

MieterJournal

The background of the cover is an aerial photograph of Hamburg, Germany, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a body of water in the distance. The image is overlaid with a grid of interlocking puzzle pieces. Several pieces are missing, revealing a light-colored, textured surface underneath. The title 'MieterJournal' is written in a large, white, outlined font across the top of the puzzle grid.

Nachverdichtung Streit um Bauflächen

St. Pauli: **Rundgang mit Anwohner Heinz Mann**
Porträt: **Birgit Müller, Hinz&Kunzt-Chefredakteurin**
Recherche: **Wem gehört Hamburg?**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

Unsere
Top-Bewertung
finden Sie unter
www.qype.com

Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvorschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg - Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge

Umzüge preiswert und fair!

- Überseeumzüge
- Entrümpelungen
- Tischler
- Klempner
- Elektriker
- Malerarbeiten

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928

040-788 018 09

E-Mail: info@wavo-trans.de
Internet: www.wavo-trans.de

* 10% Rabatt für Mitglieder im Mieterbund *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten Umzugsunternehmen
gewähren Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg einen Nachlass
von zehn Prozent auf den Umzugspreis!

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich
auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied.

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

Sellenthin GmbH
UTS
www.uts-sellenthin.de
(040) 68 94 56-0

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

Privat und Gewerbe
Haushaltsauflösungen
Einlagerung + Kartons
Montagen + Packarbeit
günstig + kurzfristig

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50
JAHRE

- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden und Arbeitgeber



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69
Fax 040 / 66 21 81
E-Mail: info@bauerumzug.de

Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im letzten Heft haben wir die Hoffnung ausgesprochen, dass die demokratischen Parteien nach dem Bundestagswahlkampf endlich einen konstruktiven Beitrag zur Lösung der katastrophalen Wohnraumversorgung in Ballungsräumen, wie Hamburg, leisten. Nun hat wider Erwarten doch die „GroKo“ das Rennen gemacht. Laut dem zwischen der SPD und den Unionsparteien ausgehandelten Koalitionsvertrag wird nun endlich die Mietpreiskontrolle verschärft. Die Kosten für Modernisierungen sollen etwas weniger stark auf Mieter umgelegt werden und für den Bau von Sozialwohnungen sollen den Ländern Bundesmittel zur Verfügung gestellt werden. Auch wenn damit die Forderungen des Deutschen Mieterbunds nur teilweise übernommen werden, ist das durchaus im Sinn der Mieter.

In der Titelstory der aktuellen Ausgabe thematisieren wir die unterschiedlichen Interessen von jenen, die eine Wohnung in einem schönen Umfeld haben und denen, die zu uns kommen und dringend eine Wohnung suchen (Seite 6). Dabei gehen wir der provokanten Frage nach, ob der Boom beim Wohnungsbau Hamburg spaltet. Flankierend fragen wir die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Dorothee Stapelfeldt, ob sich Hamburg künftig nur Spitzenverdiener leisten können. Die Sozialdemokratin äußert sich auch dazu, ob die Hansestadt die Grenze des Bevölkerungswachstums erreicht hat (Seite 9). In unserer Serie „Stadtteilrundgänge“ sind wir mit Anwohner Heinz Mann unterwegs auf

dem Kiez und berichten kritisch über die Auswirkungen von Massentourismus und explodierender Mieten in St. Pauli (Seite 10).

Weshalb Transparenz auf dem Wohnungsmarkt wichtig ist, wird in dem Beitrag über das Rechercheprojekt „Wem gehört Hamburg?“ erläutert.

„GroKo“ ist im Sinn der Mieter

Das von den Journalisten des Recherchezentrums Correctiv und dem *Hamburger Abendblatt* gestartete Vorhaben soll Licht ins Dunkel der Eigentumsverhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bringen (Seite 24). Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt das Projekt, weil es für Mieter wichtig ist zu erfahren, wer hinter der Hausverwaltung der eigentliche Vertragspartner im Mietvertrag ist. Denn nicht selten versuchen Hausverwaltungen ihr Handeln gegenüber den Mietern damit zu rechtfertigen, dass sie im Sinn und Auftrag des Eigentümers oder Vermieters handeln. Ob dies tatsächlich der Fall ist, können Mieter aber nur dann in Erfahrung bringen, wenn der Eigentümer nicht in der Anonymität verschwindet.

Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt

Neben diesen Themen enthält das aktuelle Heft auch interessante Informationen zum Geschäftsgebaren des Wohnungskonzerns Vonovia, das zur Gründung einer Mieterinitiative geführt hat, sowie das Porträt von Birgit Müller, der engagierten Chefredakteurin des Hamburger Straßenmagazins *Hinz & Kunzt*.

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Lukas Baer; Leserbrief
- 5 Wussten Sie ...?; Meldungen; Aus dem Fotoalbum von Martin Steinröx (4)

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Nachverdichtung
- 9 Interview zum Titelthema mit Stadtentwicklungs-Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
- 10 Serie „Stadtteil-Rundgang“ (4): St. Pauli
- 12 Altstadt: Bauen in der inneren Stadt
- 13 Mietervereinsmitglied Rena Moises hat einen Roman über „Untermieter“ geschrieben
- 14 Online Checks des Mietervereins; Mieterverein zu Gast bei der Wochenzeitung *DIE ZEIT*

Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Einbruchschutz
- 22 BGH-Urteile, Folge 59

Politik & Wohnen

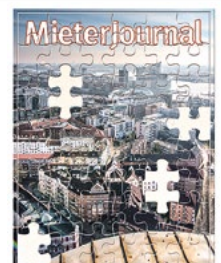
- 24 Correctiv und *Hamburger Abendblatt* recherchieren: Wem gehört Hamburg?
- 25 Betriebskostenspiegel
- 26 Wohnen im Alter
- 27 Serie Mieterinitiativen: Aufbegehren gegen die Vonovia

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Birgit Müller, Chefredakteurin des Straßenmagazins *Hinz&Kunzt*
- 29 Steuertipps für Mieter; Buchtipps: Hamburger Ereignisse; Kündigungskalender
- 30 Buchtipps: Von der Großstadt zur Metropole
- 31 Miете-Witz; Rätsel; Impressum

Titelbild

Nachverdichtung:
Streit um Bauflächen
Foto + Montage:
Scheerer



LESERBRIEF

WARUM FUSSMATTEN VERBIETEN?

Lieber Herr Chychla,

das informative *MieterJournal* lese ich stets mit viel Interesse. Besonders bemerkenswert fand ich auf Seite 21 zum Mietrecht „4. Fußmatten verboten“. Was ist das für ein Vermieter? Eine Fußmatte ist doch auch dafür da, dass man möglichst keinen Schmutz in die Wohnung trägt und zum Beispiel bei einem Laminat- oder Parkettfußboden keine Kratzer et cetera entstehen. Dieser Vermieter gehört zur Kategorie, „die eine Halskrankheit“ haben: „Sie können den Hals nicht vollkriegen.“ Wie schön, dass ihn das Gericht in die Schranken gewiesen hat. Allen Mietern kann ich nur empfehlen, in den Mieterverein einzutreten. Die Leistungen sind für den geringen Jahresbeitrag einmalig.

Mit herzlichen Grüßen
Hans-Jürgen Odrowski

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Odrowski,

ich kann Ihre Entrüstung über die in der letzten Ausgabe des *MieterJournal*s beschriebene Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Neukölln, einem Mieter das Auslegen einer Fußmatte zu verbieten, nachvollziehen. Ich möchte jedoch zu bedenken geben, dass es immer auf die Entscheidung im Einzelfall ankommt. Zudem liegt hier lediglich die erstinstanzliche Entscheidung eines Amtsgerichts vor. Schließlich sollten Sie auch berücksichtigen, dass es sich bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen vor Gericht um einen Zivilprozess handelt, bei dem die sogenannte Dispositionsmaxime herrscht. Das Gericht kann somit grundsätzlich nur über das entscheiden, was von den Prozessparteien vorgebracht wird. Im vorliegenden Fall hat das Gericht eine Güterabwägung zwischen den Interessen des Vermieters und Mieters vorgenommen und zugunsten der Vermieterseite entschieden.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla
Vorsitzender



Fotos: Salewski

UND WAS MACHEN SIE SO ... ?

In der Zentrale und den elf Außenstellen des Mietervereins zu Hamburg arbeiten rund 70 Kolleginnen und Kollegen. Im *MieterJournal* erzählen sie von sich und ihrem Job.

(as) Sein Jurastudium an der Universität Hamburg hat Lukas Baer im Alter von nur 25 Jahren in Rekordzeit abgeschlossen. Der erste Job führte ihn in die Verwaltung. Als Berater beim Jobcenter team.arbeit.hamburg fand er schnell heraus, dass es ihm sehr viel Spaß macht, Menschen zu helfen. Seit einem Jahr setzt sich der 29-Jährige als jüngstes Mitglied der Rechtsabteilung für die Belange von Hamburgs Mieterinnen und Mietern ein. Dabei ist es ihm stets wichtig, als Jurist Waffengleichheit zu schaffen und sich um Mieter zu kümmern, die schlechter gestellt sind. Baer organisiert Mieterinitiativen und hilft Mietern, sich gemeinsam zum Beispiel gegen falsche Betriebskostenabrechnungen und unberechtigte Mieterhöhungen zu wehren. Der gebürtige Hamburger ist in Schnelsen aufgewachsen und hat eine ältere Schwester. Heute lebt er in Hamm, ganz in der Nähe des schönen Hammer Parks. Das Mietrecht lässt ihn auch privat nicht los: Wenn Baer auf Partys von seinem Beruf erzählt, wird er oft um Rat gebeten. Und hilft auch dann gern weiter.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Probleme lösen zu können. Wenn mir das gelingt, vor allem bei Menschen, die sich nicht selbst zu helfen wissen, empfinde ich das als sehr erfüllend.

Was essen Sie zum Frühstück?

Mein Standardfrühstück sind Haferflocken mit Banane.

Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Um morgens wach zu werden, mache ich Liegestütze.

Welches Buch hat Sie begeistert?

Ich habe alles von Fjodor Dostojewski gerne gelesen, besonders „Der Idiot“. Der Protagonist stellt ein bestimmtes Ideal dar: selbstlose, vermeintlich idiotische Gutherzigkeit.

Feueralarm: Was retten Sie aus ihrer Wohnung?

Die Uhr meiner Großmutter. Das ist eine alte Tischuhr aus den 1930er-Jahren.



Foto: Eberhardt

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 9. April, 7. Mai und 4. Juni

Wo? Beim Strohhaus 20, 5. Stock, 20097 Hamburg
Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132

Meldungen

NÄCHSTE TREFFEN DER GENOSSENSCHAFTEN-INITIATIVE

(as) Nach einem erfolgreichen Auftakttreffen im Januar hat die Initiative „Genossenschaft von unten Hamburg“ ihre Arbeit aufgenommen. Die Mitglieder veranstalten regelmäßig Vernetzungstreffen in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20. Dabei diskutieren sie in Arbeitsgruppen unter anderem über Mitbestimmung, Genossenschaftsrecht, Grundlagen der Genossenschaftsidee und transparente Abläufe in Genossenschaften und tauschen ihre Erfahrungen aus. Neue Teilnehmer sind herzlich willkommen. Interessierte können sich auf genossenschaft-von-unten-hamburg.de über die Ziele der Initiative informieren. Die nächsten Treffen sind für die Donnerstagstage 22. März, 26. April und 17. Mai, jeweils ab 17.50 Uhr, geplant.

MEHR WOHNUNGSLOSE IN WOHNRAUM VERMITTELT

(as) Die Bilanz für 2017 kann sich sehen lassen: Im vergangenen Jahr gelang es den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle, 2.146 Haushalte, und damit 24 Prozent mehr als im Vorjahr, in reguläre Wohnungen zu vermitteln. Erfreulich ist auch, dass die Mitarbeiter der Fachstellen bei mehr als 5.000 Haushalten und damit in 80 Prozent der Fälle einen drohenden Wohnungsverlust, etwa bei Mietrückständen, fristlosen Kündigungen und Räumungsklagen abwenden konnten. Außerdem wurden 2017 mehr Wohnungslose in die öffentlich-rechtliche Unterbringung aufgenommen, denn die Zahl der Plätze ist um 1.186 erhöht worden. „Es gibt eine Perspektive jenseits des Lebens auf der Straße. Der Weg ist mitunter beschwerlich, aber er führt zum Erfolg“, sagt Sozialsenatorin Melanie Leonhard.



Fotos: Shutterstock

VORSICHT VOR DATENKLAU!

(as) Auf dem engen Hamburger Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende bereit, sehr frühzeitig persönliche Daten an potenzielle Vermieter auszuhändigen, wenn nur die Hoffnung besteht, eine neue Bleibe zu ergattern. Doch dabei ist Vorsicht geboten, denn der Polizei Hamburg sind Fälle von Missbrauch bekannt! Betrüger nutzen nahezu jede Möglichkeit, um an persönliche Daten zu kommen. Schon mit Kenntnis des Geburtsdatums und der Kontoverbindung einer Person eröffnen sich vor allem im Internet zahlreiche Möglichkeiten für kriminelle Machenschaften. Händigen Sie deshalb keine sensiblen Daten an Unbekannte aus! Informieren Sie sich zuvor über den Vermieter und fragen Sie im Zweifel beim Mieterverein zu Hamburg nach. Sie erreichen uns unter der Mieter-Hotline (040) 879 79-345.

Wussten Sie ...

... dass der Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. der älteste, seit 128 Jahren ununterbrochen bestehende Mieterverein in Deutschland ist?

(as) Am 15. April 1890 gründeten 19 engagierte Bildungsbürger um den Zahntechniker und Vorsitzenden Dr. E. Goldschmidt den Miether-Verein zu Hamburg von 1890 r. V. Während sich die Schreibweise des Vereinsnamens über die Jahre leicht änderte, bestehen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt auch nach 128 Jahren fort. Wie modern und aktuell der Aufgabenbereich des Vereins schon damals war, kann der nachfolgenden Anzeige in der Tageszeitung *Hamburger Echo* vom 7. Juni 1890 entnommen werden: „Zweck des Vereins: Wahrung aller berechtigten Interessen der Mieter, in Bezug auf Mieter und Wohnverhältnisse, sowie Gewährung von Rechtsschutz bei Mietstreitigkeiten“. Neben der rechtlichen Beratung und Hilfe, die der Verein seinen obligatorisch rechtsschutzversicherten Mitgliedern unentgeltlich zukommen lässt, hat auch die mietenpolitische Arbeit des Vereins in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr an Bedeutung gewonnen. Mit seinen mittlerweile rund 66.000 Mitgliederhaushalten, in denen fast 120.000 Hamburgerinnen und Hamburger leben, ist der Verein zu einer aus der Hansestadt nicht mehr wegzudenkenden Institution und Interessenvertretung der Mieter geworden. Der Verein ist seit 1956 zugleich auch der Landesverband des Deutschen Mieterbunds in Hamburg.



Fotos: Mieterverein



Gruselkabinett im Keller

(as) Manfred Steinröx packte das Grauen, als er den Keller eines Altonaer Mehrfamilienhauses betrat. Eigentlich suchte der Gutachter im Auftrag einer Mieterin nach Rissen in den Kellerwänden, um den Feuchtigkeitsproblemen in ihrer Erdgeschosswohnung auf den Grund zu gehen. In einer verstaubten Kellerecke zwischen Regalen mit Perückenköpfen und einem alten roten Friseurstuhl fand er stattdessen ein verwittertes Skelett. „Ob es eine frühere Kundin oder etwa der Friseur selbst war, konnte niemand beantworten“, scherzt Steinröx. Die Mieterin konnte sich den skurrilen Fund tatsächlich nicht erklären. Nach näherer Betrachtung waren sich die beiden aber (ziemlich) sicher: Das gruselige Gerippe war aus Plastik! Auch bei den Kellerwänden gab es Entwarnung, denn sie wiesen keine Risse auf. Die Quelle der Schimmelbildung fand Steinröx schließlich woanders: Weil ein Teil der Fassade des Mietshauses von 1900 bauliche Mängel hatte, konnte Feuchtigkeit in die Wohnung gelangen.



Der Diplom-Ingenieur Manfred Steinröx ist als Sachverständiger für den Mieterverein zu Hamburg im Einsatz und erstellt Gutachten im Auftrag von Mitgliedern. Was er in den Mietshäusern vorfindet, hält er mit seiner Kamera fest. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.

„Bitte nicht in meinem Innenhof“

Der Bauboom spaltet die Elbmetropole

Die einen fürchten um Grün und Licht, die anderen suchen verzweifelt eine Wohnung in Hamburg, der wachsenden Stadt – ein Dilemma, das Kompromisse nötig macht. Der Mieterverein zu Hamburg fordert einen verstärkten Bau von bezahlbaren Wohnungen, um die Wohnungsnot effektiv zu bekämpfen.

Von Volker Stahl

Irmgard Schröder sitzt in der Küche ihrer gemütlichen Wohnung am Winterhuder Weg in Uhlenhorst und blättert in der Bild, die an diesem grauen Februartag auf Seite 13 mit der Schlagzeile aufmacht: „Nachmittags in Eimsbüttel: Schlange stehen für 48 Quadratmeter“. Auf dem Foto ist eine rund 50 Meter lange Kolonne Interessierter zu sehen, die eine unspektakuläre und überteuerte Wohnung im Eppendorfer Weg besichtigen will – alltäglicher „Wohnungs-Wahnsinn“ (Bild) in Hamburg!

Frau Schröder, die mit ihrem Mann Reinhold seit bald 30 Jahren in ihrer Wohnung im ersten Stock lebt, kann die Nöte der Wohnungssuchenden nachvollziehen und spricht sich deshalb für Nachverdichtung in Hamburg aus, weil Wohnraum dringend benötigt werde: „Ich bin aber dagegen, wenn dafür Grünflächen und Bäume vernichtet werden und der Tierwelt der Lebensraum genommen wird.“ Und da sind wir schon beim Problem des Seniorenpaars: Ihr Vermieter, die Robert Vogel GmbH & Co KG, plant direkt vor dem Balkon der Schröders den Neubau eines

Mietwohnhauses mit bis zu vier Eingängen und 61 Wohnungen beziehungsweise einigen Gewerbeeinheiten. Der Häuserblock im begrünten Innenhof der Wohnanlage Winterhuder Weg/Hofweg wird vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben und über einen Spielplatz mitsamt „Grünflächengestaltung“ verfügen. Zu diesem Zweck wird die darunter gelegene Tiefgarage abgerissen.

Für das Ehepaar Schröder bleibt das nicht ohne Folgen: „Bisher haben wir den ganzen Tag Sonne gehabt und konnten unseren Balkon genießen. Durch den rund zehn Meter entfernten Neubau bekommen wir wohl nur noch im Hochsommer Sonnenschein.“ Hinzu kämen Türenklappern, das Herüberwabern von Küchengerüchen, weniger Licht und ein eingeschränktes Sichtfeld, ärgert sich Irmgard Schröder. Der Rasen wurde schon umgepflügt, die 31 Pappeln an der Grundstücksgrenze sind bereits gefällt. „Anfangs flogen die darin lebenden Vögel verwirrt auf der Suche nach ihrem Zuhause umher, auch die Eichhörnchen sind jetzt heimatlos.“

Hamburg wächst weiter

Das alles ist die eine, für die Betroffenen sehr bittere Seite der Medaille. Aber es gibt auch die Rückseite. Hamburgs Bevölkerung wächst – seit 2011 von 1,76 auf 1,86 Millionen im Jahr 2016, exakt um 100.742 Personen, rund 50.000 Flüchtlinge gar nicht mitgerechnet. Für diesen Ansturm ist der Wohnungsmarkt nur unzureichend gewappnet. Zwar sind im gleichen Zeit-

raum 30.729 Wohnungen neu dazugekommen, aber die Zahl der Sozialwohnungen hat sich um 19.539 reduziert und ist auf weniger als 80.000 geschrumpft. Die Neuvermietungsmieten sind auf 12,68 Euro gestiegen und liegen mehr als 50 Prozent über den ortsüblichen von 8,44 Euro pro Quadratmeter. Für alle Neu-Hamburger bedeutet das: Nur wer genug Geld hat, kann sich eine Wohnung leisten. Der „Rest“ wohnt zur Untermiete, wird an den Stadtrand oder in die Randgemeinden verdrängt – oder ist sogar obdachlos, wie zurzeit viele Rumänen und Bulgaren auf der verzweifelten Suche nach Arbeit im gelobten Land.

„Nachverdichtungen werden oft schlecht kommuniziert“

Auch aus diesen Gründen begrüßt Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg grundsätzlich Projekte wie zum Beispiel in Altonas Neuer Mitte oder am Winterhuder Weg/Hofweg: „Denn jedem, der schon eine Wohnung hat, muss klar sein, dass seine Miete ohne Wohnungsneubau irgendwann unbezahlbar wird.“ Wichtig sei bei Neubausprojekten aber, betont Bosse, dass die Mieten nach Ablauf der Bindungsfrist nicht durch die Decke gingen. Doch auch der Initiativenbeauftragte des Mietervereins weiß, dass die angestammten Bewohner in den Quartieren „mitgenommen“ werden müssen bei der notwendigen Verdichtung der Stadt: „Viele Nachverdichtungsprojekte werden leider so schlecht kommuniziert, dass es zu massiven Protesten kommt.“ Für die Anwohner des Winterhuder Wegs hat der Mieterverein deshalb eine Rahmenvereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen ausgehandelt: Die Mieter erhalten während der Bauphase eine Mietminderung und im Anschluss daran auch eine Reduzierung der Miete, soweit der Neubau sich nachteilig auf die bisherige Wohnsituation auswirken sollte. „Das Unternehmen Robert Vogel KG hat Vorbildcharakter und ist den Bestandsmietern sehr entgegen gekommen“, bilanziert Bosse.

„Gemeinsam haben wir eine Rahmenvereinbarung getroffen, die gleich mehrere Ziele verfolgt. Wir wollen die Rechte der Mieterinnen und Mieter der Wohnanlage einheitlich regeln, die baubedingten Belastungen minimieren und einen angemessenen Ausgleich schaffen“, sagt Lars Hansen, Robert-Vogel-



Nachverdichtung an der Hohe-luftchaussee
Foto: stahlpress



Fotos: Scheerer

Geschäftsführer: „Unseres Wissens nach gab es in Hamburg bislang keine Regelung in diesem Umfang.“

Auch das Ehepaar Schröder profitiert von dieser Vereinbarung und hat sich mit der neuen Situation wohl oder übel abgefunden: „Ein Auszug kommt in unserem Alter nicht infrage, außerdem ist die Miete wegen unsere langen Wohndauer vergleichsweise moderat.“ Den Schröders ist „völlig klar“, warum quasi vor ihrer Nase so eng gebaut wird: „Das Bauland ist sehr teuer, die Fläche

gehört dem Bauherrn und man spart so den Kauf eines Grundstücks.“

„Hamburg kann noch wachsen“

Dennoch hätten sich die beiden Senioren eine Lösung gewünscht, die ihre Wohnsituation geringer verändern würde: „Man hätte das ebenfalls auf dem Grundstück des Eigentümers stehende Haus mit der Commerzbank aufstocken oder eines der vielen leeren Bürogebäude in Wohnungen umwandeln können.“

Das Thema Wohnungsnot wird Städte wie Hamburg noch jahrzehntelang beschäftigen, prophezeit Douglas Saunders, Autor des Buchs „Arrival City“. Seine zentrale These besagt, dass die Massenbewegung vom Land in die Stadt erst am Ende dieses Jahrhunderts abgeschlossen sein wird. Dann werden drei Viertel der Menschheit Stadtbewohner sein. Gleichzeitig wird die Anzahl der Erdbewohner nicht mehr wachsen und sich etwa bei neun Milliarden einpendeln – ein unmittelbares Ergebnis der Verstädterung. Die durchschnittliche

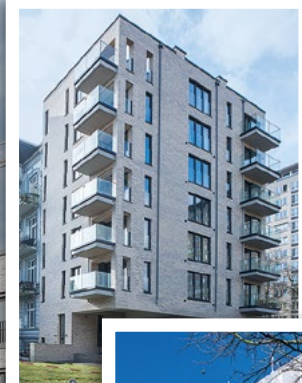
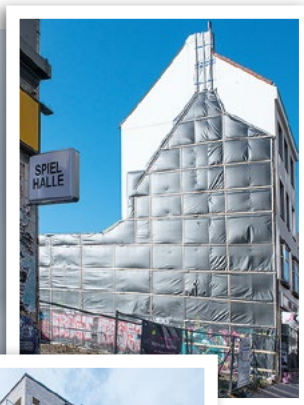
Geburtenrate wird auf 2,1 Kinder pro Familie sinken. Somit wäre die „Ankunftsstädte“ – so bezeichnet Saunders die Metropolregion –, wenn man sie gedeihen lässt, das Instrument, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Welt hervorzubringen.

Auch Hamburg habe noch Platz, um nach innen zu wachsen, meint Martin Siebert, Vorstandsmitglied der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft: „Aufgrund der lockeren Nachkriegsbebauung mit geringer Dichte ergeben sich einige Potenziale durch Nachverdichtung bestehender Quartiere.“

NABU wettet gegen „Bauwut“

Gerade für Genossenschaften, die keine hochpreisigen Eigentumswohnungen errichten, sondern Wohnungen für „normale“ Hamburger, sei das Bauen auf eigenen Grundstücken die einzige Chance, ihrem Förderauftrag gerecht zu werden. Und den Protestierenden gegen Neubauten vor ihrer Haustür entgegnet Siebert: „Stadt verändert sich und die, die eine preiswerte Wohnung suchen, haben eben keine Lobby und können keine Bürgerinitiative gründen, um sich gegen ihre Lebensumstände zu wehren, so wie sich betroffen

fühlende Nachbarn es können.“ Außerdem, gibt Siebert zu bedenken, könne Veränderung auch etwas Positives sein.



In Hamburg wird kräftig geklotzt: Großes Foto: Neue Mitte in Altona. Oben rechts: In der Schanze werden Baulücken geschlossen. Mitte rechts: Neues Gebäude in der Brahmallee. Unten rechts: Nachverdichtung in der Lippmannstraße
Fotos: Scheerer



Das sehen viele Alteingesessene in begehrten Stadtteilen anders. Sie wehren sich bisweilen massiv gegen Wohnungsneubau. Unterstützt werden sie dabei von den Umweltverbänden: NABU-Chef Alexander Porschke fürchtet, dass Hamburgs Naturschutzflächen, die zehn Prozent des Stadtgebiets umfassen, „unter dem Druck von Politik und Wohnungswirtschaft“ einem „ungeheuren Flächenfraß“ anheimfallen werden. Gegen die „Bauwut“ und eine drohende „Betonwüste“ hat der NABU eine Volksinitiative zur Rettung der Grünflächen gestartet und mit falschen Zahlen untermauert,



Nachverdichtung an der Holsteiner Chaussee (Eidelstedt)
Foto: stahlpress

ert, wie die Rechercheure der Wochenzeitung *DIE ZEIT* herausgefunden haben. Der NABU-Chef wettet zudem gegen das Stadtmarketing, das mit den „Cruise Days“, den „Harley Days“ und anderen Events Hamburg für noch mehr Menschen interessant mache – und empfiehlt allen Großstadtfans, doch bitte in die „Peripherie“ zu ziehen. Das scheinheilige Argument: Dann müssten dort keine Kindergärten, Schulen und Arztpraxen geschlossen werden. Dass bei einem verstärkten Umzug in das Umland neue Eigenheimghettos entlang der Siedlungsachsen mitsamt exorbitantem Pendlerverkehr die Folge sein würden, verschweigt der NABU lieber.

Ob in Ottensen, Blankenese, Eidelstedt, Eimsbüttel oder Harvestehude – fast in jedem Hamburger Stadtteil tobt aktuell der Streit um das richtige Maß der Nachverdichtung. Erkenntnisfördernd war eine gut besuchte Veranstaltung zum Thema, die kürzlich im taz-Salon Hamburg stattfand. „Wohnungsbau – wichtig, aber nicht bei mir“, hieß es in der Ankündigung. Die These provozierte Detlef Brunkhorst von der Ini-

tiative Otte 60 zu der Aussage: „Man wird immer in eine Ecke gedrängt und als Wutbürger stigmatisiert, wenn man sich wehrt.“ Brunkhorsts Initiative macht Front gegen „die maximal dichte und maximal profitable Bebauung“ ihres Ottenser Innenhofs zwischen Friedensallee, Großer Brunnenstraße und Hohenzollernring. Einer der Grundeigentümer zähle die kleine Idylle zu einem „der 15 Topgrundstücke in Hamburg“, zitiert Otte 60 genüsslich auf ihrer Website: „Deshalb möchte der Grundeigentümer gerne hier bauen. Was und wie viel, ist Gegenstand des Konflikts.“ Seit 2013 ringen Anwohner, Bezirk, Verwaltung und Investoren um das Projekt. „Es geht um unsere Lebensräume, da möchten wir mitreden“, so Brunkhorst, der selbst Bauunternehmer ist.

Neben Brunkhorst diskutierten Bernd Knies (HafenCity Universität), Matthias Kock (Wohnungsbaukoordinator des Senats) und Malte Siegert (NABU) über das brisante Thema. Hintergrund: Der Hamburger Senat will jährlich 10.000 Wohnungen erstellen lassen und, so Olaf Scholz, „mit dem Bau neuer Wohnungen nie wieder aufhören“. Aktuelle Zahlen untermauern die großspurige Ankündigung: Allein 2017 wurde der Bau von 13.000 Wohnungen genehmigt. Doch dagegen regt sich immer mehr Widerstand. „Es geht um das richtige Maß“, sagte Malte Siegert, „deshalb dürfen Investoren bei der Bebauung der Hinterhöfe in Ottensen oder an der Bartelsstraße nicht übertreiben“. Siegerts Statement wurde vom grün-alternativ angehauchten Publikum, das um die Lebensqualität in seinen Quartieren fürchtet, lautstark jubelt. Doch wo soll nun gebaut werden? „Jedenfalls nicht auf der grünen Wiese. Man muss nur das 130.000 Einheiten große Wohnungspotenzial richtig erschließen“, so Siegert. Der NABU setzt dabei auf Parkplatzbebauung, Aufstockung, die Einbeziehung der Metropolregion und behutsame Verdichtung. Also Innenhofbebauung light?

„Versingelung“ als Problem

Professor Bernd Knies war es vorbehalten, die Ursachen für den Streit um jeden Quadratmeter zu benennen: „Wir erleben eine Renaissance der Städte bei gleichzeitiger Versingelung der Gesellschaft und steigendem Wohnflächenverbrauch.“ So leb-

ten 81 Prozent der Hamburger in Ein- und Zwei-Personenhaushalten. „Unsere Lebensweisen haben sich ausdifferenziert – unsere Wohnungen nicht.“

Den schwersten Stand in der Runde hatte der Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Matthias Kock („Ich habe hier ein Auswärtsspiel“), der auf den „vernünftigen Bestand mit 260.000 SAGA- und Genossenschaftswohnungen“ verwies. Vorrangiges Ziel des Senats sei es, „mehr Stadt in der Stadt zu realisieren und den Wohnungsbau an den Magistralen zu forcieren“. Der von lauten Zwischenrufen mehrfach unterbrochene Kock sprach den Interessenkonflikt zwischen Eingesessenen und Zuzüglern offen an: „Hamburg muss eine Stadt für alle werden – dazu gehören auch die, die kommen!“ Die beste Methode, um dieses Ziel zu erreichen, sei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, so Kock, der auf den Bau von jährlich 3.000 Sozialwohnungen verwies: „Eine Stadt nur für die Reichen will ich auf gar keinem Fall.“ Die Beruhigungsspielle zeigte beim Publikum Wirkung – zumindest ein bisschen.

„Kampf der Besitzenden gegen die Besitzlosen“

Auch der Mieterverein zu Hamburg will keine Stadt, die sich nur Wohlhabende leisten können, betont der Vorsitzende Siegmund Chychla: „Was wir aktuell beobachten, ist der Kampf der Besitzenden, nämlich derjenigen, die eine Wohnung haben, gegen die Besitzlosen – die, die sich schon lange keine mehr leisten können.“ Chychla fordert deshalb eine „kluge Stadtplanung“, die Ökonomie und Ökologie miteinander verbindet: „Es ist genügend Platz zur Verdichtung der Stadt vorhanden. Man kann in den Quartieren bauen, ohne die gewachsenen Strukturen kaputt zu machen.“ In einem Punkt ist sich der Mieterverein mit dem Grundeigentümerverband übrigens einig: Es sollten keine Flächen mehr für den Bau von Reihen- und Einfamilienhäusern verschwendet werden. Torsten Flomm, Chef des Hamburger Grundeigentümerverbands, haut sogar einen „revolutionären Vorschlag“ raus: „Man muss ehrlicherweise sagen: Viele dieser Gebiete stellen wir zur Disposition. Das kann bedeuten: Abriss eines Einfamilienhauses und stattdessen Neubau eines Vierfamilienhauses.“ ■

„Zuzügler bringen neue Impulse in die Stadt“

Über das Thema Nachverdichtung sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg.

London können sich nur noch Spitzenverdiener leisten. Ereilt Hamburg bald dasselbe Schicksal?

Hamburg erlebt ein dynamisches Wachstum. Eine drängende soziale Frage ist dabei die nach bezahlbarem Wohnraum. Unser Ziel ist es, dass alle Bürgerinnen und Bürger überall in der ganzen Stadt eine Wohnung finden und sich auch leisten können. Deshalb schaffen wir zusammen mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen in Hamburg, dem ja auch die Mietervereine angehören, mit unserem ehrgeizigen Wohnungsbauprogramm die Voraussetzungen für die Genehmigung von mindestens 10.000 neuen Wohnungen jährlich, davon 3.000 mit öffentlicher Förderung für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen.

Sind Nachverdichtung und Neubauten, die rund acht Euro Miete pro Quadratmeter kosten, die Lösung?

Die Innenentwicklung, das Prinzip „mehr Stadt in der Stadt“ hat Priorität. Wir haben ein Potenzial von etwa 70.000 neuen Wohnungen. Das heißt, den größten Teil des Wohnungsbaus realisieren wir, indem wir in den inneren Stadtteilen Baulücken schließen, höhere Bauten als bisher zulassen oder bestehende Gebäude aufstocken. Außerdem wandeln wir ehemalige Gewerbegebiete sowie Bahn- oder Krankenhausflächen in neue Wohnquartiere um. Und zum Glück entstehen auch bei großen Infrastrukturentwicklungen, wie der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße oder der Überdeckelung der A7 neue Wohnbauflächen. Und mit Neubauten für acht Euro pro Quadratmeter netto kalt schaffen wir ein zusätzliches Segment im freifinanzierten Wohnungsbau. So ergänzen wir den öffentlichen geförderten Wohnungsbau um ein neues Angebot für Haushalte, die mit ihrem Einkommen knapp über den Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen liegen. Die Modellvorhaben auf Grundstücken in Neugraben-Fischbek und in Bramfeld zum Acht-Euro-Wohnungsbau zeigen schon jetzt: Guter Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten ist in Hamburg möglich.

Sind Hochhäuser eine Lösung?

Gebäude ab einer Höhe von 22 Metern oder neun Geschossen gibt es schon heute in vielen Stadtteilen. Dabei kommt es natürlich immer auf den jeweiligen Standort, die umliegenden Gebäude und die angrenzenden Freiflächen an. Trotz aller Neubautätigkeiten weist Hamburg im Vergleich mit anderen großen Metropolen in Deutschland oder Europa immer noch eine relativ geringe bauliche Dichte auf.

Bitte nennen Sie Beispiele für gelungene Quartiersentwicklung und Nachverdichtung?

Gelungene Quartiere sind beispielsweise die Finkenau, das Stadtparkquartier auf dem alten Güterbahnhof Barmbek oder die Neue



Foto: BSW / Engel

Mitte Altona, in der Ende vergangenen Jahres die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen sind. Es gibt aber auch viele andere kleine und größere Beispiele für gelungene Nachverdichtungen im urbanen Raum, wie zum Beispiel im Pestalozzi Quartier auf St. Pauli. Dort ist es den Architekten gelungen, attraktive Familienwohnungen auf einem sehr schwierigen Grundstück zu realisieren und gleichzeitig den Baumbestand und das alte Schulgebäude zu integrieren.

Viele Bürgerinitiativen machen gegen den Neubau mobil: Otte 60, Bahrio68, Dorotheenkai – haben Sie vor Ort mal mit den Wutbürgern gesprochen?

Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern führen in Hamburg viele: die Bezirke, die Fachbehörden und selbstverständlich tue ich das auch. Klar muss sein: Bürgerbeteiligung ist wichtig, ersetzt aber keine demokratischen Entscheidungsprozesse. Deswegen müssen wir jetzt die Menschen beispielsweise in Winterhude überzeugen, dass das Bauvorhaben am Mühlenkampkanal ein Projekt ist, von dem der gesamte Stadtteil profitiert.

Gefährdet die Nabu-Initiative „Hamburgs Grün erhalten“ die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Hamburg?

Hamburgs Grün ist Lebensqualität und macht einen Gutteil der Faszination für unsere Stadt aus. Das soll und wird auch so bleiben. Stadtentwicklung ist dann erfolgreich, wenn wir in der Lage sind, beide Versprechen – mehr Wachstum und mehr Grün – gleichermaßen einzulösen. Leider wird so getan, als werde Hamburg demnächst zubetoniert. Dabei sind mehr als neun Prozent des Stadtgebiets Naturschutzflächen und rund 20 Prozent Landschaftsschutzgebiete und in jedem neuen Wohnquartier schaffen wir neues Grün, neue Parks.

Sind die Grenzen des Wachstums erreicht, wenn die Einwohnerzahl in Hamburg um 200.000 Personen steigt?

Die Bevölkerung wächst hier schon seit 1986 kontinuierlich. Die Menschen kommen zu uns, weil Hamburg eine attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität ist. Es sind ja vor allem junge Leute, Auszubildende, Studierende und Berufsanfänger, die bei uns ihr Glück suchen. Und zugleich sind sie ein Glück für die Stadt, indem sie in unsere Stadtgesellschaft neue Ideen und Impulse einbringen.



Stadtteil-Rundgang (4) „Überall Touristen“

St. Pauli: Wohnen am Hafen macht Heinz Mann keinen Spaß mehr

Von Sabine Deh

„Abzocker, Dealer und Touristen, ick seh nix Positives“, schimpft Heinz Mann gleich nach der Begrüßung. Der alleinstehende Mann wohnt seit 21 Jahren in einem SAGA-Haus an der Bernhard-Nocht-Straße zur Miete. Als Jungspund zog er 1968 von Berlin an die Waterkant. Seine Mutter lebte in Hamburg, die Nähe zur Ostsee erschien verlockend. Der heute 70-jährige schuftete als Tallymann und Ewer-Kranführer im Hafen. Als moderne Technik menschliche Arbeit in vielen Bereichen ersetzte, sattelte er um und wurde Grafiker.

mit Deutschlandflagge. Trotz dieses patriotischen Zugeständnisses fühlt sich Heinz Mann von „denen da oben“ im Stich gelassen. Die Große Koalition findet er „scheiße“, von der SPD ist er enttäuscht. Als er 1996 den SAGA-Neubau am Hafendrand bezog, war auch dort alles besser. Die Ausdünstungen von Autoabgasen überzogen das ehemals weiße Haus im Lauf der Jahre mit einem deprimierenden Grau. An der Fassade erinnert der blutrote Schriftzug „All Cops Are Target“ an die G20-Demonstrationen. „Wann wird bei uns saniert?“, fragt sich der SAGA-Mieter. Im Kellerbereich wuchern Schimmelpilze – ein Tribut an die Nähe zum Fluss. Der Mieterverein zu



Unterwegs auf St. Pauli mit Heinz Mann.

Langzeitaufgabe“, räumte Innensenator Andy Grote (SPD) gegenüber der Wochenzeitung *DIE ZEIT* ein.

Betont unauffällig bewegen wir uns wei-



Herausgeputzt: Die sanierten Altbauten in der Wohlwillstraße.



Dekorative Kronkorkensammlung an der Fassade der Kneipe „Zum Silbersack“.



Leben unter Kunstpalmen: Die Miete in den Neubauten mit Elbblick ist für Normalverdiener unerschwinglich.

Wir starten unseren Rundgang über die „sündige Meile“ an einem sonnigen Tag gegenüber seiner Wohnung, vor der Kneipe „Scharfe Ecke“, Ecke Davidstraße. Gegen die Kälte schützt sich der Rentner mit einem Kapuzen-Parka. Auf dem Kopf trägt er sein Markenzeichen: eine Kappe

Hamburg kümmert sich. Unterm Strich sei die häusliche Gemeinschaft überwiegend nett, auch seine gut 50 Quadratmeter große Wohnung ist mit einer Miete von rund 500 Euro warm noch bezahlbar.

An der Hafendstraße lungern Dealer herum

An der Davidtreppe beobachten wir Möwen, die in der Hoffnung auf einen Happen Fischbrötchen Touristen umkreisen, und ein Lotsenboot, das auf der Elbe unterwegs ist. „Ich habe hier mal richtig gern gelebt“, sinniert Mann. Vor den Hauseingängen an der Hafendstraße lungern zwischen dem Kindergarten „Birnbäum“ und der Stadtteilschule „Am Hafen“ Drogendealer herum. Die Hamburger Polizei setzt seit Frühjahr 2016 in diesem Gebiet auf die Sondereinheit „Task Force Drogen“. 80 Beamte sind im Bereich Sternschanze, Altona und St. Pauli präsent. „Das ist eine

ter in Richtung Pudel-Club. Nach einem Brand wurde der Szenetreff im August 2017 neu eröffnet. Nebenan, rund um die kleine, mit künstlichen Palmen dekorierte Parkanlage „Park Fiction“ sind in den vergangenen Jahren Neubauten entstanden. Das Internetportal Immonet.de bietet eine 100,2 Quadratmeter große Mietwohnung mit Hafendblick für eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.755 Euro an.

Wir schlendern weiter. „Hier wurde 2009 der Abschied von Domenica, Hamburgs berühmtester Hure gefeiert“, erzählt mein Stadtteilführer, als wir an der St. Pauli-Kirche am Pinnaßberg ankommen. 500 Luden, leichte Mädchen und Freunde gaben Anita Niehoff, so ihr bürgerlicher Name, das letzte Geleit. „Die Mädels in der Herberstraße haben damals ihre Fenster mit schwarzen Tüchern verhüllt“, erinnert sich Heinz Mann. Wir erreichen den Heinköllisch-Platz, der fast idyllisch am Rand des Rotlichtviertels liegt. In den hübschen



Seit Dezember 2007 herrscht rund um die Reeperbahn Waffenverbot. Verstöße können zwischen 150 und 10.000 Euro kosten.

Altbauten, die den Platz säumen, kann man mit Glück noch eine bezahlbare Mietwohnung ergattern. Im Fenster des Stadtteiltreffs GWA St. Pauli hängt ein Poster der Bürgerinitiative „Mietenwahnsinn stoppen – bezahlbaren guten Wohnraum für alle“.

„Mietenwahnsinn stoppen“

„Wir haben beobachtet, dass zunehmend einkommensstarke Menschen in den Stadtteil ziehen, während die Armen verdrängt werden“, berichtet Steffen Jörg. Bei der GWA ist der Mittdreißiger für den Bereich Stadtteilpolitik zuständig. Ein Blick in seine Unterlagen zeigt, dass der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in bester St. Pauli-Lage 2004 noch 1.900 Euro betrug und bis 2016 auf im Schnitt 4.800 Euro gestiegen ist. Für den Sozialarbeiter ist das „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.“

Auf dem Weg zur Reeperbahn kommen wir an der Kneipe „Zum Silbersack“ vorbei. Hier treffen sich Anwohner, Hartz-IV-Empfänger und Malocher auf ein Bier. Auch Heinz Mann hat hier einmal Entspannung gesucht. Schlagermove, Hamburg-Marathon,

zur Silbersackstraße wird am Wochenende zum Speißrutenlauf.“ Immerhin: Ab 2019 soll der Schlagermove in einem anderen Teil Hamburgs stattfinden, hat der Senat kürzlich nach zahlreichen Protesten der St. Paulianer entschieden.

Wir passieren die mit Brettern vernagelte ehemalige Spielbank „Casino Reeperbahn“ in Richtung Wohlwillstraße, wo Ende 2017 die Sanierung des Quartiers „St. Pauli Wohlwillstraße“ abgeschlossen wurde. 530 Wohneinheiten und 39 Gewerbeeinheiten sind nun modernisiert. 351 Wohneinheiten entstanden im Programm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) neu. Die Pestalozzi-Schule, ein elegantes Jugendstil-Ensemble, wurde zu Vierzimmer-Wohnungen umgebaut. Im Zentrum des Areals baut die Grundstücksgesellschaft Pestalozzi-Quartier neun Stadthäuser und drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 „komfortablen“ Mietwohnungen. Geplant ist außerdem ein Gebäude mit zehn geförderten altersgerechten Wohnungen. Die öffentlichen Investitionen für das RISE-Sanierungsgebiet „St. Pauli Wohlwillstraße“ betragen rund 40 Millionen Euro. „Ich werde mir hier nix



Die Kneipe „Zum Silbersack“ ist eine Institution in St. Pauli.

Die Geschichte des grenzdebilen Verlierers beschreibt der Hamburger Autor Heinz Strunk in seinem Roman „Der goldene Handschuh“ in beklemmender Nüchternheit. Gegenüber der berühmten Kneipe steht ein neues Studentenwohnheim kurz vor dem Erstbezug.

An der Reeperbahn Ecke Davidstraße fällt unser Blick links auf die „Tanzenden Türme“, in deren Glasfassade sich das Sonnenlicht spiegelt. Am Spielbudenplatz, zwischen „Docks“ und Panoptikum, starten im Frühjahr die Bauarbeiten für das neue „Paloma-Viertel“. In die Namenswahl wurden die Anwohner einbezogen. 250 Bürger gaben in der „Planbude“



Zwischen den „Tanzenden Türmen“ und dem Spielbudenplatz entsteht das neue Paloma-Viertel.



Alltag statt Ausnahmezustand: Das Leben der Stadtteilbewohner zeigt ein Wandbild am Jugendhaus der St. Pauli Kirche.



Schöne Altbauten mit moderaten Mietpreisen: Viele der Häuser um den Hein-Köllisch-Platz gehören der SAGA.

die Kreuzfahrtschiffe im Hafen und diverse andere Großveranstaltungen haben ihm diesen Spaß vergällt. Die vielen Touristen, die überall „hinpissen und kotzen“, empfindet er, wie viele seiner Nachbarn, als Zumutung: „Der Weg von meiner Wohnung

leisten können“, vermutet Heinz Mann nach einem kurzen Blick und wendet sich ab.

Schräger Gesang mittags um halb eins im „Goldenen Handschuh“

Gegen Mittag erreichen wir die Straße Hamburger Berg. Wir kommen vorbei an „Heikes Frisör“ und der „Ältesten Tätowierstube Deutschlands“. Aus der Kneipe „Goldener Handschuh“ weht die Stimme von Hans Albers, der im Chor mit den Gästen „Auf der Reeperbahn nachts um halb eins“ intoniert. „Die haben wohl schon einen intus“, vermutet Heinz Mann beim Klang des schrägen Chorgesangs. Die schmuddelige Kaschemme erfreut sich schauriger Berühmtheit: In den 1970er-Jahren schleppte der vierfache Frauenmörder Fritz Honka hier seine Opfer ab.

ihre Vorschläge ab. Ideen wie „Pauli-Palast“, „Kiezodrom“ und „Tauben-Eck“ schafften es nicht in die engere Auswahl. Auf dem 6.000 Quadratmeter großen Areal, auf dem bis 2014 die Esso-Hochhäuser standen, baut die Bayerische Hausbau in den kommenden vier Jahren 200 Wohnungen, davon sind 80 bis 90 Sozialwohnungen für die ehemalige Esso-Mieter reserviert.

Licht und Schatten wechseln überall auf dem Kiez. An der einen Ecke sind die Mietpreise noch erschwinglich und man trifft auf eine intakte Nachbarschaft, an der anderen Ecke machen sich Großverdiener in Luxuswohnungen breit und verdrängen den „kleinen Mann“. Seine günstige Wohnung in Hafennähe möchte Heinz Mann trotz Touristen, Dealer und Schläger nicht aufgeben. Nachdenklich schiebt er am Ende unseres Spaziergangs seine Kappe in den Nacken und sagt leise: „Ich glaube, ich würde den Geruch der Elbe vermissen.“ ■

St. Pauli in Zahlen

Einwohner: 22.595

Fläche: 2,2 Quadratkilometer

Schulen: 2

Kitas: 19

Wohngebäude: 1.272

Wohnungen: 12.378

Ø Größe: 64,1 Quadratmeter

Ø Miete: 14,13 Euro pro Quadratmeter

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

„Unendliches Plaisir“ im ehemaligen Folter-Haus?

Stadthöfe: Die Zukunft der Innenstadt wird von der Geschichte eingeholt

Von Folke Havekost

Euphorie und Empörung: Große Emotionen begleiten die Stadthöfe in ihrer letzten Bauphase. Das Großprojekt zwischen dem Axel-Springer-Platz und der Graskellerbrücke soll die Zukunft innerstädtischen Wohnens darstellen – und gerät über die Vergangenheit ins Wanken. Rund um das alte Stadthaus, in dem die Nazis einst ihre politischen Gegner folterten, entsteht ein moderner Komplex aus Wohnungen, Geschäften, Büros und ein Hotel mit 126 Zimmern. „Hier werden Orte nicht neu geschaffen, sie werden freigelegt wie Intarsien unter den zentimeterdicken Farbschichten der Geschichte“, schwärmte Eva Eusterhus in der Tageszeitung *Die Welt*.

Die acht einzelnen Gebäude mit klingenden Namen wie Palaishaus sind über Innenhöfe miteinander verwoben, nach dem Vorbild der Hackeschen Höfe im Zentrum Berlins soll es eine „Hommage ans Leben“ sein. Die alten denkmalgeschützten Fassaden wurden restauriert, im Inneren wird neu gebaut „in Analogie und Harmonie zum Alten“, wie Projektleiterin Tanja Lucas erläutert. Im Juni soll alles fertig

sein, bis auf den Umbau des 1710 errichteten Görtz-Palais am Neuen Wall. Das älteste Bauwerk des überwiegend im 19. Jahrhundert entstandenen Ensembles soll erst 2019 seine Pforten öffnen.

88 neue innerstädtische Wohnungen

Auf 100.000 Quadratmetern entstehen auch 88 Wohnungen, die ersten Mieter zogen bereits im November 2017 ein. Terrazzo-Treppenhaus, großzügige Fensterfronten, das Massivholzparkett Eiche Fischgrät, digitale Schließanlagen und der Blick auf den Bleichenfleet haben ihren Preis: Immobilienscout24 taxiert die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zwischen 17,50 und 20,50 Euro pro Quadratmeter. In die Büros sind Wirtschaftsjuristen, Steuerberater und Reedereien eingezogen. In den begrünten Höfen sollen Restaurants für eine auch abends belebte Innenstadt sorgen, wo jetzt noch der Systemgastronom Vapiano am nahen Gänsemarkt die bestfrequentierte Adresse ist.

2009 erwarb die Quantum Immobilien AG das Areal für 54 Millionen Euro von der Stadt, noch in der Endphase des CDU-Bürgermeisters Ole von Beust. Projektfefin Lucas freute sich

über die „neue Erlebniswelt mit anspruchsvoller Architektur“ – und darüber, dass mit dem insgesamt 250 Millionen Euro schweren Projekt „ein Stück Hamburger Geschichte für die Menschen endlich öffentlich zugänglich wird“.

Anders wohnen als „Monsieur Ottonormal“

Doch über Geschichte lässt sich trefflich streiten, über Worte erst recht. Quantum verwendete einen Begriffsmischmasch aus Deutsch und Französisch, eine Art „Freutsch“, um die nach dem Umzug der Stadtentwicklungsbehörde aus dem Komplex 2013 errichtete Baustelle mit französischem Charme aufzuladen – schließlich diente das Stadthaus von 1811 bis 1814 als Verwaltungssitz der Besitzer in Hamburgs Franzosenzeit. „Wer will schon so wohnen wie Madame und Monsieur Ottonormal?“, warb das Unternehmen für seine Wohntempel und versprach: „Nirgendwo flaniert es sich mit mehr Grandeur durch die Pforte zur Welt als in eben diesen Höfen.“

„Unendliches Plaisir“, lautete ein weiteres Freutsches Versprechen des Unternehmens, dem im Vertrag mit der Stadt auferlegt worden war, für eine angemessene Erinnerung an die Zeit der Gestapo-Folter zu sorgen. Bislang klären nur zwei Tafeln über die Verbrechen der NS-Zeit auf, die erst in den 1980er-Jahren auf gewerkschaftliche Initiative angebracht wurden – das offizielle Hamburg nutzte den Ort des Schreckens zwar als Behördensitz, erinnerte sich aber auch nur zaghaft bis ungern.

„Hier soll ein echter Ort des Gedenkens entstehen“

Das Konzept einer privatisierten Gedenkkultur zog massive Kritik auf sich, spätestens, als die Erinnerungsfläche von ursprünglich geplanten 530 auf nur noch 70 Quadratmeter zusammengestrichen und in eine Buchhandlung nebst Café integriert wurde. Für *DIE ZEIT* war dies nicht mehr als ein „marketingkompatibles Apropas“, und auch im Ausland schlugen die Wellen hoch.

„Freutsche Fehlleistung“: Das schmiedeeiserne Begrüßungsschild wurde mittlerweile abgehängt. Es erinnerte zu sehr an die zynischen Nazi-Botschaften an Toren von Konzentrationslagern wie „Jedem das Seine“ oder „Arbeit macht frei“.





Alt und neu: Aus dem ehemaligen Verwaltungssitz „Stadthöfe“ wird ein Nobelquartier, das über fünf Innenhöfe miteinander verbunden ist. Hinter den restaurierten Fassaden steckt eine moderne Ausstattung der Wohnungen, Büros und Läden.

Kate Connolly berichtete für den Guardian über die Proteste, India Block für das Online-Designmagazin Dezeen – zumal das bereits installierte Begrüßungsportal mit der Aufschrift „Bienvenue, moin, moin, Stadthof“ in seiner schmiedeeisernen Gestaltung an die Tore von Konzentrationslager erinnerte. „Wir haben uns entschieden, das Schild zu entfernen“, sagte Quantum-Vorstand Frank Gerhard Schmidt nach tagelangen Diskussionen über das Eigentor der Immobilienfirma.



Wohnen am Wasser: Der Blick auf den Alsterfleet von den Brückenarkaden, die von den Gestapo-Häftlingen „Seufzergang“ genannt wurde. Dort soll mit Informationstafeln auf die NS-Verbrechen hingewiesen werden.

„Wir wollen, dass hier ein echter Ort des Gedenkens und des kritischen Austausches entsteht“, beteuert Kultursenator Carsten Brosda. Ein dauerhaft eingesetzter Beirat soll nun in Abstimmung mit Quantum ein angemessenes Gedenken sicherstellen. Doch die Diskussion um Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft der Stadthöfe wird wohl noch mindestens bis zur Eröffnung andauern ■

Zu zweit ist besser als alleine

Ottenser Autorin und Mietervereins-Mitglied Rena Moises hat gute Erfahrungen mit Untermietern gemacht – und trotzdem einen Kriminalroman über sie geschrieben

Von Anna Salewski

Den leuchtend türkisen Einband ihres ersten Krimis hat Rena Moises selbst ausgesucht. Eine Altbautür mit edel geschwungener Türklinke, passend zum Titel „Die Untermieter“. „Es war mir wichtig, dass das Cover des Buchs sich von der Masse abhebt und die Leser sofort anspricht“, sagt die 64-Jährige. Schließlich beschäftigt sich die selbstständige Personalmanagerin, die einige Jahre als Journalistin gearbeitet hat, seit zwei Jahrzehnten mit dem Buch, das auf persönlichen Erfahrungen beruht.

Mitte der 1990er-Jahre lebte Moises mit ihrem Sohn in einer Vier-Zimmer-Wohnung in Ottensen, einem Stadtteil, in dem die gebürtige Flensburgerin nun schon seit mehr als 30 Jahren zu Hause ist. Weil das Geld knapp war, entschied sich die alleinerziehende Mutter, ein Zimmer zu vermieten. Über die Jahre müssen es wohl mehr als zehn Untermieter gewesen sein, erinnert sich die Autorin.

An diese Zeit in ihrem Leben denkt Moises gerne zurück. „Ich habe supertolle Erfahrungen gemacht. Damals haben sich Freundschaften entwickelt, die bis heute halten“, erzählt sie. Zum Beispiel mit einer französischen Praktikantin, der es in Hamburg so gut gefiel, dass sie hier blieb, heiratete und später mit ihrem Mann nicht weit von Moises lebte. Ihren französischen Akzent und die gemeinsamen Opernbesuche hat die Autorin in ihrem Krimi verarbeitet. Auch eine Mitbewohnerin, mit der es nicht so gut lief, findet sich in dem Buch wieder. „Die war wirklich schrecklich. Ich habe sie das Jammertal genannt, weil sie sich von allen schikaniert fühlte“, erinnert sich Moises.

Als damals eine Freundin vorschlug, Moises sollte das Erlebte aufschreiben, zögerte sie nicht lange. Auch dass es ein Krimi werden sollte, war schnell entschieden, denn Krimis las Moises selbst am liebsten. Fast zwei Jahre schrieb sie neben der Arbeit an ihrem Roman. „Ich hatte überall Zettel dabei und schrieb sogar beim Spazierengehen Ideen und Beobachtungen auf. Das war eine schöne Zeit“, erinnert sich Moises. Das Schreiben sei ihr leicht gefallen, sagt die Autorin. Als Newcomerin einen Verlag zu finden, war umso schwerer. Irgendwann landete das Buch in der Schublade. Bis Moises schließlich das Self-Publishing entdeckte und ihr Debüt 2016 auf diesem Wege veröffentlichte. Seitdem kümmert sie sich alleine um das Marketing ihres Buchs, organisiert Lesungen und sorgt

dafür, dass örtliche Buchhandlungen ihr Opus ins Regal stellen.

Natürlich basieren nicht alle Handlungsstränge des Romans auf realen Begebenheiten, schließlich ist „Die Untermieter“ ein Krimi. „Aber kein klassischer, sondern ein psychologischer“, wie Moises betont. Ihre Protagonistin Hedda ist nach einer traumatischen Kindheit nicht in der Lage, soziale Bindungen einzugehen. Den Kontakt zur Mutter bricht die junge Frau ab, Freunde hat sie nicht. Hedda lebt alleine und als sie ihren Job verliert, droht sie zu vereinsamen. Damit greift Moises ein gesellschaftliches Phänomen auf, das in vielen Städten und auch in Hamburg immer mehr an Brisanz gewinnt. Die Zahl der Single-Haushalte ist hoch: 2016 lebte in mehr als der Hälfte der Hamburger Haushalte nur eine Person. In einzelnen Stadtteilen sind es bis zu 70 Prozent. Wer keine Verwandten hat und auf kein soziales Netz zurückgreifen kann, ist damit komplett auf sich allein gestellt.

So geht es auch Hedda. Bis sie auf die Idee kommt, sich per Zeitungsannonce eine Untermieterin zu suchen. Moises strickt die Handlung ihres Krimis um diese Untermieter herum, die Hedda aus ihrer Verzweiflung holen sollen – und die sie meist doch schnell wieder loswerden will.

Rena Moises lebt heute wieder alleine, auch wenn ihr die Fünf-Zimmer-Wohnung im dritten Stock einer edlen Ottenser Altbauvilla mittlerweile viel zu groß ist. Früher habe sie hier gemeinsam mit ihrem Sohn gewohnt, außerdem viel Platz für ihr Büro gebraucht. Jetzt sucht Moises eine kleinere Wohnung im Viertel. Auch weil es in den vergangenen Jahren immer wieder Probleme mit der Vermieterin gab, zum Beispiel wegen einer extremen Mieterhöhung, weshalb Moises Unterstützung beim Mieterverein zu Hamburg suchte. Sie hofft, ihren nächsten Roman bereits in einer neuen Wohnung zu schreiben. Das Thema stehe noch nicht ganz fest, aber eine grobe Idee habe sie schon. „Es hat wieder mit Wohnen zu tun“, verrät die Autorin. ■



Rena Moises
„Die Untermieter“
Taschenbuch: 11,99 Euro
Verlag: Epubli
ISBN: 978-3-7450-5961-8
368 Seiten
Ebook: 3,99 Euro
Verlag: Neobooks
ISBN: 978-3-7427-6388-4
Mehr Infos zur Autorin und zum Buch: rena-moises.de



Foto: Salewski

Wer kann sich Hamburg noch leisten?

Veranstaltung der ZEIT-Stiftung mit Siegmund Chychla

(vs) „Zur Sache, Hamburg: Wer kann sich die Stadt noch leisten?“ So lautete das Thema einer von der ZEIT-Stiftung organisierten Diskussionsveranstaltung im Bucerus-Kunst-Forum am Rathausmarkt, die im Februar stattfand. Mit dabei: Der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla, der die prekäre Situation von Hamburgs Mietern schilderte.

Das Interesse an der Veranstaltung war überwältigend groß, fast alle Plätze waren besetzt. Zu Beginn fragte Moderator Patrik Schwarz nach Erfahrungen mit „Miethaien“ in die Runde, zu der auch Sandra Ludwig vom Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle und SAGA-Chef Dr. Thomas Krebs gehörten. Siegmund Chychla antwortete salomonisch: „Neuvermietungsmieten mit Preisen von 12 oder 13 Euro pro Quadratmeter bedeuten bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung rund 1.400 Euro.“ Gemäß der Faustregel, dass die Wohnung nicht mehr als rund 30 Prozent des Einkommen verschlingen sollte, müsste die entsprechende Mietpartei über ein Netto-Einkommen von mehr als 4.500 Euro verfügen, rechnete Chychla vor: „Aber wer hat das schon?“ Und schon war die Runde mittendrin im Thema.

Sandra Ludwig wollte keine Namen nennen, gab jedoch preis: „Angelsächsische Investoren haben eine andere Sichtweise als hiesige – ihnen ist es egal, was die deutsche Presse schreibt.“ Chychla meldete sich zu Wort und nannte ein aktuelles Beispiel für Renditegier, die von der Vonovia geschluckte GAGFAH: „Das Unternehmen gehörte früher der Bundesversicherung der Angestellten, war bis 1990 gemeinnützig. Heute ist der neue Eigentümer vor allem daran interessiert, möglichst hohe Renditen zu generieren.“

Zu den „Guten“ im Haifischbecken der Immobilienwirtschaft gehört Dr. Thomas Krebs, Chef der städtischen SAGA Unternehmensgruppe: „Wir arbeiten nachhaltig“, betonte Krebs, „funktionierende Quartiere

sind unser Geschäft.“ Doch neben den „Immobilienhaltern“ wie der SAGA oder den Genossenschaften gebe es nun mal die spekulativ ausgerichteten „Händler“, so Krebs: „Die steigen bei niedrigen Preisen ein, achten auf den Exit und wollen dabei möglichst viel mitnehmen.“ Die Haltedauer bei diesen „Händlern“ betrage zwei bis zehn Jahre, wusste Sandra Ludwig aus langjähriger Erfahrung zu berichten.

Am Ende des Abends brachte Siegmund Chychla das Zauberwort „neue Gemeinnützigkeit“ ins Gespräch: „Wir müssen Wohnungen mit langfristiger Mietpreisbindung bauen. Bei den jetzt neu entstehenden Sozialwohnungen endet die Bindung bereits nach 15 Jahren.“ ■



Ein Jahr Online-Checks

Mehr als 30.000 Hamburger nutzten das neue Infoangebot des Mietervereins zu Hamburg

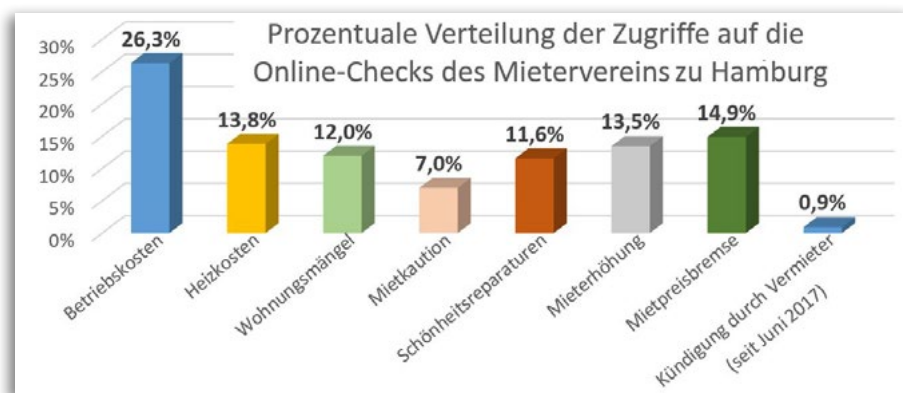
(as) Das Interaktive Beratungsangebot ist ein Riesenerfolg: Mehr als 30.000 Hamburgerinnen und Hamburger griffen schon auf die Online-Checks des Mietervereins zu Hamburg zu! Mit seinen kostenlosen Online-Checks versorgt der Mieterverein

Engineering GmbH entwickelt und als deutschlandweit erster Mieterverein eingeführt. Nach dem großen Erfolg in Hamburg plant der Deutsche Mieterbund jetzt die bundesweite Einführung. „Mieter haben zu Recht den Wunsch, sich im digitalen Zeitalter zeitgemäß informieren zu können. Deshalb sind die Online-Checks eine wichtige und nicht mehr wegzudenkende Ergänzung zu unserem bisherigen umfangreichen Informationsangebot“, sagt Siegmund Chychla, der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg.

Das Interesse der Nutzer für die einzelnen Checks spiegelt die Beratungsschwerpunkte des Mietervereins zu Hamburg wider. So interessierten sich 26 Prozent für Betriebskosten und 15 Prozent für die Mietpreisbremse, während jeweils rund 14 Prozent ihre Heizkostenabrechnung oder Mieterhöhung prüften.

Die Ergebnisse des Mietpreisbremse-Checks zeigen deutlich, dass sich nur wenige Vermieter an das wohnungspolitische Instrument der Mietpreisbegrenzung halten: In 82 Prozent der Fälle gibt es Anhaltspunkte dafür, dass Vermieter die gesetzlichen Vorgaben außer Acht lassen. Mieter müssen deshalb durchschnittlich 221,71 Euro zu viel Miete im Monat zahlen. Auch die Auswertung des Mieterhöhung-Checks liefert erschreckende Ergebnisse: Rund 76 Prozent der Mieterhöhungsverlangen sind fehlerhaft.

Alle Checks bestehen aus einem Frage-Antwort-Dialog und einem Report mit Handlungsempfehlungen. Sie verfügen über ein responsives Webdesign, sodass Nutzer sie jederzeit und mit allen Endgeräten durchlaufen können. 54 Prozent der bisherigen Zugriffe erfolgten über einen Desktop-Computer, rund 45 Prozent der User nutzen ein mobiles Endgerät. ■



Mieterinnen und Mieter schnell und unkompliziert mit Informationen zu den wichtigsten Mieterthemen. Seit einem Jahr können sie auf [online-checks.mieterverein-hamburg.de](https://www.online-checks.mieterverein-hamburg.de) zum Beispiel nach Unstimmigkeiten in Ihren Betriebskostenabrechnungen suchen oder Ihre Mieterhöhung prüfen. Insgesamt stehen zwölf verschiedene Online-Checks zur Verfügung.

Der Mieterverein zu Hamburg hat das interaktive Online-Angebot in Kooperation mit dem Unternehmen Codiac Knowledge

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und
bearbeitet von Rechtsanwältin
Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen auch für juristische Laien verständlichen Überblick voran. Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.

- 1** Eine Genossenschaft durfte von ihrem Mitglied keine Mieterhöhung fordern, nachdem das Mitglied nach dem Auszug des Lebenspartners einen Teil der Wohnung untervermietet hatte.
- 2** Das Gericht gab einer Mieterin Recht, die sich gegen eine Mieterhöhung gewehrt hatte. Der Vermieter hatte seinem Mieterhöhungsver-

langen nach einer Modernisierung der Wohnung eine jüngere Baualtersklasse des Mietenspiegels zugrunde gelegt. Die Wohnung ist in die bisherige Baualtersklasse einzuordnen, entschied das Gericht.

- 3** Das Landgericht stellte klar, dass der Mieter nicht per se angehalten ist, Belege einzusehen, um Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Ergebe sich der Fehler bereits aus der Abrechnung selbst, sei eine Beleginsichtnahme nicht notwendig.
- 4** Die Parteien hatten bei Mietbeginn eine Inklusivmiete vereinbart. Eine Änderung der Mietstruktur war nicht dadurch erfolgt, dass der Mieter einem

Mieterhöhungsbegehren zugestimmt hatte, dem eine Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen zugrunde lag. Dem Mieterhöhungsbegehren konnte der Mieter kein Angebot zu einer Änderung der Mietstruktur entnehmen.

- 5** Das Gericht stellte klar, dass ein Mieter nicht verpflichtet ist, von sich aus einen Termin zur Wartung der Rauchwarnmelder oder zum Austausch der Wasserzähler zu vereinbaren. Es ist vielmehr die Aufgabe der Vermieterin, ihm einen solchen Termin anzukündigen.
- 6** Ein Vermieter verweigerte die Rückzahlung der Mietkaution aufgrund vermeintlicher Gegenansprüche. Der Vermieter konnte jedoch keine Schadensersatzansprüche geltend machen, da er den Mieter nicht unter Fristsetzung zur Nachbesserung aufgefordert hatte, nachdem das Mietverhältnis beendet worden war.
- 7** Eine Vermieterin hat gegen die Mieterin ihrer Wohnung einen Anspruch auf Ersatz der Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten. Es war zu einem Wasserschaden in der Wohnung gekommen, nachdem die Mieterin die Waschmaschine grob fahrlässig bei erstmaliger Inbetriebnahme unbeaufsichtigt gelassen hatte.

1 Erlaubnis zur Untervermietung und Untermietzuschlag

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 11. Oktober 2017, 48 C 28/17

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung. Den Nutzungsvertrag unterzeichnete der damalige Lebensgefährte des Genossenschaftsmitglieds als Bürge. Die Frau und ihr Lebenspartner bewohnten die Wohnung von Vertragsbeginn an gemeinschaftlich.

Nach ungefähr einem Jahr trennte sich das Paar und der Bürge zog aus der Wohnung aus. Die Genossenschaft wurde von ihrem Mitglied hierüber in Kenntnis gesetzt und per E-Mail um Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers der Wohnung an einen konkret benannten Untermieter gebeten. Die Wohnung hat 2,5 Zimmer.

Die Genossenschaft teilte daraufhin mit, dass ihr eine Untervermietung, die genehmigungspflichtig sei, nach aktueller Rechtsprechung nur gegen Zahlung einer angemessenen Mieterhöhung zuzumuten sei. Bei Aufnahme eines Lebenspartners handele es sich um einen üblichen Mietgebrauch. Das Mitglied schulde hier nur die erhöhten Betriebskosten. Da das Mitglied jedoch ein Zimmer an eine dritte Person überlassen wolle, handele es sich um eine „echte“ Untervermietung, die einen Untermietzuschlag in Höhe von 20 Prozent der Grundnutzungsgebühr rechtfertige.

Die Mieterin verlangte von der Genossenschaft die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung eines Zimmers der Wohnung – ohne Zahlung einer zusätzlichen Miete.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage hatte Erfolg. Die Mieterin hat ein berechtigtes Interesse an der Erteilung einer Untervermietungs Erlaubnis. Durch den Auszug ihres Lebensgefährten konnte sie die Miete nicht mehr allein tragen. Die Erteilung der Erlaubnis ist der Genossenschaft ohne eine Erhöhung der Miete auch zuzumuten. Nach dem Gesetz kann der Vermieter die Erlaubnis von der Bereitschaft des Mieters zur Zahlung einer höheren Miete (Grundmiete oder Betriebskosten) abhängig machen, wenn ihm die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist. Es handelt sich hierbei um eine Vertragsanpassung wegen eines erweiterten Mietgebrauchs. Eine Mieterhöhung muss in einem solchen Fall vereinbart werden. Wann einem Vermieter die Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung nur gegen eine angemessene Erhöhung der Miete zuzumuten ist, ist gesetzlich nicht näher geregelt.

Nach einer Literaturmeinung ist eine Untervermietung nur an nahestehende Personen ohne Mieterhöhung erlaubt. Im Fall einer Untervermietung an sonstige Personen könne der Vermieter einen Untermietzuschlag von 20 Prozent verlangen.

Nach vorherrschender Literaturmeinung hängt der Anspruch des Vermieters auf eine Mieterhöhung davon ab, ob der Vermieter durch die Aufnahme des Dritten vermehrt belastet werde – etwa durch eine stärkere Abnutzung der Wohnung oder durch eine höhere Belastung mit Betriebskosten.

Nach Auffassung des Gerichts ist eine wertende Betrachtung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls geboten. Hiernach ist in dem vorliegenden Fall die Untervermietungserlaubnis dem Vermieter ohne Erhöhung der Miete zumutbar. Die Mieterin begehrte im Verhältnis zu der bei Mietbeginn

vereinbarten Nutzung keine erweiterte Nutzung. Der Vermieterin war bei Mietbeginn bekannt und es bestand Einvernehmen, dass die Mieterin die angemietete Wohnung zu zweit nutzen wird. Durch die Aufnahme eines Untermieters würde der Mieterin mithin keine Gebrauchserweiterung gestattet werden.

Es bestanden auch keine Anhaltspunkte für eine Gewinnerzielungsabsicht der Mieterin. Die Gefahr einer übermäßigen Abnutzung war nicht erkennbar. Das Gericht hat hierbei berücksichtigt, dass es sich bei der Vermieterin um eine Baugenossenschaft handelt. Die Baugenossenschaft möchte ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Das Ziel könnte unterlaufen werden, wenn es den Mitgliedern möglich wäre, Zimmer zu hohen Mieten zu vermieten. Ein solcher Fall lag hier jedoch nicht vor.

Die Genossenschaft hat daher auch keinen Anspruch auf Zahlung der von ihr geforderten Mieterhöhung.

Mitgeteilt von RA Hamann

2 Mietenspiegel / modernisierte Altbauwohnung ist kein Neubau

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 18. August 2017, 650 C 220/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin beehrte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dem Begehren lag das Rasterfeld M3 (Baualtersklasse 1994 bis 2010) des Mietenspiegels 2015 der Freien und Hansestadt Hamburg zugrunde.

Die Wohnung wurde 1968 bezugsfertig. Anfang der 1990er-Jahre wurde das Gebäude nachträglich um weitere Dachgeschosswohnungen aufgestockt. Später folgten Modernisierungsmaßnahmen.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass aufgrund dieser umfangreichen Renovierungsarbeiten die Wohnung wie ein Neubau zu bewerten und in die Baualtersklasse 1994 bis 2010 einzuordnen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin ist nicht begründet. Eine Zustimmung zu der Mieterhöhung konnte die Vermieterin nicht zu Recht fordern.

Das Mieterhöhungsverlangen ist – trotz fehlerhafter Angabe der Ausgangsmiete – formell wirksam. Die Angabe einer unzutreffenden Ausgangsmiete führt für sich genommen nicht zu einer formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Es ist für eine formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens ausreichend, wenn entweder der Erhöhungsbetrag oder die Höhe der neuen Miete angegeben wird. Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass der Mieter genau erkennen kann, welche Miethöhe er nach der Zustimmung zu zahlen hat (Schmidt-Futterer, MietR, Börstinghaus, § 558a Rn 16).

Die Feststellung, inwieweit die verlangte Miete die ortsübliche Miete übersteigt, erfordert im Prozess eine konkrete Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinn einer Einzelvergleichsmiete. Das Gericht hat die ortsübliche Vergleichsmiete in einem normativen Akt zu ermitteln. Hierbei kommt dem Gericht ein Bewertungsspielraum zu. Bei Mieterhöhungen ist der Vermieter darlegungs- und beweibelastet für die Merkmale, die die Einordnung der Wohnung in ein Rasterfeld des Hamburger Mietenspiegels begründen, sowie für wohnwerterhöhende Merkmale innerhalb des Rasterfelds. Der Mieter muss demgegenüber wohnwertmindernde Merkmale darlegen und beweisen. Nach der Überzeugung des Gerichts war vorliegend ein anderes Raster-

feld, nämlich K3 des Hamburger Mietenspiegels, einschlägig.

Das Gericht verwies hierzu auf die Ausführungen des Amtsgerichts Hamburg-Harburg (646 C 378/16) in einem identischen Fall und machte sich diese hier zu eigen. Bei der Einordnung einer Wohnung in ein bestimmtes Rasterfeld bleibt grundsätzlich das Baualter einer Wohnung auch nach einer Modernisierung maßgeblich.

Eine Erfassung der Daten der Vergleichswohnung in der Baualtersklasse der Zeit der Modernisierung kommt nur dann in Betracht, wenn rechtlich ein Neubau vorliegt. Die Durchführung einer Kernsanierung eines zu diesem Zeitpunkt noch bewohnten und bewohnbaren Mehrfamilienhauses führt bei einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu einer Änderung der Baujahreskategorie (Landgericht München, Urteil vom 18. April 2012, 14 S 16973/11, juris). Eine modernisierte Altbauwohnung kann bei der Einordnung in den Mietenspiegel nicht mit einer Neubauwohnung gleichgesetzt werden, wenn Beschaffenheit, Ausstattung und Zuschnitt dem typischen Baustil entsprechen. Hohe Umbaukosten sind kein die Miethöhe prägendes Kriterium (Landgericht Berlin, NZM 1999, 172).

Es war daher vorliegend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht die Baualtersklasse 1994 bis 2010 anzusetzen. Aus dem Wortlaut des Mietenspiegels ergibt sich, dass die Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen ist, in welcher das jeweilige Gebäude und die maßgeblichen Wohnungen erstellt wurden beziehungsweise bezugsfertig waren. Nur wenn ein vor einer Modernisierung zum Wohnen nicht mehr geeignetes Gebäude vollständig saniert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (wie zum Beispiel beim Dachgeschossausbau), ist die Baualtersklasse einschlägig, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Neuer Wohnraum wurde durch die Sanierung der Wohnung nicht geschaffen. Maßgebend ist der Wohnwert, der sich aus der Art und der Beschaffenheit der Wohnung ergibt. Für die Mieter unterscheidet sich die Wohnung nicht von einer modernisierten Altbauwohnung aus den Jahren 1968 bis 1977. Die durch die Vermieterin veranlassten Maßnahmen stellen zwar einen wesentlichen Bauaufwand dar, führen aber nicht dazu, dass die Wohnung nun als Neubau einzuordnen ist.

Das Gericht sah sich nicht veranlasst, ein Sachverständigen-gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen. Beide Parteien stützten sich hinsichtlich der Miethöhe auf den Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg.

Mitgeteilt von RA Schwarzenberger

3 Widerspruch gegen Betriebskostenabrechnung auch ohne Belegeinsicht

Landgericht Hamburg, Urteil vom 9. Januar 2018, 334 S 31/16

Zum Sachverhalt:

Die Mietparteien hatten verschiedene Punkte einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung beanstandet. Eine gewünschte Belegeinsichtnahme wurde den Mietern von der Vermieterin ihrer Wohnung verwehrt.

Auf Veranlassung der Vermieterin erhielten die Mieter einen gerichtlichen Mahnbescheid hinsichtlich des bis dahin noch nicht geleisteten Nachzahlungsbetrags. Die Mieter legten hiergegen Widerspruch ein, sodass der Rechtsstreit an das zuständige Amtsgericht abgegeben wurde, und beglichen im Anschluss die Forderung der Vermieterin. Diese beantragte die Feststellung, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt sei. Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht hat die Erledigung des Rechtsstreits festgestellt. Nach Auffassung des Amtsgerichts sind die Einwendungen der Mieter erst dann substantiiert möglich, wenn eine Belegeinsichtnahme erfolgt sei. Die Mieter legten Berufung ein.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Berufung der Mieter ist begründet. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgte fehlerhaft und wurde durch die Mietparteien innerhalb der ihnen nach Übersendung der Abrechnung zustehenden Jahresfrist beanstandet.

Nach Auffassung des Landgerichts trifft es nicht zu, dass die Mieter es versäumt hätten, konkrete Einwendungen vorzubringen. Der Mieter habe dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Hierfür bedürfe es regelmäßig einer vorherigen Prüfung der Belege, um hierdurch offene Fragen zu klären. Der Mieter sei jedoch nicht gehalten, in jedem Fall die Belege einzusehen, bevor er Einwendungen erhebt. Ergebe sich bereits aus der Betriebskostenabrechnung selbst der Fehler, sei eine Einsicht in die Belege nicht erforderlich. Das war hier bezüglich der Heizkosten der Fall.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising und Twisselmann

Mietstruktur von einer Kostenmiete zu einer Nettokaltmiete angestrebt hatte.

Dies kommt im Fall der Übersendung eines Mieterhöhungsverlangens nur dann in Betracht, wenn der Mieter dem Erhöhungsverlangen uneingeschränkt zustimmt. Des Weiteren muss der Mieter die erhöhte Miete zahlen und der Vermieter muss unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das vorangegangene Erhöhungsverlangen auf die Änderung der Mietstruktur hinweisen.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass beide Parteien einen rechtsgeschäftlichen Änderungswillen insofern haben, dass an die Stelle der ursprünglichen Inklusivmiete nunmehr eine Nettokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten maßgeblich sein soll. Derartige Indizien hatte die Vermieterin hier nicht vorgetragen.

Selbst dann, wenn die Vermieterin dem Mieter bereits mehrere Betriebskostenabrechnungen übermittelt haben sollte, hätten vorbehaltlose Zahlungen keine Änderung der Mietstruktur herbeigeführt.

Einer konkludenten Vertragsänderung durch Abrechnung nicht umlegbarer Betriebskosten und deren Bezahlung hat der BGH eine Absage erteilt (VIII ZR 36/14, zitiert nach juris).

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Keine Änderung der Mietstruktur durch (bloße) Mieterhöhung

Amtsgericht Hamburg-Harburg,

Urteil vom 11. September 2017, 650 C 223/16

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über eine Wohnung. Die Vermieterin klagte auf Zahlung des Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung sowie auf die Feststellung der Änderung der Mietstruktur.

Die Vermieterin ist der Ansicht, dass von Mietbeginn an neben einer Grundmiete auch die Zahlung von Betriebskosten vereinbart worden sei. Es sei jedoch zumindest durch die vorbehaltlose Zustimmung zu einem Mieterhöhungsbegehren aus den 1990er-Jahren, welche diese Struktur enthielt, zu einer Änderung gekommen.

Der Mieter beantragt, die Klage abzuweisen. Er ist der Ansicht, dass die Vertragsparteien vor Mietbeginn im Jahr 1983 eine Inklusivmiete vereinbart hätten. Eine wirksame Änderung der Mietstruktur sei nicht erfolgt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Mieter ist nicht verpflichtet, der Vermieterin den Saldo aus der Betriebskostenabrechnung zu zahlen. Es ist von einer Mietstruktur auszugehen, nach welcher der Mieter lediglich zur Zahlung einer Kostenmiete verpflichtet ist. In dem Mietvertrag über öffentlich geförderten Wohnraum war eine Kostenmiete ohne Vorauszahlungen auf einzelne Betriebskostenarten, mithin eine Inklusivmiete, vereinbart worden. Diese Mietstruktur ist in dem laufenden Mietverhältnis nicht wirksam geändert worden.

Das Mieterhöhungsverlangen hat die vereinbarte Mietstruktur nicht geändert. Das Mieterhöhungsbegehren, dem der Mieter vorbehaltlos zugestimmt hat, enthält kein ausdrückliches Angebot einer Änderung der Mietstruktur. Die damalige Vermieterin ging ersichtlich davon aus, dass die Miete bereits in der Vergangenheit wirksam auf eine Nettomiete umgestellt worden war, sodass auch aus Sicht des Mieters keine Anhaltspunkte dafür bestanden haben, dass die Vermieterin über die Mieterhöhung hinaus eine vertragliche Umstellung der

5 Vermieter muss Ablesetermine vorschlagen

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Anerkenntnisurteil

vom 4. September 2017, 820 C 206/17

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin hatte beantragt, dass der Mieter den Austausch der Wohnungswasserzähler sowie die Wartung der Rauchwarnmelder zu dulden und aus diesem Grund den ausführenden Firmen Zutritt in die Wohnung nach vorheriger Terminabsprache zu gewähren habe. Der Mieter erklärte sein Anerkenntnis. Die Kosten des Rechtsstreits waren daraufhin von der Vermieterin zu tragen.

Aus der Urteilsbegründung:

Der Mieter hat den mit der Klage geltend gemachten Duldungsanspruch sofort anerkannt. Entgegen der Auffassung der Vermieterin hat der Mieter auch nicht durch sein Verhalten Veranlassung zur Erhebung der Klage gegeben. Der Mieter war nämlich nicht verpflichtet, selbst einen Termin zur Wartung der Rauchwarnmelder und zum Austausch der Wasserzähler zu vereinbaren. Es wäre vielmehr die Aufgabe der Vermieterin gewesen, ihm einen solchen Termin anzukündigen. Der Mieter hatte einen zuvor angekündigten Termin nicht vereitelt, indem er den von der Vermieterin beauftragten Personen keinen Zutritt zu der Wohnung gewährt hat.

Ein Mitarbeiter der Firma Ista war bereits in der Wohnung des Mieters gewesen. Der Mitarbeiter wollte allerdings die Wartung der Rauchwarnmelder und den Austausch der Wasserzähler nur in Verbindung mit dem damals nicht möglichen Ablesen der Heizkostenverteiler durchführen.

Indem der Mieter den Mitarbeiter der Firma Ista in die Wohnung gelassen hat, erfüllte er seine Pflichten aus dem Mietvertrag. Der Mieter muss sich nicht zurechnen lassen, dass die ermöglichten Arbeiten nicht durchgeführt worden sind. Es bestand damit keine Verpflichtung des Mieters, selbst einen neuen Termin zu vereinbaren. Es hätte vielmehr der Vermieterin obliegen, dem Mieter einen neuen Termin vorzuschlagen oder durch die Firma Ista vorschlagen zu lassen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 Kein Schadensersatz des Vermieters bei fehlender Aufforderung zur Nachbesserung

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 4. Mai 2017, 318b C 31/16

Zum Sachverhalt:

Der Mieter verlangte von seinem ehemaligen Vermieter die Rückzahlung der Mietkaution, nachdem der Mietvertrag beendet war. Eine Auskehrung der Mietsicherheit erfolgte nicht.

Zwischen den Parteien bestand Streit, ob dem Vermieter gegen den Mieter Schadensersatzansprüche zustehen.

Der Vermieter teilte dem Mieter schriftlich mit, „dass noch nachstehende Mängel beseitigt werden müssen: fachgerechtes Lackieren der Türen, Heizkörper sowie Fenster und Fensterrahmen. Die Türen sind lediglich mit einfacher Wandfarbe o. ä. gestrichen worden. Die Heizkörper sowie Fenster und Fensterrahmen sind nicht lackiert worden. Bitte teilen Sie uns mit, ob diese Mängel von Ihnen beseitigt werden oder ob unsererseits eine Fachfirma beauftragt werden soll. Die entstehenden Kosten werden wir von Ihrer Kautions einbehalten (...)“

Hierauf teilte der Mieter schriftlich mit: „... sofern Sie die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen, vermag ich hierfür eine Anspruchsgrundlage nicht zu erkennen. Die formularvertragliche Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist unwirksam.“

Aus der Urteilsbegründung:

Der Mieter kann von dem Vermieter die Rückzahlung der bei Mietbeginn geleisteten Sicherheit verlangen. Der Vermieter kann hier nicht mit vermeintlichen Schadensersatzansprüchen wegen der Beschädigung der Heizkörper und Türen nebst Türzargen aufrechnen.

Sofern man die Neulackierung der Gegenstände als Schönheitsreparaturen erfasst, wäre der Vermieter nach gesetzlicher Regelung aufgefordert gewesen, dem Mieter eine angemessene Frist zur Nacherfüllung zu setzen.

Die Frist war auch nicht entbehrlich. Die Wohnung wurde nach dem Mietende nicht unmittelbar weitervermietet.

Das Schreiben des Vermieters enthält keine Aufforderung des Vermieters zur Durchführung der Maßnahmen unter Fristsetzung. Die Stellungnahme weist allerdings durchaus den Hinweis auf, dass der Mieter die Arbeiten selbst ausführen könne.

Der Mieter hatte die Leistung auch nicht ernsthaft und endgültig verweigert. An das Vorliegen einer Erfüllungsverweigerung sind strenge Anforderungen zu stellen. Nicht ausreichend sind beispielsweise Äußerungen rechtlicher Zweifel (vgl. Palandt, BGB, 76. Auflage 2017, § 281 Rn 14 m. w. N.).

Die Erklärung des Schuldners muss als letztes Wort aufzufassen sein und es ausgeschlossen erscheinen lassen, dass er sich durch eine Nachfristsetzung umstimmen lässt (BGH, NJW 1988, 1778 und 1780). Insoweit ist die Antwort des Mieters nicht als ernsthafte Erfüllungsverweigerung zu werten, sondern als rechtliche Auffassung, dass laut Mietvertrag Schönheitsreparaturen nicht geschuldet seien. Es liegt eine ernsthafte Erfüllungsverweigerung auch nicht in dem Umstand, dass der Mieter ohne Vornahme von Schönheitsreparaturen aus der Wohnung ausgezogen ist.

Im Hinblick auf das geforderte Abschleifen der Wandfarbe handelt es sich um Schadensersatzansprüche wegen Substanzverletzungen, die nicht als Schönheitsreparaturen zu qualifizieren sind. Im Ergebnis gilt jedoch nichts anderes. Hier kann der Vermieter zwar nach seiner Wahl Nachbesserung oder Entschädigung in Geld verlangen. Übt er dieses Wahlrecht jedoch aus und verlangt die Mängelbeseitigung, setzt auch hier die Geltendmachung einer Geldentschädigung voraus, dass erfolglos eine Nachfrist gesetzt wird. Auch insoweit bedurfte es also einer nachfolgenden – hier nicht erfolgten – Nachfristsetzung.

Mitgeteilt von RA Krüger

7 Wasserschaden – Mieter haftet bei grober Fahrlässigkeit

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,

Urteil vom 21. April 2017, 920 C 139/15

Zum Sachverhalt:

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist beendet. Die Vermieterin und die Mieterin streiten über den Ersatz von Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten, die der Vermieterin durch einen Wasserschaden in der von der Mieterin bewohnten sowie der darunter liegenden Wohnung entstanden sind. Die Ursache des Wasserschadens ist strittig. Die Vermieterin behauptet, der Wasserschaden sei darauf zurückzuführen, dass sich der Schlauch der Waschmaschine der Beklagten während eines Waschvorgangs gelöst habe. Die Mieterin habe den Wasserschaden schuldhaft verursacht, da sie die Waschmaschine ohne die dafür erforderlichen Fachkenntnisse selbst angeschlossen und sie während des ersten Waschgangs unbeaufsichtigt gelassen habe. Die Mieterin trug vor, dass der Wasserschaden auf einem Rohrbruch beziehungsweise einem Rohrschaden einer zur Hausinstallation gehörenden Leitung beruhe.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat gegen die Mieterin einen Anspruch auf Ersatz der Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten. Die Mieterin hat durch die unbeaufsichtigte Inbetriebnahme und das Unterlassen regelmäßiger Kontrollen der Waschmaschine ihre Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt, die angemietete Wohnung schonend und pfleglich zu behandeln (Palandt, BGB, 76. Auflage 2017, § 280 Rn 28a, mit Verweis auf BGH NJW 1964, 35; OLG Hamm NJW-RR 1992, 906). Es steht fest, dass der Wasserschaden auf dem Ablösen des Ablaufschlauchs der Waschmaschine oder dessen nicht fachgerechter Befestigung und Installation an der Abflussleitung und nicht etwa auf einem Rohrbruch einer zur Hausinstallation gehörenden Leitung beruht. Für die Frage der Pflichtverletzung war entscheidend, dass die Mieterin den Betrieb der Waschmaschine nicht überwacht hat. Benutzt der Mieter eine Wasch- oder Spülmaschine, hat er eine ständige optische und/oder akustische Überwachung sicherzustellen (LG Hamburg, WuM 2003, 318).

Die Mieterin hatte den Schaden auch schuldhaft verursacht. Indem sie es nach dem Starten des Waschvorgangs unterlassen hat, die Waschmaschine regelmäßig auf möglicherweise austretendes Wasser zu überprüfen, hat sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen. Die Mieterin hat den Wasserschaden zudem grob fahrlässig herbeigeführt. Es handelte sich um die erste Inbetriebnahme der Waschmaschine nach dem Einzug der Mieterin in die Wohnung. Sie traf deshalb eine besondere Sorgfaltspflicht. Aufgrund der groben Fahrlässigkeit greift zugunsten der Mieterin auch keine versicherungsrechtliche Lösung. Aus ihr folgt im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter die mietvertragliche Verpflichtung des Vermieters, die Gebäudeversicherung und nicht etwa den Mieter in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, steht dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters entgegenhalten kann. Bei grober Fahrlässigkeit, wie sie hier vorliegt, findet die sogenannte versicherungsrechtliche Lösung keine Anwendung.

Mitgeteilt von RA Krüger



Mitglieder werben Mitglieder

Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 15 Euro gut.

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____
 Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
 DE _____
 IBAN _____
 Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____
 Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
 DE _____
 IBAN _____
 Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r. V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r. V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie Prozess-Rechtsschutz für Mietstreitigkeiten. Unsere Rechtsschutz-Versicherung sorgt für 90-prozentigen Kostenschutz. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

Starke Gemeinschaft

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Als einziger Hamburger Mieterverein gehört er dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

Niedrige Kosten

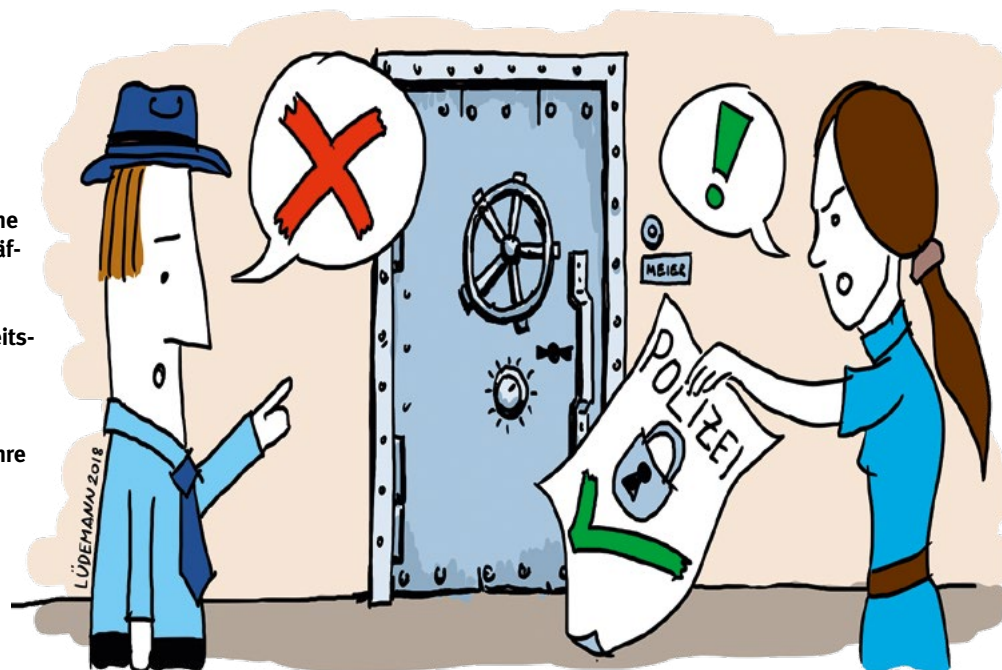
Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Obwohl die Zahl der Wohnungseinbrüche in Hamburg zurückgegangen ist, beschäftigt die Mieter das Thema Sicherheit in den eigenen vier Wänden nach wie vor: Habe ich Anspruch auf weitere Sicherheitsvorrichtungen, wie zum Beispiel ein Sicherheitsschloss in der Wohnung? Was kann ich selbst machen? Anhand folgender Fälle können Sie prüfen, ob Ihre rechtliche Einschätzung zutreffend ist.



Die Fälle

1. Einbau von Sicherheitsschlössern

Mieter eines Mehrfamilienhauses haben ohne Wissen des Vermieters das Schloss aus der Wohnungstür ausgebaut und durch ein hochwertiges Sicherheitsschloss ersetzt. Nachdem dies dem Vermieter bekannt wurde, forderte er die Mieter auf, das ursprüngliche Schloss wieder einzubauen. Weil die Mieter der Aufforderung nicht nachgekommen sind, hat der Vermieter Klage erhoben.

2. Abschluss der Haustür

Die Hauseingangstür eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt war gegenüber Dritten nur in der Weise gesichert, dass sie lediglich ins Schloss fiel. Weil dies für einige Bewohner nicht sicher genug war, verlangten sie, dass die Tür insbesondere in den Nachtstunden abgeschlossen werden müsse. Weil es zwischen den Mietparteien unterschiedliche Auffassungen gab, sollte ein Gericht die Rechtslage klären.

3. Einbau eines Türspions

Ein Vermieter hat dem in einem Mehrfamilienhaus wohnenden Mieter nicht gestattet wollen, dass dieser in die Wohnungstür einen Türspion einbaut. Weil der Mieter sich damit nicht abfinden wollte, hat er Klage eingereicht.

4. Anspruch auf einbruchhemmende Tür

Der Mieter einer Erdgeschosswohnung in Berlin-Schöneberg verlangte von seinem

Vermieter den Einbau einer einbruchhemmenden Tür. Sein Anliegen hat der Mieter damit begründet, dass es in der Vergangenheit zu Einbruchsversuchen gekommen sei und künftige Einbrüche oder Einbruchversuche als sehr wahrscheinlich anzunehmen seien. Nachdem der Vermieter keine Bereitschaft gezeigt hatte, dem Anliegen des Mieters zu entsprechen, wurde Klage erhoben.

Die Urteile

Zu 1: Während eines laufenden Mietvertrags kann der Vermieter seinen Mietern den Einbau eines Sicherheitsschlusses nicht untersagen. Der Mieter ist aber verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und das alte Schloss wieder einzubauen (AG Berlin-Schöneberg, 7 C 249/89).

Zu 2: Das OLG Frankfurt (2-13 S 127/12) hat entschieden, dass in Mehrfamilienhäusern kein Anspruch darauf besteht, dass Haustüren nachts abgeschlossen werden können. Zum einen würde dadurch der Fluchtweg im Notfall behindert und die Bewohner des Hauses unter Umständen in unnötige Gefahr gebracht, wenn sie den Schlüssel nicht sofort griffbereit haben. Eine in den Nachtstunden abgeschlossene Haustür kann auch dazu führen, dass der Mieter Rettungskräfte trotz einer Betätigung der Türöffneranlage nicht ins Haus lassen kann.

Zu 3: Nach Auffassung des LG Berlin (65 S 3/84) handelt es sich bei dem Einbau

eines Türspions in einer Wohnungstür des Mieters um einen geringfügigen Eingriff in die Bausubstanz der Mietsache. Daraus folgt, dass der Vermieter während der Mietzeit den Türspion in seiner Tür hinnehmen muss. Der Mieter ist allerdings nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, was sehr oft mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist.

Zu 4: Das AG Berlin-Schöneberg (7 C 286/99) hat zunächst festgestellt, dass der Anspruch auf den Einbau einer einbruchhemmenden Tür grundsätzlich ausscheidet, weil im Mietvertrag dazu keine Vereinbarung getroffen wurde. Weil es aber in dem vorliegenden Fall bereits zu einem Einbruchversuch gekommen war und künftige Einbrüche als wahrscheinlich angenommen wurden, hat das Gericht entschieden, dass der Mieter den Einbau einer einbruchhemmenden Tür auf Kosten des Vermieters verlangen kann. Die dadurch entstandenen Aufwendungen des Vermieters sind als Modernisierung der Mietsache zu qualifizieren und berechtigen den Vermieter, einen Modernisierungszuschlag zu verlangen und die Miete zu erhöhen.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, den vorstehenden Gerichtsentscheidungen können Sie entnehmen, dass es immer auf den zu beurteilenden Fall ankommt. Kleine Abweichungen im Sachverhalt oder eine andere Besetzung der Gerichtsabteilungen oder Kammern können zu anderen Ergebnissen führen. ■

BGH-Urteile (59)

Der Bundesgerichtshof (BGH) produziert fleißig mietrechtliche Urteile und trägt damit zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Stefan Schmalfeldt stellt einige neue Grundsatzurteile vor und erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung sie für Mieter und Vermieter haben.

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Eberhardt

Keine formularvertragliche Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen

Urteil vom 8. November 2017 – VIII ZR 13/17

Die Mieterin gab nach Kündigung die Wohnung Ende Dezember 2014 an die Vermieterin zurück. Im Oktober 2015 erhob die Vermieterin gerichtlich Schadensersatzansprüche wegen einer angeblichen Verschlechterung der Mietsache. Die Mieterin erhob hiergegen die Einrede der Verjährung, da entsprechende Ansprüche spätestens sechs Monate nach Übergabe der Wohnung hätten erhoben werden müssen. Die Vermieterin wies darauf hin, dass laut Mietvertrag entsprechende Ansprüche erst zwölf Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden. Das Amts- sowie das Landgericht Berlin haben die Klage abgewiesen. Auch der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Verlängerung der gesetzlich geregelten sechsmonatigen Verjährungsfrist nach Rückgabe der Wohnung in einem vom Vermieter vorformulierten Vertrag wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam sei. Die Unwirksamkeit ergebe sich auch daraus, dass in der mietvertraglichen Regelung nicht auf die Übergabe der Wohnung, sondern auf die Beendigung des Mietverhältnisses abgestellt werde, die oftmals erst nach der Übergabe der Wohnung erfolgt. Beide Regelungsinhalte seien daher mit dem Gesetz nicht vereinbar und führten zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters. Die halbjährige gesetzliche Verjährungsfrist solle eine möglichst schnelle Klärung der Ansprüche des Vermieters wegen der Veränderung der Mietsache sicherstellen – aber auch die Ansprüche der Mieter auf Herausgabe einzelner mietereigener Gegenstände und unter Umständen auf bestehende Aufwendungsersatzansprüche.

Kommentar: Die Entscheidung ist nicht zuletzt aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung zu begrüßen. Ein halbes Jahr nach Rückgabe der Wohnung reicht regelmäßig für die Prüfung sowie die Geltendmachung der beiderseitigen Ansprüche vollkommen aus, zumal regelmäßig die Wohnung kurz nach Übergabe wieder neu vermietet wird und daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit die halbjährige Verjährungsfrist nach Übergabe der Wohnung der Erhaltung des Rechtsfriedens dient. Die Mieter haben ohnehin regelmäßig nach Übergabe der Wohnung keine Kenntnis mehr über unter Umständen vorgenommene Veränderungen in der Wohnung.

Keine Mieterhöhung bei umfassender Sanierung der Mietsache

Beschluss vom 21. November 2017 – VIII ZR 28/17

Die Mieter bewohnen ein altes Reihenhäuser in Berlin. Die Vermieterin beabsichtigt umfassende Baumaßnahmen, die neben einer kompletten Wärmedämmung der Fassade und des Dachs auch den Austausch der Fenster und Türen, den Einbau eines neuen Bads unter gleichzeitiger Grundrissveränderung, den Anbau eines Wintergartens mit Durchbruch zur entstehenden Wohnküche und den Ausbau des Dachbodens vorsehen. Sämtliche Böden sollen zudem neu verlegt und eine neue Heizung eingebaut werden. Die elektrischen Leitungen sollen ebenso erneuert sowie unter Putz verlegt werden. Die Kaltmiete würde sich nach Durchführung dieser Baumaßnahmen von 463,62 auf 2.149,99 Euro erhöhen. Die Mieter verweigerten die Zustimmung zu diesen Maßnahmen. Daraufhin nahm die Vermieterin die Mieter auf Duldung in Anspruch. Das Amts- sowie das Landgericht Berlin haben den Anspruch zurück-

gewiesen. Aufgrund einer Regelung im Mietvertrag, dass ohne Zustimmung der Mieter lediglich unwesentliche Veränderungen vorgenommen werden dürften, ergebe sich der Duldungsanspruch nicht. Die Karlsruher Richter haben entschieden, dass Modernisierungskosten auf die Mieter grundsätzlich zwar umlagefähig seien, sobald der Gebrauchswert der Mietsache sich nachhaltig erhöhe. Die geplanten Maßnahmen seien jedoch so weitreichend, dass hierdurch der Charakter der Mietsache grundlegend verändert würde. Bei derartigen Maßnahmen könne nicht im Entferntesten mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne der gesetzlichen Regelung gesprochen werden.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist begrüßenswert. Die geforderten Maßnahmen hätten praktisch die Schaffung eines Neubaus zur Folge gehabt und den ursprünglichen Zustand des Hauses völlig verändert. Derartige Maßnahmen einer umfassenden Veränderung der Mietsache, die zudem zu einer exorbitanten Mieterhöhung führten, sind daher zu Recht von den Mietern nicht als Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Hierbei handelt es sich um den extremen Fall einer Modernisierungsankündigung. Viele Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich einer energetischen Sanierung, führen häufig zu hohen Mietforderungen, die nicht selten eine Verdrängung der Mieter zur Folge haben. Es kommt daher jeweils auf eine Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls an, sodass die betroffenen Mieter jeweils eine rechtliche Überprüfung der Modernisierungsankündigungen vornehmen sollten.

Voraussetzungen der Mietänderungserklärung bei einer Indexmiete

Urteil vom 22. November 2017 – VIII ZR 291/16

Der Vermieter machte eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf die im Mietvertrag vereinbarte Indexmiete mit der Begründung geltend, dass der Verbraucherpreisindex seit Mietvertragsbeginn von 94,2 auf 106,1 Punkte gestiegen sei. Die Miete erhöhe sich auf dieser Basis von 698 auf 775 Euro ab Dezember 2013. Der Mieter zahlte den überschüssigen Betrag nicht, da der Vermieter entgegen der gesetzlichen Regelung keine Angaben zur prozentualen Veränderung der Indexdaten in seiner Mietänderungserklärung dargelegt habe.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses zahlte der Vermieter einen Teil der Mietkaution von 1.104,15 Euro nicht aus. Die auf Rückzahlung dieses Betrags erhobene Klage des Mieters hatte vor dem Amts- sowie dem Landgericht München II Erfolg. Der Bundesgerichtshof hielt hingegen die Mieterhöhung für wirksam und gab dem Vermieter Recht. Der Wortlaut des Gesetzes zur Indexmiete bezüglich der erforderlichen Angaben sei eindeutig und abschließend. Demnach sei es erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder Erhöhung in einem Geldbetrag angebe. Es sei daher nicht erforderlich, dass der Vermieter dem Mieter gegenüber einfache Rechenschritte vorzunehmen habe. Es sei auch für den „durchschnittlichen Mieter“ ersichtlich, dass die Indexmiete sich in dem gleichen Verhältnis wie der Index ändere.

Kommentar: Die Entscheidung macht deutlich, dass die Karlsruher Richter für eine Indexmieterhöhung die Wirksamkeitsvoraussetzungen recht gering ansetzen. Auch bei der Bewertung der Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung hatten die Richter wiederholt darauf hingewiesen, dass es einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte nicht bedürfe. Es werden insoweit recht hohe Anforderungen an den sogenannten durchschnittlichen Mieter gestellt, denn die vom Mieter vorzunehmenden Rechenschritte bei einer Änderung des Indexwertes, der die Veränderung der Obergrenze der geforderten Miete darstellt, sind nicht ohne Weiteres einfach vorzunehmen.

Nachweis für richtige Erfassung und Verteilung der Heizkosten durch den Vermieter

Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17

Der Vermieter erhob für 2013 und 2014 eine Nachzahlung auf die Heizkosten von über 5.000 Euro für eine 94 Quadratmeter große Wohnung in einem 720 Quadratmeter großen Mehrfamilienhaus. Die gemessenen Verbrauchswerte beliefen sich auf 42 beziehungsweise 45 Prozent der jeweils insgesamt im Haus gemessenen Einheiten. Die Mieter hielten derart hohe Verbrauchswerte für unplausibel und forderten den Vermieter zur Vorlage der Ablesebelege der übrigen Wohnungen zum Vergleich auf. Der Vermieter verweigerte



die Vorlage und klagte auf Nachzahlung der Heizkosten. Das Amtsgericht Bensheim und das Landgericht Darmstadt verurteilten die Mieter zur Zahlung. Die Mieter hätten auch bei einer ungewöhnlich hohen Forderung konkret darzulegen, weshalb diese nicht berechtigt sei. Ebenso sei nicht nachzuvollziehen, welchen Sinn die Einsichtnahme in die Ablesebelege der übrigen Bewohner hätte. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Bei Nachforderungen von Nebenkosten liege die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, das heißt für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Nebenkosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Daher wäre es verfehlt, den Mietern aufzuerlegen, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ vorzutragen, aus denen sich die Unrichtigkeit der Verbrauchswerte ergebe. Das Landgericht hätte vielmehr hinsichtlich der Feststellung der korrekten Ablesung den von den Vermietern angebotene Zeugen- und Sachverständigenbeweis erheben müssen. Darüber hinaus müsse es zum Verständnis des Mieters möglich sein, den auf ihn anfallenden Kostenanteil gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehöre es daher auch, den Mietern auf Verlangen neben einer Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen auch die erfassten Einzelverbräuche der anderen Mieter im Haus vorzulegen. Nur so könne eine Plausibilitätsprüfung erfolgen beziehungsweise geklärt werden, ob der Gesamtverbrauch mit den in den einzelnen Wohnungen gemessenen Ableseeinheiten übereinstimmt. Ein besonderes Interesse zur Einsichtnahme müsse durch den Mieter nicht dargelegt werden. Es genüge insoweit vielmehr das allgemeine Kontrollinteresse.

Kommentar: Die Entscheidung ist konsequent sowie von grundsätzlicher Bedeutung. Die Darlegungs- und Beweislast liegt grundsätzlich bei demjenigen, der eine Forderung erhebt. Insbesondere Heizkostenabrechnungen sind sehr komplex und für die Mieter häufig nur schwer nachzuvollziehen. Daher ist es neben einer Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrundeliegenden Abrechnungsbelege häufig auch wichtig, die einzelnen Ableseergebnisse der übrigen Wohnungen zu kontrollieren. Nicht selten werden in einem Mehrfamilienhaus versehentlich nicht sämtliche Verbrauchswerte erfasst und in die Abrechnung übernommen. Dies führt häufig zu deutlich höheren Kostenbelastungen der Mieter, bei denen die Werte korrekt aufgenommen wurden. ■

WEM GEHÖRT HAMBURG?

Wissen Sie, wem Ihr seltsam es klingt: Sehr viele Eigentümer ihrer Wohnung keine Privatperson ist, sondern Oder weil sie nur mit dem Verwalter in Kontakt stehen. „Während Mieter sich vor den Vermietern quasi nackt ausziehen müssen, was Einkommen, Arbeitgeber oder Schufa betrifft, bleibt oft völlig offen, wer der wahre Vermieter ist. Da herrscht

Haus gehört? So Mieter kennen den nicht. Oft, weil es eine anonyme Firma.

Mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt

Journalisten von Correctiv und *Hamburger Abendblatt* starten das Rechercheprojekt „Wem gehört Hamburg?“

Von Justus von Daniels und Anna Salewski

dig sind, wichtig zu wissen, wem auf dem Wohnungsmarkt was gehört und wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entwickelt“, so Chychla.

Bei dem Rechercheprojekt sind die Journalisten auf die Hilfe der Mieter angewiesen. Die beiden Redaktionen haben die Internetseite wem-gehoert-hamburg.de ins Leben gerufen, auf der Bürger mitrecherchieren können. Jeder Mieter kann dabei helfen, mehr über die Eigentümer dieser Stadt herauszufinden.



Wem gehören die Wohnungen, in denen Hamburgs Bürger leben? Diese Frage will ein umfangreiches Rechercheprojekt in den nächsten Monaten beantworten. Foto: Correctiv

große Intransparenz – obwohl Mietverhältnisse oft länger halten als Ehen. Wir wollen, dass jeder Mieter in Hamburg erfährt, wer sein Vermieter ist“, fordert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Deshalb unterstützt der Mieterverein das Projekt „Wem gehört Hamburg?“ des gemeinnützigen Recherchezentrums Correctiv und des *Hamburger Abendblatts*. Mit ihrer Untersuchung zu den Eigentumsverhältnissen in Hamburg wollen die Journalisten mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen.

Warum ist das wichtig? Weil Mieter sich zum Beispiel nur informieren können, wo die eigene Mietkaution liegt oder wie es um die Bonität ihres Vermieters steht, wenn sie auch wissen, wer der Vermieter ist. Auch wenn es Probleme gibt, etwa bei Modernisierungen oder Mieterhöhungen, wird die Information über den Eigentümer für den Mieter relevant – und ist oft gar nicht so einfach herauszufinden. „Manchmal dauert es Wochen, bis man im Fall von Streitigkeiten herausbekommt, wer der Vermieter ist“, erklärt Chychla. Viele Hausverwaltungen würden sich schlicht weigern, diese Information weiterzugeben, sodass Mieter erst mithilfe des Mietervereins den Anspruch auf Bekanntgabe des Vermieters gerichtlich durchsetzen müssen. „Abgesehen davon, ist es nicht nur für den Einzelnen, sondern auch für politische Entscheidungsträger, die für die nachhaltige Stadtentwicklung zustän-

Ab April laden Correctiv und das *Hamburger Abendblatt* Mieter ein, gemeinsam mit ihnen zu recherchieren. Dann wird die Internetseite um neue Funktionen erweitert und eine großangelegte Datenrecherche beginnt. Mieter können online mitteilen, wer der Eigentümer ihrer Mietwohnung ist. Wenn sie diesen nicht kennen, helfen die Journalisten ihnen dabei, ihn zu ermitteln.

Wer sich online für den Newsletter anmeldet, wird laufend über den Fortgang des Projekts und über neue Veröffentlichungen informiert. Denn das *Hamburger Abendblatt* und Correctiv berichten in einer Serie über den Immobilienmarkt: Was sich in Hamburg verändert, wie sich Vermieter verhalten, welche Finanzinvestoren in den Wohnungsmarkt drängen. Und wer von der Intransparenz auf dem Immobilienmarkt profitiert. ■

Lernen Sie „Wem gehört Hamburg?“ näher kennen

In den kommenden Wochen findet eine Reihe von Veranstaltungen statt, die sich mit dem Wohnungsmarkt in Hamburg beschäftigen. Auf der Internetseite wem-gehoert-hamburg.de finden Interessierte alle Termine und Informationen zum Projekt und den Beteiligten. Correctiv verlegt einen Teil der Redaktion im April ins Herz der Stadt. Sie können die Reporter unter der Woche spontan im Stadtteilzentrum KÖLIBRI in St. Pauli besuchen: **Hein-Köllisch-Platz 12, 20359 Hamburg.**



„Zweite Miete“ ist leicht gesunken

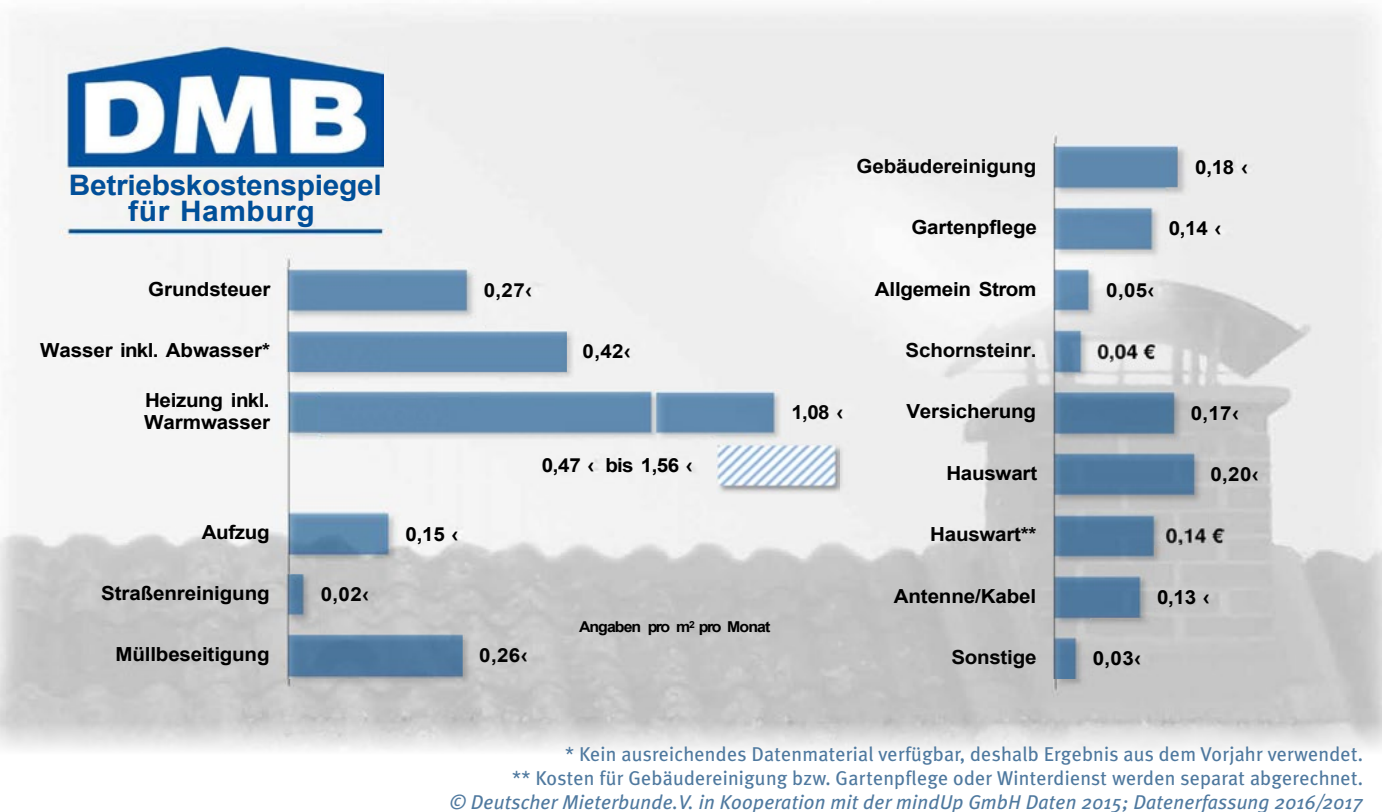
Neuer Betriebskostenspiegel: Hamburgs Mieter zahlen im Durchschnitt 3,08 Euro pro Quadratmeter

Von Anna Salewski

Der Mieterverein zu Hamburg hat gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund den aktuellen Betriebskostenspiegel erstellen lassen. Dieser basiert auf Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2015 und gibt Auskunft über die durchschnittlichen Nebenkosten, aufgeschlüsselt nach den einzelnen gesetzlich zugelassenen Kostenarten. Die Werte sind jeweils in Quadratmeter pro Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel für Hamburg liegen etwa 550.000 Quadratmeter Mietwohnungsfläche zugrunde.

Betriebskostenabrechnungen unverzüglich nach Erhalt von uns überprüfen lassen. Bei einem verspäteten Widerspruch müssen Mieter auch Betriebskosten bezahlen, die gesetzlich oder vertraglich nicht geschuldet werden“, erläutert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mieterverein zu Hamburg.

Mit dem Betriebskostenspiegel bekommen 720.000 Hamburger Mieterhaushalte die Möglichkeit, die eigenen mit den



Gute Nachrichten für Hamburgs Mieterinnen und Mieter: Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat sanken im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 38 Cent auf 3,08 Euro. Anteilig sind für Heizung und Warmwasser 1,08 Euro sowie 2 Euro für die sogenannten kalten Betriebskosten – etwa Grundsteuer, Hauswart und Müllbeseitigung – angefallen. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung mussten Mieter in der Hansestadt für die „zweite Miete“ somit 2.587,20 Euro aufbringen. 2014 waren es noch 2.906,40 Euro.

Im bundesweiten Vergleich werden Hamburgs Mieterinnen und Mieter erfahrungsgemäß etwas stärker belastet. Durch die höheren Kosten für die Positionen Grundsteuer (Hamburg 0,27 Euro pro Quadratmeter und Monat; Deutschland im Schnitt 0,18 Euro) und Müllentsorgung (Hamburg 0,26 Euro; Deutschland im Schnitt 0,18 Euro) liegen die Betriebskosten über dem Bundesdurchschnitt. Die gesunkenen Energiepreise haben aber auch in der Hansestadt zu einer spürbaren Entlastung der Mieter geführt. Insbesondere die rund 15 Prozent der Hamburger Haushalte mit Ölheizungen konnten von den stark gesunkenen Heizölpreisen profitieren.

„Ein Betriebskostenguthaben bedeutet jedoch nicht, dass die Abrechnung richtig ist. Mieter sollten im eigenen Interesse ihre

durchschnittlichen Betriebskosten zu vergleichen. Dieser Vergleich kann erste Anhaltspunkte dafür liefern, ob ein Vermieter möglicherweise falsch gerechnet hat. Besonders einfach ist das mithilfe des kostenfreien interaktiven Betriebskosten-Checks des Mietervereins zu Hamburg auf online-checks.mieterverein-hamburg.de.

Die Betriebskostenspiegel für Hamburg und die gesamte Bundesrepublik sowie die Infoblätter Nummer 14 (Nebenkosten – die „zweite Miete“) und Nummer 35 (Worauf muss ich bei meiner Heizkostenabrechnung achten?) können auf mieterverein-hamburg.de heruntergeladen werden. ■

Bitte schicken Sie uns Ihre Abrechnung für 2016! Um einen aussagekräftigen und belastbaren Betriebskostenspiegel erstellen zu können, benötigen wir möglichst viele Nebenkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2016. Schicken Sie eine Kopie Ihrer Abrechnung an: **Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg, Stichwort: BK-Spiegel 2016.**

Die Abrechnungen werden anonymisiert an den Deutschen Mieterbund zur Auswertung weitergeleitet. Wichtig: Eine inhaltliche Prüfung der Abrechnung erfolgt nicht. Die Einsendung Ihrer Abrechnung ersetzt also die rechtliche Prüfung nicht!



Wohnen mit oder ohne Service

Tipps: Was Senioren beim Umzug im Alter beachten sollten

Von Klaus Sanmann

„Alter ist Mist“ – irgendwann lässt sich dieses Gefühl trotz aller schönen Studien über die Fitness der jungen Alten nicht mehr verdrängen. Spätestens, wenn das Treppensteigen oder das Tragen schwer fällt, wird es Zeit, Bilanz zu ziehen und die verbleibenden Alternativen gegeneinander abzuwägen: umziehen oder bleiben?

Ist die Wohnung über wenige Treppen zu erreichen oder gibt es sogar einen Fahrstuhl? Ist eine Dusche vorhanden oder lässt sich im Notfall eine einbauen? Sind die Räume und die Türen groß genug, sodass man sich dort mit Gehwagen oder Rollstuhl frei bewegen kann? Sind bauliche Veränderungen möglich? Stimmen die Nachbarschaft, die persönlichen sozialen Kontakte und die Infrastruktur im Wohnumfeld?

Wer diese Fragen zur Wohnung und dem Umfeld überwiegend mit „ja“ beantworten kann, der wird sich wohl eher für das Bleiben entscheiden und im Notfall auf einen ambulanten Pflegedienst setzen. Wer das nicht kann, wird zwischen einer möglichst barrierefreien Wohnung oder aber dem Wohnen mit Service wählen.

Wohnen mit Service – eine Alternative?

Lässt sich hier der Wunsch nach selbstständiger Lebensgestaltung, sozialen Kontakten und Hilfe in Not- und Krankheitsfällen optimal erfüllen?

Gemeinsam ist allen Einrichtungen, dass neben dem Mietvertrag verbindlich ein Servicevertrag abgeschlossen wird, in dem die Grund- oder Standardleistungen festgelegt sind. Darüber hinaus gibt es bei

fast allen Anbietern zusätzliche Wahlleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können, aber gesondert bezahlt werden müssen.

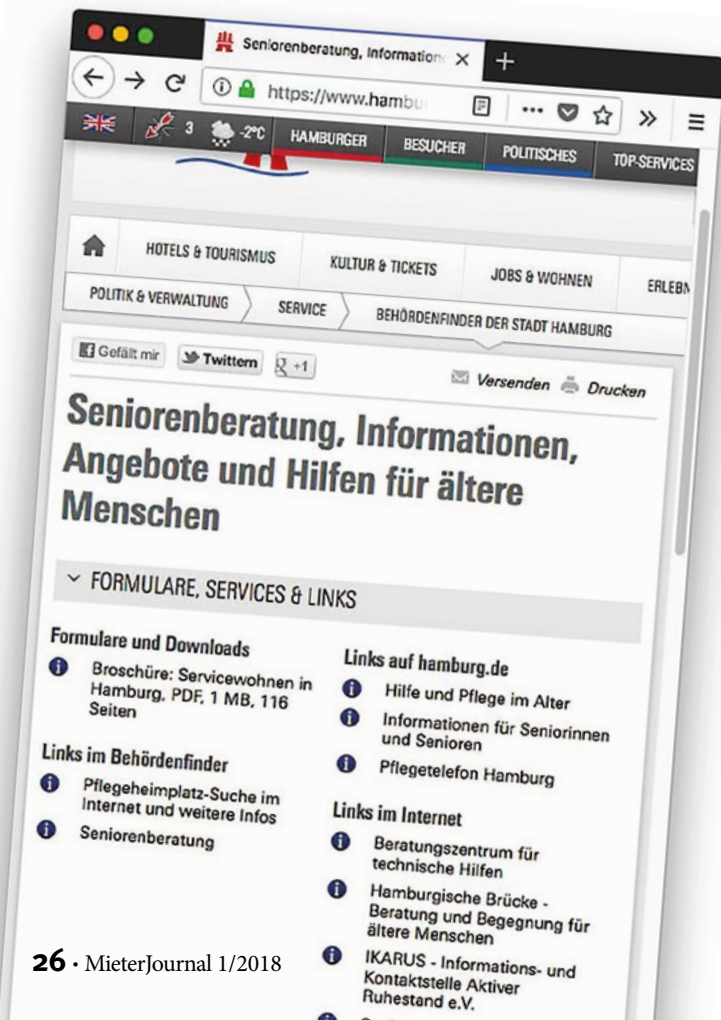
Zwischen dem Mieter einer Wohnung mit Service und dem Vermieter wird zunächst ein Mietvertrag abgeschlossen, wie er auch für jedes andere Mietverhältnis üblich ist. Wichtig ist dabei die Ausstattung der Wohnung und des Hauses. In neueren Anlagen ist Barrierefreiheit Standard. Wünschenswert sind auch für Einzelpersonen zwei Räume und eine Wohnungsgröße von etwa 40 Quadratmetern. Unter dem Schlagwort „Wohnen mit Service“ finden sich eine Vielzahl von sehr verschiedenen Betreuungskonzepten – mit entsprechenden Unterschieden bei Leistungen, Preisen und Qualität! Dank des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes ist inzwischen für alle Anlagen ein Mindeststandard gewährleistet.

Häufig sind Menschen der Meinung, dass Pflegeleistung und Hilfe im Krankheitsfall durch den Servicevertrag abgedeckt sind. Dies ist jedoch nicht der Fall. Ein möglicher Pflegebedarf wird durch die Pflege- oder Krankenkasse festgestellt. Die Leistungen können dann mithilfe eines Pflegedienstes oder des Serviceunternehmens abgedeckt werden. Durch die bauliche Gestaltung der Wohnungen ist Hilfe und Pflege in der Regel leichter und länger zu leisten als in einem normalen Wohnhaus. Aber auch im Wohnen mit Service gibt es gesundheitliche Grenzen, die ein Verbleiben nicht mehr zulassen und den Wechsel in eine Pflegeeinrichtung erzwingen. Es empfiehlt sich daher, schon vor dem Einzug den Betreiber zu fragen, bis zu welcher Pflegestufe ein Verbleib möglich ist und ob eine angeschlossene Pflegeeinrichtung vorhanden ist.

Allein vor der Entscheidungssituation – wer kann helfen?

Das Angebot von Broschüren und Informationen – vor allem im Internet – ist nahezu unüberschaubar. Aber was soll man tun, wenn die eigenen Möglichkeiten eingeschränkt sind, der Umgang mit den neuen Medien nicht vertraut und helfende Angehörige oder Freunde nicht zur Verfügung stehen? Eine Situation, wie sie leider immer häufiger anzutreffen ist.

Seit einigen Jahren gibt es neben der klassischen Seniorenberatung im Bezirk und den Wohlfahrtsverbänden Pflegestützpunkte, die auf diese Problemlagen zugeschnitten sind. Sie werden gemeinsam von den gesetzlichen Kranken- und Pflegekassen sowie der Stadt Hamburg betrieben und finanziert. Ihre Beratung erfolgt neutral und unabhängig. Ihre Mitarbeiter führen auch Hausbesuche durch, beraten umfassend über Hilfsmöglichkeiten und arbeiten mit anderen Dienststellen und Einrichtungen im Bezirk zusammen. Ebenso wie die Seniorenberatung können sie auch Kontakte zu ehrenamtlichen Helfern herstellen. ■



Wer kein Internet hat, kann sich über das Behördentelefon – 115 – mit der Seniorenberatung und den Pflegestützpunkten verbinden lassen. Unter der Internetadresse [hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11265633/](https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11265633/) finden Interessierte Hinweise zur bezirklichen Seniorenberatung, die Broschüre „Servicewohnen in Hamburg“ zum Download und weitere wichtige Informationen und Adressen. Die Website [hamburg.de/pflegestuetzpunkte/](https://www.hamburg.de/pflegestuetzpunkte/) bietet Informationen zu den Pflegestützpunkten.



Dubioses Geschäftsgebaren

Vonovia-Mieter gründen Initiative

Von Paul Mann

Die Vonovia SE in der Rechtsform einer europäischen Aktiengesellschaft ist der größte Vermieter in Deutschland. Von ihren bundesweit rund 350.000 Wohnungen stehen etwa 12.000 in Hamburg. Im Januar dieses Jahres hat das dubiose Geschäftsgebaren des Vermieters Vonovia zur Gründung der Initiative „MieterInnen vs. Vonovia“ geführt. Der Mieterverein zu Hamburg leistete Geburtshilfe.

Der Konzern Vonovia ist ein Gigant auf dem deutschen Immobilienmarkt, der weiter wachsen will. Derzeit beabsichtigt das Unternehmen die Übernahme des österreichischen Immobilienkonzerns Buwog, mit dem der Immobilienbestand der Vonovia auf fast 400.000 Wohnungen ansteigen würde. In Hamburg hatte sich die Vonovia – ehemals: Deutsche Annington – schon kurze Zeit nach der Übernahme des Wohnungsbestandes der GAGFAH keinen guten Ruf erworben.

Grundlegendes Problem von börsennotierten Großvermietern im Verhältnis zu deren Mieterinnen und Mietern sind die unterschiedlichen Interessenlagen. Eine Aktiengesellschaft ist dem Aufsichtsrat beziehungsweise den eigenen Aktionären zur Rechenschaft verpflichtet. Diese haben eine maximale Renditeerwartung, die es zu erfüllen gilt. Auf der anderen Seite erwarten die Mieterinnen und Mieter berechtigterweise die ordnungsgemäße Instandhaltung der Liegenschaften sowie nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen – um nur zwei Beispiele zu nennen. Aus Sicht eines Vorstands fällt die Abwägung dieser Interessen regelmäßig zugunsten der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und damit zu Lasten der Mieterinnen und Mieter aus.

Die Problemlagen in den einzelnen Hausgemeinschaften ähneln einander – wie die Erfahrung der Mietervereins-Juristen zeigt. Im Fall von Modernisierungsmieterhöhungen sowie Nebenkostenabrechnungen kommt es vor, dass Einwendungen schlichtweg nicht bearbeitet und Härteeinwände häufig nicht anerkannt werden. Das hat zur Folge, dass Vonovia Forderungen im Mahn- oder Inkassoverfahren eintreibt, die tatsächlich gar nicht bestehen oder zumindest einredebehaftet sind. Das Unternehmen droht mit Zahlungsklagen sowie der Kündigung des Mietverhältnisses. Den Mieterinnen und Mietern werden auch Anwaltsschreiben zugestellt, die wiederum vermeintliche weitere Kosten produzieren.

Dieses Vorgehen bei strittigen Forderungen ist inakzeptabel und dient dem Zweck, die Mieterinnen und Mieter durch den Aufbau einer Drohkulisse zur Zahlung zu nötigen.

Der Mieterverein zu Hamburg hat in diversen Fällen das Verhalten der Vonovia massiv kritisiert. Eine spürbare Veränderung des Geschäftsgebarens erfolgte jedoch nicht. Es bleibt dabei, dass die Betroffenen berechnete Interessen unter Zuhilfenahme des Mietervereins durchsetzen müssen. Der Vermieter Vonovia zielt offenbar darauf ab, dass viele Mieterinnen und Mieter diesen bisweilen längeren Weg nicht gehen werden.

Über all diese Themen diskutierten betroffene Mieterinnen und Mieter Mitte Januar in der Geschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg. Hier wurde die Initiative „MieterInnen vs. Vonovia“ ins Leben gerufen. Ziel der Initiative ist zunächst die Durchführung einer hamburgweiten Vernetzung von Betroffenen, um gegenüber der Vonovia und in der Öffentlichkeit geschlossen auftreten zu können.

Bundesweit tauschen sich Vonovia-Mieter bereits in der facebook-Gruppe „Mieter contra Vonovia (Annington)“ aus, die von Vertretern mehrerer Mietervereine moderiert wird. Außerdem hat der Deutsche Mieterbund ein Vonovia-Aktionsbündnis ins Leben gerufen. Mit seiner facebook-Gruppe „Mieter contra Vonovia (Annington)“ hat der Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. einen Nerv getroffen. Mittlerweile tauschen sich hier über 1.300 Vonovia-Mieter aus ganz Deutschland über ihre Erfahrungen mit dem Vermieter Vonovia aus, den viele als Heuschrecke empfinden. ■



Der börsennotierte Immobilienkonzern Vonovia SE mit Sitz in Bochum ist 2015 aus dem Zusammenschluss der Deutschen Annington und der Gagfah entstanden. Mit derzeit über 350.000 Wohnungen sowie einem Jahresumsatz in Höhe von rund 5,5 Milliarden Euro im vergangenen Geschäftsjahr ist das Unternehmen der bundesweit größte private Vermieter. In Deutschland leben mehr als eine Million Menschen in Vonovia-Wohnungen.



40 Mieterinnen und Mieter haben an dem ersten Vernetzungstreffen der Initiative teilgenommen.
Foto: Mieterverein zu Hamburg

Das Porträt: Birgit Müller, Chefredakteurin des Straßenmagazins *Hinz&Kunzt*

Ihr Kampf gegen Armut und Obdachlosigkeit geht weiter



Fotos: stahlpress; Fotomontage: Scheerer

Von Volker Stahl

In den Redaktionsräumen von *Hinz&Kunzt* in der Altstädter Twiete herrscht wuseliges Durcheinander. Hier werden die monatlich erscheinenden Hefte nicht nur produziert, sondern auch an die Verkäufer verteilt. In einer Ecke stapelt sich ein gutes Dutzend Schlafsäcke, an der kleinen Theke wird Kaffee ausgeschenkt. Stimmengewirr durchdringt den Raum. Und wo ist Birgit Müller? „Die schwirrt hier irgendwo herum“, sagt einer, „komm mal mit!“ Nach kurzer Suche eilt die Chefredakteurin dem Besucher entgegen und entschuldigt sich für die Hektik: „Wir produzieren gerade zwei Ausgaben, da gibt’s ein bisschen Stress.“

Anfang Februar herrscht in Hamburg Eiseskälte. Wer auf der Straße lebt, muss aufpassen, dass er bei den Minustemperaturen nicht erfriert. 2.000 Menschen ohne Obdach leben in der Hansestadt. Doch das Winternotprogramm der Stadt hält nur 800 bis 900 Schlafplätze für diese Menschen vor, und der „Erfrierungsschutz“ gilt nur nachts. Tagsüber müssen die Unterkünfte von den Nutzern geräumt werden. Aus Protest dagegen rief *Hinz&Kunzt* zu einer „komisch-schrägen Kunstaktion“ auf, mit der sich die in Schlafklamotten gewandeten „Künzler“ Ionut, Spinne, Jörg und Norbert zur Wehr setzten und forderten: „Hamburg, mach nicht dicht!“

Noch schlechter als den deutschen erginge es vielen osteuropäischen Obdachlosen, kritisiert Birgit Müller: „Die haben überhaupt keinen Anspruch dort aufgenommen zu werden, wenn in ihrem Pass eine Adresse vermerkt ist. Die gelten dann nicht als obdachlos.“ Die Betroffenen campieren dann auf Grünstreifen entlang der Hauptverkehrsstraßen oder in Autos, die am Rande von Gewerbegebieten abgestellt werden. „Es ist schon bitter: Deutschland profitiert stark von der EU-Freizügigkeit. Aber für die kleine Gruppe, die hier strandet, sind keine Mittel da.“

Beeindruckt war die 61-Jährige vom Buch „Arrival City“ von Douglas Saunders, das auch Olaf Scholz gerne zitiert. Müller schildert: „Der Autor besuchte mehrere Länder, schildert das Leben auf dem untersten Level und wie sich Menschen von dort aus hocharbeiten.“ Auch Hamburg sei so eine Ankunftsstadt, meint die Journalistin. Aktuell vor allem für Rumänen und Bulgaren, die es aus der totalen Perspektivlosigkeit hierher ziehe: „Für diese Menschen ist sogar Flaschensammeln in Deutschland eine Perspektive.

Diese Menschen leben hier in den allerletzten Bruchbuden.“ Zum Beispiel an der Seehafenstraße, wo skrupellose Vermieter Kasse machen mit dem Elend der Zuwanderer, die sich bis zu viert in ein 17 Quadratmeter großes Zimmer quetschen und dieses mit unliebsamen „Mitbewohnern“ teilen müssen: mit Kakerlaken. Und Schimmelsporen. Das Wichtigste für diese Menschen sei es, erzählt Birgit Müller, die Kinder nachzuholen, auch wenn nur die kleinste Butze zur Verfügung stehe.

Die Empathie für Menschen, die am untersten Ende der sozialen Skala stehen, scheint der in Oberhausen geborenen und in Karlsruhe aufgewachsenen Enkelin eines Bonbon- und Waffelfabrikanten ebenso in die Wiege gelegt worden zu sein wie ihre fast schon irrationale Begeisterung für Hamburg. Als Kind hatte sie in der Stadt Urlaub gemacht und war vom vielen Wasser beeindruckt. In den 1980er-Jahren sah sie im Fernsehen einen Bericht über die Einweihung der Fischauktionshalle – und musste weinen, weil sie nicht dabei sein konnte!

Ihren emotionalen Heimathafen hat sie schon vor langer Zeit mit Erfolg angesteuert, ihr Kampf um soziale Gerechtigkeit geht weiter. „Ich will in einer Gesellschaft leben, in der Armut kein Stigma ist. In der man etwas Gutes für andere, nicht nur für sich selbst tut. Ich leide darunter, wenn ich in einer Ellenbogengesellschaft bin“, sagte sie dem *Hamburger Abendblatt*, bei dem sie nach ihrem Spanisch- und Germanistikstudium und anschließenden Referendariat anheuerte. Der Neoliberalismus dominiere aber auch das politische Hamburg, seufzt Müller: „Bei der CDU herrscht er unverhohlen, doch bei der SPD ist er leider genauso angekommen.“ Übrigens: Von der Stadt erhält *Hinz&Kunzt* keinen Cent. Träger der gemeinnützigen Verlags- und Vertriebs GmbH sind das Diakonische Werk unter Federführung von Landespastor Dirk Ahrens und die Patriotische Gesellschaft von 1765.

Zum Schluss bitte etwas Positives! „Eigentlich haben Obdachlose und Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt keine Chance, aber es gibt Lichtblicke“, sagt Müller: „Viele haben mithilfe unseres Projekts eine Bleibe bekommen, zum Beispiel die Kennedys. So nennen wir die Gruppe, die unter der gleichnamigen Brücke übernachtet hat. Die leben jetzt in Eidelstedt.“ Wie das? „Eine *Hinz&Kunzt*-Käuferin hat ihr Elternhaus in Eidelstedt geerbt und die Nachbarn gefragt, ob sie was dagegen hätten, wenn dort Obdachlose einziehen.“ Hatten sie nicht. ■

HAMBURG Zahl 23,2

Prozent weniger Wohnungseinbrüche im Vergleich zum Vorjahr vermeldet die Hamburger Kriminalstatistik. 2017 registrierte die Polizei insgesamt 5.769 Einbrüche und versuchte Einbrüche in Häuser und Wohnungen – mithin 1.741 Taten weniger als 2016 und sogar 3.237 Fälle (35,9 Prozent) weniger als 2015 – nicht zuletzt ein Erfolg der vor drei Jahren gegründeten Sonderkommission „Castle“. Quelle: Innenbehörde Hamburg

Checkliste Steuertipps

(as) Das erste Quartal ist fast vorbei und schon bald ist die nächste Steuererklärung fällig. Wer sich ohne Hilfe eines Profis durch die Akten und Belege kämpft, hat aktuell bis zum 31. Mai mit der Abgabe Zeit. Ab 2019 greift ein neues Gesetz: Dann müssen Steuerzahler die für Viele lästige Arbeit bis zum 31. Juli erledigen. Dabei haben auch Mieter einige Möglichkeiten, Steuern zu sparen, denn Modernisierungs- und

Instandhaltungsarbeiten in Privathaushalten werden gefördert. Wir haben folgende Steuertipps für Sie zusammengestellt:

- ✓ Haushaltsnahe Dienstleistungen werden steuerlich begünstigt. Dazu zählen: Reinigung der Wohnung, Gartenpflegearbeiten wie Rasenmähen und Heckenschneiden, privat veranlasste Umzugsleistungen und Sperrmüllabholung.
- ✓ Als Handwerkerleistungen können folgende Schönheits- und Tapezierarbeiten steuerlich geltend gemacht werden: Streichen und Lackieren von Innenwänden, Türen, Fenstern, Wandschränken und Heizkörpern, Beseitigung kleinerer Schäden wie Ausbessern von Löchern in Wänden und Fliesen, Auswechseln einzelner Fliesen.
- ✓ Anspruchsberechtigt ist der Auftraggeber. Mieter können zudem die Steuerermäßigung unter den gleichen Voraussetzungen beanspruchen wie Wohnungseigentümer, wenn die zu zahlenden Nebenkosten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen oder handwerkliche Tätigkeiten umfassen. Dafür müssen die Kosten aus der Nebenkostenabrechnung oder einer Bescheinigung des Vermieters hervorgehen.
- ✓ Die Steuerermäßigung beträgt 20 Prozent der Aufwendungen für Arbeitslohn, Maschinen- und Fahrtkosten. Materialkosten sind ausgenommen.
- ✓ Jährlich können pro Haushalt 1.200 Euro für Handwerkerleistungen und 4.000 Euro für haushaltsnahe Dienstleistungen abgesetzt werden. Die Beträge mindern unmittelbar die tarifliche Einkommenssteuer.

Illustration: Freepik



Buchtipp Hamburger Ereignisse

Hamburg schrieb nicht nur Stadtgeschichte. Manchmal strahlte das, was an Alster, Elbe und Bille geschah, sogar weit über die Hansestadt hinaus. Der Historiker Matthias Schmoock erzählt viele spannende Geschichten – vom Einrücken von Napoleons Truppen in Hamburg über das Erscheinen von Karl Marx' Hauptwerk „Das Kapital“ in einem hiesigen Verlag bis hin zum sechsfachen Mord, begangen vom ehemaligen Lehrer des Philosophen Arthur Schopenhauer. Der Autor begab sich auch auf die Spuren, die Thomas Mann, Rosa Luxemburg, Siegfried Lenz und Gudrun Ensslin in der Stadt hinterließen. Herausgekommen ist ein kurzweiliges Buch, das zum Schmökern einlädt (vs). ■



Matthias Schmoock: Ereignisse, die Hamburg prägten, Hamburg 2017, Ellert&Richter Verlag, 168 Seiten, 16,95 Euro

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt.

Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis **bei dreimonatiger Kündigungsfrist** endet, und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch

bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf mieterverein-hamburg.de unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
5. April 2018	30. Juni 2018	2. Juli 2018
4. Mai 2018	31. Juli 2018	1. August 2018
4 Juni 2018	31. August 2018	1. September 2018
4. Juli 2018	30. September 2018	1. Oktober 2018

*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Folgetermine nennen wir im nächsten Heft.
HINWEIS: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipp

Gestaltung statt Spaltung

Von Britta Warda

Jörn Walter war von 1999 bis 2017 Oberbaudirektor in Hamburg und damit verantwortlich für zukunftsweisende Projekte wie etwa den Bau der Elbphilharmonie, die Planung der Hafencity und nicht zuletzt – mit dem „Sprung über die Elbe“ – für die Entwicklung des Hamburger Südens. Vor seinem Wirken in der Hansestadt war Walter ab 1991 Leiter des Stadtplanungsamtes in Dresden und prägte in den Nachwendejahren das Bild der sächsischen Landeshauptstadt entscheidend mit. Das vorliegende Buch enthält ausgewählte Aufsätze Walters zu zeitgenössischen Themen des Städtebaus aus den Jahren 1991 bis 2015 und vermittelt einen Einblick in die verantwortungsvolle Arbeit eines Baudirektors.

In dem jüngsten Text über die Gestaltung von Metropolen benennt Walter die großen Herausforderungen der Zeit: Globalisierung, Ökologie, digitale Revolution. Er warnt, mit Blick auf die Megametropolen in der Welt, vor einer sozialen Spaltung der Gesellschaften in Gewinner und Verlierer, die sich nicht in einer Spaltung der Stadtteile verfestigen dürfe. Die Aufgabe modernen Städtebaus liege darin, unter Wahrung der sozialen Balance eine Gestaltung zu erwirken, die das Bedürfnis nach Identität, Heimat, Erlebnis, aber auch der Schönheit im Blick behalten müsse.

Zu seiner Hamburger Zeit schreibt Jörn Walter unter anderem über Urbanität in der Hafencity, die Internationale Bauausstellung, den Wallring mit der Baugeschichte der Hamburger Kunsthalle, das Katharinenviertel, die Bedeutung der Neuen Börse, den Hamburger Schulbau und nicht zuletzt über die Rolle des Grüns in der Hamburger Stadtentwicklung.

Der älteste Text aus dem Jahr 1991 befasst sich mit der baulichen Situation Dresdens nach der Wende. Als Walter seinen

Dienst antrat, fand er eine Innenstadt vor, die „nicht nur den Eindruck der Maßstablosigkeit und unerträglicher Weite durch mangelnde Differenzierung der Straßen und Platzräume, sondern auch den einer Tristheit durch funktionale Leere“ hinterließ. Kaum eine andere deutsche Großstadt bot durch den hohen Anteil an innerstädtischen Brach- und Freiflächen solche Gestaltungsmöglichkeiten wie Dresden. Dadurch ergab sich die einmalige Chance, wieder ein Zentrum mit Nutzungsvielfalt und baulichem sowie räumlichem Abwechslungsreichtum zurückzugewinnen. Um einen unkontrollierten und von Einzelinvestoren geleiteten Aufbau zu vermeiden, wurde kurz nach der Wiedervereinigung ein Planungsleitbild für den Innenstadtbereich erarbeitet. Der Text weckt die Neugier und den Wunsch, nach Dresden zu reisen, um zu schauen, was aus der einstigen Situation geworden ist und wie Walter und seine Nachfolger die Pläne umgesetzt haben.

Jörn Walter ist ein anspruchsvoller Autor, der aber verständlich bleibt. Das ansprechend gestaltete Buch ist ein ideales Geschenk für alle, die bereit sind, die Metaebene im Bereich der Stadtentwicklung zu beschreiten. ■



Jörn Walter:
Von der Großstadt zu Metropole:
Hamburg, Dresden und der Städtebau:
Hamburg, Ellert & Richter Verlag,
2017, 240 Seiten, 19,95 Euro

ANZEIGE

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

329 61 679

AOS Sicherheitstechnik
Weidestraße 33
22083 Hamburg
www.aos-schlüsseldienst.de

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg
Tel. 040 - 35 35 07
Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@nettprint.de

preiswert · schnell · professionell

IHR NÄCHSTER UMZUG? WIR PACKEN DAS!



JAN BODE 
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

www.bodespedition.de



Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · Tel. +49 (0)40 797 50 500

Preisrätsel

Schlagwort der Frz. Revolution	ägypt. Pyramidenstadt	„Eis-mensch“	stumm, ohne Laut	Buß-bereit-schaft
7				Schlaf-erlebnis
Motoren-art (kraft-stoff-bezogen)	Teil der Perso-nalien	ugs.: un-modern		6
				4
Meeres-raub-fisch	3	Stück für drei Instru-mente		portug. Wall-fahrts-ort
wohl-erzogen, brav	auf-wärts	Produkt aus Soja-bohnen	2	
Zeichen für Mangan		Gebirge in Ma-rokko	Tonge-schlecht	franzö-sisch: Osten
scherz-hafte Nach-ahmung			5	
Kose-name der Groß-mutter		kurz für: um das		1
Sach-vortrag	8			s0811-0121

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro** verlost. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **15. April 2018** an:

Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2017 lautet:

CHEMIKER

Die Gewinner sind:

Frega Hensel, Renate Sommerkamp, Klaus Kollek, Mohsen Moomen, Ilse Schütt, Renate Griese, Brunhilde Gehrman, Wolfgang Wander (alle wohnhaft in Hamburg); Marlitt Nowacki (Ellerau), Carina Brandt (Reinbek)

Briefkasten zu klein?

Der Buchtipps Ihres Vermieters:



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

Auch wenn heutzutage immer mehr Informationen und Nachrichten über E-Mail, WhatsApp und mittlerweile seltener via SMS ausgetauscht werden, gehört ein Briefkasten nach wie vor zur vertragsgemäßen Ausstattung einer Mietwohnung. Der Anspruch auf einen Briefkasten wird daraus abgeleitet, dass der Empfang von Post zur allgemeinen Nutzung der Wohnung auch ohne eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag dazugehört. Der Ort, an dem ein Briefkasten anzubringen ist, wird grundsätzlich vom Vermieter bestimmt. Wichtig ist lediglich, dass der gewählte Standort die Zustellung ohne Probleme ermöglicht. Der Vermieter muss auch sicherstellen, dass der Briefkasten gegen Feuchtigkeit, Wettereinflüsse und unerlaubte Entnahme gesichert ist. Nach der Rechtsprechung darf der Mieter einen Briefkasten sogar nach DIN-Norm EN 13724 beanspruchen. Laut dieser Norm muss der Einwurfschlitz mindestens 230 Millimeter breit sein. Neben einem genügenden Stauraum für ein übliches Postvolumen sollte der Briefkasten ermöglichen, dass dort auch dickere DIN-A4-Umschläge sowie Zeitschriften hineingeworfen werden können. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien des Mietvertrags über die Beschaffenheit und den Standort eines Briefkastens ist stets zunächst der Versuch zu empfehlen, eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Der Mieterverein zu Hamburg wird Ihnen dabei gerne behilflich sein.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

IMPRESSUM

Herausgeber:
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
Tel. (040) 8 79 79-0, Fax (040) 8 79 79-110
www.mieterverein-hamburg.de
info@mieterverein-hamburg.de

Redaktion:
Siegmond Chychla (Chefredakteur),
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh, Marielle Eifler, Folke Havekost, Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Carsten Lüdemann (Cartoons).

Gestaltung: Wolfgang Scheerer

Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50

www.auc-hamburg.de · kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

Erscheinungsweise:
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

Bezug:
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg
im Mitgliedsbeitrag enthalten

**„UNSER
CLEAN TEAM: AUF
ABRUF WIRD DEM MÜLL
EINE ABFUHR ERTEILT.“**

CHRISTIAN FENDER UND SIEGFRIED EHLERS, CLEAN TEAM



**ICH
MACH
#MEINE
PERLE**



STADTREINIGUNG.HAMBURG

MACHST DU MIT?
www.sauberes.hamburg



**SAUBERES
HAMBURG**

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg