

BÜRGERSCHAFTSWAHLEN 2020

Fragen an die Parteien

EIGENBEDARF VOR GERICHT

Schamlose Gründe ziehen

MIETENPOLITIK 2020

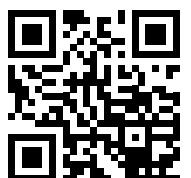
Deckel drauf

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

Da geht was



**MIETENWAHNSINN
STOPPEN!**





Liebe Mitglieder,

der Mietendeckel kommt – vorerst nur in Berlin, aber auch die Bayern stehen in den Startlöchern. Die Hamburger Politik tut sich schwer damit, die Mietenexplosion in der Hansestadt wirksam zu begrenzen. Wir haben SPD, CDU, Grüne, FDP und Linke nach ihren Plänen hierzu befragt.

Eigenbedarfskündigungen nehmen in der Praxis deutlich zu. Häufig sind es Einzelvermieter, die eine Eigentumswohnung gekauft haben – mit Mieter*in drin kosten Wohnungen nicht ganz so viel. Unsere Reportage und der Rechtsartikel handeln davon, wie es Mieter*innen nach einer Eigenbedarfskündigung ergehen kann.

Viele von Ihnen werden schon die Nebenkostenabrechnung erhalten haben. Nehmen Sie nichts ungeprüft hin und nutzen Sie unsere zusätzlichen Beratungstage.

Eine entspannte Weihnachtszeit und viel Gutes für das neue Jahr wünschen MhM-Vorstand und die Mietraum²-Redaktion.

Ihre Andree Lagemann

Ausgabe 2 – Dezember 2019

REPORTAGE

Albtraum Eigenbedarf 7–9

MIETRECHT UND MIETENPOLITIK

Neue Wege in der Mietenpolitik Mietenstopp 3–4

Eigenbedarf Freifahrtschein für Vermieter 13–14

Kurzurteile 14

Betriebskosten Gut beraten mit MhM 15

Sie fragen – wir antworten 18

WOHNUNGSPOLITIK STADTTEILE

#einfachwohnen Kampagne gegen Wohnungsnot 4

Volksinitiative Kein Verkauf städtischer Grundstücke 5

Leerstand Bezirksamt schreitet endlich ein 6

Bürgerschaftswahl 2020 Was die Parteien zur Wohnungspolitik sagen 10–12

Vonovia in Steilshoop Erfolgreich verhandelt 15

Wohnlagenkennwert in der Kritik 5

Soziale Erhaltungsverordnung gegen Gentrifizierung 16

MIETER HELFEN MIETERN

MhM wird 40 Rechtsschutz ohne Wartezeit 17

Beratungstage Extra 18

Neuer Internetauftritt 19

NACHRUF

Unser Kollege und Freund Gerhard Meyering ist am 17.10.2019 verstorben.

Er kam irgendwann immer öfter in die Bartelsstraße 30, es muss so 1995 gewesen sein, wurde Freund des Hauses, der uns und unsere Arbeit schätzte, und ist irgendwie bei uns reingerutscht. Er bekam einen Job in der Zentrale, den er mehr als verantwortungsbewusst und verlässlich erfüllte. Er sortierte Akten, er kümmerte sich um die Ablage und er besorgte Büromaterial beim Händler des Viertels, zuletzt betreute er unsere Beratungsstellen in der Telemannstraße und im Hamburg-Haus als Beratungsassistent.

Gerhards Arbeitstag begann zwischen 6:00 und 7:00 Uhr morgens. Er liebte Regelmäßigkeiten und einen strukturierten Alltag. Wenn wir die Vereinsräume betreten, hatte er sein Tagwerk schon teilweise hinter sich.

Gerhard erklärte uns zu seiner Familie und beschenkte uns monatlich mit der besten Quarkspeise der Welt und en passant mit seinem gigantischen Wissen über alles, ohne sich damit aufzudrängen. Gerhard hat mehr Bücher gelesen und Musik gehört als wir alle zusammen. Irgendwann hat ihn die U-Musik gelangweilt, er hat sich der Klassik zugewandt und sich mit Ende 50 an der Uni Hamburg eingeschrieben, Thema Filmgeschichte.

Als Gerhard krank wurde, hat er angefangen, das Leben neu zu entdecken und zu schätzen. Er war dankbar für jede Umarmung, jede Unterstützung und die Gewissheit, dass wir ihn nicht alleine lassen. Sein Sarkasmus und seine Selbstironie waren manchmal schwer zu ertragen, aber Gerhard konnte auch einstecken, er suchte die Auseinandersetzung, nichts



war ihm egal, er hatte eine Meinung.

Gerhard trieb das Geld ein für den monatlichen Einsatz unserer Lottogang, direkt und unmissverständlich. Danach gefragt, was er mit einem Millionengewinn machen würde, antwortete er: Weg hier.

Nun ist er gegangen. Wir, das gesamte MhM Team, denken gerne an Gerhard.

Er fehlt.

Ein Mietenstopp als Chance für Hamburg

Berlin erlässt einen Mietendeckel, in Bayern ist das Volksbegehren # 6 Jahre Mietenstopp gestartet. Der Hamburger Senat lehnt einen Mietendeckel oder Mietenstopp kategorisch ab. Nicht einmal eine Diskussion mit der Baubehörde gelingt. Ist ein Mietendeckel eine Möglichkeit, den erhitzten Wohnungsmarkt zur Ruhe kommen lassen? Wenn ja, warum wird sie in Hamburg nicht genutzt?

Ein Blick zurück Als sich vor zehn Jahren die Mietpreisspirale in Hamburg und anderen Ballungszentren Deutschlands immer schneller zu drehen begann, ging man in der Landespolitik davon aus, nur der Bundesgesetzgeber könne Mieten regulieren. Die Bundesregierung erließ eine Mietpreisbremse, senkte die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und Anfang dieses Jahres wurden die Modernisierungsmieterhöhungen begrenzt. Der Hamburger Senat konzentrierte sich derweil in dem Bündnis für das Wohnen auf das Thema Bauen.

Wirkungen In den letzten acht Jahren entstanden in Hamburg 55.739 neue Wohnungen. Kräftiges Wachstum hatten aber leider auch die Mieten zu verzeichnen. Lag die Durchschnittsmiete vor zehn Jahren noch bei 6,76 €, liegt sie acht Jahre später bei 8,44 €, der Hamburger Mietenspiegel 2019 ist dabei noch nicht eingerechnet. Die Mietpreise stiegen zwischen 2009 und 2017 somit um 25 Prozent, deutlich schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Wieso sinken die Mieten nicht?

Hohe Zuwanderung Den 55.739 geschaffenen neuen Hamburger Wohnungen steht im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 121.591 Menschen gegenüber. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hamburg von 1,8 Menschen genügen die neuen Wohnungen nicht einmal, um die Neu-Hamburger*innen mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen.

Ungebremster Mietenspiegel Die bundesgesetzliche Mietpreisbremse soll nun schon zum dritten Mal in vier Jahren nachgebessert werden. Allein das zeigt, dass das Instrument ineffektiv ist. Verbessern kann man eben nur, was gut ist. Die Mietpreisbremse hatte von Anfang an mehr Ausnahmen als Anwendungsfälle. Die hohen Neuvermietungspreise gehen in den Hamburger Mietenspiegel ein. Und das auch noch überproportional. Denn die im Mietenspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus den Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder



5.11.2019: Aktivist*innen des Netzwerks Recht auf Stadt stellen den Mietendeckel vor – der Senat soll nachziehen

erhöht wurden. Diese Vier-Jahres-Regel lässt die alten, im Zweifel niedrigeren Bestandsmieten außen vor. In den Hamburger Mietenspiegel fließen so ca. 40 Prozent Neuvermietungspreise ein.

Fazit Weder die Gesetzesänderungen des Bundes noch die vielen neuen Wohnungen konnten in Hamburg den Mietenanstieg auf ein Normalmaß reduzieren. Das bekommen nicht nur die Neu-Hamburger*innen zu spüren, sondern alle Hamburger Mieter*innen. Die Sorge, die nächste Mieterhöhung nicht mehr zahlen zu können, ist begründet.

Reformen lassen auf sich warten Seit sechs Jahren kündigt die Bundesregierung an, mehr Bestandsmieten in die Mietenspiegel einzubeziehen – zuletzt auf dem Wohngipfel 2018 in Berlin. Umgesetzt ist bis heute nichts. Zudem ist jetzt nur noch davon die Rede, die letzten sechs Jahre einzubeziehen – zur Diskussion standen alle Bestandsmieten oder wenigstens die der letzten zehn Jahre. Eine spürbare Dämpfung der Mieten ist mit nur sechs Jahren nicht zu erwarten.

Hätte, hätte ... Eine Mietpreisbremse ohne Ausnahmen, eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen ... *weiter auf Seite 4*

Berliner Mietendeckel

- Mieten im Bestand werden ab dem 18. Juni 2019 für 5 Jahre eingefroren, Mieterhöhungen ab diesem Zeitpunkt sind nicht zulässig.
- Ab 1.1.2022 können Mieten in Höhe des Inflationsausgleichs, höchstens um 1,3 % erhöht werden.
- Neubauten ab 2014 sind vom Mietendeckel ausgenommen.
- Tabellenmieten auf Basis des Berliner Mietspiegels von 2013 geben vor, wie hoch Neuvermietungspreise sein dürfen und ob Bestandsmieten abgesenkt werden müssen.
- Die Senkung ist von Bestandsmieten möglich, wenn Mieten über 20 % der zulässigen Mietobergrenzen liegen.
- Modernisierungen müssen genehmigt werden und dürfen max. 1 €/m² kosten, höhere Umlagen sind auf Antrag der Vermieter*in möglich.
- Erhöhungen sind im Ausnahmefall auf Antrag der Vermieter*in bei wirtschaftlichen Härtefällen möglich.

von maximal 10 Prozent Mietanstieg in fünf Jahren, die Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhungen und die Einbeziehung aller Bestandsmieten in den Mietenspiegel hätten zusammen mit der Bautätigkeit sicherlich Hamburgs Mieten im Zaum gehalten. Aber diese Maßnahmen erfordern bundesgesetzliche Regelungen. Bevor Hamburg wieder auf die Bundesregierung hofft und abwartet, könnte ein landesweiter Mietenstopp sofort umgesetzt werden.

Mietenstopp möglich Seit der Föderalismusreform kann man davon ausgehen, dass Landesregierungen die Mieten in ihren Bundesländern begrenzen dürfen. In der letzten Mietraum² 1/2019 be-

richtete MhM im Gespräch mit dem Mietrechtsexperten Benjamin Raabe über diese Möglichkeit. Darauf fußt auch der Berliner Mietendeckel. Wenn der Hamburger Senat in diesem Punkt Zweifel hat, sollte dies nicht die Diskussion eines landesweiten Mietenstopps verhindern. Mit einer Bundesratsinitiative appellierte der Hamburger Senat zuletzt im September dieses Jahres an die Bundesregierung, die Mietpreisbremse nachzubessern sowie die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen zu senken. Warum nicht parallel einen landesweiten Mietendeckel entwickeln, der aus eigener Kraft helfen kann, wo es weh tut: hier in Hamburg?

Mietenstopp nach bayerischem Vorbild Ein Mietenstopp, wie beim bayerischen Volksbegehren #6 Jahre Mietenstopp würde auch in Hamburg helfen. Das Volksbegehren fordert das bayerische Staatsministerium auf, Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen zu verbieten. Nur Mieterhöhungen bis 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete sind erlaubt. Mieterhöhungen nach Modernisierungen dürfen darüber hinaus bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden.

Hamburgs Mieter*innen hätten genauso eine Verschnaufpause verdient.

■ Sylvia Sonnemann

Bündnis für Wohnungssuchende

Kampagne #einfachwohnen gestartet

Ende August startete das »Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik«, bestehend aus dem Diakonischen Werk, Caritas, STATTBAU und MhM die Kampagne #einfachwohnen mit einer Pressekonferenz auf der als Wohnraum möblierten Reesendambrücke. Die Kampagne möchte vor allem das Thema Wohnraum für Wohnungsnotfälle in den Fokus der öffentlichen Debatte rücken und wird von mehr als fünfzig Initiativen, Gruppen und Vereinen unterstützt. www.einfachwohnen-hamburg.de

#einfachwohnen macht auf die untragbare Lage der sogenannten vordringlich Wohnungssuchenden aufmerksam. Die Zahl der Wohnungsnotfälle ist in den vergangenen Jahren dramatisch angestiegen: Im Jahr 2018 konnten 11.768 Haushalte mit Dringlichkeitsschein nicht mit einer Wohnung versorgt werden. Vor zehn Jahren gab es »nur« 3.024 unversorgte Haushalte.

Wer sucht? »Wohnungsnotfälle« sind zum Beispiel Jugendliche, die aus dem Betreuten Wohnen ausziehen müssen. Es sind Rollstuhlfahrer, die ihre Wohnung im 4. Stock ohne Fahrstuhl aufgeben müssen, oder Menschen mit anderen Beeinträchtigungen, die aus sozialen Einrichtungen in eine eigene Wohnung ziehen wollen. Oder auch Frauen aus Frauenhäusern sowie Familien mit Kindern, deren Wohnungen zu klein sind, oder Mieter, die dringend aus einer verschimmelten Wohnung ausziehen müssen. Es sind diejenigen Menschen, die teils jahrelang in öffentlichen Unterkünften leben, und auch diejenigen, die obdachlos auf der Straße leben. Diese Menschen vereint ein großer Wunsch: einfach wohnen. So wie alle anderen Hamburger*innen auch: in einer ganz normalen bezahlbaren Wohnung.

Leerstand bekämpfen Die Kampagne hat am 19. September 2019 den langjährigen kompletten Leerstand des Wohnhauses in der Sommerhuder Straße 4 in Altona öffentlich gemacht. Seit mehr als sechs Jahren stehen die Wohnungen offenbar aus spekulativen Gründen leer. Ein behördliches Einschreiten ist nicht erkennbar.

Beim Neubau vergessen Vor vier Jahren kündigte der Senat 300 neue Wohnungen für Wohnungsnotfälle pro Jahr an. Fertiggestellt wurden seither tatsächlich nur 40 Wohnungen.

#einfachwohnen lud Ende Oktober 2019 in die Hafencity. In der Hafencity wurde bislang der Bau von sog. WA-Wohnungen (Wohnungen für Wohnungsnotfälle) komplett »vergessen«. In-



#einfachwohnen fordert sozialen Wohnungsbau in der Hafencity

vestoren wagten dort einen Spatenstich auf einer städtischen Fläche und verkündeten, bauen zu wollen, wenn man sie ließe. Das ganze vor einem Bauschild, dass den 100%igen Bau von WA-Wohnungen verkündet.

Bestandswohnungen umwidmen Mit ähnlichen Aktionen bis zu den Bürgerschaftswahlen will das Bündnis mit der Kampagne #einfachwohnen erreichen, in den nächsten fünf Jahren die Zahl der unversorgten Wohnungsnotfälle zu halbieren. Bauen alleine reicht dafür nicht aus. Zusätzlich müssen ab sofort pro Jahr mindestens 5000 Wohnungen für Wohnungsnotfälle aus dem Bestand zur Verfügung gestellt werden. Dafür muss der Senat die verfügbaren Stellschrauben nutzen und die SAGA in die Pflicht nehmen.

■ Marc Meyer

Volksinitiativen für Hamburgs Mieter*innen

Verkaufsverbot städtischer Grundstücke und Sicherung günstiger Wohnungen

In Hamburg werden voraussichtlich zum Jahreswechsel 2019/2020 zwei Volksinitiativen an den Start gehen. MhM trägt die Initiativen zusammen mit dem Mieterverein zu Hamburg und anderen Organisationen und Einzelpersonen. Die genauen Abstimmungstexte lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor, dennoch möchten wir schon jetzt über grundlegenden Zielsetzungen informieren:

Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten Damit Hamburg wieder eine ausreichende Anzahl preisgünstiger Wohnungen bekommt und auch in Zukunft Flächen für Kitas, Schulen, Parks usw. zur Verfügung hat, soll die Stadt (und ihr mehrheitlich gehörende Unternehmen) keine Grundstücke und Wohnungen mehr verkaufen dürfen. Ausnahmen soll die Hamburgische Bürgerschaft bei besonderem öffentlichem Interesse beschließen können.

Hamburg soll – soweit dies im öffentlichen Interesse ist – Grundstücke im Wege des Erbbaurechts auf Zeit vergeben. Der Erbbauberechtigte errichtet und unterhält ein Gebäude, das in seinem Eigentum steht. Das Grundstück selbst bleibt im öffentlichen Eigentum. Über die Höhe des Erbbauzinses kann die Stadt die Einhaltung der sozialen und anderer Zielsetzungen steuern. So soll zum Beispiel Genossenschaften ein niedriger Erbbauzins eingeräumt werden, um die Mieten entsprechend niedrig halten zu können. Wenn preisgünstiger Wohnraum nicht anders zu gewährleisten ist, sollen Grundstücke auch kostenfrei abgegeben werden können. Städtische Grundstücke

sind die entscheidende Voraussetzung für jede soziale und ökologische Stadtentwicklung und damit für den Erhalt günstigen Wohnraums, einer sozialen Infrastruktur und der Wahrung vielfältiger öffentlicher Interessen. Die Volksinitiative möchte diese Möglichkeit für künftige Generationen erhalten.

Neubauwohnungen auf städtischem Grund für immer günstig Wenn in Hamburg künftig auf städtischen Grundstücken Wohnungen neu gebaut werden, dürfen deren Nettokalt-Mieten zu Beginn die Mietsätze des 1. Förderwegs im sozialen Wohnungsbau nicht überschreiten. Diese Mieten können danach nur entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, aber begrenzt auf maximal 2 Prozent im Jahr, erfolgen. Die aktuellen Förderprogramme dürfen für einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeführt und nach den dortigen Regelungen entsprechende Mieten vereinbart werden.

Hintergrund der Volksinitiative sind die Belastungen der Hamburger*innen durch die weiter steigenden Mieten und das Fehlen preisgünstiger Wohnungen. Luxusmodernisierung, Umwandlungs-

druck, Eigenbedarfskündigungen und das Dahinschmelzen des Sozialwohnungsbestandes verschlimmern die Situation. Städtische Flächen für soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung werden immer knapper. Boden ist wie Wasser und Luft kein Gut wie jedes andere. Wohnen ist ein Grundrecht. Schutz ist nötig, weil der Hamburger Wohnungsmarkt zum Tummelplatz nationaler und internationaler Investoren jeder Couleur geworden ist. Jahrzehntlang hat zudem der Hamburger Senat städtische Flächen zu Höchstpreisen an Investoren verkauft und damit die Grundstückspreise und Wohnungsmieten mit in die Höhe getrieben. Wohnungen sind deshalb zunehmend in der Hand von Unternehmen, die auf Kosten der Mieter*innen auf maximale Gewinne ausgerichtet sind.

Die bisherigen Bestrebungen von Bürgerschaft und Senat, die Mieter*innen wirksam zu schützen, haben sich als ungenügend erwiesen. Deshalb müssen die Hamburger*innen die Sache selbst in die Hand nehmen. Die Volksgesetzgebung bietet diese Möglichkeit.

■ Marc Meyer

Hamburger Mietenspiegel

Der Wohnlagenkennwert in der Kritik

Anfang Oktober dieses Jahres titelte das Abendblatt »Mietenspiegel: Tausend Mieten in Hamburg zu hoch?« Ja, aus Mietersicht sind die Mieten eindeutig zu hoch, jedoch ist der vom Abendblatt als Beleg für zu hohe Mieten angeführte Beschluss des Hamburger Landgerichts vom Mai 2019 irreführend.

Das Landgericht hatte über eine Mieterhöhung zu entscheiden und übte dabei Kritik an der Ermittlung des sogenannten Wohnlagenkennwertes. Dieser ist Bestandteil des Wohnlagenverzeichnisses. Das Gericht stellte aber das Wohnlagenverzeichnis als Instrument in Mieterhöhungsprozessen selbst nicht in Frage. Im Hamburger Wohnlagenverzeichnis werden nahezu alle Hamburger Straßenabschnitte aufgeführt, entweder

mit der Wohnlagenkategorie »gut« oder »normal«. Es dient als Grundlage für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels. Neu ist seit 2017, dass ein sog. Wohnlagenkennwert den einzelnen Straßenabschnitten zugeordnet ist. Je höher der Wert ist, desto besser soll die Wohnlage sein; der Grenzwert zwischen einer guten und einer normalen Wohnlage liegt bei -0,575.

Die Einstufung der Straßenabschnitte

erfolgt nach verschiedenen Indikatoren, und zwar nach:

- Statusindex (26 %),
- Bodenrichtwert (20 %),
- Grünflächenanteil (16 %),
- Einwohnerdichte (13 %),
- Art der Straße (11 %),
- Entfernung U/S Bahn/AKN (6 %),
- Lärmbelastung (5 %),
- Entfernung zum Metrobus (3 %) und
- Entfernung zum Einzelhandel (1 %).

Das Landgericht Hamburg hat in seinem Urteil vom 6.5.2019 (Az.: 316 S 10/19) diese Indikatoren und ihre Gewichtung kritisiert. Der Statusindex und der Bodenrichtwert, so das Gericht, würden für Mieter*innen nur eine untergeordnete Rolle spielen, anders als die Entfernung von öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Lärmbelastung. Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Wohnlagenkennwert in jedem Einzelfall zu überprüfen ist, und zwar bei der Frage, wo genau die betroffene Wohnung in die Spanne des Mietenspiegelrasterfeldes einzuordnen ist. Die übergeordnete Einordnung des Wohnlagenverzeichnisses in »gute« und »normale« Lage hat das Gericht nicht problematisiert. Damit setzt es die bisherige Rechtsprechung fort, wonach das Wohnlagenverzeichnis nicht bindend ist und

in Ausnahmefällen abgewichen werden kann.

Wie die Gerichte den Wohnlagenkennwert nutzen, um innerhalb der groben Kategorien »gut« und »normal« die Wohnlage im Einzelfall zu bewerten, ist uneinheitlich. Manche Gerichtsurteile begründen ihre Bewertung der Lage hauptsächlich mit dem jeweiligen Wohnlagenkennwert, andere Gerichte messen dem Wohnlagenkennwert wenig bis keine Bedeutung zu.

Der Wohnlagenkennwert bietet eine erste Orientierung bei der Bewertung der Wohnlage. Der Median (= mittlerer Wert) der normalen Wohnlage liegt bei -5,861. Eine Wohnung mit einem Wert im Bereich von -2,5, wie zum Beispiel in der Bartelsstraße, wird in der normalen Wohnlage besser eingeschätzt als der

Durchschnitt. Eine Wohnung mit einem Wert um -10,0, wie zum Beispiel Wohnungen an der Fruchttallee, sind in unterdurchschnittlich normaler Wohnlage gelegen. Stimmt der Wert mit der eigenen Wahrnehmung überein, kann man ihn als Argumentationshilfe nutzen: Ja, die Straße Fruchttallee ist laut – Abschläge vom Mittelwert sind angemessen. Oder aber man wendet ein, dass bestimmte besondere Lagemerkmale, wie zum Beispiel die Ausrichtung der Wohnung in der Bartelsstraße direkt zur Bahntrasse, dem überdurchschnittlichen Wohnlagenkennwert widersprechen.

Klingt kompliziert, ist es aber für MhM-Berater*innen nicht. Nutzen Sie immer die Beratung von MhM, wenn Sie eine Mieterhöhung bekommen haben.

■ Sabine Weis

MhM gegen Leerstand in Winterhude und Eppendorf Bezirksamt schreitet endlich ein

Ende Februar 2019 informierte MhM das Bezirksamt Hamburg-Nord und die Medien über 30 leerstehende Mietwohnungen im Jean-Paul-Weg 22 – 38 und den angrenzenden Straßen Hanssensweg und Stammannstraße. Wie ging es weiter?

Das Bezirksamt zeigte sich zunächst alarmiert und besichtigte die leeren Wohnungen. Die Eigentümerin HRP Hamburg Residential S.á.r.l bot anschließend einige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt an – für Preise von 25 €/m². Das wiederum ahndete das Bezirksamt mit einem Bußgeldbescheid wegen Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG. Zudem teilte der Bezirk der Presse mit, es habe einen Bußgeldbescheid wegen verspäteter Leerstandsmeldung in sechsstelliger Höhe verhängt. Der Leerstand besteht jedoch nahezu unverändert fort. Mieter*innen aus Nachbarwohnungen werden weiter Abstandszahlungen angeboten, wenn auch sie ihre Wohnungen frei machen.

In der Beratung von MhM meldeten sich Mitglieder aus Winterhude: Auch hier lässt HRP in den Häusern an der Sieberstraße 156 bis 164 mindestens 20 Altbauwohnungen – zumeist im tadellosem Zustand – teilweise seit Jahren leer stehen und versucht auch dort weitere Wohnungen über Auszugsprämien frei zu machen. MhM hat diesen Leerstand ebenfalls am 1. Oktober 2019 beim Bezirksamt Hamburg-Nord angezeigt. Kurz zuvor hat der Bezirk nach eigenen Angaben schon ein Wohnungsnutzungsgebot



für 20 Wohnungen erlassen.

In Eppendorf in der Gustav-Leo-Straße Ecke Eppendorfer Landstraße stehen mindestens 13 überwiegend gut erhaltene Wohnungen teilweise jahrelang leer – Eigentümerin ist die HRP! Hier will der Bezirk Hamburg-Nord nach eigenen Angaben noch in 2019 Nutzungsgebote erlassen.

Jahrelang hat die HRP ungehindert Wohnungen offenbar aus Spekulationsgründen systematisch entmietet und dem Wohnungsmarkt entzogen. Aufgrund des öffentlichen Drucks der Mieter*innen und von MhM, geht das Bezirksamt Hamburg-Nord nun offenbar endlich

gegen dieses unsägliche Geschäftsgebaren vor. MhM hofft auf Vollvermietung zu legalen Preisen spätestens im Jahr 2020.

■ Marc Meyer

Leerstände bitte melden

MhM geht davon aus, dass die HRP noch weiteren Wohnungsleerstand produziert hat. Bitte teilen Sie uns Ihnen bekannte Leerstände mit. Wir werden diese dann – wenn gewünscht anonym – behördlich anzeigen: Tel. 431 39 40

Der Albtraum der Mieter*innen

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der häufigste Kündigungsgrund durch Vermieter ist der Eigenbedarf. Nicht selten wird dieser Eigenbedarf aber vorgetäuscht, um einen aufmüpfigen, auf seine Rechte pochenden Mieter loszuwerden. Hinweise sind: vorhergegangene Streitigkeiten über Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, eine zurückgewiesene Mieterhöhung oder Mietminderung. Es gibt auch Eigenbedarfskündigungen, bei denen es darum geht, die Wohnung frei zu bekommen, um sie anschließend teurer zu vermieten oder zu verkaufen.

Beratung rund um die Eigenbedarfskündigung gehört zum Kerngeschäft von MhM. Wir haben zwei recht unterschiedliche Fälle von Streitigkeiten rund um den Eigenbedarf zusammengestellt.

Frau Fidorra ist überzeugte Eppendorferin seit drei Jahrzehnten. Besser gesagt: Helga Fidorra war überzeugte Eppendorferin – bis 2018. Die Tischlermeisterin im Ruhestand wohnte in der Löwenstraße in unmittelbarer Nähe des Viertels rund um den Eppendorfer Weg. Viele Kneipen, schicke Restaurants, kleine Läden, nette Nachbarn, ein Platz zum Altwerden. Sie lebte in einer gemütlichen Parterrewohnung mit Stuck, einem kleinen Vorgarten und mit einer erträglichen Miete. Streitereien gab es regelmäßig: über Mieterhöhungen, über die Beseitigung von Schimmel und Feuchtigkeitsschäden. Ein bisschen Zoff mit dem Vermieter gehörte so zur Routine der Langzeitmieterin. Aber dann kam im Jahr 2016 der Brief, der ihr Leben aus der Bahn warf.

Der Wohnungsbesitzer, ein älterer Herr, der über etliche Immobilien verfügt, meldete Eigenbedarf an. Er brauche die Wohnung für seine Enkelin, die in Hamburg studieren wolle. Zu diesem Zeitpunkt war das Enkelkind noch weit vom Abitur entfernt, eine Zulassung an der Uni Hamburg ungewiss und in

weiter Ferne. Es folgte die Räumungsklage und ein Gerichtsverfahren, das eine große Belastungsprobe für Helga Fidorra darstellte. Weil ungewiss war, wie das Verfahren enden würde, geriet sie in Sorge und begann, sich nach Wohnalternativen umzuschauen.



Als junge Frau eingezogen, als Rentnerin auf die Straße gesetzt. Das ehemalige Wohnhaus von Helga Fidorra in Eppendorfs Löwenstraße.



»Der jahrelange Stress um die Eigenbedarfsklage hat mich entwurzelt. Ich hatte jetzt drei schlechte Jahre und lebe in einem Umfeld, in das ich nie ziehen wollte.«

» Da kommen Existenzängste auf, die kann man sich gar nicht vorstellen, es sei denn, man hat sie schon gehabt. Wenn ich verliere, wie soll ich in drei Monaten eine Wohnung finden? Die Nerven, das durchzuhalten, hatte ich nicht. Noch während das Gerichtsverfahren lief, habe ich dann in Quickborn eine Wohnung gefunden, die für mich bezahlbar war.«

Der Umzug vom quirligen Eppendorf ins eher ländliche Quickborn erwies sich als Kulturschock. Zudem hatte die neue Wohnung jede Menge Mängel. Also machte sich die Rentnerin erneut auf die Suche und fand tatsächlich eine neue Bleibe in einem Neubau einer Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg, in landschaftlich schöner Lage in Groß Borstel. »Hier bin ich dicht dran an Eppendorf, aber eine neue Heimat habe ich nicht gefunden, kann sein, dass ich dann noch mal umziehe.«

Die Bilanz von fast drei Jahren Streit um den Eigenbedarf fällt für Helga Fidorra bitter aus und macht sie wütend: Die Enkelin des Vermieters, die angeblich in Hamburg studieren wollte, ist nun an der Uni in Kiel eingeschrieben und wohnt auch dort. In Frau Fidurras früherer Wohnung in der Löwenstraße lebt ein neuer Mieter, der nach Auskunft der Nachbarn rund 300 Euro mehr bezahlt als sie. Das Eigenbedarfsmanöver ist für den Im-

mobilienbesitzer also aufgegangen. Frau Fidurras Bilanz dagegen ist auch in finanzieller Hinsicht beklagenswert. Ihr Umzug und die neu anzuschaffenden Möbel und Einrichtungsgegenstände kosteten sie 13.000 Euro.

Nach langem Hin und Her sprach ihr das Amtsgericht eine Entschädigung von 5.500 Euro zu.



Umkämpfter Altbau in Eimsbüttel, hier gaben sich die Eigenbedarfsschummler förmlich die Klinke in die Hand.

Besuch bei Sabine Rudolf (Name von der Redaktion geändert) im Eimsbütteler Weidenstieg. Die Sozialpädagogin lebt seit rund 35 Jahren in einem schönen Altbau in einer 74 m² großen Wohnung. In diesen Jahren hat sie insgesamt vier Attacken von verschiedenen Vermietern abwehren müssen. Alle vier wollten sie mit erfundenen Eigenbedarfsforderungen auf die Straße setzen.



»Ich könnte stundenlang über die Tricks und Täuschungsmanöver der Wohneigentümer in diesem Haus erzählen.« Dicke Aktenordner dokumentieren die jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen um die begehrte Wohnung in attraktiver Lage.

» Ich wohnte in den 80er Jahren noch im ersten Stock, da hab ich drei Eigenbedarfsklagen überlebt.«

Zunächst waren es Eigentümer aus dem Umfeld der Scientology Sekte, die Eigenbedarfskündigungen erklärten und die Übergabe der Wohnung verlangten. Vergeblich. Aber der Ärger und die Gerichtsverfahren gingen weiter. Wenn der eine Eigentümer sich nicht durchsetzen konnte, verkaufte er die Wohnung an den nächsten, der sein Glück erneut versuchte.

» Immer kamen Briefe: Ich bin Ihr neuer Vermieter, bitte überweisen Sie die Miete auf das und das Konto. Und irgendwann kommt dann immer: Ich möchte die Wohnung selbst nutzen. Eigenbedarf.«

2006 bekam Sabine Rudolf die Möglichkeit, in den vierten Stock des Hauses zu ziehen. Sie hoffte, dass die neue Vermieterin seriös wäre und sie in Ruhe ließe. Das war auch so. Einige Jahre hatte sie das Glücksgefühl, in einem normalen Mietverhältnis angekommen zu sein. Denn die Vermieterin lebte im Ausland, kümmerte sich nicht weiter um ihre Hamburger Immobilie und drehte auch nicht einmal an der Mieterhöhungsschraube. »Ich



Kann eine pflegebedürftige Seniorin mit 85 Lebensjahren dieses steile Treppenhaus täglich bis in den vierten Stock bewältigen?

Hat viel über die Tricks der Eigenbedarfsschummler gelernt. Sabine Rudolf vor dem Haus, aus dem sie eigentlich schon längst vertrieben sein sollte.

bezahle seit 14 Jahren die gleiche Miete und die ist mittlerweile im Vergleich so günstig, dass nicht mal die SAGA mitkommt.« Aber 2017 war auf einmal Schluss mit dem stressfreien Wohnen. Ein Privatmann kaufte die Wohnung und meldete sogleich Eigenbedarf an. Er ließ sich zur Begründung des Eigenbedarfs eine besonders phantasievolle Story einfallen. Seine 85-jährige Mutter sei dement und wolle hier im 4. Stock gepflegt werden. Da diese ältere Dame ziemlich gebrechlich und auch auf einen Rollator angewiesen war, stellte sich die Frage, ob eine Altbauwohnung im vierten Stock, dazu noch ohne Aufzug eine seniorengeeignete Pflegesituation darstellt? »Ich dachte zunächst, das würde sofort weggewischt werden vom Gericht, weil die Geschichte so dermaßen unwahrscheinlich ist, aber ich hab wirklich eineinhalb Jahre kämpfen müssen.«

Es kam zur Beweisaufnahme vor Gericht. Die alte Dame, die die Wohnung, in der sie angeblich gepflegt werden sollte, nie gesehen hatte, sagte dann im Laufe des Verfahrens: »Da will ich nicht wohnen, da geh ich lieber ins Altersheim!« Dumm gelaufen für den Wohnungskäufer, aber auch nur deswegen, weil Sabine Rudolf sich nicht einschüchtern ließ.

Im Moment lebt sie wieder unangefochten in ihrer Wohnung, aber sie ist Realistin. Der gescheiterte Wohnungskäufer mit der pflegebedürftigen Mutter wird wohl rasch weiter verkaufen. Und schlimmstenfalls steht dann der fünfte Versuch eines neuen Eigentümers an, um die Mieterin mit seiner Eigenbedarfsstory aus dem Haus zu drängen.

■ Text: Rainer Link, Fotos: Yara Link

Anzeige

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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



Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie. Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 29 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

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

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!


Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.


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


Vier Fragen an die Hamburger Parteien

MhM: Die Berliner Landesregierung möchte die Mietpreise für fünf Jahre einfrieren. Um die Investitionen beim Neubau nicht zu gefährden, gilt dieser Mietendeckel für Wohnungen, die bis zum 31.12.2013 errichtet wurden. Befürworten Sie einen Mietendeckel nach dem Berliner Vorbild auch für Hamburg?


 Hamburg hat im Gegensatz zu Berlin seinen kommunalen Wohnungsbestand nie veräußert. Die Initiative aus Berlin ist ein wichtiger Beitrag für die Diskussion um Mietpreisbegrenzungen. Denn eines der wichtigsten sozialpolitischen Ziele zum Erhalt des sozialen Friedens ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Menschen sowie der Erhalt des sanierten Bestands. Allerdings sehen wir beim Berliner Modell die Gefahr negativer Auswirkungen auf den erforderlichen Neubau und notwendiger Sanierungen von Wohnungen sowie die Gefahr jahrelanger Rechtsstreitigkeiten. Ein solches Handeln kann daher auch als ein Experiment auf dem Rücken der Mieter/Innen bezeichnet werden. Und es schafft keine einzige neue Wohnung. Vielmehr sind konsequenter rechtssicherer Mieterschutz und der verstärkte Bau von bezahlbarem Wohnraum weiterhin das Gebot der Stunde*.

 Einen »Mietendeckel«, wie er aktuell in Berlin mit dem Referentenentwurf vorliegt, befürworten wir nicht, und zwar aus drei Gründen: 1. Es bestehen Zweifel an der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Nach Art. 74 I Nr. 1 GG ist der Bund für das Bürgerliche Gesetzbuch und somit für das Mietrecht zuständig. 2. Es bestehen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der materiell rechtlichen Ausgestaltung des Mietendeckels. Dies gilt ebenso für die Absenkung von Mieten in bestehenden Mietverträgen, da vielfach ganze Finanzierungsstrukturen daran geknüpft sind. Hier besteht die Gefahr, dass diese in Folge des Mietendeckels rückabgewickelt werden müssten. 3. Es steht zu erwarten, dass es in Folge des Mietendeckels zu jahrelangen Rechtsstreitigkeiten

mit ungewissem Ausgang kommt und am Ende vor allem sprunghaft gestiegene Mieten in Reaktion auf die Diskussion um den Mietendeckel stehen.


 Ein Mietendeckel nach dem Berliner Entwurf ist aus unserer Sicht Wählertäuschung. Ein solcher Mietendeckel ist weder rechtlich zulässig noch umsetzbar. Dadurch wird keine neue Wohnung geschaffen und Wohnungsbau verhindert.

DIE LINKE. Ja, unbedingt! Viele Mieter*innen fürchten, sich bei weiteren Mieterhöhungen ihre Wohnung bzw. eine Wohnung in Hamburg nicht mehr leisten zu können. Allein seit Beginn der SPD-Regierung im Jahr 2011 sind die Mieten in Hamburg um fast 20 Prozent gestiegen (Stand vor der Veröffentlichung des Mietenspiegels 2019). Der rot-grüne Wohnungsneubau hat nicht zu einem Ende des Mietenwahnsinns oder zu mehr günstigen Wohnungen geführt. Kein Wunder, denn mehr als zwei Drittel des Neubaus sind teure (Eigentums-)Wohnungen. Deshalb müssen die Bestandsmieten gedeckelt und die Mieter*innen geschützt werden. Leider wurden bisher alle unsere Initiativen für einen Hamburger Mietendeckel abgelehnt.

 Die FDP-Fraktion lehnt einen sogenannten »Mietendeckel« ab. Ein solcher Ansatz geht davon aus, dass Mieten mutwillig steigen würden, lässt aber außer Acht, dass der Anstieg Preise vor allem durch höhere Baukosten und mangelndes Angebot und damit höhere Grundstückspreise verursacht wird. Selbst wenn Neubauten von einem Mietendeckel ausgenommen wären, würden damit Investitionen in den Erhalt und die Sanierung von Altbaubeständen abgewürgt, weil diese nicht mehr über die Mieten finanziert werden könnten. Der Mietendeckel wird so schnell zu einem Investitionsdeckel. Ein schleichender Verfall von Wohnraum kann auch nicht im Sinne der Mieter sein. Es gibt bereits eine umfassende Regulierung der Mietpreise, die bisher keine Wir-

kung erzielen. Das Fehlverhalten weniger »schwarzer Schafe« im Immobilienmarkt darf nicht dazu führen, dass der ganz normale und redliche Vermieter, dem an einem guten Auskommen mit seinen Mietern gelegen ist, durch immer weitere Auflagen an Bürokratie erstickt. Wir brauchen eher einen Stopp weiterer Mietpreisregulierung.

MhM: Private Vermieter*innen können das Mietverhältnis ihrer Mieter*innen wegen Eigenbedarfs beenden. Selbst ein Jahrzehnt währendes Mietverhältnis und hohes Alter schützen davor nicht. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass von dieser Kündigungsmöglichkeit insbesondere Vermieter*innen, die die Wohnungen erst während der Mietzeit gekauft haben, Gebrauch machen. Anschließend stellt sich nicht selten heraus, dass der Eigenbedarf vorgeschoben war, um einen höheren Mietpreis zu erzielen oder die Wohnung ohne Mieter*innen profitabler verkaufen zu können. Werden Sie sich für eine Gesetzesinitiative einsetzen, die diese Kündigungsmöglichkeit einschränkt, zumindest bei »gekauftem« Eigenbedarf? Welche Maßnahmen wollen Sie ergreifen, um vorgeschobenen Eigenbedarf zu unterbinden?

 Bei der Frage zum »gekauften Eigentum« sehen wir derzeit keine zwingende Notwendigkeit, eine Gesetzesinitiative, die die Kündigungsmöglichkeit des Eigenbedarfes einschränkt, zu starten. Grund hierfür ist, dass der BGH mittlerweile ein stringentes Gesamtkonzept zur bedarfsbedingten Kündigung des Wohnraummietverhältnisses entwickelt hat. In diesem Zusammenhang wurden die Voraussetzungen für eine zulässige Eigenbedarfskündigung festgelegt und auch rechtsmissbräuchlichen Kündigungen im Falle des vorgeschobenen Eigenbedarfs Grenzen gesetzt. Darüber hinaus ist der/die Mieter/In, die/der eine vorgeschobene Eigenbedarfskündigung erhalten hat, über mögliche und auch weitgehende Schadensersatzansprüche gegenüber dem/die Vermieter/In geschützt. Nach unserer

* Der SPD-Landesparteitag am 30. November 2019 beschließt das Regierungsprogramm für die 22. Legislaturperiode von 2020 bis 2025. Die gegebenen Antworten spiegeln daher die Meinung der Partei vor dem Landesparteitag wider. Etwaige Beschlüsse des Parteitages können noch Ergänzungen der Programmatik der SPD Hamburg nach sich ziehen.

Auffassung eignet sich die geltende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dafür, Kündigungen aus Eigenbedarf in sachgemäßen Grenzen zu halten. Daher halten wir eine weitere Gesetzesinitiative derzeit für nicht erforderlich.



Bündnis 90/Die Grünen setzen sich dafür ein, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung generell eingeschränkt wird. Zu diesem Zweck befinden sich aktuell 211.000 Hamburger*innen unter dem Schutz der Sozialen Erhaltungsverordnungen. Wir setzen uns auch dafür ein, dass »vorgeschobene« Eigenbedarfskündigungen umfassend unterbunden werden. »Vorgeschobener« Eigenbedarf ist Betrug und als solcher strafbar. Schon jetzt sind daher die Folgen der Schadensersatzpflichtigkeit und der in Betracht kommenden Strafbarkeit sehr weitgehend. Wir werden prüfen, ob und inwiefern für Fälle, in denen eine Strafbarkeit im Ergebnis nicht angenommen wird, auf Bundesebene die Schaffung eines Ordnungswidrigkeitstatbestandes als weitere Abschreckung und weiteres Ahndungsinstrument möglich ist. Außerdem wird eine Meldepflicht mit anschließender Einzelfallprüfung bei Einzug in die »Eigenbedarfswohnung« für sinnvoll erachtet.

CDU Mieter sind bereits jetzt sehr stark vor »vorgeschobenem Eigenbedarf« geschützt. Eigenbedarfskündigungen werden gerade durch die Gerichte sehr genau und intensiv überprüft. Vorgeschobener Eigenbedarf ist strafbar, darüber hinaus kann der Vermieter zu ganz erheblichem Schadensersatz verpflichtet sein.

DIE LINKE. Das hat DIE LINKE bereits getan, zuletzt in einem Bundestagsantrag vom 24. September 2019 (Drucksache 19/13502). Darin wird ein generelles Verbot der Eigenbedarfskündigungen nach erfolgter Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung gefordert. Für Hamburg ebenfalls wichtig: die Forderung nach einem Umwandlungsverbot in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung. Der vorgeschobene Eigenbedarf lässt sich erst feststellen, wenn die bisherigen Mieter*innen schon aus der Wohnung raus sind. Deshalb nützt es ihnen wenig, wenn im Nachhinein der Eigenbedarf als Lüge enttarnt und vielleicht sogar mit einer

Bußgeldzahlung bestraft wird. Deshalb fordert DIE LINKE ein generelles Verbot der Eigenbedarfskündigung.



Die Kündigungsmöglichkeiten sind in Deutschland für Vermieter im BGB bereits erheblich eingeschränkt, um Mieter entsprechend zu schützen bzw. ihnen eine angemessene Frist zu bieten, um bei Kündigung eine neue passende Wohnung zu finden. Wir halten die bisherigen Fristen für ausgewogen und ausreichend. Was es nicht geben darf, sind fingierte Eigenbedarfskündigungen, die gegen das Mietrecht verstoßen. Derartige Verstöße sind konsequent zu ahnden. Mietvereinen kommt dabei eine entscheidende Rolle bei der Aufklärung und Unterstützung der betroffenen Mieter zu.

MhM: Mietwohnungen in Neubauten beispielsweise in der Neuen Mitte Altona werden zu Quadratmeterpreisen von 18 Euro und mehr angeboten. Die meisten Hamburger*innen können sich diese Mietpreise nicht leisten. Bei Bebauung städtischer Grundstücke könnte die Stadt Einfluss auf die Miethöhe nehmen. Sollte der Hamburger Senat diese Möglichkeiten wahrnehmen und z.B. die Grundstücke nur noch im Erbbaurecht mit langfristiger Mietpreisbindung vergeben? Welche Eingangsmiete halten Sie für angemessen?



Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadt bei ihren eigenen Grundstücken Einfluss auf eine gute soziale Entwicklung von Quartieren nimmt. Daher werden wir weiterhin darauf hinwirken, dass ein signifikanter Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau bei der Vergabe städtischer Flächen vorgesehen ist. Die Grundstücke werden insbesondere im Konzeptausschreibungsverfahren vergeben. Wir wollen, dass zukünftig städtische Grundstücke verstärkt im Erbbaurecht vergeben und nicht mehr verkauft werden. Generell sind 47 Prozent der Landesfläche in städtischem Besitz. Gleichzeitig stimmen wir damit überein, dass die Vergabe von Gebäuden im Wege des Erbbaurechts künftig eine stärkere Rolle spielen kann, weil sie auch die langfristigen Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand erhält. In der Mitte Altona bestand eine besondere Situation, da die Flächen im Besitz privater Eigentümer sind. Die Stadt hat hier über einen städtebaulichen Vertrag viele Anforderungen



aufgestellt und umgesetzt, die dem Quartier zugutekommen: neben einem Drittel gefördertem Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen errichtet, 20 Prozent der Fläche sind für Baugemeinschaften bereitgestellt worden.



Bündnis 90/Die Grünen sehen die verstärkte Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts mit langfristiger Mietbindung als sinnvolle Maßnahme, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Senat hat hierfür am 1. Oktober eine Drucksache zu einer neuen sozial ausgewogenen Bodenpolitik der Öffentlichkeit vorgestellt, die genau dies vorsieht – und zwar zu einem bundesweit niedrigsten Erbpachtzins von 1,7 Prozent. Auch wollen wir zukünftig Ausschreibungen verstärkt an gemeinwohlorientierte Bauträger wie Stiftungen, Genossenschaften o.ä. vornehmen und zudem auch Gebote auf eine Miethöhe ermöglichen. Zugleich sehen wir den sog. »8 Euro Wohnungsbau« als sinnvolle Ergänzung zu den bisherigen Instrumenten. Hamburg hat derzeit im Neubau eine klare Lücke bei Mieten im Korridor von 8 bis 12 Euro, die wir im mittleren Preissegment für angemessen halten. Wir vertreten die Ansicht, dass die Mietbelastungsquote bei maximal 30 Prozent des Einkommens liegen sollte. Der geförderte Mietwohnungsbau von 6,50 bis 8,50 Euro halten wir ebenfalls für angemessen. Als sinnvoll wird auch die Anwendung von einkommensorientierten Miethöhen pro Mehrfamilienhaus erachtet. Dies könnte analog der Baugemeinschaftsförderung erfolgen, wo es eine Überprüfung alle fünf Jahre gibt.

Erbbaurechte sind kein geeignetes Mittel, um preisgünstigen Wohnungsbau zu sichern. Das **CDU** zeigen die Realität und die aktuellen Fälle, bei denen gerade Wohnungsbaugenossenschaften das Instrument der Erbbaurechte ganz entschieden ablehnen. Eine angemessene Eingangsmiete lässt sich nicht allgemein feststellen. Mieten am Blankeneser Elbufer oder der Alster werden immer höher sein als in vielen anderen Stadtteilen. Aufgabe der Stadt ist es, durch Rahmenbedingungen dafür zu sorgen, dass Mieten so günstig wie möglich sind.

Ja. Kein Verkauf von städtischen Grundstücken! Die **DIE LINKE**. Vergabe im Erbbaurecht stoppt die Spekulation mit ehemals städtischen Grundstücken und erhält der Stadt auch langfristig Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kopplung der Erbbaurechtsvergabe mit dauerhaften günstigen Mieten ist wohnungspolitisch ein wichtiger Schritt. Auf keinen Fall mehr als die derzeitige Höchstgrenze im sozialen Wohnungsbau von 6,60 €/qm nettokalt. Angesichts der hohen Kosten im Neubau ist das nur über eine entsprechend günstige Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht und über städtische Förderprogramme zu erreichen. Für DIE LINKE ist Wohnen ein Grundrecht und gehört zur Daseinsvorsorge. Deshalb können und müssen dafür auch (mehr) öffentliche Mittel eingesetzt werden.

Freie Demokraten FDP Eine politische Festsetzung, welche Eingangsmiete »angemessen« ist, halten wir nicht für zielführend. Dafür sind die Lebensumstände und Ansprüche der Mieter zu unterschiedlich. Wir wollen, dass es in Hamburg für jeden Lebensentwurf Wohnraum gibt, sei es als Mietwohnung oder als Eigenheim. Wir stehen deshalb zum stadtbaupolitischen Konsens des Drittmixes, d.h. der Selbstverpflichtung zu 1/3 sozialem Wohnungsbau, 1/3 frei finanziertem Mietwohnungsbau und 1/3 Eigentumswohnungen bei der Entwicklung städtischer Flächen für den Wohnungsbau. Erbbaurecht bietet sich im Einzelfall an für die Vergabe von Grundstücken, die stadtentwicklungspolitisch strategisch wichtig sind und damit unverkäuflich sind. Viele Investoren – übrigens gerade auch gemeinnützige Stiftungen oder genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaugesellschaften – be-

nötigen jedoch eigene Grundstücke, um günstige Mietwohnungen im Neubau zu schaffen. Erbbaurecht erschwert zudem den Bau von Eigentumswohnungen für private Bauherren. Wir wollen eine Wohnungsbaupolitik, die sowohl günstige Mietwohnungen als auch den Traum vom Eigenheim ermöglicht. Deshalb halten wir den Beschluss der rotgrünen Regierungskoalition, städtische Flächen pauschal nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, für kurzfristig und falsch.

MhM: Die Grundsteuer gehört zu den Kosten, die Vermieter*innen auf ihre Mieter*innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen können. Die Neuregelung zur Festsetzung der Grundsteuer lässt befürchten, dass sich diese Kosten für die Mieter*innen in Hamburg drastisch erhöhen werden. Sind Sie dafür, dass die Position Grundsteuer in Zukunft nicht mehr auf Mieter*innen umgelegt werden darf?

SPD Die Grundsteuer macht derzeit 7–8 Prozent der Nebenkosten im Durchschnitt aus. Wir befürchten, dass bei einem kompletten Ausschluss der Umlagefähigkeit der Grundsteuer Vermieter/Innen im Rahmen von Neuvermietungen eine höhere Nettokaltmiete veranschlagen, um die mit dem Ausschluss der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter/Innen verbundene Nachteile auszugleichen. Bei einer Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten sehen wir die Gefahr, dass die Mieter/Innen nicht in dem Ausmaß profitieren, in dem die Befürworter einer solchen Maßnahme sich dies wohl vorstellen. Hinzu kommt, dass Wohnungsunternehmen weniger Mittel zur Verfügung haben, um notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Ausweitung des Angebotes durchzuführen. Aus diesen Gründen sehen wir die Forderungen nach einer kompletten Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer eher skeptisch.

Bündnis 90 DIE GRÜNEN Bündnis 90/Die Grünen Hamburg erachten es für sinnvoll, die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter*innen zu unterbinden. Da eine Änderung der bestehenden Rechtslage nur auf Bundesebene möglich ist, setzen wir uns für eine entsprechende Bundratsinitiative ein. Ein Zusammenspiel dieser Änderung mit der

Absenkung der Kappungsgrenze würde auch in einem großen Umfang verhindern, dass die Vermieter*innen die ausbleibenden Einnahmen wieder umfassend im Wege von Mieterhöhungen ausgleichen können. So wäre dies nur für den Teil der Vermieter*innen möglich, der zum einen nicht bereits jetzt die zulässige Mietobergrenze ausschöpft. Schließlich setzen sich Bündnis 90/Die Grünen Hamburg auch für ein Grundsteuermodell ein, das im Kern nicht zu größeren Mehrbelastungen führt.

Die Umlage der Grundsteuer zukünftig nur auf die Vermieter ist eine weitere – freundlich formuliert – Mogelpackung. Jeder weiß, dass dann die Vermieter nur zu neuen Mieterhöhungen animiert werden. Stattdessen muss dafür gesorgt werden, dass die Grundsteuer so niedrig wie möglich ausfällt. Entsprechende Modelle hat die CDU vorgestellt.

Ja. Die Grundsteuer bezieht **DIE LINKE** sich auf den Wert eines Grundstücks oder Immobilie. Von den steigenden Haus- und Grundstückspreisen in Hamburg profitieren die Eigentümer*innen, nicht die Mieter*innen. Deshalb darf die Grundsteuer nicht auf die Mieter*innen abgewälzt werden. Leider haben alle anderen Fraktionen in der Bürgerschaft unseren Antrag dazu (Drucksache 21/18546) im Oktober 2019 abgelehnt.

Freie Demokraten FDP Die Grundsteuer führt direkt zu einer Verteuerung der Wohnkosten. Deswegen setzen wir uns dafür ein, die Steuer in Hamburg langfristig abzuschaffen, da Hamburg als Bundesland und Einheitsgemeinde die Möglichkeit hat, auch auf anderen Wegen Steuereinnahmen zu erzielen, ohne Einfluss auf die Wohnkosten. Die Forderung, dass die Kosten der Grundsteuer künftig nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, wird nicht zu der gewünschten Senkung der Wohnkosten führen. Denn diese Mehrkosten für den Vermieter, würden letztendlich über eine Mieterhöhung beim Mieter in Rechnung gestellt. Die derzeitige Abrechnung der Grundsteuer über die Nebenkosten ist sogar transparenter und damit vorteilhafter für den Mieter. Wir setzen uns deshalb dafür ein, die Grundsteuer weiterhin über die Betriebskosten abzurechnen, statt intransparent über die Miete.

Eigenbedarf: Freifahrtschein für Vermieter

Vermieter*innen können ein Mietverhältnis nach § 573 BGB nur kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse haben. Ein berechtigtes Interesse liegt unter anderem dann vor, wenn Vermieter*innen die Wohnung für sich oder Angehörige benötigen. Auch wenn das Bundesverfassungsgericht im Jahr 1993 das Recht des Mieters an der Wohnung als eigentumsähnlich beschrieb und damit dem Eigentumsschutz des Grundgesetzes unterstellte, hat es der Bundesgerichtshof (BGH) als oberste Mietrechtsinstanz seither Vermieter*innen immer leichter gemacht, wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Hier ein Überblick.

Die Zahl der Bedarfspersonen ist groß: für Verlobte, Ehegatte, Lebenspartner*innen und entferntere Verwandte kann gekündigt werden, auf ein verwandtschaftliches Näheverhältnis kommt es nicht (mehr) an (BGH, Urteil vom 27.1.2010 VIII ZR 159/09). An die inhaltliche Begründung der Kündigung werden von den Gerichten keine hohen Anforderungen gestellt. Nur »nachvollziehbar« muss der Wunsch sein. Es reicht, wenn Vermieter*innen vortragen, dass sie in die gekündigte Wohnung einziehen wollen.

Erweiterter Personenkreis Der Raumbedarf kann nicht hinterfragt werden. Selbst für einen Studenten hat der Bundesgerichtshof die Kündigung einer mehr als 100 m² großen Wohnung für berechtigt gehalten. Die Vorhersehbarkeit des Bedarfs spielt kaum noch eine Rolle. So kann ein Vermieter, dessen Tochter bei Abschluss des Mietvertrages 18 Jahre alt ist, zwei Jahre später mit der Begründung kündigen, die junge Frau wolle jetzt einen eigenen Hausstand gründen. Dass er die Mieter*innen bei Vertragsabschluss auf die Möglichkeit eines nur kurzen Mietverhältnisses hätte hinweisen können, steht dem nicht entgegen (BGH, Urteile vom 21.1.2009 VIII ZR 62/08 und vom 4.2.2015 VIII ZR 154/14).

Eigenbedarf auch für Zweitwohnung Vermieter*innen müssen nicht ihren Lebensmittelpunkt in der gekündigten Wohnung einrichten. Es genügt, wenn die Wohnung zweimal im Jahr für wenige Wochen als Zweitwohnung oder zu gelegentlichen Besuchen bei den Kindern statt Hotel zum Übernachten genutzt werden soll (so entschieden vom BGH am 22.8.2017 - VIII ZR 19/17 am 21.8.2018 VIII ZR 186/17 und am 23.10.2018 VIII ZR 61/18).

Eine andere freie Wohnung müssen Vermieter*innen nur anbieten, wenn sie im selben Haus frei geworden ist. Dann allerdings darf dafür eine Miete verlangt werden, die den heutigen Neuvermietungspreisen entspricht – für langjährige Mieter*innen keine Alternative. Das Angebot einer freien Wohnung im selben

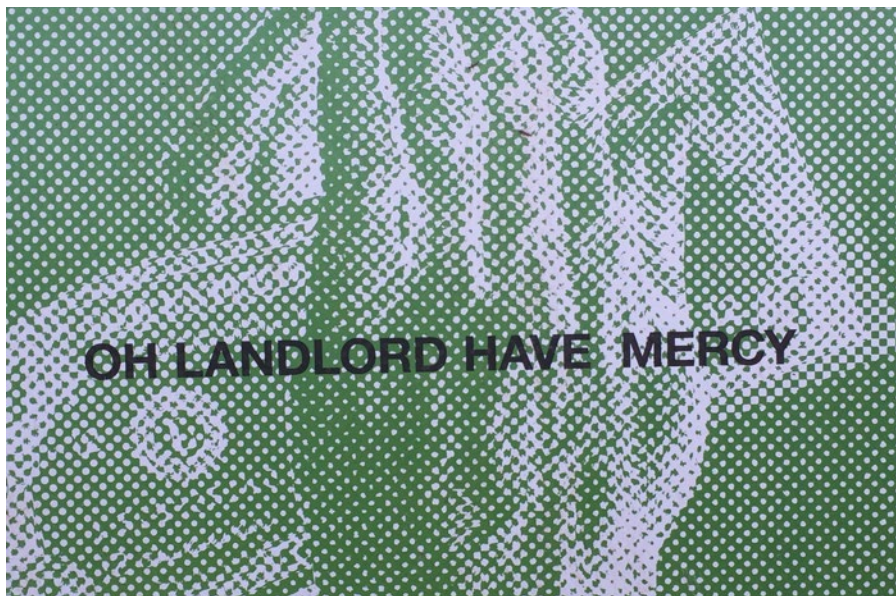


Foto eines Plakatausschnitts der Anfachen Award III

Haus führt nach neuerer Rechtsprechung nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern allenfalls zu Schadenersatzansprüchen der Mieter*innen (BGH 14.12.2016 VIII ZR 232/15).

Auszug, auch wenn Grund wegfällt Absurd ist die Rechtsprechung des BGH zum Wegfall des Eigenbedarfs. In zwei Entscheidungen aus den Jahren 2005 und 2007 war die Bedarfsperson nach Ablauf der Kündigungsfrist während des Gerichtsverfahrens verstorben. Weil die Kündigung aber bis zum Ende der Kündigungsfrist berechtigt gewesen war, mussten in beiden Fällen die Mieter*innen ausziehen (BGH, Urteil vom 9.11.2005, VIII ZR 39/04 und VIII ZR 271/06).

Auf dem Papier haben Mieter*innen die Möglichkeit, einen sogenannten Härte Widerspruch gegen die Kündigung einzu legen. In der Praxis sind diese Widersprüche sehr selten erfolgreich. Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt, eine andere Wohnung zu mieten, reichen nicht aus. Ein Widerspruch ist nur dann und meist auch nur vorübergehend erfolgreich, wenn eine schwere Krankheit oder ein sehr hohes Alter Mieter*innen daran hindert auszuziehen. Es wird immer im Ein-

zelfall abgewogen, es gibt keine Präzedenzfälle, in denen grundsätzlich das eine oder das andere Interesse ausschlaggebend ist (BGH, Urteil vom 22.5.2019 VIII ZR 180/8).

Kavaliersdelikt vorgetäuschter Eigenbedarf Nur dann, wenn der Eigenbedarf vorgetäuscht ist und der Vermieter nicht vorhat, tatsächlich dort einzuziehen, haben Mieter*innen Chancen, sich gegen die Kündigung zu wehren. Ob sie sich mit ihren Zweifeln am bestehenden Eigenbedarf vor Gericht durchsetzen werden, ist meist schwer einzuschätzen. Viele Mieter*innen scheuen das Kostenrisiko und den enormen Nervenstress eines Räumungsprozesses und ziehen aus. MhM geht davon aus, dass ein großer Teil der Eigenbedarfskündigungen vorgeschoben ist. Gerade weil die Gerichte es Vermieter*innen so leicht machen, haben sie die behauptete Eigenbedarfskündigung als Instrument entdeckt, langjährige Mieter*innen loszuwerden. In Hamburg verlocken hohe Neuvermietungspreise und astronomische Quadratmeterpreise beim Verkauf der Wohnung, den Eigenbedarf im Kündigungsschreiben vorzutäuschen.

Schadensersatz Mieter*innen haben zwar einen Schadensersatzanspruch, wenn der Eigenbedarf vorgeschoben war. Die Beweislast und damit das Prozesskostenrisiko liegt aber bei ihnen. Wenn Vermieter*in glaubhaft vortragen kann, dass sich nach Ablauf der Kündigungsfrist etwas verändert habe und der Einzug nicht mehr möglich sei, geht der Schadensersatzanspruch ins Leere. Diese vermietet-



Foto eines Plakatausschnitts der Anfachen Award III

freundliche Praxis zeigt, dass Mieter-schutz im Kündigungsverfahren wegen Eigenbedarfs nicht den Gerichten überlassen werden darf. Es muss dringend eine gesetzliche Veränderung her, die das Kündigungsrecht der Vermieter*innen einschränkt und Missbrauch wirksam ausschließt.

MhM-Forderungen

■ **Keine Kündigung wegen Eigenbedarfs** beim Kauf einer vermieteten Wohnung: Beim Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung oder eines Hauses muss gelten: Vermieter*innen erwerben nicht nur die Mieträume, sondern »kaufen« auch die Mieter*innen. Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft mit dem Ziel, die Mieter*innen vor die Tür zu setzen, ist nicht schützenswert. Die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs ist in diesen Fällen angesichts der bestehenden Wohnungsnot nicht hinnehmbar und sollte dringend untersagt werden.

Die Kündigung der vertragstreuen Mieter*in wegen Eigenbedarfs muss zur Ausnahme werden!

■ **Eigenbedarfskündigung nur dann**, wenn Vermieter*innen eine eigene Notlage nachweisen, die nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, und deren Interessen gegenüber den Interessen der Mieter*innen am Wohnungserhalt deutlich überwiegen.

■ **Kündigung im vorgenannten Fall** nur bei finanzieller Entschädigung der Mieter*innen in Höhe der Umzugskosten und der Mietdifferenz für zwei Jahre.

■ **Wirksame Strafverfolgung durch die Justiz** bei vorgeschobenem Eigenbedarf. Der Vermieter muss beweisen, dass der Eigenbedarf nicht vorgeschoben war. Neben einem umfangreichen Schadensersatzanspruch sollten Vermieter*innen auch empfindliche Strafen drohen, wenn sie mit vorgeschobenen Gründen die Wohnung frei kündigen.

■ Eve Raatschen

KURZURTEILE

Mietminderung bei einer abweichender Wohnfläche Wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, darf der Mieter mindern. Hier hatte der Vermieter im Mietvertrag eine Wohnfläche von ca. 94,48 m² angegeben. Die tatsächliche Fläche betrug aber nur 84,01 m². Das lag auch daran, dass der Balkon vom Vermieter zur Hälfte angerechnet worden war. Nach der Wohnflächenverordnung durfte er aber lediglich mit einem Viertel seiner Fläche berücksichtigt werden. Der Vermieter hatte argumentiert, dass sich bei der Berechnung einer Balkonfläche eine bestimmte Übung bei der Mehrheit der Marktteilnehmer herausgebildet habe, diese zur Hälfte anzurechnen. Das ließ der Bundesgerichtshof nicht gelten: Die Wohnungsgröße sei grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln, und auch eine Circa-Angabe stelle im Allgemeinen eine vertragliche Festlegung der Beschaffenheit der Mietsache dar. Ein von der Wohnflächenverordnung abweichender örtlich üblicher Berechnungsmodus sei nur anzuwenden, wenn sich eine Verkehrssitte hierzu herausgebildet habe. Hierfür genüge es nicht, wenn Marktteilnehmer ein

Regelwerk falsch anwenden. Die Mieter konnten monatlich ihren Mietzins um rund 50 Euro mindern.

*Bundesgerichtshof,
Urteil vom 17.04.2019 – VIII ZR 33/18.*

Mietenbremse und umfassende Modernisierung Die Anwendung der sog. Mietenbremse ist nur dann ausgeschlossen, wenn eine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung vorliegt. Diese liegt nach Auffassung des Landgerichts Berlin vor, wenn dafür mehr als ein Drittel der fiktiven Neubaukosten aufgewendet wurde. Die Parteien streiten sich um die Miethöhe einer 2016 angemieteten Wohnung in Berlin. Der Mietpreis beläuft sich auf 1.430 Euro nettokal für 130 m². Die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des Berliner Mietenspiegels beträgt lediglich 1.052,48 Euro. Der Vermieter berief sich darauf, dass er die Wohnung für über 100.000 Euro saniert habe. Das Landgericht Berlin stellt klar, dass eine Modernisierung nur dann umfassend ist, wenn eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheine. Die Investitionen müssten mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Kostenauf-

wandes erreichen. Daneben seien auch die qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Gesamtwohnung zu berücksichtigen. Insbesondere im Sanitär-, Heizungs-, Fußboden-, Elektrobereich und auch bei den energetischen Eigenschaften müsse die Wohnung verbessert worden sein. Hier sei aber ein großer Teil der Investitionen für reine Instandsetzungsmaßnahmen aufgewandt worden, insbesondere Fenster und Türen instandgesetzt, Glasscheiben erneuert etc. Auch Malerarbeiten seien lediglich Instandsetzungsmaßnahmen, eine Wohnwertverbesserung ginge damit nicht einher. Insgesamt könnten daher lediglich Kosten in Höhe von knapp 60.000 Euro berücksichtigt werden. Nach der amtlichen Auskunft des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg betragen die Neubaukosten im Jahr 2016 1.523 Euro/m². Der Vermieter hätte somit mindestens 65.996,67 Euro in die 130 m² große Wohnung investieren müssen. Daher seien die Investitionen nicht ausreichend, die Mietenbremse greife. Ergebnis: Die Mieter zahlen nun rund 400 Euro weniger im Monat.

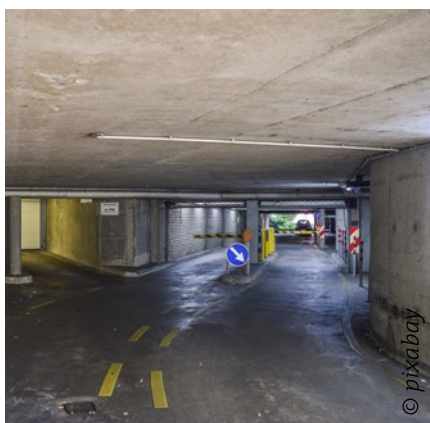
*Landgericht Berlin,
Urteil vom 23.05.2019 – 65 S 25/18.*

Keine Gewinne bei Nebenkosten zu Lasten der Mieter*innen

Die Abrechnungen der Vonovia Kundenservice GmbH zeichnen sich aus durch undurchsichtige Kostensteigerungen. Dienstleistungen wie z.B. Hausmeisterarbeiten werden von Firmen durchgeführt, die überwiegend Töchter des Bochumer Mutterkonzerns Vonovia SE sind. Nun hat das Amtsgericht München einem sehr engagierten Vonovia-Mieter Recht gegeben. Mit dem Urteil vom 26.4.2019 (461 C 21735/17) weist das Gericht die gesamten Hauswartkosten wegen unklarer Kostenstruktur und Zweifeln an der Leistungserbringung zurück. Der Mieter vermutete, dass die auf ihn umgelegten Hauswartkosten der Tochterfirmen auch Gewinne enthalten, die an die Bochumer Vonovia-Zentrale, abgeführt werden. Die wollte er nicht bezahlen. Tatsächlich haben nach dem Geschäftsbericht der Vonovia deren Dienstleistungstöchter im Jahr 2018 über 120 Millionen sogenannte Value-Add-Gewinne an die Konzernmutter abgeführt. Diese Gewinne stammen u. a. aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen, aber auch aus Dienstleistungen wie beispielsweise Hauswarttätigkeit, Hausreinigung und Sperrmüllentsorgung. Diesen Zusammenhang hat die Vonovia vor Gericht zugegeben. Das Amtsgericht München hat klargestellt, dass ein Vermieter aus Betriebskosten keine Gewinne ziehen darf. Den Umfang des in den Hauswartkosten abgerechneten Gewinnes konnte oder wollte Vonovia nicht darlegen. Die Vonovia wurde auch deswegen zur Rückzahlung der Hauswartkosten an den Mieter verurteilt, weil sie ihm keine ausreichende Belegeinsicht gewährt hat-

te. Das Gericht betonte, dass bei personellen oder wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen dem Vermieter und dem Dienstleister sämtliche Verträge und Unterlagen vorgelegt werden müssen.

Das Münchener Urteil ist auch für Hamburgs Vonovia-Mieter*innen von Bedeutung: Die in Hamburg tätigen Vonovia-Töchter heißen beispielsweise Vonovia Wohnumfeld Service GmbH mit Sitz in Düsseldorf und Vonovia Immobilienservice GmbH mit Sitz in München. Mieter, die Einwendungen gegen ihre Abrechnung vorbringen wollen, müssen einen langen Atem beweisen, weil Vonovia die entsprechenden Dokumente oft nur teilweise und erst nach langer Zeit vorlegt. Aber es kann sich lohnen.



Heizkosten kürzen bei ungenügender Verbrauchserfassung Auch Mieter*innen des Hamburger Vermieters Clausen wehrten sich erfolgreich gegen ihre Nebenkostenabrechnung. Das ausführliche Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 15.7.2019 (AZ: 820 C 254/16) bekräftigt u. a. das Kürzungsrecht der Heiz-



Achim Woens, MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

kostenabrechnung, wenn der Vermieter den Energieanteil von Heizung und Warmwasser nicht ordnungsgemäß erfasst. Die meisten Heizungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg erwärmen Wasser für die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen und gleichzeitig das heiße Wasser zum Waschen oder Duschen. In diesen sogenannten verbundenen Anlagen muss der Anteil der Energie, der für die Erwärmung des Verbrauchswassers benötigt wird, seit 2014 mit einem Wärmemengenzähler erfasst werden. Die bis dahin zulässige Berechnung mit Formeln aus der Heizkostenverordnung ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig. Hält sich der Vermieter nicht an diese Vorschrift, können die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten um 15 Prozent gekürzt werden. Bei 1.000 Euro Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr sind das immerhin 150 Euro. Das Barmbecker Urteil stellt ebenfalls klar, dass Bewirtschaftungskosten für Tiefgaragen bei der Abrechnung der Betriebskosten berücksichtigt werden müssen. Das Amtsgericht strich zugunsten der Wohnungs-Mieter*innen 10 Prozent der Kosten für Hauswart, Versicherung und Winterdienst, weil zumindest dieser Anteil der Betreuung der Tiefgarage zuzurechnen sei.

Modernisierung in Steilshoop

Erfolgreiche Verhandlungen mit Vonovia

Auch 2019 liefen die massiven Baumaßnahmen der Vonovia in Steilshoop weiter. Straßenring für Straßenring wird die dringend erforderliche Instandsetzung der 70er-Jahre Hochhäuser durchgeführt. Gleichzeitig erfolgen Modernisierungsmaßnahmen. Kräftige Mieterhöhungen von bis zu 200 Euro monatlich sind nach Vorstellung der Vonovia mit Dämmung und Neugestaltung der Wohnanlagen verbunden. Viele Bewohner*innen von

Vonovia-Häusern sorgen sich, ob sie die Miete in Zukunft noch zahlen können. Seit Jahren unterstützt das MhM-Hausgemeinschaftsteam die Mieter*innen, bei Mietminderungen. Auch die angekündigten Mieterhöhungen werden genau geprüft. Nach Einsicht in Belege und Rechnungen haben die MhM-Jurist*innen Einwände erhoben und verhandelt: Dauerhafte Mietminderungen in Höhe von bis zu 15 Prozent konnten erreicht

und wirtschaftliche Härtefälle erfolgreich eingewandt werden. Im Ergebnis konnten die Mieterhöhungen um bis zu einem Drittel gesenkt und auf fünf Jahre verteilt werden. Steht eine Modernisierung ins Haus, lohnt sich der Austausch mit Nachbarn*innen und der Gang in die MhM-Modernisierungssprechstunde: Mittwochs 16 – 17 Uhr in der MhM-Zentrale in der Bartelsstraße.

■ Jan Michelson

Instrument gegen Gentrifizierung

In 12 Stadtteilen der Bezirke Altona, Eimsbüttel und Mitte gibt es Soziale Erhaltungsverordnungen, weitere sind in Planung. Erlassen wird eine Soziale Erhaltungsverordnung mit dem Ziel, die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung in bestimmten Vierteln zu verhindern. Der Schutz vor Gentrifizierung liegt im Interesse des Gemeinwohls, so hat es erst jüngst das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zur Mietbremse erklärt. Inwieweit kann eine Soziale Erhaltungsverordnung dieses gesellschaftspolitische Interesse an durchmischter Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln unterstützen? Das wollte MhM von den zuständigen Ansprechpartner*innen des Bezirksamts Eimsbüttel wissen.

MhM: Wie erfahren Mieter*innen, ob ihr Haus im Gebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung liegt?

Bezirksamt: Hamburger Bürger*innen können ganz einfach die Behördennummer 115 anrufen und dort nachfragen, ob die Wohnung in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung liegt. Häufig werden die Bürger*innen dann direkt an uns, das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, weitergeleitet, so dass wir direkt mit ihnen sprechen können. Wir sehen uns da ganz klar als Dienstleister. Die Bürger*innen sollen keine Hemmnisse haben, uns anzurufen.

Viele Mieter*innen, die bei privaten Vermieter*innen wohnen, haben inzwischen Angst davor, dass ihre Wohnungen umgewandelt werden. Inwieweit kann eine Soziale Erhaltungsverordnung Mieter*innen vor Umwandlung schützen?

Neben einer Sozialen Erhaltungsverordnung wird in Hamburg immer auch eine sog. Umwandlungsverordnung erlassen, was bedeutet, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen ein Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt werden kann. So muss die Behörde die Umwandlung in Wohnungseigentum z. B. genehmigen, wenn der bisherige Vermieter verstorben und Wohnungseigentum zu Gunsten der Erben begründet werden soll. Auch wenn der Vermieter sich verpflichtet, die ersten sieben Jahre ab der Begründung von Wohnungseigentum die Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern, ist eine Genehmigung zu erteilen*. Da sieben Jahre keine lange Zeit sind, macht sich der Hamburger Senat gemeinsam mit der Berliner Landesregierung dafür stark, diese Möglichkeit, ein Wohnhaus in Eigentumswohnungen umzuwandeln zu dürfen, zu streichen.



In zwölf innenstadtnahen Altbaugebieten gelten Soziale Erhaltungsverordnungen

Umfangreiche, insbesondere energetische Modernisierungen führen regelmäßig dazu, dass Mieter*innen wegen der angekündigten Mieterhöhungen ausziehen müssen. Welche Möglichkeiten gibt es in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung, die betroffenen Mieter*innen zu schützen? Können Sie als Behörde Modernisierungsmaßnahmen verhindern?

Unsere Erfahrung zeigt, dass Vermieter meist nicht besonders genau unterschei-

den zwischen Modernisierung und Instandsetzung. Wir schauen daher zunächst erst einmal, ob überhaupt eine Modernisierungsmaßnahme geplant ist. Modernisierungen können der Einbau isolierverglaster Fenster in Häusern, die noch einfach verglaste Fenster haben, sein. Dabei gilt der übliche Standard. Beispielsweise ist in Eimsbüttel eine Wohnung mit einem Balkon Standard und dementsprechend der Anbau eines Balkons genehmigungsfähig. Kein Standard

* Inzwischen gibt es eine entsprechende Bundesratsinitiative des Hamburger Senats (Pressemitteilung vom 15.10.2019). Das Gespräch führte Andree Lagemann mit Frau Homann, Frau Alke und Herrn Stephan vom Bezirksamt Eimsbüttel

Wie gehe ich vor: Aufrufen der Seite

ist hingegen ein Fahrstuhl im Haus. Diese in der Regel mit hohen Kosten verbundene Modernisierung genehmigen wir nur, wenn alle Mieter*innen im Haus den Fahrstuhleinbau möchten.

Erhalten Mieter*innen die Möglichkeit, Einsicht in die jeweilige Bauakte zu nehmen?

Grundsätzlich ja, wobei es immer am besten ist, zunächst persönlich bei dem jeweiligen Bezirksamt vorzusprechen und das berechtigte Interesse durch Mietvertrag und Personalausweis nachzuweisen. Momentan ist die Einsicht gängige Praxis. Es wird eine Teileinsicht in Bezug auf den Bauantrag gewährt.

Was können Mieter tun, wenn sie feststellen, dass ihr Vermieter sich nicht an die behördlichen Auflagen hält und Baumaßnahmen durchführt.

Betroffene Bürger*innen können sich an die jeweilige Bauprüfungsabteilung und an uns wenden. Wir setzen uns dann mit den Eigentümer*innen in Verbindung. Da wir nicht alle Bauvorhaben überwachen können, sind wir auf die Mitarbeit der Bürger*innen angewiesen. Wir erlassen auch Bußgelder gegen die Grundeigentümer*innen, die sich nicht an unsere Vorgaben halten.

Vielen Dank für das Gespräch!

- **»www.transparenz.hamburg.de«**
- **Eingabe der konkreten Adresse** im Suchfenster
- **Sichtung der Ergebnisse** (Achtung: die Ergebnisliste kann auch andere, nicht das konkrete Grundstück betreffende Ergebnisse enthalten, da die Suchmaschine die veröffentlichten Dokumente nur danach untersucht, ob irgendwo in diesen Dokumenten der gesuchte Begriff abgedruckt ist.)
- **Öffnen des jeweiligen Bescheids** (kann als PDF-Datei heruntergeladen werden) bei Unklarheiten kann die Lage der im Bescheid angegebenen Grundstücke im Geo-Portal Hamburg nachgesehen werden unter:
»www.geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online«
- **Anzeigen der Flurstückseinteilung:** Obere Aktions-Leiste: Rubrik »Themen« anklicken; Unterpunkt »Fachdaten« anklicken; Unterpunkt »Inspire HH Flurstücke/Grundstücke ALKIS« anklicken
- **Suche des konkreten Flurstücks:** Obere Aktions-Leiste: Rubrik »Werkzeuge« anklicken; Unterpunkt »Flurstücksuche« anklicken; dann erscheint ein neues Suchfenster.

Anzeige



Transparenz- und Geo-Portal

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 13 Hamburgisches Transparenzgesetz (HmbTG) unterliegen alle Baugenehmigungen und Bauvorbescheide der Stadt Hamburg der Veröffentlichungspflicht. Die Baugenehmigungen werden aber nicht vollständig veröffentlicht. Denn § 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG sieht vor, dass nur die »wesentlichen Regelungen« veröffentlicht werden, insbesondere werden in der Regel nicht der Bauantrag mit der Baubeschreibung veröffentlicht. Zudem sieht § 4 Abs. 1 S. 1 HmbTG vor, dass personenbezogene Daten grundsätzlich nicht veröffentlicht werden. Demnach ist der Adressat des jeweiligen Bescheids im Regelfall ebenfalls nicht angegeben.

MhM-Jubiläumsjahr 2020

Rechtsschutzversicherung ohne Wartefrist

Im kommenden Jahr wird Mieter helfen Mietern e.V. 40 Jahre alt. Die Rechtsschutzversicherung ALLRECHT, die für MhM-Mitglieder die Prozesskosten bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung absichert, verzichtet im Jubiläumsjahr 2020 auf die dreimonatige Wartefrist. Mitglieder, die im Jahr 2020 unserer Prozesskostenversicherung beitreten, genießen Versicherungsschutz ab dem ersten Tag. Damit ist zum Beispiel die am Tag nach dem Beitritt eingehende Mieterhöhung oder Eigenbedarfskündigung versichert. Bei bereits eingetretenen Schadensfällen bleibt es dabei, dass die später abgeschlossene Versicherung

nicht greift.

Die von MhM vermittelte Prozesskostenversicherung ist mit nur 29 Euro Kosten im Jahr ohne Selbstbeteiligung eine hervorragende Möglichkeit, sich mit wenig Geld gegen die Kosten eines Mietrechtsprozesses abzusichern. Auch noch nicht versicherte Mitglieder sollten diese Gelegenheit nutzen, um sich gegen Risiken abzusichern. Einfach das Beitrittsformular auf www.mhmhamburg.de herunterladen, die Mitgliedsnummer, den Namen draufschreiben, in dem Feld mit Prozesskostenversicherung unterschreiben und an MhM schicken.

■ *Sylvia Sonnemann*

Ich habe einen bis Ende Mai 2019 befristeten Mietvertrag über ein kleines Haus abgeschlossen. Auf meine Nachfrage hat mein Vermieter mir zwei Monate vor Mietvertragsende schriftlich versichert, dass der im Vertrag genannte Befristungsgrund – Umbau des gesamten Hauses mit Ausbau des Dachbodens als Wohnraum – noch besteht. Ich müsse, so der Vermieter, wegen der ab Sommer 2019 geplanten Bauarbeiten ausziehen. Das habe ich dann auch Ende Mai getan. Meine ehemalige Nachbarin hat mir kürzlich erzählt, dass das Haus nun von neuen Mietern bewohnt wird, ohne dass irgendwelche sichtbaren Bauarbeiten stattgefunden haben. Was kann ich tun?

Es besteht der begründete Verdacht, dass Ihr Vermieter den Befristungsgrund nur vorgetäuscht hat, um das Mietverhältnis mit Ihnen zu beenden. Im Falle eines vorgetäuschten Befristungsgrundes haben Sie – ebenso wie bei einem vorge-täuschten Eigenbedarf – einen Anspruch auf Schadensersatz, der u. a. Umzugskosten und die Differenz zwischen der alten Miete und der neuen Miete (für eine vergleichbare Wohnung) umfasst – vorausgesetzt Ihr Vermieter hat Sie bewusst angelogen, als er die Baumaßnahmen für den vergangenen Sommer ankündigte.

Fragen Sie Ihren ehemaligen Vermieter, welche Baumaßnahmen nach Ihrem Auszug durchgeführt wurden. Sollte das

Haus nicht bzw. kaum umgebaut worden sein, müsste Ihr Vermieter die Gründe dafür darlegen (und gegebenenfalls beweisen), um den Täuschungsverdacht zu entkräften. Sie haben einen entsprechenden Auskunftsanspruch gegenüber Ihrem Vermieter.

Ich wohne seit mehr als 30 Jahren in meiner Wohnung und bewohne sie jetzt nach dem Tod meines Mannes und dem Auszug meiner Kinder alleine. Einer Mieterhöhung wegen Modernisierung habe ich widersprochen; ich kann die erhöhte Miete nicht bezahlen. Mein Vermieter ist der Meinung, ich könne der Mieterhöhung nicht widersprechen, da die 80 m² große Wohnung viel zu groß für mich sei. Hat er Recht?

Nein, auch bei einer großen Wohnung ist ein Härtefalleinwand gegen die Mieterhöhung möglich. § 559 Abs. 4 BGB besagt: Eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn sie eine nicht zu rechtfertigende Härte für die Mieter bedeutet, wobei auch die Interessen des Vermieters einzubeziehen sind. Zu Lasten des Mieters kann zwar angeführt werden, er nutze eine Wohnung, die für seine wirtschaftlichen Verhältnisse zu groß ist – welche Größe angemessen ist, ist allerdings nicht gesetzlich geregelt. Ein Vermieter argumentierte vor Gericht, es müssten die sozialhilferechtlichen Vorschriften herangezogen werden: Die Wohnung von Men-



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

schen, die staatliche Transferleistungen erhalten, darf nicht größer als 50 m² sein (Einpersonenhaushalt). Diese Argumentation wies der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 9. Oktober 2019 (Az.: VIII 21/19) zurück. Im Urteil wird betont, die Härtefallregelung nach § 559 BGB solle sicherstellen, dass der bisherige Lebensmittelpunkt des Mieters erhalten bleibe. Zudem sei Artikel 14 des Grundgesetzes zu beachten, der das Recht der Mieter an der Wohnung schützt. Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass der Härtefalleinwand in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Zugunsten des Mieters spricht zum Beispiel dessen Verwurzelung in der Wohnung. Zu seinen Lasten könnte sprechen, wenn er sich bereits bei der Anmietung für eine Wohnungsgröße bzw. Miethöhe entschieden hat, die seine wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigt. Ihr Widerspruch gegen die Modernisierungsmieterhöhung ist daher berechtigt.

Zusätzliches MhM-Beratungsangebot

Mieterhöhungen und Nebenkosten

Der Hamburger Mietenspiegel 2019 war bei Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht – gut für einige Mieter*innen, deren Vermieter*innen ebenfalls darauf warten. Leider erhalten die MhM-Mitglieder die Mietenspiegeltabelle nicht mit der Mietraum² ins Haus geliefert. Auf der Website www.mhmhamburg.de wird sie zum Download erhältlich sein.

Nur etwa einem Drittel aller Mieterhöhungen müssen Mieter*innen in vollem Umfang zustimmen. Ein weiteres Drittel ist vollständig unwirksam, weil zum Beispiel die Formalien nicht eingehalten wurden oder die Kappungsgrenze schon ausgeschöpft ist. Fälle, in denen nur zum Teil zugestimmt werden muss, bilden das letzte Drittel. Hier ist die Einordnung in

die Spanne des Mietenspiegels zweifelhaft oder es liegen Rechenfehler vor. Beratung lohnt sich!

Mieterhöhung Extra MhM bietet den ersten Beratungstag am 10. Dezember 2019 an. Im Januar 2020 gibt es gleich zwei Beratungstage zum Thema Mieterhöhung: Am Dienstag, den 14. und 28. Januar 2020 von 9:00 bis 15:00 Uhr. MhM-Mitglieder können sich unter Tel. 431 39 40 anmelden. Bitte den Mietvertrag, die aktuelle und auch die letzte Mieterhöhung davor mitbringen!

Bis zum Jahresende müssen die Abrechnungen der Nebenkosten 2018 vorliegen. Deshalb ist der Andrang in unserer Spezialberatung groß. Etwa die Hälfte aller Nebenkostenabrechnungen bieten

Gründe zur Beanstandung. Wie lohnend das ist, können Mieter*innen auf der Mietraum²-Nebenkostenseite (S. 15) nachlesen.

Betriebskosten Extra Zum Jahresende gibt es einen Extra-Beratungstag zu Betriebskosten: Am Dienstag, den 17. Dezember 2019 berät das MhM-Team von 9:00 bis 15:00 Uhr zum Thema Nebenkosten. MhM-Mitglieder können sich unter Tel. 431 39 40 anmelden. Bitte die Vorjahresabrechnung und den Mietvertrag mitbringen! Lässt der Beratungsandrang im neuen Jahr nicht nach, so wird MhM weitere Beratungstage zusätzlich anbieten – die MhM-Website gibt Auskunft. Oder abonnieren Sie unseren Newsletter unter: www.mhmhamburg.de

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

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

Das MhM-Beratungskonzept

Über 40 Jurist*innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

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

Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

■ MhM-Zentrale

Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15:30–18:30 Uhr | montags
15:30–18:30 Uhr | dienstags
15:30–18:30 Uhr | donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags

■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1,
in der BS-Barmbek
14:30–16:30 Uhr | mittwochs

■ Eimsbüttel

Doormannsweg 12,
HH-Haus, Raum 20 ♿
12:30–13:30 Uhr | dienstags

■ Langenhorn

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

Wohnung ausmessen

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

Wohngeldberatung

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

■ Ottensen

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

■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri ♿
auch Beratungen von Gewerbemietern
16:00–17:00 Uhr | mittwochs

■ Steilshoop

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

■ Wandsbek

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

■ Wilhelmsburg

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

Nachbarschaftsprobleme

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

Wohnungsabnahme

Unterstützung bei Wohnungsrückgabe, 38 €/Stunde netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.
☎ 040 / 431 394-0

Rechtstelefon

☎ 040 / 431 394-77

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

Info-Hotline

☎ 040 / 431 394-30

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

Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale
Nebenkostenberatung
16:00–17:00 Uhr | mo. + donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags
Renovierungssprechstunde
15:00–16:00 Uhr | mittwochs
Modernisierungssprechstunde
16:00–17:00 Uhr | mittwochs
Wohnen mit Hartz IV
Beratung zu Kosten der Unterkunft
14:00–15:00 Uhr | mittwochs

MhM-Bürozeiten

☎ 040 / 431 394-0

■ MhM-Zentrale
9:00–13:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–17:00 Uhr | mo. – donnerstags

