, monatliche Events

(»opening partys« oder »in-house concerts«) und eine »Coffee and water flatrate« seien in der »Mitgliedschaft« enthalten. In der Fachanweisung zum Hamburger Wohnraumschutzgesetz werden unterschiedliche Indizien genannt, die für eine gewerbliche Zimmervermietung bzw. ein unzulässiges Boarding-Haus sprechen. Dazu zählen u. a. die Vermietung eines vollständig eingerichteten Zimmers, die Reinigung der Räume, das wiederholte Erbringen von Serviceleistungen während des Aufenthaltes und Werbung im Internet. Andererseits haben die STACEY-Mieter:innen keine Maximalmietdauer und können daher – wenn sie sich das leisten können – grundsätzlich so lange bleiben, wie sie wollen. Der Bezirk sieht jedenfalls keine Möglichkeit, gegen die Firma STACEY vorzugehen: Ein Einschreiten gegen die beschriebene Vermietungspraxis ist auf der Grundlage des HmbWoSchG nicht möglich, daher gibt es keine entsprechenden Vorgänge im Bezirksamt Eimsbüttel«, so die Antwort des Senats.

Es handle sich um eine Wohnnutzung ohne Grundrissänderung, gegen welche auch mit dem Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung keine Handhabe bestehe. Mit diesem Instrument könne ebenfalls nicht auf die Höhe der erhobenen Mieten Einfluss genommen werden. Auch in einem im Jahr 2020 eingeleiteten wohnraumschutzrechtlichen Verfahren gegen STACEY konnte keine Zweckentfremdung nachgewiesen werden. Auf Nachfrage erklärte auch die M DQuadrat Immobilien GmbH, dass es sich um Wohnraummietverträge mit den üblichen Kündigungsfristen handle. STACEY selbst hat auf unsere Anfrage nicht reagiert.

Die zimmerweise Vermietung dieser Wohnung ist ein Paradebeispiel dafür, wie fehlende Schutzregelungen die Umgehung der Mietpreisbremse und das Aufrufen von Mondpreisen auf Kosten von Mieter:innen ermöglichen. Dabei ist die Geschäftspraxis der STACEY kein Einzelfall. In der Kleinen Anfrage werden noch eine Reihe weiterer Unternehmen mit ähnlichen Geschäftspraktiken in Hamburg genannt. Der Anteil möblierter Wohnungen habe zwischen 2014 und 2020 signifikant zugenommen.

Um dieser Praxis Einhalt zu gebieten, muss der Senat das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz nebst der dazugehörigen Fachanweisung zeitnah so nachschärfen, dass Wohnungsteilungen mit dem Ziel der zimmerweisen Vermietung von Wohnungen durch Firmen und Privatpersonen, die selber nicht in der Wohnung leben, untersagt werden. Darüber hinaus muss das Bundesbauministerium den Markt für möblierte Wohnungen dringend so regulieren, dass auch möblierte Zimmer vom Mietenspiegel umfasst und überhöhte Mieten nach den Vorschriften der Mietpreisbremse herabgesetzt werden können.

Von außen ein ganz normales Miethaus:
An der Apostelkirche 13

■ Marc Meyer



Szeneviertel: wirklich eine überdurchschnittliche Wohnlage? Bereits fünfzehn Monate nach der letzten Mieterhöhung kann der Mietzins (erneut) bis zur sog. ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB erhöht werden. Will der Vermietende geltend machen, dass diese oberhalb des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds im Mietenspiegel liegt, muss er darlegen, dass die Wohnung nach Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage positiv von einer durchschnittlichen Wohnung abweicht. Im streitigen Fall meinte der Vermieter einer Altbauwohnung in der Otzenstraße, dass die Miete oberhalb des Mittelwertes läge und verklagte seinen Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung, da dieser lediglich dem Mittelwert zugestimmt hatte. Wer in einem Szeneviertel lebt – ob nun im Schanzenviertel oder auf St. Pauli –, ist grundsätzlich erheblichem Lärm durch Besucher-Verkehr ausgesetzt. Im Sommer sind diese Viertel häufig sogar bis spät in die Nacht stark frequentiert. Doch nicht nur der nächtliche Krach sondern auch durch Urin und Erbrochenes verdreckte Gehwege und Hauseingänge stören das Wohngefühl nicht unerheblich. Auch das Parkplatzangebot im öffentlichen Raum ist gerade in den Szenevierteln sehr gering. Diese Lagenachteile werden, so das Amtsgericht Hamburg, allerdings durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Verfügbarkeit sämtlicher Sharing-Angebote ausgeglichen. Ein überdurchschnittlicher Lagevorteil ergibt sich nach Auffassung des Gerichts außerdem aus dem hervorragenden Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Im Ergebnis meint das Amtsgericht, dass die Lagevorteile der Szenelage überwiegen und die ortsübliche Miete trotz lediglich durchschnittlicher Wohnungsausstattung oberhalb des Mittelwerts im Hamburger Mietenspiegel anzusetzen sei.

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30.12.2022 – Az. 40a C 247/22

Anmerkung Das Urteil ist besonders ärgerlich, weil die Richterin in ihrer Entscheidung zulasten der Mieter:innen von den Werten des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses abgewichen ist. MhM muss in der Beratung leider immer wieder feststellen, dass von diesen Kennwerten nur dann abgewichen wird, wenn das Gericht die Lage für besser hält.

Wenn Eltern für ihr Kind eine Wohnung mieten Der Mieter verlangte von seiner ehemaligen Vermieterin die Rückzahlung der als »Mieterdarlehen« bezeichneten Mietsicherheit in Höhe von 5.500 Euro. Dreh- und Angelpunkt des Rechtsstreits war dabei die Frage, ob es sich um ein Wohnraum- oder um ein Gewerbemietverhältnis handelte. Die Vermieterin hatte den Vertrag deklariert als Gewerbemietvertrag »zur Weitervermietung an seriöse Dritte«. Das Amtsgericht legt in seinem Urteil überzeugend dar, dass es sich um einen unzulässigen Umgehungsversuch handelt und die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts Anwendung finden müssen. Die Frage, ob ein Gewerbe- oder Wohnraummietverhältnis vorliege, richte sich nicht nach der Bezeichnung des Mietvertrages, sondern nach dem tatsächlichen Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Die angemietete Wohnung habe die Wohnbedürfnisse des Mieters beziehungsweise dessen Sohnes befriedigen sollen, der wiederum in Kenntnis der Vermieterin eine Wohngemeinschaft habe gründen wollen. Damit sei die Anmietung letztlich zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse aufgrund familiärer Verbundenheit zwischen dem Mieter und seinem Sohn erfolgt. Dementsprechend sei die Wohnung mindestens überwiegend zur Wohnnutzung vermietet worden. An dieser Qualifikation als Wohnraummietverhältnis änderten auch die möglicherweise mit anderen Bewohner:innen der Wohnung abgeschlossenen Untermietverhältnisse nichts. Die Vermieterin wurde zur Rückzahlung der Kautionsurteile verurteilt.

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 13.01.2023, Az. 49 C 277/22

Grundbuch einsehen! Die Kläger verlangten von der Mieterin die Herausgabe der Wohnung, nachdem sie mehrfach wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis gekündigt hatten. Sie behaupteten, dass ihre Eltern ihnen das Eigentum an dem Grundstück übertragen hätten. Ursprünglich hatten die Eltern der Kläger die Wohnung an die beklagte Mieterin vermietet. Im Prozess bestritt die Beklagte die Eigentümerstellung der Kläger und legte im Gerichtstermin einen Grundbuchauszug vor, aus dem sich ergab, dass nicht die Kläger sondern die Grund-

stücksgesellschaft XY als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), bestehend aus den Klägern, Eigentümerin des Grundstücks war. Da nicht diese GbR, sondern die persönlich nicht berechtigten Kläger die Kündigungen ausgesprochen hatten, waren sämtliche Kündigungen unwirksam und konnten das Mietverhältnis nicht beenden. Ob der behauptete Eigenbedarf tatsächlich bestand, musste das Gericht daher nicht mehr prüfen. Die Mieterin kann nun in ihrer Wohnung bleiben.

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil v. 31.8.2022, Az. 531 C 45/22

Anmerkung Es empfiehlt sich beim Vermieterwechsel, besonders bei einer Eigenbedarfskündigung, beim Grundbuchamt die neuen Eigentumsverhältnisse zu ermitteln. Als Mieter:in hat man einen Auskunftsanspruch.

Balkonsolaranlage Das Amtsgericht Stuttgart billigt Mieter:innen einen Anspruch auf eine Balkonsolaranlage zu. Grundsätzlich stehe Vermietenden zwar ein Anspruch auf Beseitigung einer ohne ihre Einwilligung angebrachten Solaranlage auf dem Balkon zu, da es sich dabei um eine vertragswidrige Nutzung handle. Doch gleichzeitig kann sich dann nicht auf die Vertragswidrigkeit berufen werden, wenn den Mieter:innen ein Anspruch auf Genehmigung zusteht. Eine Versagung der Genehmigung kann nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund ausgesprochen werden. Soweit die Anlage baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht rückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Wohnung installiert sei und von ihr keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr ausgehe, sei das Aufstellen der Solaranlage zu dulden. In dem Fall hatten die Mieter die Vermieterin vor Anbringung der Anlage mehrfach vergeblich um Zustimmung gebeten und schließlich eine Anlage montieren lassen. Daraufhin verklagte die Vermieterin die Mieter auf Beseitigung der Anlage. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es zog auch politische Erwägungen in seine Entscheidung ein, unter anderem die angestrebte Energiewende und den Umweltschutzaspekt als Staatsziel in Artikel 20a des Grundgesetzes.

Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 30.3.2021, Az. 37 C 2283/20

MhM Rechenschaftsbericht 2022

Zeit der Veränderung

Die Volksinis sorgen für eine nachhaltige Bodenpolitik, die Vereinsbelegschaft ist im Wandel und die Mietpreise müssen endlich gebremst werden – diese drei Themen hatte MhM 2022 im Fokus neben der allzeit auf Hochtouren laufenden Beratung.

Gleich zwei neue Volljurist:innen verstärken seit dem letzten Jahr die Rechtsabteilung von MhM. Ann-Kathrin Rückmann kümmert sich um die Online-Beratung und Kolja Rosemann berät zum Thema Nebenkosten. Kaum dabei, waren und sind die beiden extrem gefragt. Explodierende Energiepreise, Direkthilfe, Gas- und Strompreisbremse, CO₂-Abgabe – Kolja Rosemann hat bis heute wenig Zeit zum Durchatmen. Auch die Ende 2022 eingeführte Energiekostenberatung der Hamburger Verbraucherzentrale wird von ihm für MhM geleistet. An seiner Seite MhM-Jurist Jan Michelson, der zugleich feststellt, dass nach dem Abklingen der Pandemie Modernisierungen wieder losgehen – seine Spezialität.



Kolja Rosemann am Infostand für MhM

Fliegender Generationenwechsel 4.500 E-Mails sind allein im Jahr 2022 im Rechtsfragen-Ordner gelandet! Die meisten wurden noch von MhM-Juristin Eve Raatschen beantwortet. Vermutlich hatte sie in ihrer dreißigjährigen Tätigkeit die meisten Beratungskontakte, Chapeau! Jetzt ist Eve Raatschen Ruheständlerin – mehr oder weniger, denn sie schult weiterhin alle Rechtsanwält:innen, Jurist:innen des Vereins sowie Behördenmitarbeiter:innen der Fachstellen für Wohnungsnotfälle. MhM-Syndikusrechtsanwältin Ann-Kathrin Rückmann hat die laufenden Fälle und das Ressort Online-Anfragen übernommen. Ein Sprung ins kalte Wasser, denn die Online-Beratung ist gefragt wie nie. Sehr schnell hat sich die Kollegin in die breite Palette der Anfragen eingearbeitet und verhilft Mitgliedern zu nächsten Lösungsschritten.

Online und Nebenkosten extrem nachgefragt Apropos Beratungsnachfrage. In der sogenannten Anmeldeberatung ging es verhaltener zu im Jahr 2022. Bis April hatten die meisten Beratungsstellen noch geschlossen. Wie im Vorjahr fanden die 4.300 Anmeldeberatungen mehr als zur Hälfte in der Zentrale in der



Bartelsstraße statt, persönlich und telefonisch. Das Rechtstelefon war und ist stabil frequentiert mit knapp 3.850 Beratungen.

Inhaltlich ging es bei allen Beratungen am häufigsten um Mängel, aber auch Nebenkosten, die fast 2.000-mal Thema waren, bestimmten den MhM-Beratungsalltag im Jahr 2022. Das wird auch dieses Jahr nicht abreißen, wenn die Einhaltung der neuen Regelungen rund um die Energiekostenerhöhungen und -zuschüsse den Praxistest bestehen muss.

Historisches durch Volksinis Die Volksinis »Keine Profite mit Boden und Miete« haben die Hamburger Stadtentwicklungspolitik aufgemischt. Nach langen Verhandlungen, in denen MhM-Jurist Marc Meyer am Start war, einigten sich die Volksinis mit dem Senat. Höhepunkt war die Verfassungsänderung am 13. April 2023: Die Bürgerschaft nahm mit den Stimmen der SPD, Grünen und Linken den Grundsatz in die Hamburger Verfassung auf, Wohnungsbaugrundstücke der Stadt grundsätzlich nicht mehr an Dritte zu veräußern. Ein Baustein gegen Bodenspekulation, der eine mieterfreundliche nachhaltige Boden- und Stadtentwicklungspolitik sicherstellt. Das ist mehr, als man zu Beginn der Inis zu hoffen wagte.

Mietpreisbremse und Indexmieten Indexmietverträge sind im Kommen, nicht erst, seitdem der Verbraucherpreisindex in die Höhe geschneit ist. Denn die hohen Neuvermietungspreise, die bis 2018 ungebremst vereinbart werden konnten, lassen sich so auch weit oberhalb des Mietenspiegels fortschreiben. Mit dem steigenden Index wächst auch die hohe Miete weiter. Und das Schlimmste: Diese Mieten fließen in neue Mietenspiegel ein. Zusammen mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen hatte MhM deshalb Hamburg zu einer Bundesratsinitiative aufgerufen, um diese Mietverträge abzuschaffen. Immerhin ein Bundesrats-Initiativchen ist dabei herausgekommen. Im November 2022 hat der Hamburger Senat eine Bundesratsinitiative beschlossen, um Indexmieten einer Kappungsgrenze von 3,5 Prozent im Jahr zu unterwerfen. Umgesetzt wurde diese Forderung genauso wenig wie die restlichen im Koalitionsvertrag bereits zugesagten Erleichterungen für Mieter:innen.

Neues im Jahr 2023 Der Generationenwechsel geht weiter, wir werden berichten. Im Arbeitskreis Mietenspiegel ringen gleich drei Vereinsjuristinnen, Weis, Auf'm Kampe und Sonnemann darum, Ausreißermieten aus dem Mietenspiegel herauszuhalten. Die Energieberatung bei der Verbraucherzentrale wird fortgeführt und an der Uni Hamburg können sich Studierende zweimal im Monat in den Räumen des AStA von MhM-Juristin Rückmann beraten lassen. Am Beratungssystem nach der Pandemie wird weiter gefeilt, denn wir möchten eine schnelle niedrigschwellige Beratung bieten. Es soll, frei nach Albert Einstein, so einfach wie möglich, aber nicht einfacher werden.

■ Sylvia Sonnemann

Ohne Selbstbeteiligung!

MhM-Rechtsschutz lohnt sich

Rechtliche Beratung in allen Mietangelegenheiten erhalten MhM-Mitglieder sofort nach Eintritt in den Verein, eine Wartezeit gibt es nicht. Wer aber für eine gerichtliche Auseinandersetzung gewappnet sein will, was ja oft Mut und Widerstandskraft erfordert, sollte sich nicht auch noch Gedanken um die Finanzierung eines Prozesses machen müssen.

Wichtig ist, dass die Mitglieder sich im Streitfall zuvor bei MhM haben beraten lassen, die Erfolgsaussichten geklärt und die dreimonatige Wartefrist eingehalten sind. Die Versicherung muss schon drei Monate bestehen – erst danach auftretende Streitigkeiten sind versichert. Deshalb empfiehlt MhM den Abschluss der Versicherung für zur Zeit 35 Euro im Jahr gleich bei Eintritt oder jetzt, wenn Sie die nachstehenden Fälle überzeugen:

Bei Mieterhöhung Zustimmung verweigern Der Vermieter unseres Mitglieds B. verlangt zum 1. September 2022 satte 15 Prozent mehr Miete. Das bedeutet eine monatliche Mehrbelastung von 80 Euro im Monat. Unser Mitglied stimmt nach Beratung durch MhM nicht zu. Es gibt gute Argumente gegen die vom Vermieter vorgenommene Einordnung der Wohnung in den Hamburger Mietenspiegel. So ist zweifelhaft, ob die Heizung eine Sammelheizung im Sinne des Mietenspiegels ist, da in der großen Wohnküche kein Heizkörper vorhanden ist. Außerdem liegt die Wohnung im Dachgeschoss unter einem schlecht gedämmten Dach. Die Amtsrichterin lässt sich von den Mieterargumenten überzeugen und halbiert die Mieterhöhung auf monatlich 40 Euro. Das bedeutet eine Ersparnis von 480 Euro pro Jahr gegenüber der ursprünglich verlangten Mieterhöhung. Die auf unser Mitglied entfallenden Prozesskosten von 400 Euro übernimmt die MhM-Prozesskostenversicherung.

Kautioneinbehalt, ein fieser Klassiker Als unser Mitglied H. im Sommer 2021 auszieht, weigert sich der Vermieter die bei Mietvertragsabschluss gezahlte Kaution in Höhe von 2.000 Euro zurück zu zahlen. Der Vermieter behauptet, H. hätte bei Auszug die Wohnung streichen müssen und außerdem habe der Mieter den Parkettfußboden und das Waschbecken beschädigt und müsse Kosten für die Reparatur des Fußbodens und für ein neues Waschbecken tragen. Der Vermieter verweigert auch dann noch die Rückzahlung der Kaution, als MhM für H. darlegt, dass die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam ist und die Schäden an Fußboden und Waschbecken bereits bei Einzug vorhanden waren. Da H. rechtsschutzversichert ist, muss er das Prozesskostenrisiko (das in diesem Fall bis zu 1.600 Euro für die erste Instanz beträgt) nicht fürchten. Vor Gericht bekommt H. Recht und der Vermieter zahlt die Kaution im Frühjahr 2023 aus.

Auch wenn diese Fälle gut für die Mieter:innen endeten, wer weiß, ob der Mieter H. nicht seine Kaution abgeschrieben und B. die Mieterhöhung geschluckt hätten. Die Prozesskostenversicherung macht nicht nur Sinn bei einem Prozessrisiko, sie ermutigt auch, nicht klein beizugeben.

■ Sabine Weis / Sylvia Sonnemann

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

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

service@allrecht.de
www.allrecht.de

Anzeige



MhM in der Holstenstraße Beratungskiosk

Seit März 2023 bereichert ein neues innovatives Stadtteilprojekt Altonas Osten an der Grenze zu St. Pauli. Der sogenannte Quartiers-Hub (englisch »Knotenpunkt«) in der Holstenstraße 20 verbindet soziale Stadtteilprojekte und Hilfsangebote mit kommerziellen Logistik- und Mobilitätsangeboten.

Die Deutsche Bahn betreibt hier einen Umschlagplatz für Paketsendungen, die auf der »letzten Meile« im Quartier mit Lastenrädern von verschiedenen Paketdienstleistern transportiert werden.

In den barrierefrei zugänglichen Räumen gibt es zudem einen Sozial- und Beratungskiosk. Der Sozialkiosk, den Dein Topf e.V. betreibt, verteilt an mehreren Tagen in der Woche Lebensmittel-, Kleidungs- bzw. Hygieneartikelspenden und gibt warme Mahlzeiten aus. Dabei müssen keine Bedürftigkeitsnachweise vorgelegt werden, alle Hilfe beruht auf Vertrauen. Der Beratungskiosk und die dortigen Beratungen werden durch die bezirkliche Straßensozialarbeit Ottensen organisiert. Geplant

und teilweise schon vorhanden sind Beratungsangebote zu Themen wie Arbeitslosigkeit, Grundeinkommen, Wohnen (Wohngeld, Paragraph 5-Schein und Dringlichkeitsscheine, Mietschulden, Erstaussstattung) und Schulden. Zudem wird Hilfe bei Antragstellungen angeboten.

MhM unterstützt das Projekt und bietet im Rahmen des Sozialkiosks Beratung zu Miet- und Wohnungsfragen an. Termine für Kunden des Kiosks werden von dort in Absprache mit MhM vergeben. Sollte sich der zunächst nur befristet geplante Quartiers-Hub verstetigen, wird auch MhM gerne dabei sein.

■ Marc Meyer

Vielfalt und Respekt

Warum wir in unseren Texten gendern

Die Art und Weise, wie wir sprechen und schreiben, hat einen großen Einfluss auf unsere Wahrnehmung und unser Denken. In der heutigen Gesellschaft werden Geschlechterrollen zunehmend hinterfragt, neue Identitäten werden sichtbar und nicht alle Menschen verorten sich noch im binären Geschlechterverhältnis. Durch geschlechtergerechte Sprache möchten wir sicherstellen, dass sich alle Menschen unabhängig von ihrem Geschlecht gleichermaßen angesprochen fühlen. Durch die Verwendung eines Doppelpunktes oder eines

Sternchens werden nicht nur Männer und Frauen angesprochen, sondern auch nichtbinäre Personen. Uns ist bewusst, dass Veränderungen manchmal schwer zu akzeptieren sind. Dennoch möchten wir betonen, dass das Gendern nicht darauf abzielt, jemandem etwas wegzunehmen. Wir sehen das Gendern als eine Gelegenheit, unsere Sprache weiterzuentwickeln und unsere Gesellschaft gerechter zu gestalten.

Wir freuen uns, wenn Sie uns wohlwollend auf diesem Weg begleiten.

Ann-Kathrin Rückmann ist Volljuristin und echte Harburgerin. Studiert hat sie in Hamburg, hat ein Auslandssemester in Straßburg und das Referendariat in Lüneburg gemacht. Nach dem zweiten Staatsexamen musste sie erstmal alleine wandern gehen, um die nächsten Pläne zu schmieden. Drei Wochen Norwegen von Trondheim nach Lillehammer auf der Pilgeroute Olavsweg Oslo/Trondheim. Ann-Kathrin fand es spannender, die Route entgegengesetzt zur üblichen Richtung zu laufen und hat dadurch interessante Menschen kennen und ein bisschen Norwegisch gelernt. Sie hat einfach alle angesprochen, die ihr entgegenkamen.

Die mietenpolitische Ausrichtung von MhM findet sie gut und schätzt an der Beratungstätigkeit, dass sie den Mitglie-

dern konkret und direkt helfen kann. Neben der Vertretung ihrer Mandant:innen ist sie für den stetig wachsenden Bereich der Online-Anfragen zuständig und berät in den Außenberatungsstellen in der Bücherhalle Wilhelmsburg und Studierende 14-tägig mittwochs im AStA-Café der Uni Hamburg.

Als Kind ist sie in ihrer Harburger Heimat immer zum Rodeln oder Schlittschuhlaufen gegangen. Ann-Kathrin liebt Schnee, hat das Skilaufen aber mangels Masse und aus Repekt vor dem Klima- und Naturschutz in den letzten Jahren nicht mehr ausgeübt. Klimawandel und Antifaschismus sind die Themen, die ihr Antrieb zur politischen Arbeit waren. Sie engagiert sich seit 2019 bei Bündnis 90/



Die Grünen und ist Sprecherin im Kreisvorstand Harburg.

Eine weitere Leidenschaft ist die Musik. Allerdings haben wir bislang weder ihr virtuoseres Geigenspiel erleben noch einer Gesangseinlage lauschen dürfen. Nach langer Zeit des Gesangsunterrichts würden wir uns über ein norwegisches Lied auf der Vereinsbühne sehr freuen, Zugabe rufen und auf jeden Fall klatschen.

Bra gjort. Encore!



Nachgehakt

Solaranlagen im Trend – auch bei der SAGA

Sie sind auf dem Vormarsch und auch große Wohnungsunternehmen sperren sich nicht: Das Balkonkraftwerk, die kleine Photovoltaikanlage auf dem Balkon oder im Garten. Es ist gar nicht schwer, selbst Strom zu »ernten« – wir berichteten in Heft 2/2022. Wir haben bei Hamburgs größter Vermietungsgesellschaft SAGA nachgefragt, ob und wie ihre Mieter:innen eine kleine Solaranlage anschaffen können. So sieht es aus:

Die SAGA lote gerade selbst die Installation von zentralen Dach-Photovoltaikanlagen in ihrem Bestand aus. Dort wo dieses aus technischen Gründen nicht möglich ist, stehe man »der Installation von Balkon-PV-Anlagen durch Mieterinnen und Mieter grundsätzlich positiv gegenüber«, so Pressesprecher Gunnar Gläser. Mieter:innen sollen sich vorab bei ihrer Geschäftsstelle eine Genehmigung für eine solche bauliche Veränderung einholen. Die zu erfüllenden Voraussetzungen sind für alle SAGA-Mieter:innen gleich: Die Kosten für die fachgerechte Installation, die Instandhaltung und die Anmeldung der Anlage beim Stromnetzbetreiber sowie im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur müssen von Mieter:innenseite übernommen werden. Die Erlaubnis für eine außen angebrachte Energiesteckdose, die bei älteren Bauten der SAGA meist nicht vorhanden sind, wird erteilt, sofern diese von einem Elektrofachbetrieb installiert wird.

Es klingt nicht ganz unaufwändig, ist aber machbar.

Übrigens Wir sind sehr interessiert, wie Hamburger Vermieter:innen auf die Bitte reagieren, Balkonsolaranlagen installieren zu dürfen. Teilen Sie uns Ihre Erfahrungen mit an info@mhmhamburg.de zum Stichwort »Solaranlagen«.

Die Hamburger Verbraucherzentrale startete im Mai 2023 mit Beratungswochen zum Thema Sonnenenergie und bietet zudem kostenlose Beratungstermine zum Thema. Interessierte können sich an die **Telefonhotline 040 248 322 50** der Hamburger Energielotsen wenden. Mehr unter: www.hamburg.de/energielotsen

■ Sylvia Sonnemann

Kolja Rosemann, Volljurist und echter Hamburger hat ein Faible für Zahlen und schon als Schüler ein Praktikum bei MhM absolviert. Seit Juni 2022 ist er endlich nach einem Umweg als Anwalt für Wirtschafts- und Mietrecht in der Rechtsabteilung von MhM angekommen und kümmert sich hauptsächlich um die Nebenkostenabrechnungen unserer Mitglieder, ist natürlich auch in allen anderen mietrechtlichen Themen kundig. Alle vierzehn Tage berät er abwechselnd mit Kollege Jan Michelson in der Verbraucherzentrale Hamburg. Seinen Job als Anwalt hat er vorerst an den Nagel gehängt, weil er lieber gestalten als nur Gesetze anwenden möchte.

Kolja tobt sich in seiner Freizeit u. a. beim Joggen und Boxen aus. Zahlreiche Vermietervisagen schmücken die Sandsäcke in seinem Boxstudio, nein Scherz! Er engagiert sich politisch bei den Linken, ist Vorstandsmitglied im Bezirksverband Altona Die Linke und im Landesvorstand Hamburg.



Kolja interessiert sich für Geschichte von der Antike bis ins Mittelalter und schreibt zur Zeit an einem historischem Roman. Wer einmal auf einem Mittelalterfest war, weiß, was Sache ist. Er kommt zu unserem Bedauern nicht in Wams und Sandalen ins Büro, sondern hat ein sicheres Gespür für trendige Outfits. So kombiniert er gerne zur Freude (fast) aller das Jackett mit Sankt-Pauli-Schal. In den gemeinsamen Mittagspausen outet er sich immer wieder als Experte für gesunde und abwechslungsreiche Ernährung.

Cooler Typ!

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, Ann-Kathrin Rückmann, Birgit Otte, Sylvia Sonnemann, Andree Lagemann (V.i.S.d.P.)

Autor*innen Julia Fischer, Jan Michelson, Marc Meyer, Frank Wieding, Sabine Kirsch sk, Felix Hinck, Sabine Weis, Rachel Kopp

Fotos Jörg Modrow, Marc Meyer, Andree Lagemann

Layout und Illustration

Jana Madle-Elmerhaus | pix & pinsel

Druck OML Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. KG

Abonnement 5 Euro jährlich. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 31.10.2023



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

Beitrittserklärung

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	
Vorname	
Geburtsdatum	
Straße, Hausnummer	
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	Unterschrift
Mitgliedschaft mit Prozesskostenschutz gemäß Infoblatt	Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz
Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«. Die aktuelle Version finden Sie unter www.mhmhamburg.de	
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.

<input type="text"/>	Mandatsreferenz-Nr.
<input type="text"/>	DE21 MHMo 0000 0973 67
Gläubiger-IdNr.	
Name (Kontoinhaber)	
Vorname	
Straße, Hausnummer	
PLZ, Wohnort	
Kreditinstitut (Name)	
D	<input type="text"/>
E	<input type="text"/>
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

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

■ UNI-Hamburg beim AstA
13:00–14:00 Uhr
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
Erstberatung nur für Studierende

■ 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 Bürgergeld
Beratung zu Kosten der Unterkunft
14:00–15:00 Uhr | mittwochs