

MieterJournal

**Senat plant Wohnungsbau
an Verkehrsadern**

Wollen Sie hier leben?

Interview: **Sozialsenatorin Dr. Melanie Leonhard**
Porträt: **Stadtkurator Dirck Möllmann**
Stadtteil-Rundgang: **Willkommen in „Größer Borstel“**

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 Kostenvoranschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Vorstandmitglied
der FAWO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

UMZUGSUNTERNEHMEN

Hamburger
Möbeltransporte



info@hamburger-moebeltransporte.de

»Umzüge mit Qualität zum Festpreis«

Telefon: (0 40) 28 51 51 91

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| ✓ Umzüge | ✓ Privat, Büro, Gewerbe |
| ✓ Transporte | ✓ Umzugskartons und Zubehör |
| ✓ Seniorengerechte Umzüge | ✓ Haushaltsauflösungen |
| ✓ Einlagerungen | ✓ Abrechnung auch über |
| ✓ Möbelmontagen vom Fachmann | Arbeitgeber, Behörden und Ämter |

Wir bieten qualifizierte, TÜV-geprüfte Umzugsfachkräfte für den Anschluss von Lampen, E-Herd und Waschmaschine

Hamburger Möbeltransporte steht seit 1994 für Qualität im Umzugsmanagement und ist europaweit zertifiziert für die fachgerechte Durchführung von Umzügen und Möbeltransporten aller Art.

Neumann-Reichardt-Straße 27-33

Gewerbehof Christiansen, Haus Nr. 6 · 22041 Hamburg

Tel: (0 40) 28 51 51 91 · Fax: (0 40) 28 51 51 92

info@hamburger-moebeltransporte.de

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

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!



- ✓ 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,

unser Verein hat gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund auf der jüngsten Pressekonferenz darauf aufmerksam gemacht, dass bezahlbares Wohnen eine der wichtigsten ungelösten sozialen Fragen unserer Zeit ist. Drastisch steigende Mieten im Neubau, nach einem Mieterwechsel und in bestehenden Mietverhältnissen machen das Wohnen in den Städten zum unerschwinglichen

Luxus. Dringend erforderlich sind mehr bezahlbare Wohnungen und ein Mietrecht, das den drastischen Anstieg der Mieten stoppt. Die bisherigen Absichtserklärungen oder halbherzige Gesetzesentwürfe helfen nicht weiter. Wir haben deshalb ein schnelles, effektives und wirkungsvolles Handeln von der Bundesregierung verlangt und einen Zehn-Punkte-Forderungskatalog an den Hamburger Senat gerichtet. Daraufhin haben Stimmen aus der Wohnungswirtschaft unserem Verein ein „unverantwortliches“ Handeln und „Klientelpolitik“ vorgeworfen.

Angesichts der extrem angespannten Wohnungssituation in Hamburg ist dies schon bemerkenswert. Unverantwortlich soll demnach unser Hinweis darauf sein, dass Mieten bei Neuabschluss in den vergangenen Jahren drei Mal schneller gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten und die Mieten nach dem Hamburger Mietenspiegel in den vergangenen sechs Jahren um rund 18 Prozent zugelegt haben. Unzulässig soll auch die Frage sein, wie sich knapp ein Drittel der Hamburger Haushalte in Zukunft auf dem Wohnungsmarkt versorgen sollen. Die Not der 12.000 Menschen, die trotz eines Dringlichkeitsscheins im vergangenen Jahr nicht mit Wohnraum versorgt werden konnten, darf offenbar nicht ange-

Wohnen wird zum unerschwinglichen Luxus

Forderung nach Sozialwohnungen ist keine „Klientelpolitik“

sprochen werden. Es soll auch nicht thematisiert werden, dass rund 30.000 Geflüchtete in Erst- und Folgeunterkünften untergebracht sind und deren Zahl sich jährlich um mehrere Tausend erhöhen wird. Ausgeblendet werden sollen auch die von Obdachlosigkeit betroffenen Menschen. Es ist schon ein starkes Stück, wenn in diesem Zusammenhang der von uns eingeforderte verstärkte Bau von Sozialwohnungen als „Klientelpolitik“ diskreditiert wird.

Insbesondere Parteien, die im Bund und in Hamburg die politische Verantwortung tragen, und die sich zur sozialen Marktwirtschaft bekennenden Wohnungsverbände wären gut beraten, das seit Jahren ungelöste Problem des bezahlbaren Wohnens in den Ballungsräumen ernst zu nehmen. Eine langsam sich breit machende Politikverdrossenheit der betroffenen Menschen und die immer lauter werdenden Mieterproteste sind ein untrügliches Zeichen für diesen Missstand. Es ist noch nicht zu spät, dass Forderungen nach bezahlbarem Wohnen endlich erhört und effektiv umgesetzt werden. Nur dadurch kann verhindert werden, dass sich bei den Bürgern das Gefühl der Ohnmacht gegenüber „denen da oben“ breit macht, was nicht selten mit einer Empfänglichkeit für populistische und radikale Strömungen einhergeht.

Trotz dieser Eintrübungen am Mieterhimmel wünsche ich Ihnen und Ihren Angehörigen eine schöne Weihnachtszeit und vor allem ein gesundes, friedvolles und sorgenfreies Jahr 2019.

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Tanja Jewarowski; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (7)

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Senat plant Wohnungsbau an Magistralen
- 9 Interview mit Siegmund Chychla zum Tiltelthema
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (7): Groß Borstel
- 12 Interview: Sozialsenatorin Dr. Melanie Leonhard zur Situation wohnungsloser Menschen
- 13 Projekt „Wem gehört Hamburg?“. Ergebnisse veröffentlicht
- 14 Obdachlosigkeit in Hamburg

Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Kündigungen des Mietvertrags
- 22 BGH-Urteile, Folge 62

Politik & Wohnen

- 24 Mieterhöhungen: Gute Lage, schlechte Lage
- 25 Wohnungsaustausch; Pressekonferenz DMB
- 26 Mitgliederversammlung 2018

Vermischtes

- 27 Das Porträt: Dirck Möllmann, Stadtkurator für Kunst im öffentlichen Raum
- 28 Heiz- und Betriebskostenspiegel
- 29 Tipps für Mieter; Buchtipps: Unser Teilzeitparlament; Kündigungskalender; Hamburgzahl
- 30 Buchtipps: Unter Palmen aus Stahl
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum

Titelbild

Wollen Sie hier leben?
Illustration: Scheerer



LESERBRIEF

VERSCHATTUNG DURCH BÄUME

Sehr geehrter Herr Chychla,

ich stimme Ihnen zu, dass ein überdimensionierter Baum nicht auf den Balkon einer Mietwohnung gehört. Der Umkehrschluss daraus wäre aber doch: Der Vermieter müsste auf seine Kosten Bäume stutzen, die mit ihren Ästen teilweise die Fenster der Mietwohnung derart verdecken und die Räume so verdunkeln, dass in den Nachmittagsstunden schon das Licht eingeschaltet werden muss. Es würde mich sehr freuen, von Ihnen eine Antwort zu bekommen. Ich danke Ihnen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Peter K.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr K.,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich wie folgt beantwortete.

Grundsätzlich können Kosten der Gartenpflege beim Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt werden. Hierzu wird auch die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen gezählt. Beim Ausschneiden oder Auslichten von Bäumen geht es aber um Erhaltungsmaßnahmen, die in längeren, nicht regelmäßigen Abständen vorzunehmen sind. Schon daraus folgt, dass diese gärtnerischen Maßnahmen nicht laufend, sondern sporadisch vorgenommen werden und vom gesetzlichen Betriebskostenbegriff nicht erfasst werden. Aus diesem Grund hat zum Beispiel das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek die Umlagefähigkeit dieser Kosten auf den Mieter verneint.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns!
Per E-Mail an info@mieterverein-hamburg.de
Betreff: Leserbrief,
per Post an **Mieterverein zu Hamburg,**
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg.



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) „Hamburg fand ich schon immer toll“, sagt Tanja Jewarowski. 2017 war es dann soweit und die gebürtige Berliner, die zuletzt knapp sechs Jahre in Siegen gewohnt und dort als Rechtsberaterin beim örtlichen Mieterverein gearbeitet hatte, zog in die Hansestadt. „An das ‚Moin‘ habe ich mich schon gewöhnt“, erzählt die 38-Jährige schmunzelnd. Seit rund einem Jahr arbeitet die gelernte Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte in der Verwaltung des Mietervereins zu Hamburg. Gemeinsam mit ihrem elfjährigen Sohn lebt sie am Stadtrand im Grünen und trotzdem nur zwei Bahnstationen entfernt vom Großstadtrubel, der ihr in Siegen immer gefehlt hat. Jewarowskis größtes Hobby sind ihre vielen Tattoos, die im Büro meist von langen Ärmeln und Hosen verdeckt bleiben. Seit sie mit 18 Jahren zum ersten Mal ein Tattoo-Studio betreten hat, ließ sie die Leidenschaft für diese Art von Körperkunst nicht mehr los.

Was gefällt Ihnen an Ihrem Job beim Mieterverein?

Ich finde die Arbeit des Mietervereins richtig und wichtig, sowohl auf politischer Ebene als auch die Hilfe für den einzelnen Mieter. Deshalb finde ich es sehr erfüllend, für den Verein zu arbeiten.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Mein Kühlschrank ist immer gut gefüllt, weil ich sehr gerne koche. Auf keinen Fall darf thailändische Currypaste fehlen. Ich liebe die asiatische Küche.

Ihr liebstes Kleidungsstück?

Eine schwarze Jeans, die passt einfach zu allem.

Feueralarm: Was retten Sie mit zwei Händen?

Meine Nici-Einhorn-Sammlung. Voriges Jahr hat mir mein Freund eine Einhorn-Wärmflasche zu Weihnachten geschenkt, und seitdem sammle ich die Plüschtiere. Mittlerweile haben sie sogar einen eigenen Instagram-Account.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Bali. Da ist es einfach wunderschön. Besonders die Reisterrassen und die Tempelanlagen sind beeindruckend. Ich möchte unbedingt noch einmal dorthin.



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: 7. Januar, 4. Februar und 4. März

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

Meldungen

STADT ÜBT VORKAUFSRECHT AUS

(as) Mieterinnen und Mieter eines Altbaus in der Hein-Hoyer-Straße können aufatmen: Die Stadt hat ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und das Haus gekauft. Vor dem Erwerb hatte das Bezirksamt Hamburg-Mitte mit einem potenziellen Käufer – laut Presseberichten handelt es sich dabei um das Immobilienunternehmen Akelius – verhandelt. Dieser wollte sich nach Angaben der Stadt jedoch nicht an die Richtlinien der Sozialen Erhaltungsverordnung halten, die in St. Pauli gilt. Damit schützt die Stadt die 32 Mietparteien vor einer möglichen Verdrängung aus dem begehrten Stadtteil. „Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird von uns ausdrücklich begrüßt, weil damit Spekulanten und renditeorientierten Wohnungsunternehmen ein klares Zeichen gesetzt wird. Wer in Hamburg mit Wohnungen spekuliert, muss damit rechnen, dass ihm die Immobilie im Wege des Vorkaufsrechts entzogen wird“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

NEUER RATGEBER: HOTEL MAMA ADE!

(vs) Die Stiftung Warentest hat einen kompakten Ratgeber für junge Leute herausgeben, die ihr „Nest“, die WG oder das Wohnheim verlassen und die erste eigene Wohnung beziehen wollen. Autor Christian Eigner gibt 333 Tipps zum Umziehen, Einziehen und Wohlfühlen. Das übersichtlich und grafisch ansprechend gestaltete Buch informiert nicht nur über die wichtigsten Aspekte des Mietrechts, sondern gibt auch Tipps zum richtigen Umgang mit den neuen Nachbarn. In fünf Kapiteln kann der Lehrling, Schüler oder Student nachlesen, wie das Alleinwohnen funktioniert: 1. Planen, checken, unterschreiben, 2. Einpacken,

umziehen, ankommen, 3. Malern, schrauben, installieren, 4. Einrichten, einleben, wohlfühlen, 5. Harmonisieren, diskutieren, kritisieren. Das breite Themenspektrum reicht von „echt genialen Heimwerkertricks“ bis zur „Untervermietung“.



Los geht's: Raus aus der Komfortzone, rein in die Unabhängigkeit! „Meine erste Wohnung“ hat 224 Seiten und kostet 16,90 Euro.

ERREICHBARKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

(as) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 20. Dezember 2018 bis zum 4. Januar 2019 sind die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, und die Außenberatungsstellen Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, regulär geöffnet. Nur an den Feiertagen bleiben die Außenstellen und die Zentrale geschlossen. Weitere Informationen gibt es telefonisch unter (040) 8 79 79-0.



Illustration: Freepik

Wussten Sie ...

... dass Hamburg schon vor 100 Jahren den Bau von bezahlbaren Wohnungen durch die Vergabe von Erbbaurechten an städtischen Grundstücken gefördert hat?

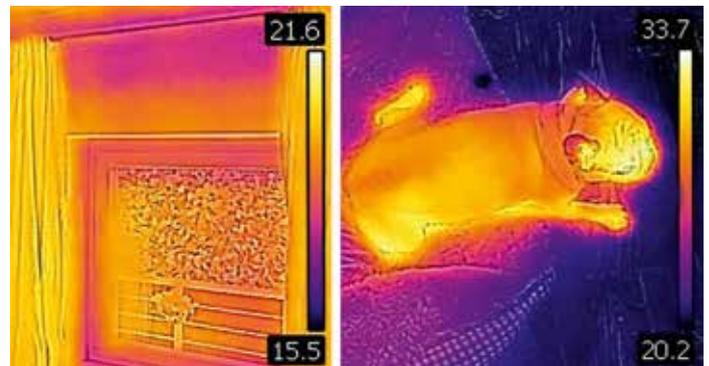
(as) Seine Wurzeln hat das Erbbaurecht (lat. superficies) im Römischen Recht. In Deutschland wurde es 1919 eingeführt, um den Bau bezahlbarer Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu ermöglichen und Bodenspekulation zu bekämpfen. Insbesondere Wohnungsbau-genossenschaften, die oft über wenig Eigenkapital verfügten, konnten erst dadurch in der Zwischenkriegszeit auch in Hamburg Wohnungen für ihre Mitglieder errichten. Der Vorteil des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückskauf besteht darin, dass der Erwerber nicht den Kaufpreis aufbringen, sondern lediglich einen jährlichen Erbbauzins leisten muss. In Hamburg sind das aktuell 2,1 Prozent des Bodenwerts. Die Stadt vergibt Erbbaurechte in der Regel für 75 Jahre, mit der Option auf Verlängerung.

Leider hat Hamburg in den vergangenen Jahrzehnten städtische Grundstücke zumeist im Höchstgebotsverfahren an die Meistbietenden veräußert, die dann überwiegend teure Eigentums- oder Mietwohnungen gebaut haben. Erst seit Kurzem entscheidet beim Verkauf nicht mehr der Preis, sondern das städtebauliche Konzept. Dass der Senat heute mit dem Institut des Erbbaurechts den erneuten Versuch unternimmt, Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen, wird vom Mieterverein zu Hamburg begrüßt.



Bunte Wände, bunte Hunde

(as) Eigentlich war das Anfang der 1990er-Jahre gebaute Mehrfamilienhaus, in dem sich die Mietwohnung von Manfred Steinröx' Auftraggeberin befand, in einem guten Zustand. Doch ein dunkler Streifen Schimmel unterhalb der Decke im Wohn- und im Schlafzimmer gab dem Gutachter ein Rätsel auf. Bis ihn seine Wärmebildkamera auf die richtige Spur brachte. Sie setzt Wärmestrahlung in Farbe um: Gelb ist warm, blau ist kalt. Den Schimmelstreifen färbte die Kamera lila. „Hinter der Fassade des Gebäudes fehlte ein Stück Wärmedämmung. Da hat man geschlampt“, erklärt Steinröx. Im Frühling und Winter wurde die Wand dort so kalt, dass es zu Tauwasser- und Schimmelpilzbildung kam. „Beim Anschaulich-machen von physikalischen Zusammenhängen ist die Kamera eine große Hilfe“, sagt Steinröx über sein praktisches Werkzeug. Gelegentlich gerate auch ein Haustier der Auftraggeber vor die Linse, da sei der „Aha-Effekt“ noch größer.



Diplom-Ingenieur und Gutachter Manfred Steinröx hält mit seiner Kamera fest, was er in Hamburgs Mietshäusern vorfindet.

Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe seine Bilder und erzählt die Geschichte hinter deren Entstehung.

Senat plant Wohnungsbau an Verkehrsadern

Bebauung der Magistralen soll Stadtgrün retten



Von Volker Stahl

Mit seinem Vorhaben, Wohnungen direkt an den Hauptverkehrsadern zu bauen, versucht der rot-grüne Senat, Naturschützer zu besänftigen. Der Mieterverein meldet Bedenken an, hält aber das Wohnen in der zweiten und dritten Reihe für vertretbar.

Hamburg hat der Wohnungsknappheit den Kampf angesagt. Um Freiräume und die „grüne Wiese“ langfristig zu schützen, rücken die Hauptverkehrsstraßen, die sogenannten Magistralen, in den Fokus der weiteren Innenverdichtung. Denn die ist zwingend notwendig: Laut Prognosen von Bevölkerungsforschern wird die Einwohnerzahl in Hamburg von aktuell 1,8 auf 1,9 Millionen im Jahr 2030 steigen.

Getrieben von der brisanten Lage auf dem Wohnungsmarkt, wollen die Regierungsparteien in der Hansestadt Nägel mit Köpfen machen. Sie brachten die Drucksache 21/10507 in die Bürgerschaft ein und sorgten, was selten vorkommt, mit einem schönen Antrag zur Stadtentwicklung für reichlich Wirbel. In dem Papier forderten Abgeordnete von SPD und Grünen, „die Potenziale entlang der Magistralen zu identifizieren und planerisch vorzubereiten“. Nicht nur auf den ersten Blick ein vernünftiger, an den eigenen Senat gerichteter Vorschlag zum Wohnungsbau in der wachsenden Stadt, dem – bis auf die AfD – alle Fraktionen zustimmten.

Auch Senatorin Stapelfeldt sieht „Potenzial“ an den Magistralen

Auch die Chefin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt, reagierte Anfang dieses Jahres im Interview mit dem *MieterJournal* positiv auf diese Idee: „An den großen Magistralen sehe ich ein weiteres Potenzial für den

Wohnungsbau.“ Die Senatorin gab aber auch zu bedenken: „Allerdings sind wir im Planungsrecht noch nicht so weit, dass wir hier zu einer schnellen Umsetzung kommen können. Hinzu kommt, dass der Straßenverkehr deutlich leiser und schadstoffärmer werden muss, wenn an den Magistralen wieder mehr Menschen wohnen sollen.“

Mittlerweile haben die zuständigen Behörden Pläne erarbeitet und vorgestellt. Die Vorhut bilden die Bezirke Altona und Nord. In einer Infobroschüre konstatiert der Bezirk Altona, dass die großen Flächenpotenziale mit der Bebauung des Holstengeländes und der Neuen Mitte bald ausgeschöpft seien und nennt einen Lösungsansatz: „Um die Freiräume trotz anhaltend hohem Wohnraumbedarf auch langfristig zu schützen, sind im Bezirk Altona die vier- bis sechsspürigen Hauptverkehrsstraßen, die sogenannten Magistralen, in den Fokus der weiteren Innenentwicklung der Stadt gerückt.“ Konkret handelt es sich dabei um die Verbindungsstrecken „Sülldorfer Landstraße/Osdorfer Landstraße/Osdorfer Weg“ und „Luruper Hauptstraße/Luruper Chaussee“. Diese Hauptverkehrsadern sind mit großflächigem Einzelhandel, Tankstellen, Dienstleistungszentren sowie Einzel- und Reihenhäusern bis hin zu geschlossenen Blöcken „heterogen“ bebaut, oft nur ein- bis zweigeschossig.

„Boulevard oder Rennstrecke“

Auf einer Informationsveranstaltung mit dem Titel „Boulevard oder Rennstrecke“ konnten sich Anwohner und Interessierte im Bezirk bereits über die Pläne informieren. Das Wohnungsbaupotenzial an den Ausfallstraßen beziffert der zuständige Behördenmitarbeiter Marco Tschubel bei einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung auf circa 3.400 Einheiten. Laut einem Forschungsprojekt des Bundes verfügt allein der Bezirk Altona über ein

Nachverdichtungspotenzial von rund 20.000 Wohnungen. „Lieber dort bauen als in der Rissener Feldmark“, meint Frank Conrad, Leiter des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung in Altona. Die Bebauung der Magistralen habe viele Vorteile: „Die Bewohner finden dort bei hoher Dichte eine gute Infrastruktur vor. Derzeit müssen sie weit fahren.“ Auch die Lärmsituation würde sich durch die Bebauung für viele verbessern, betont der Stadtplaner: „Wir haben in Altona nach Osten und nach Westen verlaufende Häuser, die nach Süden über Räume verfügen, die ruhig sind. Es ist daher kein Problem, für die hinteren Räume Ruhe zu schaffen.“

Auch die Grünen sind begeistert, schließlich handelt sich ja um ihren Vorschlag. „Vielen erscheint das Wohnen an diesen Straßen heute noch unattraktiv – das wird sich ändern“, sagt der grüne Stadtentwicklungsexperte Olaf Duge: „Die technischen und baulichen Neuerungen der kommenden Jahre werden die Qualität des Wohnens insbesondere im städtischen Bereich deutlich verbessern. Elektromobilität, Fahrradwege, Flüsterasphalt, ‚HafenCity-Fenster‘ sowie lärmabgewandte Gebäude und Wohnungen sorgen für ruhigeres Wohnen und bessere Luft.“ Durch moderne Bautechnik könnten attraktive neue Orte zum Wohnen und Arbeiten entstehen, hofft der SPD-Fraktionsvorsitzende Dirk Kienscherf: „Das Beispiel Altona zeigt die großen Chancen einer solchen Entwicklung. Damit Hamburg weiterhin grün und lebenswert bleibt, müssen wir intelligenter mit den vorhandenen Flächen umgehen.“

BUND fordert „Netto-Null-Strategie“

Kienscherfs Worte klingen wie Musik in den Ohren von Manfred Braasch, Landesgeschäftsführer des BUND in Hamburg, der den Bau von 100.000 bis 120.000 Wohneinheiten entlang der großen Achsen für wünschenswert hält: „Wenn dieses Potenzial tatsächlich in der Größenordnung gehoben werden kann, würde dies den Druck auf die Freiflächen in Hamburg deutlich verringern.“ Derzeit würden massiv Landschaftsschutzgebiete und Freiflächen für Wohnen und Gewerbe in Anspruch genommen, kritisiert der Umweltschützer: „Aktuell werden circa 235 Hektar überplant. Die Versiegelung



Im Diskurs: Altonas Stadtplaner Frank Conrad (l.) und Mietervereins-Chef Siegmund Chychla.





mit all ihren negativen Auswirkungen für Artenschutz, den Biotopverbund und die Naherholung nimmt weiter zu.“

Braasch konstatiert allerdings, dass die Belastung der neuen Anwohner mit Lärm und Luftschadstoffen an den vielspurigen Hauptstraßen entsprechend hoch sein kann. Sein Vorschlag: „Das Vorhaben muss durch ein kluges Verkehrskonzept – Tempo 30 auf den Magistralen, grüne Welle, gute ÖPNV-Anbindung – begleitet und die Nutzung und der Zuschnitt der Gebäude in den Blick genommen werden.“ Der Umweltschützer kann sich deshalb eine höhere Bebauung an den viel befahrenen Hauptachsen mit

gleichen Politiker und Lobbyisten: „Bei uns ist es schön, unser Quartier verträgt keinen Zuzug mehr und die anderen sollen an den Hauptstraßen wohnen.“ Es solle, bitteschön, einer dieser Politiker oder Umweltschützer vortreten und sagen, dass er an einer Magistrale leben wolle, feixt Chychla.

Konkrete Pläne in Wandsbek

Konkret sind bereits die Bebauungspläne an der Bramfelder Chaussee im Bezirk Wandsbek. Dort sollen 1.150 Wohnungen und Büros entstehen. Auch an die Infrastruktur, die dem Projekt einen urbanen Charme gibt, haben die Investoren gedacht: Kitas, Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie und ein

zum Verkauf drängen“, fordert der grüne Stadtentwicklungsexperte Duge und schlägt vor, an entsprechenden Stellen höher als üblich zu bauen und große Parkplätze mit Wohnungen zu überbauen. Duge erhofft sich durch diese Maßnahmen hamburgweit die Schaffung von 100.000 neuen Wohnungen im kommenden Jahrzehnt. Dressel ist bei der Schätzung zurückhaltender und denkt lieber „von Projekt zu Projekt“.

Trotz Lärms: Attraktives Wohnen an der Verbindungsbahn

Hört sich alles gut an, aber es gibt auch Probleme. Die Präsidentin der Hamburgi-



An der Kieler Straße wird nach Platz für Wohnungsbau Ausschau gehalten. Auf den Magistralen rollt der Verkehr Tag und Nacht.
Foto: Scheerer

vorwiegender Gewerbenutzung vorstellen, die die Wohnbebauung in der zweiten Reihe vor der Lärmbelastung schützt.

Gewerberiegel kann vor Lärm schützen

Genau das fordert auch der Mieterverein zu Hamburg, sieht in der Magistralen-Bebauung aber kein Allheilmittel zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit. „Ausgerechnet die Parteien und Umweltverbände, die Schritttempo, Einbahnstraßen und Tempo 30-Zonen fordern, setzen sich jetzt dafür ein, dass Menschen dort wohnen sollen, wo sie stark mit Dreck, Lärm und Emissionen belastet werden“, gibt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg (siehe auch Interview auf Seite 9), zu bedenken. „Erst haben sie die Autos aus ihrem Quartier verbannt, sodass die Verkehrsbelastung an den Hauptstraßen erhöht wurde. Nun sagen die

kleiner Park sollen für Wohl- und Heimatgefühl sorgen. Auch an anderen Orten wird kräftig rangeklotzt. In Eimsbüttel werden an der Hoheluftchaussee Lücken aus dem Zweiten Weltkrieg durch mehrgeschossige Bebauung geschlossen, in Nord wird entlang der Hamburger Straße verdichtet und in Wandsbek werden mehrere Gebäude an der Wandsbeker Zollstraße errichtet. Auch in Harburg wird der Ausbau entlang der Magistralen geprüft. Ein Nebeneffekt: Für die Eigentümer könnten sogar marode Immobilien an diesen Stellen zur Goldgrube werden, wenn sie ihre Grundstücke verkaufen.

„Jeder Bezirk, der was auf sich hält, will vorn sein bei der Magistralenbebauung“, frohlockte Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) kürzlich im *Hamburger Abendblatt*. „Die Stadt hat ein Dutzend solcher Verkehrsadern. Sie muss die Potenziale identifizieren und die Eigentümer zur Modernisierung oder

schen Architektenkammer, Karin Loosen, sieht entlang der Magistralen zwar „ein sehr hohes Potenzial von zu qualifizierenden Grundstücksflächen“, gibt aber zu bedenken: „Aufgrund von kleinteiligen Eigentumsverhältnissen, bestehendem Planrecht und emissionsrechtlicher Belange zuzüglich Lärm und Luft werden es keine einfachen Stadtentwicklungsmaßnahmen sein.“ Trotz des schlechten Images des Wohnens an einer Hauptstraße sei eine langfristige Entwicklung an den Magistralen durchaus wünschenswert, meint Loosen: „So könnten neben Wohnungsbaupotenzialen auch die Lebensqualität der angrenzenden Quartiere verbessert werden.“

Ein positives Beispiel ist die neue Bebauung im Stadtteil Rotherbaum. Dort ist auf dem Eckgrundstück „Durchschnitt/An der Verbindungsbahn“ trotz Straßenlärms rund um die Uhr ein siebengeschossiges Wohnhaus



mit einer Galerie im Erdgeschoss entstanden. Die Nutzfläche des hochwertigen Gebäudes beträgt 5.194 Quadratmeter. Obwohl dort täglich 44.000 Kraftfahrzeuge und rund 600 S-Bahnen und Fernzüge vorbeirauschen, stehe der Neubau für „Stadtreparatur“, meint der Architekturkritiker Rolf Lange: Das Wohnhaus dort schließe die Blockränder und diene so als „Lärmschutzwand“. Die Außenflächen des Gebäudes seien ebenso attraktiv gestaltet wie der Hinterhof, den er als „Ruheinsel“ bezeichnet. Auch bei der Aufteilung der Flächen hatte der Lärmschutz Priorität:

zu qualifizieren, dann wären das ‚Akupunkturadeln‘ für auch weniger attraktive Standorte.“

Mietervereins-Chef Siegmund Chychla ist skeptisch, ob das so funktioniert. Er ist zwar dafür, die Magistralen zu „urbanisieren“, aber anders. Wie, erläutert er anhand eines Beispiels: „Vorbildlich ist die Bebauung am viel befahrenen Steindamm in St. Georg, wo an der Ecke zur Stiftstraße ein Büroriegel und nach hinten hinaus fantastische, nach Süden ausgerichtete Wohnungen geschaffen wurden.“ Sinnvoll sei es auch, so Chychla, im

skeptisch in Bezug auf einen zügellosen und ungebremsten Wohnungsbau in der Stadt.“ Hamburg bewege sich auf ein Problemfeld hin, das bisher nicht vernünftig erfasst und diskutiert worden sei, kritisiert Flomm und macht einen Alternativvorschlag: „Wir müssen entlang der bestehenden Bahnverbindungen Wohnungsbau zulassen, zum Beispiel in Stade. Hamburg kann das Wachstumsproblem nicht allein lösen.“ Auch einige Einfamilienhäuser-Gebiete müsse die Stadt zur Disposition stellen. Flomm schwebt vor: „Abriss eines Einfamilienhauses und an gleicher Stelle Bau



Ob das Wohnen in Zukunft an Hamburgs Magistralen so idyllisch sein wird, wie es diese Simulation verspricht, bleibt abzuwarten.

Die Schlafräume sind zum Innenhof ausgerichtet.

„B-Lagen rücken in den Fokus“

Magistralennahe Bebauung mit teuren Schallschutzmaßnahmen funktioniert in attraktiven Stadtteilen wie Rotherbaum – aber auch abseits begehrter Wohnlagen? „Bei zunehmend angespanntem Wohnungsmarkt rücken sicherlich auch die B-Lagen mehr in den Fokus. Aber ohne eine Mehrwert bringende Idee werden diese Standorte nicht funktionieren“, meint Karin Loosen: „Das erfordert eine genaue Analyse des Standortes. Was fehlt? Was könnte man mit einer Neubebauung im angrenzenden Quartier verbessern? Es geht immer darum, durch die Neubebauung den Standort neu

Bezirk Altona an der Osdorfer Landstraße Streifen von hundert Metern zu schaffen und dort Grundstücke zusammenzulegen. Im ersten Riegel könnten sich Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln und im Areal dahinter durch Veränderung der Bauplanung Geschosswohnungsbau entstehen.

Revolutionärer Grundeigentümer-Chef

Auch der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, Torsten Flomm, meint, das Wohnungsproblem sei nicht allein mit der Bebauung der Magistralen zu lösen: „Wo soll das hinführen? Sechs- und sieben-geschossige statt viergeschossige Gebäude – das mag sich rechnen, aber die Lebensqualität ist dann problematisch. Ich bin sehr

eines Vierfamilienhauses. Da bin ich fast revolutionär.“

Oberbaudirektor Höing: „Stadt braucht langen Atem“

Optimistischer in Sachen Magistralenbebauung ist Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing, der „nachdenklich“ wird, wenn er auf den Hauptstraßen mit dem Auto unterwegs ist und die „zufällige Bebauung“ mit Tankstellen, Autohäusern und Baumärkten inklusive großer Parkplätze sieht: „Wenn man es geschickt anstellt, kann man auch an lauten Ausfallstraßen Wohnraum von sehr hoher Qualität umsetzen und Gewerbe entwickeln. Man braucht aber einen langen Atem, weil der Stadt an diesen Stellen nicht allzu viele Flächen gehören.“ ■

Foto: PPP/Visualisierung; Monocrom, Montage: Schreier



Foto: Evers

Interview

„Immissionsfrei Wohnen hinter dem Büro-Riegel“

Über die kontrovers diskutierte Bebauung der Magistralen sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit dem Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla.

Welches Wohnungspotenzial sehen Sie, wenn man entlang der Magistralen in Hamburg konsequent bauen würde?

Es geht nicht darum, was möglich, sondern was noch vertretbar ist. Direkt an die Magistralen sollten Büro- und Gewerbebauten als Lärmschutzriegel gebaut werden und erst in der zweiten und dritten Reihe Wohnungen. Mein Lieblingsbeispiel ist die gelungene Bebauung des Grundstücks an der Alster, auf dem der alte Bürobau der Volksfürsorge stand. Hinter dem neu errichteten Bürogebäude ist ein von Immissionen geschütztes Wohnquartier entstanden.

Der Senat und einige Bezirke sind geradezu begeistert von der Idee, direkt an den großen Straßen zu bauen.

In der verdichteten Innenstadt macht es Sinn, aufgrund der Standortvorteile ab dem zweiten oder dritten Geschoss auch Wohnbebauung zuzulassen. Es handelt sich dabei meistens um eine Ergänzung der bestehenden Blockbebauung oder um Baulückenschließung. Die Begeisterung für die Idee erinnert mich an die Redewendung „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass“. Es ist eine Illusion anzunehmen, dass das für Hamburg prognostizierte Bevölkerungswachstum ohne Inanspruchnahme anderer Flächen alleine durch den Wohnungsbau an den Hauptverkehrsstraßen gelöst werden kann.

... auch der BUND ist von der Magistralen-Bebauung überzeugt. In den hinteren Reihen fielen womöglich Grünflächen einer Bebauung zum Opfer. Das will doch auch niemand!

Das höre ich von denjenigen, die nicht selten in einem verkehrsberuhigten Altbauquartier wohnen und nicht von Familien mit Kindern, die seit Jahren eine Wohnung suchen. Sollen doch bitte die Vertreter des BUND ihren Mitgliedern empfehlen, an die Hauptverkehrsstraßen zu ziehen, um einen aktiven Beitrag für den Naturschutz zu leisten.

Trüge solch ein Bebauungs-Mix nicht zur Vitalisierung von Stadtteilen wie Lurup bei, wo die Bewohner den Zuzug junger Menschen geradezu herbeisehnen?

Die Attraktivität eines Quartiers wird durch Geschosswohnungsbau, Dienstleistungen und Kleingewerbe sowie die Anbindung an ein schnelles und effizientes U- oder S-Bahn-Netz erreicht. Auf der Baufläche für 20 Einfamilienhäuser könnten zum Beispiel 200 oder mehr Wohnungen entstehen. Ich erinnere an die Großsiedlung

Steilshoop, die im Grünen und nicht an einer Magistrale liegt – und die seit 50 Jahren auf die U-Bahn-Anbindung wartet.

Viele Flächen entlang der großen Ausfallstraßen befinden sich in privater Hand. Sehen Sie Probleme bezüglich einer koordinierten Bebauung?

Es macht schon nachdenklich, wenn man sieht, wie unprofessionell und ineffizient die Stadt bei der Grundstücksbevorratung für den Wohnungsbau vorgeht. Statt zuerst Baupotenziale zu ermitteln, Grundstücke vorausschauend zu erwerben und anschließend zu entwickeln, wird der umgekehrte Weg gegangen. Das führt zur Explosion der Baulandpreise und fördert nicht gerade den bezahlbaren Wohnungsbau. Die kleinteilige Eigentümerstruktur und die beabsichtigte verdichtete Bebauung macht dort das Bauen zu bezahlbaren Preisen praktisch unmöglich.

Architekten argumentieren: Wir kriegen das Lärm-Problem durch schlaue Bebauung in den Griff, in den zu den Hinterhöfen ausgerichteten Räumen ist es schön ruhig. Stimmt das etwa nicht?

Sollte das richtig sein, dann wäre der Deckel auf der A 7 überflüssig. Im Hinblick auf die Lebens- und Wohnqualität überzeugt mich die „schlaue“ Bebauung nicht. Diese aufwendige und teure Art des Bauens macht nur an Standorten Sinn, an denen Wohnhäuser bereits gebaut sind oder Standortvorteile überwiegen. Nicht alles, was technisch möglich ist, hat etwas mit der Lebens- und Wohnqualität der Menschen zu tun. Wenn es nur um Lärm- und Atemschutz gehen sollte, dann könnten vergleichbare Ergebnisse mit Kopfhörern und Mundschutz erzielt werden.

Ist Fritz Schumachers „Federprinzip“ mit der ausspreizenden Entwicklung der Stadt entlang der Hauptverkehrswege nicht auch ein Modell fürs 21. Jahrhundert?

Bei Schumacher, der sich für gesunde Wohnverhältnisse mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen eingesetzt hat, wäre der angedachte Magistralen-Plan durchgefallen. Die Menschen in ihren Wohnungen sollten gerade nicht starken Immissionen ausgesetzt werden. Die Siedlungsräume sollten sich vielmehr in einer gewissen Bandbreite von innen nach außen entwickeln, um zwischen den Achsen genügend Platz für Grün zu lassen. Das korrespondiert auch mit der von mir angedachten Bautiefe zu beiden Seiten der Magistralen und der Wohnbebauung in der zweiten und dritten Reihe. Der straßenseitige Gewerberiegel würde die Wohnhäuser vor Immissionen schützen und das sich anschließende Grün zwischen den anderen Verkehrsachsen bliebe erhalten. ■



Stadtteil-Rundgang (7)

„Willkommen in Größer Borstel“

Der grüne Stadtteil zwischen Eppendorf und Flughafen wächst

Von Sabine Deh

Eine kurze Umfrage im Bekanntenkreis ergab, dass selbst gebürtige Hamburger nur eine vage Vorstellung haben, wo genau sich Groß Borstel befindet. Der kleine Stadtteil gibt sich hanseatisch zurückhaltend, wirkt aber an vielen Ecken angenehm pittoresk. Er prahlt nicht mit seinen schönen Villen, Fachwerk- und Reetdachhäusern oder dem großen Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor. Dabei liegt die grüne Wohnoase mit ländlichem Charme mitten in der Stadt – zentral zwischen Lokstedt, Eppendorf, Niendorf und dem Flughafen Fuhsbüttel. Die Systemische Therapeutin Ulrike Zeising lebt seit 35 Jahren in Groß Borstel und war so freundlich, dem *MieterJournal* ihren Stadtteil vorzustellen, der derzeit mächtig wächst.

Die aparte, zierliche Frau ist seit Anfang des Jahres 2017 Vorsitzende des Kommunal-Vereins von 1889 in Gross-Borstel r. V. Der Bürgerverein zählt mit über 1.000 Mitgliedern zu den größten Vereinen der Hansestadt. Mit robustem Schuhwerk und wetterfester Jacke ist Ulrike Zeising bestens gerüstet für unseren Rundgang. Wir treffen uns an einem sonnigen Herbsttag vor dem 1702 erbauten Stavenhagenhaus in der Frustbergstraße. Der barocke bauhistorische

Schatz befindet sich heute im Besitz der Stadt Hamburg und fungiert als öffentliches Stadtteilzentrum. Hier finden standesamtlichen Trauungen und Vereinstreffen statt, hier wird außerdem ein breit gefächertes kulturelles Programm geboten.

Treffpunkt Stavenhagenhaus

Von 1794 bis 1822 war das elegante Herrenhaus Sommersitz der Bankiersfamilie Berenberg-Gossler und Treffpunkt der schillernden Hamburger Gesellschaft. Beim Betreten der Villa weht uns der Duft von altem Holz in die Nase, die Dielen unter unseren Füßen knarren behaglich. Auf einem Schild im opulenten Treppenhaus wird darum gebeten, nicht mit Reis oder Konfetti zu werfen. Für Ulrike Zeising ist das Stavenhagenhaus nicht nur als Treffpunkt des Kommunalvereins ein wichtiger Ort, sondern auch, weil sie hier vor 20 Jahren ihren Mann Uwe Schröder geheiratet hat. „Bei unserer Hochzeit gratulierten unsere Lieben natürlich bodenschonend mit Sekt und Seifenblasen“, verrät unsere Stadtteilführerin schmunzelnd.

Elegante Villen und Kopfsteinpflaster

Auf unserem Spaziergang begleitet uns ihr Gatte und der Hund des sympathischen Paares, das in der Nachbarschaft in einem Haus mit Zugang zum Flüsschen Tarpenbek wohnt. „Pippa“, die lebhaft zweijährige Zwergschnauzerrasse, ergreift jede Gelegenheit zur körperlichen Ertüchtigung. Im Herbstschen Park an der Frustbergstraße, Ecke Schrödersweg, schnuppert sie aufgeregt an Bäumen und Büschen und schnappt nach den Stöckchen, die Uwe Schröder für sie wirft.

Die Elbchaussee kennt jeder. Hier aber zeigt sich Hamburg klammheimlich von seiner schönsten Seite. Kein Tourist weit und breit.

Das 1702 erbaute Stavenhagenhaus beherbergt heute das Stadtteilzentrum Groß Borstels.



Unterwegs in Groß Borstel mit Ulrike Zeising.

Fotos: Deh

Dabei gibt das Viertel jede Menge malerische Fotomotive her: Elegante Villen aus verschiedenen Epochen säumen mit Kopfsteinen gepflasterte Straßen. Hinter geschmiedeten Zäunen leuchtet Herbststaub in den gepflegten Vorgärten. Wer hier eine Mietwohnung ergattert, hat das große Los gezogen, muss



Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht das neue Quartier „Tarpenbeker Ufer“. Bis 2020 sollen hier 750 neue Wohneinheiten bezugsfertig sein.

aber in der Lage sein, einen hohen Monatszins aufzubringen. Die meisten Häuser dürften sich ohnehin in Privatbesitz befinden.

Groß Borstel wird wachsen

Im Spätsommer veranstaltet der Kommunalverein auf den Straßen rund um das Stavenhagenhaus jedes Jahr ein großes Stadtteilstfest. Hier kann und soll sich jeder präsentieren können. Zum Mitmachen sind ausdrücklich alle Groß Borsteler eingeladen, Vereine und Projekte aus dem Stadtteil finden hier eine Plattform. Das Thema Integration ist Ulrike Zeising und ihrem Mann ein echtes Anliegen: „Eine zentrale Aufgabe des Bürgervereins wird es jetzt sein, die Nachbarn aus den Neubaugebieten und der neuen Flüchtlingsunterkunft in unserer Gemeinschaft willkommen zu heißen“, wagt sie einen Blick in die Zukunft. Der Stadtteil wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen. Stadtplaner und Architekten präsentieren kürzlich den Bebauungsentwurf Groß Borstel 31. Ab 2019 sollen demnach auf dem ehemaligen Strüver-Gelände, zwischen Tarpenbek und Papenreye, rund 400 neue Wohnungen entstehen. Platz für etwa 1.000 Neu-Groß-Borsteler.



Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, an der Grenze zum Stadtteil Lokstedt und dem Gewerbegebiet Niederfeld, sehen wir derzeit zu, wie das von der Firma Otto Wulff gebaute neue Quartier Tarpenbeker Ufer entsteht. Zahlreiche Kräne und Baugruben dominieren derzeit optisch das Gebiet. Auf einer Grundfläche von 118.000 Quadratmetern, parallel zum Alsterzulauf Tarpenbek, entstehen hier bis 2020 rund 750 neue Wohneinheiten.

Am Tarpenbeker Ufer entstehen 750 Wohnungen

Die bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser bieten einen Mix aus Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen. Auf die neuen Nachbarn freut sich unsere Stadtteilfehrerin. Von der „Würfelarchitektur“ ist Ulrike Zeising allerdings nur mäßig begeistert. „Hier hätte ich mir etwas mehr Einfallsreichtum gewünscht“, so die Vorsitzende des Kommunalvereins. Die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche liegt bei den geförderten Wohnungen zwischen 6,30 und 8,60 Euro, die Miete für die frei finanzierten soll etwa 13 Euro pro Quadratmeter betragen. Der



Die ersten Bewohner zogen Anfang November in das neue Quartier „Tarpenbeker Ufer“.

Arbeiter-Samariter-Bund wird voraussichtlich Anfang 2019 die Werkstatt-Kita mit 127 Plätzen in Betrieb nehmen.

Durchgangsverkehr zerschneidet das „Dorf“

Im Gespräch vertieft erreichen wir schließlich die Borsteler Chaussee, das „Dorf“ des Stadtteils. Entlang der zweispurigen, völlig überlasteten Straße, auf der zum Leid der Anwohner von morgens bis abends der Durchgangsverkehr entlang rauscht, finden sich Rotklinkerhäuser mit Mietwohnungen, aber auch historische Villen und ein paar Reetdachkaten. Dazwischen ein kleiner Supermarkt, ein Café, eine Schneiderei, eine Handvoll Geschäfte und ein paar Restaurants. Hier verkauft auch der türkische Gemüsehändler, bei dem Ulrike Zeising so gerne einkauft, frische Orangen, Gurken und Tomaten. „Ich liebe Groß Borstel, weil es sich seinen dörflichen Charakter bewahrt hat. Man grüßt sich, trifft sich beim Bäcker und erkundigt sich nach dem Befinden“, freut sich die Vorsitzende des Bürgervereins. Was sie stört, ist die schlechte Anbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel. Kein U- oder S-Bahnhof weit und breit, lediglich



Idyll in mitten der Stadt: Alter Gebäudebestand, wie diese Kate, macht den Charme Groß Borstels aus.

ein paar magere Busverbindungen. „Weder das Angebot noch die Preise verlocken dazu, das Auto stehen zu lassen und stattdessen mit Bus und Bahn zu fahren“, bedauert die Groß-Borstelerin.

HSV-Boss Hoffmann lebt im Stadtteil

Dass in dem gediegenen Stadtteil nicht nur Großverdiener, wie zum Beispiel Gerrit Braun vom Miniaturwunderland Hamburg oder HSV-Vorstand Bernd Hoffmann wohnen, zeigt ein Blick in die Statistik. Im Jahr 2017 wurden in Groß Borstel unter den insgesamt 8.499 Einwohnern auch 603 Hartz-IV-Empfänger registriert. Der Borsteler Tisch, eine privat organisierte Lebensmittelausgabe nach Vorbild der Hamburger Tafeln, öffnet einmal in der Woche seine Pforten im Jakob-Junker-Haus an der Borsteler Chaussee. Noch in diesem Jahr werden in Pehmöllers Garten, eine Unterkunft für 400 „bleibeberechtigte Flüchtlinge“, an der Papenreye, Ecke Borsteler Bogen, die ersten Bewohner einziehen. „Gegen die Flüchtlingsunterkunft gab es nur wenige Proteste“, berichtet Zeising. Ihr Mann ergänzt: „Integration kann aber nur funktionieren, wenn wir Kontakte knüpfen zu unseren neuen Nachbarn.“

Der hochgewachsene, schlanke Mann, der während seiner beruflichen Laufbahn im Auftrag von verschiedenen deutschen Universitäten Marktforschung betrieben hat, ist Redakteur des *Borsteler Boten*, dem Monatsblatt des Kommunalvereins. Das Ehepaar ist sich einig, dass das Wachstum des Stadtteils nicht aufzuhalten sei. In Sachen Infrastruktur gebe es jedoch noch

Nachholbedarf. „Veränderung ist die einzige Konstante im Leben. Wenn sie gelingt, ist sie eine große Bereicherung“, findet Ulrike



Auch mit einem eigenen Einkaufszentrum kann Groß Borstel aufwarten.

Zeising. Der *Borsteler Bote* wird auch im Neubaugebiet Tarpenbeker Ufer verteilt. In der November-Ausgabe begrüßt Redakteur Uwe Schröder die neuen Nachbarn mit einem herzlichen Brief, der mit den Worten „Willkommen in Größer Borstel“ beginnt. ■



Interview

„Niemand muss im Winter auf der Straße schlafen“

MJ-Redakteurin Anna Salewski sprach mit Dr. Melanie Leonhard (SPD), Senatorin für Arbeit, Soziales, Familie und Integration in Hamburg, über die vielseitigen Aufgaben ihrer Behörde



Foto: Bittcher

Seit genau drei Jahren sind Sie Sozialsenatorin. Welche Arbeitsschwerpunkte übernahmen Sie von Ihrem Vorgänger Detlef Scheele, dem jetzigen Chef der Arbeitsagentur, was machen Sie anders?

Seit ich im Amt bin, haben wir uns insbesondere das Thema Alleinerziehende im Leistungsbezug genauer vorgenommen. Das ist eine kleine Schwerpunktverschiebung. Außerdem habe ich die Förderung bestimmter Zielgruppen am Arbeitsmarkt als Schwerpunkt ausgebaut. Ich habe von Herrn Scheele den großen Schwerpunkt Jugendhilfe übernommen. Als ich ins Amt kam, mussten wir in Hamburg aufgrund des verstärkten Flüchtlingsaufkommens die öffentlich-rechtliche Unterbringung in einem wirklich rasanten Tempo ausbauen. Auch diesen Bereich habe ich übernommen.

Wie gehen Sie bei Hinweisen auf menschenunwürdige Wohnverhältnisse vor und was können Sie für die Bewohner solcher Häuser tun?

Die Sozialbehörde bringt die verschiedenen Akteure zusammen. Wir haben eine neue Task Force im Haus, die sich explizit um die Lageaufklärung im Vorfeld kümmert: Was ist das für ein Objekt? Wie viele Menschen leben dort? Gibt es einen Verdacht auf organisierte Schwarzarbeit? Könnten in dem Haus Kinder unter unwürdigen Umständen leben? Falls ja, holen wir das örtliche Jugendamt dazu. Geht es möglicherweise um Sozialleistungsbruch? Dann müssen Jobcenter-Mitarbeiter mit dabei sein. Unser Ziel ist es nicht, Menschen dafür zu bestrafen, dass sie unter so schwierigen Bedingungen leben. Wenn ein Haus für unbewohnbar erklärt werden muss, bieten wir ihnen eine staatliche Unterbrin-

gung an und sorgen im Vorfeld dafür, dass wir auch entsprechende Kapazitäten haben. Unser Ziel ist es, die Hintermänner solcher Ausbeutungen zu erwischen.

In Hamburg leben aktuell fast 2.000 Menschen auf der Straße. Wie unterstützt Ihre Behörde sie dabei, die Obdachlosigkeit zu überwinden?

Die Hilfe hängt davon ab, in welcher Lebenslage sie sich befinden. Sind es Menschen, die hier in Deutschland aufgewachsen sind, suchen wir über die Straßensozialarbeit Kontakt zu ihnen und weisen ihnen einen Weg ins Hilfesystem. Wir haben aber auch zunehmend Menschen, die im Rahmen der europäischen Freizügigkeit nach Deutschland gekommen sind und hier Arbeit aufnehmen wollten. Da geht es einerseits darum, einen Ausweg aus dem konkreten Leben auf der Straße zu finden. Andererseits muss auch geklärt werden, ob es hier in Deutschland überhaupt eine Perspektive für sie gibt. Wenn es die nicht gibt, dann helfen wir ihnen bei der Rückreise und übernehmen auch die Kosten dafür.

Das Hamburger Winternotprogramm bietet rund 800 Schlafplätze für Obdachlose. Wo gibt es Hilfe für die mehr als 1.000 Obdachlosen, die unversorgt bleiben?

Niemand muss im Winter auf der Straße schlafen. Unser Eindruck ist, dass wir alle, die tatsächlich gar kein Bett haben, auch ansprechen können. Es gibt immer eine Reihe von Menschen, bei denen sich in den ersten Tagen des Winternotprogramms herausstellt, dass doch Selbsthilfemöglichkeiten bestehen. Deshalb hatten wir in den vergangenen Jahren immer freie Betten. Wir

haben trotzdem in diesem Winternotprogramm wieder Reservekapazitäten eingeplant, sollten die Plätze doch nicht ausreichen. Wir achten aber auch verstärkt darauf, dass das Winternotprogramm nicht als Rückgrat für Arbeitsausbeutung genutzt wird von Arbeitgebern, die Menschen insbesondere im Winter nach Hamburg bringen. Diese Menschen arbeiten tagsüber und sollen nachts dann das kostenfreie Winternotprogramm nutzen. Das versuchen wir konsequent zu unterbinden. Um mit den Menschen ins Gespräch zu kommen, haben wir eine Perspektivberatung eingeführt. Gleichzeitig wird die von uns und dem Europäischen Sozialfonds finanzierte Servicestelle Arbeitnehmerfreizügigkeit von Arbeit und Leben aktiv, und Arbeitgeber werden zum Teil strafrechtlich verfolgt.

Rund 370.000 Hamburger Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung. Dazu kommen 12.000 vordringlich Wohnungssuchende. Wie wollen Sie diese Menschen in absehbarer Zeit mit Wohnraum versorgen?

Dass es so viele Menschen mit einer Sozialwohnungsberechtigung gibt, hat zwei Ursachen. Erstens: Wir haben einen sehr engen Wohnungsmarkt. Durch diesen engen Wohnungsmarkt sind die Wohnungen entsprechend teuer. Viele Menschen können sie nicht alleine bezahlen und haben deswegen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Aber: Nicht alle brauchen eine. Wir haben eine Reihe von Anbietern, darunter Genossenschaften, die Wohnungen im preisgünstigen Segment führen. Es ist ein Alarmsignal, dass die Zahl derjenigen steigt, die einen Anspruch haben. Deswegen lautet die Lösung: Gute Beratung! Unsere Fachstellen für Wohnungsnotfälle bieten sie an – und auch die Mietervereine. Die zweite Stellschraube lautet: Wir brauchen weiterhin Wohnungsbau in allen Segmenten, kleine und große Wohnungen. Über den Neubau entlasten wir den Bestand.

Für Transferleistungsempfänger gelten bei der Wohnungsmiete Höchstwerte. Was passiert, wenn mit der nächsten Mieterhöhung dieser Wert überschritten wird?

Aufgrund der sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt haben wir in Hamburg die Angemessenheitsprüfung zunächst ausgesetzt. Gegenwärtig muss also niemand umziehen, der die Werte für einen Zuschuss zur Miete überschreitet. Das ist natürlich kein Dauerzustand. Deshalb haben wir eine neue Fachanweisung ausgearbeitet, die bald in der Praxis Anwendung finden wird. Ist jemand aufgrund von Alter oder Pflegebedürftigkeit eingeschränkt, muss er nicht umziehen. Wer nur kurzfristig im Leistungsbezug ist und nach einer Trennung oder Scheidung nur noch zu zweit in einer Wohnung für drei Personen lebt, muss nicht direkt umziehen. Man hat solange Zeit, bis das Kind das Schuljahr beendet hat. Letztes Beispiel: Wenn ein Umzug aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder einer Behinderung mit überdurchschnittlichen Kosten verbunden wäre, muss ein Mieter auch nicht umziehen.

Die Sozialbehörde und der Mieterverein zu Hamburg kooperieren seit 15 Jahren bei der mietrechtlichen Beratung der Empfänger von Transferleistungen. Wie bewerten Sie unsere Zusammenarbeit?

Die finde ich sehr gut. Durch die Übernahme der Beitragszahlungen ermöglichen wir den Menschen eine kompetente Beratung beim Mieterverein, zum Beispiel bezüglich der Miethöhe oder der Nebenkosten, die kaum einer richtig gut überschauen kann. Vielleicht könnten wir als Sozialbehörde und der Mieterverein gemeinschaftlich noch mehr dafür werben, dass Menschen sich auch trauen, sich beraten zu lassen und sagen: Ich gehe da jetzt mal hin und frage, ob das alles eigentlich so richtig ist. ■

WEM GEHÖRT HAMBURG?

Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt

(as) Seit dem Frühjahr fragt der Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit den Journalisten von Correctiv, einem gemeinnützigen Recherchezentrum, und dem *Hamburger Abendblatt*: „Wem gehört Hamburg?“. Um der Antwort ein Stück näher zu kommen, brauchten wir die Hilfe von Hamburgs Bürgern. Mehr als 1.000 Mieterinnen und Mieter haben in den vergangenen Monaten bei dem aufwendigen Rechercheprojekt zu Hamburgs Wohnungsmarkt mitgemacht. Im sogenannten Crowdsroom von Correctiv haben sie den Eigentümern ihrer Wohnung genannt und damit geholfen, den Mietwohnungsmarkt transparenter zu machen. Die Journalisten haben die Einträge zu insgesamt 858 Eigentümern ausgewertet und jetzt die ersten Ergebnisse der Langzeitrecherche veröffentlicht. Insgesamt konnten sie mehr als 15.000 Wohnungen konkrete Namen von Eigentümern zuordnen.

Auf wem-gehört-hamburg.de schreiben sie unter anderem darüber, welche Eigentümer den Hamburger Markt bestimmen, wie mit Immobilien Geld gewaschen wird, an wen die Stadt Grundstücke verkauft und wie hoch ihre jährlichen Einnahmen sind (siehe Grafik) und dass auch die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA die Mieten stetig nach oben anpasst. Die Journalisten berichten außerdem über die Hintergründe ihrer umfangreichen Recherche, die Reaktionen der Stadt und der Wohnungswirtschaft auf das Projekt, sowie die Schwierigkeiten und Hindernisse, mit denen sie konfrontiert waren.

Auch das *Hamburger Abendblatt* hat über die Rechercheergebnisse von „Wem gehört Hamburg?“ berichtet. Am 24. November erschien ein sechsstufiges Dossier, das auf abendblatt.de verfügbar ist.

Die Recherche geht weiter! Mieterinnen und Mieter können auf wem-gehört-hamburg.de mitmachen und dabei helfen, den Hamburger Mietwohnungsmarkt transparenter zu machen. ■

Erlöse der Stadt Hamburg durch verkaufte Grundstücke (in Millionen Euro)



Betten aus Beton

Nicht jeder Wohnungssuchende hat soviel Glück wie Andreas Liebmann – die Zahl der Obdachlosen steigt

Von Volker Stahl

Fünf Jahre verbrachte Andreas Liebmann auf der Straße. Seit März 2018 lebt er wieder in einer eigenen Wohnung – dank der Unterstützung des Obdachlosen-Projekts Hinz&Kunzt. So viel Glück wie der 46-Jährige haben nicht viele. Die Zahl der Obdachlosen in Hamburg hat sich im vergangenen Jahrzehnt auf rund 2.000 verdoppelt, und 5.000 Menschen leben in Notunterkünften der Stadt.

Joannas Leben währte nur 43 Jahre. Anfang November wurde die Frau von Passanten auf einer Parkbank in Niendorf gefunden. Sie atmete nicht mehr und war mutmaßlich an Unterkühlung gestorben. Die gebürtige Polin ist in Hamburg das erste Kälteopfer dieses Winters.

Andreas Liebmann hat mehr Glück gehabt, wie er bei einem Pott Kaffee beim Bäcker in der ehemaligen Rindermarkthalle im Stadtteil St. Pauli erzählt: „Ohne Hinz&Kunzt wäre ich richtig versackt und hätte heute keine Wohnung. Die Unterstützung war für mich sehr wichtig, zumal das Leben auf der Straße bei angeschlagener Gesundheit kein Zuckerschlecken ist.“ Ein halbes Jahrzehnt hat er mit Unterbrechungen „on the road“ verbracht – auf Betten aus Beton, die Gift für seine Gesundheit waren. Der Rücken schmerzt, eine Hüfte ist kaputt.

Im Foyer des Einkaufszentrums hat Liebmann seit dem Sommer seinen Arbeitsplatz als Verkäufer des Straßenmagazins *Hinz&Kunzt*. An seiner Jacke pappt der Ausweis mit der Nummer 1.745, der ihn als Straßenverkäufer legitimiert. Dort sitzt er jeden Tag von 9.30 bis 14.30 Uhr.

Der gebürtige Dortmunder ist einer von 6.555

Hinz&Künztlern. Viele sind obdachlos, einige betreiben „Sofahopping“ bei Bekannten, andere leben in Hilfseinrichtungen. Die Zahl der Wohnungslosen in Hamburg hat sich laut Senatsantwort auf eine

Kleine Anfrage der CDU-Bürgerschafts-abgeordneten Franziska Rath seit 2009 bis heute fast verdoppelt – von 1.029 auf 1.910. Von diesen besitzen rund 36 Prozent einen deutschen Pass, die meisten Wohnungslosen stammen infolge der Freizügigkeit innerhalb der EU aus dem Baltikum und dem Balkan.

Nicht nur die Zahl der Obdachlosen steigt, auch die der prekär Wohnenden. Rund 4.800 Menschen leben aktuell in städtischen Unterkünften. Außerdem konnten im vergangenen Jahr 2.146 Wohnungen an von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen vermittelt werden. Zum Vergleich: 2014 waren es „nur“ 1.207 Einheiten. „Die Vermittlung von Wohnungslosen in regulären Wohnraum klappt immer besser“, sagt Sozialsenatorin Dr. Melanie Leonhard (SPD), „die bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle nehmen hier eine Schlüsselfunktion ein.“

Darüber hinaus ist es der Stadt 2017 gelungen, in mehr als 80 Prozent der Fälle, in denen Personen von Wohnungsverlust bedroht waren, die Kündigung oder die drohende Räumung abzuwenden. Durch individuelle Hilfestellungen der Fachstellen konnte in 5.435 Fällen der Verlust der Wohnung vermieden werden.

Magazin-Verkäufer Andreas Liebmann ist auf St. Pauli mittlerweile bekannt wie ein bunter Hund. Der Tierfreund, der mit Wehmut von seiner vor vier Jahren gestorbenen Hündin Jenny erzählt, hat immer ein Leckerli für seine vierbeinigen Freunde dabei. Einer seiner besten Abnehmer ist Old English Bulldog Freddy, der einer jungen Frau gehört, die regelmäßig im Center einkauft.

Geld für Hundekuchen haben, gar eine eigene Wohnung – das war für Liebmann

bis vor kurzem noch unvorstellbar, denn er hatte einen Absturz auf Raten erlitten. In Heimen und bei einer Pflegefamilie aufgewachsen, arbeitete er ab dem Alter von 17 Jahren im Schaustellergewerbe – ein Knochenjob. Aber immerhin, er kam deutschlandweit herum, war bis 1998 oft auf dem Hamburger Dom tätig. Nach einer ersten Obdachlosigkeit schuffete er ab 2001 als Möbelpacker: „Alles war okay.“ Doch 2013 brach seine beschauliche Welt zusammen: „Ich konnte aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr arbeiten“, erzählt Liebmann. Die Folgen: Arbeit weg, Geld weg, Freundin weg. „Ich machte den Vogel Strauß, steckte den Kopf in den Sand und landete bald auf der Straße.“

Kurz darauf der nächste Schicksalsschlag: Er musste wegen einer kaputten Hüfte unters Messer. Bei der OP wurden Nerven durchtrennt. „Was sollte ich machen? Ich hatte ja den Wisch unterschrieben, in dem stand, dass vier Prozent der Operationen schief gehen.“ Seitdem ist Liebmann auf eine Krücke angewiesen. Es folgten Monate des Couchhoppings bei Bekannten und die erneute Obdachlosigkeit, die 2015 endete, als er in ein Wohnheim der Heilsarmee einziehen konnte. Er wurde wieder *Hinz&Kunzt*-Verkäufer, weil er merkte, dass es mit ihm abwärts gehen würde: „Ich traf auf alte Bekannte von der Straße, morgens gab's eine Dose Bier zum Frühstück.“

Liebmann hat es geschafft, aus dem Teufelskreis auszubrechen. Im Frühjahr 2017 bekam er von einer Sozialarbeiterin den Tipp, dass in Wilstorf bei einem privaten Vermieter eine Wohnung im Erdgeschoss frei geworden sei. Für den Mann, der aufgrund seiner Behinderung Mühe hat, Treppen zu steigen, ein Glückstreff! Dort lebt er nun auf 50 Quadratmetern mit seiner sechs Monate alten Katze Abby, die er Abigal ruft, „wenn sie Unsinn macht“.

Soviel Glück wie Andreas Liebmann hat nicht jeder Wohnungslose. Bis zum 31. März 2019 stellt Hamburg für obdachlose Frauen und Männer 804 zusätzliche Schlafplätze in Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung – um Schicksale wie das von Joanna zu verhindern. ■

Glück gehabt: Andreas Liebmann hat wieder eine Wohnung. Foto: stahlpress



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 Die infolge von Bautätigkeiten in unmittelbarer Nähe eines Mietshauses entstehenden Lärm- und Staubimmissionen rechtfertigen grundsätzlich die Minderung der Miete. Dem Umstand, dass die Beeinträchtigungen Schwankungen unterliegen,

ist durch eine einheitliche Minderungsquote für die gesamte Bauzeit Rechnung zu tragen.

2 Das Gericht gab einer Vermieterin hinsichtlich ihrer Mieterhöhung Recht. Die Mieterhöhung sei auch dann formell wirksam, wenn ein „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ nicht explizit ausgewiesen worden sei.

3 Ein Mieter hatte aufgrund von Mängeln die Miete vollständig, allerdings unter Vorbehalt, gezahlt. Das Gericht entschied, dass ein einfacher Vorbehalt eine Erfüllungswirkung hat. Ein Zahlungsrückstand bestand mithin nicht.

4 Eine Mieterin verlangte von ihrer Vermieterin die teilweise Rückzahlung einer überhöhten Betriebskostenpauschale. Zu Recht. Die Betriebskostenpauschale ist sittenwidrig, wenn sie die tatsächlichen Betriebskosten deutlich übersteigt.

5 Gegen die Eigenbedarfskündigung legte der Mieter Widerspruch ein, den er mit seinem lebensbedrohenden Gesundheitszustand begründete. Das Mietverhältnis ist unbefristet fortzuführen, wenn der Verlust der Wohnung für den Mieter mit einer nachgewiesenen konkreten Lebensgefahr verbunden sei, hat das Gericht entschieden.

6 Eine Mieterin wehrte sich gegen eine maßgeblich auf Wohnlagenkennwerte gestützte Mieterhöhung. Das Gericht hat zwar eine gute Wohnlage angenommen, zugleich aber wohnwertmindernde Ausstattungsmerkmale berücksichtigt und bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete den Wohnlagenkennwerten eine untergeordnete Rolle eingeräumt.

1 Mietminderung wegen Baustellenlärm

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 22. März 2018, 44 C 454/15

Zum Sachverhalt:

Eine Wohnungsmieterin hatte über mehrere Monate die Miete gemindert. Der Hintergrund waren Bauarbeiten in der Nachbarschaft des Mietshauses, wobei strittig war, welchen Beeinträchtigungen die Mieterin hierdurch ausgesetzt war. Die Vermieterin machte die Zahlung der aus ihrer Sicht ausstehenden Mieten geltend. Eine Minderung war nach Auffassung der Vermieterin schon deshalb ausgeschlossen, weil es für die Mieterin bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen sei, dass das Nachbargebäude abgerissen werden könnte. Es habe zudem auch Baupausen gegeben.

Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Es sei durch die Baustelle werktags, einschließlich sonnabends, zu baustellentypischem Lärm gekommen. Zu hören waren morgens in der Regel ab 6.45 Uhr bis abends teilweise 21 Uhr ein Dröhnen, Rauschen, Bohren, Kreissägegeräusche, Hämmern et cetera. Der Lärm sei auch bei geschlossenen Fenstern innerhalb der Wohnung deutlich störend wahrnehmbar gewesen. Bei geöffnetem Fenster sei ein auf Zimmerlautstärke aufgedrehtes Radio meistens nicht zu hören gewesen. Als besonders störend habe die Mieterin eine Wasserpumpe empfunden, da diese auch nachts lärmintensiv in Betrieb gewesen sei. Nach dem Abriss des Nachbargebäudes, in dem sich ein Supermarkt befunden hatte, sei zudem erheblicher Verkehrslärm in der Wohnung wahrnehmbar gewesen, weil das abgerissene Gebäude den Lärm ursprünglich abgehalten habe. Der Lieferverkehr zu dem neu errichteten Supermarkt sei deutlich störender als vor dem Neubau, da der Liefereingang so versetzt worden sei, dass er nun eine Straßenbreite von den Räumen der Mieterin entfernt sei. Der Supermarkt betriebe des Weiteren ein

lautstarkes Kühlaggregat, das zusätzlich regelmäßig störende Geräusche verursache. Die Mieterin sei auch deshalb besonders beeinträchtigt gewesen, weil Küchen-, Bade-, Wohn- und Schlafzimmerfenster zur Straße hin ausgerichtet seien.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nur zu einem geringen Teil begründet. Die Miete war für den relevanten Zeitraum um 20 Prozent gemindert. Eine Mietminderung setzt einen Mangel der Mietsache voraus. Die Mietsache ist mangelhaft, wenn sich ihr tatsächlicher Zustand von dem vertraglich vorausgesetzten nachteilig für den Mieter abweicht. Den Mieter trifft diesbezüglich grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast, da es sich um eine für ihn günstige Tatsache handelt. Es ist anerkannt, dass Baustellenlärm einen Mangel darstellen kann (vgl. Schmidt-Futterer, Eissenschmidt, Mietrecht, 12. Auflage, § 536 Rn 138 m. w. N.).

Ein solcher Mangel lag im Streitgegenständlichen Zeitraum zur Überzeugung des Gerichts vor. Aufgrund der Beweisaufnahme ist das Gericht der Überzeugung, dass die Wohnung erheblichen Lärmeinwirkungen von der Baustelle auf dem gegenüberliegenden Grundstück ausgesetzt war. Dies wurde unter anderem durch mehrere Zeugen bestätigt.

Eine Mietminderung war auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Mieterin mit einer Nachbarbaustelle bei Vertragsabschluss hätte rechnen müssen.

Die Vermieterin ging offenbar selbst nicht von der Entwicklung einer Großbaustelle aus. Ansonsten hätte sie in dem Mietvertrag sehr wahrscheinlich das Vorhandensein einer entsprechenden Baustelle als vertragsgemäßen Zustand festgelegt.

Hinsichtlich des Umfangs der Mietminderung war zu berücksichtigen, dass sich das Mietshaus in unmittelbarer Nähe zu der Baustelle befunden hat, sodass die Lärm- und Staubimmissionen die Wohnung in einem ganz erheblichen Maße betroffen haben. Hinzu kam, dass fast alle Wohnungsfenster zur Baustelle hin ausgerichtet sind. Dem Umstand, dass von einer Großbaustelle ausgehende Beeinträchtigungen Schwankungen, gegebenenfalls auch durch kurze Baupausen, unterliegen, ist durch eine einheitliche Minderungsquote für die gesamte Bauzeit Rechnung zu tragen (vgl. KG Berlin, Entscheidung vom 7. August 2008, 22 U 100/07, juris). Vor diesem Hintergrund hält das Gericht eine einheitliche Minderungsquote in Höhe von 20 Prozent für angemessen.

Ein Grund zur Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung hinsichtlich des Lieferverkehrs und der Lüftungsgläusche des Supermarkts besteht hingegen nicht. Soweit durch die baulichen Veränderungen auf dem Supermarktgelände neuer Verkehrslärm und Anlieferverkehrslärm sowie Beeinträchtigungen durch ein Kühlaggregat entstanden sein sollten, sind diese Belästigungen von der Mieterin aufgrund der Teilhabe an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks hinzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2015, VIII ZR 197/14, juris).

Ein Mangel in Bezug auf die Beeinträchtigungen durch das Kühl- und Belüftungssystem des Supermarkts wäre nur dann in Betracht gekommen, wenn die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht eingehalten werden (vgl. LG Heidelberg, Urteil vom 26. Februar 2010, 5 S 95/09, juris; LG Berlin, Urteil vom 15. April 2016, 63 S 223/15, juris). Hierzu fehlte ein Vortrag der Mieterin.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

2 Offenlegung der Bestandteile einer Grundmiete bei Mieterhöhung nicht erforderlich

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 11. Mai 2018, 640 C 131/17

Zum Sachverhalt:

Der Mieter einer Hamburger Wohnung hatte einer Mieterhöhung nicht zugestimmt. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zustimmung. Der Mietvertrag enthält unter anderem die folgende Regelung: „Für Schönheitsreparaturen sind in der Miete monatlich 13,10 DM enthalten.“ In dem Mietvertrag heißt es weiter, dass die Schönheitsreparaturen der Vermieterin obliegen. Zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist nach einer Anlage zum Mietvertrag jedoch der Mieter verpflichtet.

Mit Ihrem Mieterhöhungsverlangen machte die Vermieterin eine Erhöhung der Grundmiete geltend, ohne den Zuschlag für Schönheitsreparaturen gesondert auszuweisen. Der Mieter wendete daraufhin ein, dass das Mieterhöhungsbegehren unwirksam sei, da es ihm an der notwendigen Transparenz fehle.

Die Vermieterin beantragte, den Mieter zu verurteilen, einer Anhebung der Grundmiete um den geforderten Betrag zuzustimmen. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin ist begründet. Nach dem Gesetz kann die Vermieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Hierfür muss die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein. Das Mieterhöhungsverlangen kann zudem frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Die Miete darf sich hierbei grundsätzlich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr

als 15 Prozent erhöhen (sogenannte Kappungsgrenze), weil die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Hamburg besonders gefährdet ist. Diese Voraussetzungen lagen hier vor.

Der in der Gesamtmiete enthaltene Betrag für Schönheitsreparaturen musste in dem Mieterhöhungsverlangen auch nicht gesondert ausgewiesen werden.

Es ist mietvertraglich kein „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ vereinbart worden.

Dies gilt unabhängig davon, inwieweit diese Formulierung seitens der Vermieterin in einem früheren Mieterhöhungsverlangen gewählt worden ist. Die Wohnung ist öffentlich gefördert errichtet worden. Die Preisbindung ist inzwischen weggefallen. Der hiernach in dem Mietvertrag für Schönheitsreparaturen ausgewiesene Kostenanteil ist nur für die Kalkulation der Grundmiete von Bedeutung. Mit Fortfall der öffentlichen Bindung ist dieser Bestandteil der Grundmiete in der nunmehr unverändert zu entrichtenden Marktmiete aufgegangen (vgl. BGH, NJW 2012, 145; Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 13. Aufl. 2017, § 538 BGB Rn196).

Die Ausweisung eines „Zuschlags für Schönheitsreparaturen“ in dem Mietvertrag hätte ebenfalls keine rechtliche Bedeutung gehabt. Hierdurch werden die Parteien nicht anders gestellt, als wenn sogleich eine um diesen Zuschlag höhere Grundmiete vereinbart worden wäre. In beiden Fällen hat der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten, und zwar unabhängig davon, inwieweit der Vermieterin tatsächlich Aufwendungen für Schönheitsreparaturen entstehen. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis der Vermieterin auf ihre interne Kalkulation (BGH, NZM 2017, 594).

Der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens steht das Fehlen eines entsprechenden klarstellenden Zusatzes nicht entgegen. Eine andere Rechtsauffassung überspannt die Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens.

Der Mieter hatte die Mieterhöhung zwar gezahlt, dem Mieterhöhungsverlangen jedoch ausdrücklich vor der ersten erhöhten Mietzahlung widersprochen. Die erhöhten Mietzahlungen stellen daher keine konkludente Zustimmung zu dem Mieterhöhungsbegehren dar. Der Zustimmungsanspruch der Vermieterin war mithin noch nicht erfüllt.

Mitgeteilt von den RAen Busacker

3 „Schlichter Vorbehalt“ hat bei Zahlung Erfüllungswirkung

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 4. Mai 2018, 921 C 301/17

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Die Wohnung war unstrittig über mehrere Monate mangelhaft. Die Mietsache wies Feuchtigkeitsschäden nebst Schimmelpilzbildung auf. Der Mieter hatte die Miete in vollständiger Höhe unter Vorbehalt der Rückforderung gezahlt. Der Vermieter machte gegenüber dem Mieter einen Anspruch auf rückständige Miete geltend. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen, da er in vollständiger Höhe die Miete gezahlt habe. Der Mieter legte insoweit die entsprechenden Kontoauszüge vor.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage hatte keinen Erfolg. Einen Mietrückstand konnte der

Vermieter nicht beweisen. Der Mieter hatte die Miete vollständig gezahlt. Die Vorbehaltserklärung stand dem nicht entgegen. Der sogenannte „schlichte Vorbehalt“ hat eine Erfüllungswirkung (LG München, WuM 1987, 223, LG Frankfurt, WuM 1987, 318).

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Sittenwidrige Höhe einer Betriebskostenpauschale

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 29. März 2018, 40b C 259/16

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Mieterin und forderte von ihrer Vermieterin die teilweise Rückzahlung einer geleisteten Betriebskostenpauschale für das Jahr 2013. Die Mieterin war der Ansicht, dass sie monatlich eine zu hohe Betriebskostenpauschale geleistet habe. Die Vermieterin habe die Betriebskostenpauschale nur in einer Höhe ansetzen dürfen, die sich an den tatsächlichen Betriebskosten orientiere. Die Vereinbarung einer über die tatsächlichen Kosten hinausgehenden Betriebskostenpauschale sei unwirksam.

Die Vermieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Sie habe nicht wider besseres Wissen die Betriebskostenpauschale zu hoch angesetzt. Die Grundlage für die Bemessung der Betriebskostenpauschale sei ein Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen. Die Vermieterin habe zudem mit einer erheblichen Steigerung der Grundsteuer gerechnet. Die Vermieterin war der Ansicht, dass die Mieterin genau die bei Vertragsabschluss vereinbarte Gesamtmiete zahle. Es sei aus Sicht des Mieters unerheblich, inwieweit die Betriebskostenpauschalen vollumfänglich für die Betriebskosten verwendet würden. Das BGB gehe zudem dem Grunde nach von einer Gesamtmiete aus. Es gebe daher keinen Raum für eine von der Nettomiete isolierte rechtliche Bewertung der Betriebskostenpauschale.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieterin hatte Erfolg. Der Mieterin steht ein Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Betriebskosten für das Jahr 2013 aus den gesetzlichen Regelungen zur ungerechtfertigten Bereicherung zu. Die in dem Mietvertrag getroffene Vereinbarung über die monatliche Betriebskostenpauschale verstieß angesichts der tatsächlich angefallenen Betriebskosten gegen die guten Sitten und war damit nichtig. Eine Sittenwidrigkeit der Betriebskostenpauschale kommt zum Beispiel in Betracht, wenn in dem Verhältnis zu den tatsächlich angefallenen Kosten eine Überhöhung um 100 Prozent oder mehr vorliegt (vgl. Schmidt-Futterer, Langenberg, 13. Aufl. 2017, BGB § 556 Rn 26; LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 10. November 2015, 67 S 369/15).

Bei der Bewertung der Sittenwidrigkeit kann die Betriebskostenpauschale auch isoliert überprüft werden. Dagegen spricht entgegen der Auffassung der Vermieterin auch nicht, dass das BGB von einer Gesamtmiete ausgeht. Bei den mietvertraglichen Regelungen handelt es sich grundsätzlich um dispositives Gesetzesrecht. Durch die Vermieterin wurde im Mietvertrag eine Aufteilung in eine Nettokaltmiete und Betriebskosten vorgenommen. An dieser Aufteilung muss sich die Vermieterin nach Treu und Glauben festhalten lassen (vgl. hierzu ausführlich AG Hamburg, Urteil vom 15. September 2017, 25a C 353/16). Die Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit nach § 138 Absatz 1 BGB waren vorliegend erfüllt. Zum einen lag ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor. Hierbei war auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. Der Betrag der vereinbarten Pauschale überstieg den höchstens anzusetzenden Betrag um deutlich mehr als das Doppelte. Die Vermieterin handelte zudem auch in verwerflicher Gesinnung.

Diese wird bei einem groben Missverhältnis vermutet. Ein solches liegt hier vor, da die Leistung mehr als doppelt so hoch ist wie die Gegenleistung (vgl. BGH, Urteil vom 26. November 1997, VIII ZR 322/96; BGH NJW-RR 2008, 143, RZ 35). Die Vermutung greift jedenfalls dann, wenn das auffällige Missverhältnis für den Vermieter erkennbar war (vgl. Schmidt-Futterer, Langenberg, a. a. O., BGB Vorbemerkung § 535 Rn 103). Die Vermieterin hatte bei Vertragsabschluss Kenntnis von dem groben Missverhältnis. Der Vermieterin war es jederzeit möglich festzustellen, in welcher Höhe Betriebskosten für die Wohnung tatsächlich anfielen. Sie hätte daher die Betriebskostenpauschale an den tatsächlich anfallenden Betriebskosten orientieren können.

Die Grundsätze der Privatautonomie in Gestalt der Freiheit der Vertragsgestaltung stehen – entgegen der Auffassung der Vermieterin – diesem Ergebnis auch entgegen. Der Zweck der gesetzlichen Regelungen zur Sittenwidrigkeit ist es gerade, den Missbräuchen der Privatautonomie entgegenzuwirken und die Geltung von Rechtsgeschäften zu verhindern, die für die Rechtsgemeinschaft unerträglich sind, weil sie gegen deren ethische Wertvorstellungen verstoßen. Bereits das Amtsgericht Hamburg hat in seiner Entscheidung vom 15. September 2017 (25a C 353/16) auf Folgendes hingewiesen: „Ihre Grenze finden die Grundsätze der Privatautonomie dort, wo eine Vereinbarung mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren ist. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter die Betriebskostenpauschale völlig losgelöst von den tatsächlich anfallenden Kosten auf einen Betrag festsetzt, der diese zuzüglich eines ihm zuzubilligenden Sicherheitszuschlags in grobem Maße übersteigt. Denn es entspricht einer sich aus der Vertragsanbahnung ergebenden Treuepflicht des Vermieters, dass er die Höhe der Betriebskostenpauschale an den tatsächlich anfallenden Kosten orientiert. Weicht die getroffene Vereinbarung zu Gunsten des Vermieters erheblich hiervon ab, nutzt der Vermieter sein überlegenes Wissen aus. Dabei steht dem Vermieter, der durch die Betriebskostenpauschale von der Abrechnungspflicht befreit wird, zweifelsohne die Berechtigung eines Sicherheitszuschlags zu. So soll für den Vermieter das Risiko ausgeglichen werden, dass dem Mieter keine Nachzahlungskosten entstehen können, wenn die tatsächlichen Betriebskosten die Betriebskosten aus der Pauschale übersteigen sollten. In der Gesamtschau darf und muss der Mieter bei Anmietung der Wohnung darauf vertrauen dürfen, dass die von der Vermieterseite vorgeschlagene Vereinbarung zur Betriebskostenpauschale, deren Höhe in der Regel nicht verhandelbar ist, wenn auch für den Vermieter auskömmlich ist, so doch auch nicht völlig außer Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten steht (vgl. Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 24. Juni 2016, 49 C 339/15). Jedenfalls, wenn ein grobes Missverhältnis im Sinne des § 138 Absatz 1 BGB vorliegt, ist die Vereinbarung in Teilen unwirksam.“ Inwieweit die wucherähnliche Überhöhung der Betriebskostenpauschale zu einer Unwirksamkeit der Vereinbarung insgesamt führt, weil sie nicht in einen sittenwidrig überhöhten und einen hinnehmbaren Teil aufgespalten werden kann, konnte dahinstehen, weil die Mieterin ihren Rückzahlungsanspruch auf einen Teil beschränkt hatte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Eigenbedarf / Härtegrund kann unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18. Mai 2018, 920 C 315/15

Zum Sachverhalt:

Die Vermieter verlangten von ihrem Mieter die Räumung und Herausgabe der bewohnten Wohnung, nachdem sie das Mietverhältnis zuvor wegen vorgetragenen Eigenbedarfs gekündigt hatten.

Die Wohnung werde für den noch im elterlichen Haushalt lebenden 28-jährigen Sohn benötigt. Es sei erforderlich, dass er sich verselbstständige und einen eigenen Haushalt gründe. Eine andere Wohnung stehe nicht zur Verfügung. Der Mieter widersprach der Eigenbedarfskündigung und berief sich auf Härtegründe. Er führte unter anderem eine Schwerbehinderung, die Verschlechterung seines Gesundheitszustands und eine enge Bindung an die Wohnung an. Der Mieter beantragte, die Räumungsklage abzuweisen, hilfsweise die Einräumung einer angemessenen Räumungsfrist.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Das Gericht sah die Eigenbedarfskündigung zwar als wirksam an. Das Mietverhältnis war jedoch aufgrund des gesundheitlichen Zustands des Mieters auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

Die Vermieter haben ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Voraussetzung für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung ist, dass der Vermieter den Selbstnutzungs- oder Überlassungswunsch ernsthaft verfolgt (BGH, NJW 2010, 1068 m. w. N.). Bei der Entscheidung darüber, inwieweit tatsächlich Eigenbedarf vorliegt, müssen die Gerichte wegen der grundrechtlich geschützten Position des Eigentümers die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf grundsätzlich achten (BVerG, NJW 1993, 1673 m. w. N.). Das Gericht ist von dem Überlassungswillen der Vermieter ernsthaft überzeugt. Gleichwohl ist das Mietverhältnis nach dem Widerspruch des Mieters fortzusetzen. Der Mieter kann einer Kündigung widersprechen, wenn eine Beendigung für den Mieter eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zu rechtfertigen ist. Das Gericht kann hierbei das Mietverhältnis auch auf unbestimmte Zeit fortsetzen, wenn es ungewiss ist, wann die Härtegründe wegfallen. Der Mieter hatte mit einem Sachverständigenurteil nachgewiesen, dass ein Krankheitsbild vorliegt, das in seiner Gesamtheit eine Räumungsunfähigkeit begründet.

Eine Räumungsunfähigkeit liegt vor, wenn sich der körperliche oder geistige Zustand des zu Räumenden durch die Räumungsverpflichtung und einen Umzug erheblich verschlechtern würde (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 574 BGB Rn 47). Es ist hierbei nicht erforderlich, dass die Beeinträchtigung der Gesundheit mit Sicherheit eintritt. Es kann vielmehr bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen (Schmidt-Futterer, a. a. O.). Es war in die Betrachtung mit einzubeziehen, dass es sich um ein grundrechtlich geschütztes Recht der Vermieter handelt. Der Mieter muss daher an der Beseitigung des Hindernisses mitwirken (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 574 BGB Rn 48). Der Mieter muss insbesondere ärztliche Hilfe in Anspruch nehmen. Eine ernsthafte Suizidgefahr, der durch ärztliche Maßnahmen nicht begegnet werden kann, schließt die Räumung aus (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 574 BGB Rn 48). Nach diesen Maßstäben ist das Gericht davon überzeugt, dass der Mieter nicht räumungsfähig ist und dieser Zustand, jedenfalls derzeit, auch durch dem Mieter zumutbare Maßnahmen nicht ausgeräumt werden kann. Bei einer vorzunehmenden Interessenabwägung sind die Bestandsinteressen des Mieters mit dem Erlangungsinteresse der Vermieter in Beziehung zu setzen. Die Interessen der Vermieter an einer Nutzungsüberlassung an ihren Sohn mussten zurückstehen, weil der Verlust der Wohnung für den Mieter mit einer nachgewiesenen konkreten Lebensgefahr verbunden ist.

Mitgeteilt von RAin Doris von der Wroge

6 Mieterhöhung – Aussagekraft von Wohnlagenkennwerten bei Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26. September 2018, 913 C 80/18

Zum Sachverhalt:

Zwischen den Parteien besteht ein Wohnraummietverhältnis. Die Vermieterin begehrt die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Die Mieterin verweigerte die Zustimmung insbesondere aufgrund von Ausstattungsnachteilen der Wohnung. Seitens des Vermieters sei beispielsweise weder ein Herd noch eine Spüle als Küchenausstattung zur Verfügung gestellt worden. Die Mieterin habe zudem das Badezimmer auf eigene Kosten saniert. Die Vermieterin beantragte, die Mieterin zur Zustimmung einer Erhöhung der Nettokaltmiete zu verurteilen. Die Vermieterin berief sich beispielsweise auf die Dämmung der Hausfassade und einer damit einhergehenden Heizkostensparnis. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Die begehrte Mieterhöhung führt dazu, dass die verlangte neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen würde.

Die Wohnung befindet sich zwar in guter Wohnlage. Etwas anderes ergibt sich hier auch nicht aus dem sich in dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis findenden Wohnlagenkennwert von +0,955. Der Wert liegt im unteren Bereich der für eine gute Wohnlage maßgeblichen Kennzahl, die bei einem Wohnlagenkennwert von -0,575 beginnt. Als nicht maßgeblich erachtet das Gericht insoweit den Mittelwert der guten Wohnlage von 12,755. Dieser preist auch Wohnungen aus dem Luxussegment ein. Jedoch erachtet das Gericht die für die Ermittlung der Wohnlagenkennzahl herangezogenen Werte in ihrer Gewichtung nicht als entscheidend für die Frage der Ermittlung des angemessenen Mietpreises innerhalb der Spanne des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels. Für den Mieter spielen insbesondere Werte wie etwa Statusindex und Bodenrichtwert, die mit insgesamt 46 Prozent in die Bewertung eingeflossen sind, nur eine geringe Rolle bei der Bewertung der Wohnlage. Andere Werte hingegen, wie die Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Einzelhandel und die Lärmbelastung, die insgesamt nur mit 15 Prozent in die Bewertung eingeflossen sind, spielen regelmäßig für den Mieter eine gewichtigere Rolle.

Es ist jedoch aufgrund der Ausstattung der Wohnung ein deutlicher Abschlag vom Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels vorzunehmen. Dies wird auch nicht durch die Lagevorteile aufgewogen.

Das Gericht erachtete es insbesondere als wohnwertmindernd, dass die Wohnung nicht über einen Balkon verfügt, seitens des Vermieters nicht mit einer funktionsfähigen Küche mit Herd und Spüle ausgestattet worden ist und das Badezimmer keinen Heizkörper aufweist.

Eventuelle energetische Vorteile des Mietshauses wurden seitens der Vermieterin nicht näher dargelegt, sodass dies nicht wohnwerterhöhend berücksichtigt werden konnte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

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. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

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 DE4ZZZ0000093206 · 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 _____

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. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

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 DE4ZZZ0000093206 · 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

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



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 Sigmund Chychla

Zwischen Mietern und Vermietern herrscht nicht selten Unsicherheit darüber, welche Rechte und Pflichten die Parteien aus dem Mietvertrag ableiten können. Die nachfolgend zusammengestellten Urteile sollen den Mietern die Möglichkeit geben, ihre rechtliche Situation besser einzuschätzen.



— WENN DAS LICHT ANGEHT, LAUF' LOS!
DU HAST 20 SEKUNDEN, UM DIE
EINKÄUFE HOCH ZU BRINGEN...

Die Fälle

1. Freistellung von der Schneeräumungsverpflichtung

Nachdem die Mieter der Verpflichtung zum Winterdienst 25 Jahre lang nachgekommen waren, teilten sie dem Vermieter mit, dass sie aus gesundheitlichen Gründen dazu nicht mehr in der Lage seien. Weil der Vermieter auf die Schneeräumung durch die Mieter weiter bestanden hat, sahen sich die Mieter gezwungen, eine gerichtliche Klärung herbeizuführen.

2. Stellung von Geräten und Streumittel bei Winterdienst

In einem Acht-Parteien-Haus wurden alle Mieter vertraglich dazu verpflichtet, den Winterdienst auszuführen. Der Vermieter lehnte es ab, den Mietern die dafür erforderlichen Geräte und Streumittel zur Verfügung zu stellen oder zu finanzieren. Daraufhin haben die Mieter die für die Streumittel und zwei Schneeschieber aufgewendeten Kosten gegenüber dem Vermieter gerichtlich geltend gemacht.

3. Verkehrssicherungspflicht bei einer Wendeltreppe

Der Mieter hat eine Wendeltreppe jahrelang genutzt, die zum Zeitpunkt der Herstellung des Gebäudes den baurechtlichen Vorschriften entsprach. Nachdem es zum Sturz gekommen ist, nimmt er den Vermieter mit der Begründung in Haftung, die Treppe entspreche nicht mehr dem aktuellen Baurecht.

4. Ausreichendes Treppenhauslicht

Die Mieterin nimmt den Vermieter für Schäden in Anspruch, die ihr dadurch entstanden sind, dass sie im Treppenhaus zu Fall gekommen ist. Beim Hinabsteigen der Treppe ist das Licht plötzlich erloschen, woraufhin sie ausrutschte und sich verletzte. Ihre Zahlungsklage begründet die Mieterin mit der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Vermieter, der die Schaltdauer des Lichts auf lediglich 20 Sekunden begrenzt hat.

Die Urteile

Zu 1: Das Landgericht Hamburg (16 S 87/88) hat festgestellt, dass die Mieter von ihrer vertraglich übernommenen Verpflichtung, den Gehweg im Winter von Schnee und Eis zu reinigen, entbunden sind, weil sie aus gesundheitlichen Gründen und somit unverschuldet diese Dienste nicht mehr erfüllen können. Sie sind auch nicht dazu verpflichtet, eine Ersatzkraft zu stellen und die insoweit anfallenden Kosten zu übernehmen.

Zu 2: Das Amtsgericht Solingen (14 C 266/77) hat den Vermieter dazu verpflichtet, Geräte und Streumittel zur Eisbeseitigung zur Verfügung zu stellen. Die Regelung des Winterdienstes zwischen den Parteien kann bei natürlicher Betrachtungsweise nicht anders verstanden werden, als dass die Mieter lediglich die Bereitstellung ihrer Arbeits-

kraft übernommen haben. Ansonsten wäre jeder Mieter zur Anschaffung und Bereitstellung von Streumitteln und Geräten verpflichtet, was nicht der Sinn einer derartigen Vereinbarung sein kann.

Zu 3: Das Landgericht Hamburg (316 S 75/98) stellte fest, dass die Nichteinhaltung baurechtlicher Vorschriften einen Verstoß des Vermieters gegen seine Verkehrssicherungspflichten begründen kann. Hat aber der Mieter die Treppe jahrelang genutzt, so trifft ihn ein überwiegendes, die Haftung des Vermieters ausschließendes Mitverschulden selbst dann, wenn der Vermieter gegen seine Verkehrssicherungspflichten verstoßen haben sollte.

Zu 4: Das OLG Koblenz (5 U 324/95) ist der Auffassung, dass der Vermieter ohne Weiteres erkennen musste, dass die von ihm eingestellte Brenndauer des Treppenhauslichts deutlich zu kurz war. Weil ihm dieser Umstand bekannt war, handelte er zumindest grob fahrlässig. Insoweit hat er auch gegen seine Verkehrssicherungspflicht verstoßen. Daran änderte auch der Umstand nichts, dass der Mieterin die kurze Brenndauer des Treppenhauslichts bekannt war.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, bedenken Sie bitte, dass es sich bei diesen Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder die Entscheidungsfindung eines anderen Gerichts können dazu führen, dass ein anderes Urteil ergehen kann. ■

BGH-Urteile (62)

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

Die äußeren Fensterflächen sind vom Mieter zu reinigen

Beschluss vom 21. August 2018 – VIII ZR 188/16

Die Kläger bewohnen als Mieter eine Wohnung im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes mit einer großen Fensterfront, die nicht vollständig zu öffnen ist. Der Vermieter lässt die Fensterfassade freiwillig halbjährlich auf eigene Kosten reinigen. Die Mieter begehren mit der Klage eine häufigere Reinigung der nicht zu öffnenden Glaselemente, da diese schnell witterungsbedingt verschmutzen würden. Die Reinigung sei mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden und ihnen als Mieter nicht zuzumuten. Der Vermieter ist der Auffassung, dass eine Fensterreinigung keine geschuldete Instandsetzungsmaßnahme darstelle und daher durch die Mieter zu veranlassen sei. Während das Amtsgericht die Klage der Mieter abwies, hatten die Mieter vor dem Landgericht Mainz teilweise Erfolg. Dieses verpflichtete den Vermieter zu einer Fensterreinigung der festen Fensterelemente. Die Reinigung sei aufgrund der Gefahr einer eigenhändigen Reinigung den Mietern nicht zuzumuten. Es reiche jedoch eine Reinigung alle sechs Monate. Der Bundesgerichtshof hat hierzu ausgeführt, dass sämtliche Fensterflächen seitens der Mieter zu reinigen seien. Hierzu zählten insoweit auch die nicht zu öffnenden und insoweit schwer zugänglichen Außenfenster. Dies gelte jedenfalls in den Fällen – wie hier –, in denen die Reinigungspflicht nicht vertraglich dem Vermieter zugewiesen worden sei. Es komme zudem nicht darauf an, ob die Reinigung der Fensterflächen von den Mietern persönlich durchgeführt werden könne. Diese würden sich einer professionellen Hilfe bedienen können.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter in diesem – skurrilen – Rechtsstreit ist nicht zu beanstanden. Fensterreinigungun-

gen sind erkennbar keine Reparaturen. Den Mietern ist daher bei entsprechenden Objekten, die über nur schwer zu reinigende Fensterflächen verfügen, zu empfehlen, eine konkrete vertragliche Vereinbarung – soweit möglich – herbeizuführen. Hierbei ist zu kalkulieren, dass durch eine gewerbliche Reinigung schwer zugänglicher Fensterflächen jeweils erhebliche Kosten entstehen.

Trompetenspiel im Reihenhaus

Urteil vom 26. Oktober 2018 – V ZR 143/17

Kläger und Beklagte sind Nachbarn in einem Reihenhaus. Der Beklagte übte als Berufsmusiker regelmäßig Trompete im Erdgeschoss sowie in dem als Proberaum genutzten Dachgeschoss circa drei Stunden täglich und unterrichtete circa zwei Stunden in der Woche. Die Mittags- und Nachtruhe wurde eingehalten. Der Kläger verlangte Maßnahmen, die eine Wahrnehmung des Trompetenspiels unterbinden würden. Während das Amtsgericht ihm Recht gab, entschied das Landgericht Augsburg, dass der Beklagte zwar nicht mehr im Erdgeschoss, jedoch im Dachgeschoss zehn Stunden wöchentlich werktags zwischen 10 und 12 Uhr sowie 15 und 19 Uhr musizieren dürfe. Gleichzeitig bestünde die Möglichkeit, acht Mal im Jahr am Wochenende zwischen 15 und 18 Uhr jeweils eine Stunde zu spielen. Die Erteilung des Musikunterrichts sei zu unterlassen. Der Bundesgerichtshof hält diese Einschränkung für nicht zulässig. Soweit das Musizieren im Dachgeschoss erfolge, sei dies im Hause des Klägers kaum zu vernehmen und daher eine unwesentliche Beeinträchtigung. Daher könnten auch weitere Zeiträume zur Verfügung stehen. Es habe jeweils eine Abwägung der Interessen des Trompeters, für den das Musizieren einen wesentlichen Teil der Lebensfreude darstelle, sowie des berechtigten Interesses der Nachbarn an Ruhe

und Erholung zu erfolgen. Eine pauschale zeitliche Begrenzung der grundrechtlich garantierten Persönlichkeitsentfaltung sei nicht angezeigt. Hierbei komme es auch nicht darauf an, ob der Trompeter seinem Hobby nachgehe oder Berufsmusiker sei. Als Richtwert für den zeitlichen Rahmen käme in etwa werktags ein Zeitraum bis zu drei Stunden sowie circa zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen in Betracht. Hierbei sei zu beachten, inwieweit durch den erteilten Unterricht eine Belastung zu erwarten sei. Insoweit habe das Landgericht zu klären, was ein „verständiger Durchschnittsmensch“ unter Berücksichtigung der Umstände vor Ort an täglicher Musik verkraften könne und müsse.

Kommentar: Es handelt sich vorliegend um eine Einzelfallentscheidung. Zwar können Musiker aufatmen, dass beispielsweise auch Trompetespielen in einem Reihenhaus möglich und vom Nachbarn zu dulden ist. Ein Anspruch, dass keine Laute in die eigenen vier Wände dringen, existiert nicht. Gleichzeitig sind die konkreten Umstände jeweils unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vor Ort und mithin die tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen im Einzelfall zu klären. Daher werden die Gerichte für Mehrfamilienhäuser beziehungsweise bei ungenügendem Lärmschutz zum Beispiel im Altbau zu größeren zeitlichen Einschränkungen des Musizierens gelangen.

Fristlose und gleichzeitige ordentliche Kündigung möglich

Urteil vom 19. September 2018 – VIII ZR 261/17

Der Mieter hatte in zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Miete nicht gezahlt. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos sowie auch fristgemäß wegen Zahlungsverzugs. Der Mieter zahlte umgehend die Mieten vollständig nach, sodass aufgrund der gesetzlich geregelten Heilungswirkung die fristlose Kündigung unwirksam wurde. Um diese Rechtswirkung zu erzielen, hat der Zahlungsausgleich spätestens zwei Monate nach Zugang der Räumungsklage zu erfolgen. Der Vermieter klagte gleichwohl auf Räumung der Wohnung unter Bezugnahme auf die ebenso ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Diese sei durch den Ausgleich der fehlenden Mieten mangels einer gesetzlichen Regelung nicht nachträglich entfallen. Nachdem das Amtsgericht diese Kündigung für wirksam gehalten hatte, hat das Landgericht Berlin die Klage abgewiesen. Die ordentliche Kündigung gehe ins Leere, da das Miet-

verhältnis durch den Zugang der fristlosen Kündigung zunächst ein sofortiges Ende gefunden habe und daher nicht gleichzeitig fristgemäß hätte gekündigt werden können.

Der Bundesgerichtshof stellt in seiner Entscheidung klar, dass trotz einer rechtzeitigen Nachzahlung der fehlenden Mieten und des insoweit eintretenden Wegfalls der fristlosen Kündigung die gleichzeitig ausgesprochene fristgemäße Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses führen könne. Der Gesetzgeber habe lediglich geregelt, dass die fristlose Kündigung durch rechtzeitige Nachzahlung der Mieten entfiele. Diesen Umstand könne das Landgericht nicht zum Anlass nehmen, den einheitlichen Lebenssachverhalt des Zahlungsverzugs und der hierauf erklärten Kündigung künstlich in einzelne Bestandteile aufzuspalten. Der Vermieter habe mit der gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung deutlich machen wollen, dass auch beim Wegfall der fristlosen Kündigung jedenfalls eine Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der fristgemäßen Kündigung erfolgen solle. Die Richter wiesen daher die Sache an das Landgericht zurück. Hier sei zu klären, ob die zunächst nicht gezahlten Mieten unter Berücksichtigung der Gesamtumstände derart schwer wiegen, dass das Mietverhältnis jedenfalls fristgemäß hätte gekündigt werden können.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung zwingend. Gleichzeitig macht sie deutlich, dass eine Gesetzesänderung dringend geboten ist. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Mieter durch die Zahlung seiner Mietschulden innerhalb der gesetzlichen Schonfrist die fristlose, nicht jedoch die fristgemäße Kündigung unwirksam macht, die sodann zum Verlust der Wohnung innerhalb weniger Monate führen kann.

Mieter können Zustimmung zur Mieterhöhung nicht widerrufen

Urteil vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17

Der Vermieter erhob von seinem Mieter eine Mieterhöhung von 807,87 auf 929,15 Euro, die der Mieter zunächst anerkannte. Wenig später widerrief er seine Zustimmung und klagte auf Rückzahlung der geleisteten

Erhöhungsbeträge sowie auf Feststellung, dass die Nettomiete sich nicht erhöht habe. Der Mieter war der Auffassung, dass ihm ein Widerspruchsrecht zustünde, da es sich hierbei um einen im Fernabsatzverkehr (Brief) vereinbarten Verbrauchervertrag zwischen ihm als Mieter und dem Vermieter als gewerblichen Wohnungsvermieter handele. Vor dem Amtsgericht sowie dem Landgericht hatte der Mieter keinen Erfolg.

Auch der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung nicht vom Anwendungsbereich des Verbraucher Widerrufs bei sogenannten Fernabsatzverträgen erfasst wird. Die Widerrufsmöglichkeit solle den Verbraucher vor übereilten und nachteiligen Vertragsabschlüssen schützen und gelte aufgrund der gesetzlichen Regelung zwar auch für „Verträge über Vermietung von Wohnraum“. Auch der Mieter habe daher die grundsätzliche Möglichkeit der Korrektur einer Fehlentscheidung bei Abschluss eines Mietvertrags beziehungsweise einer Mietvertragsänderung auf dem Fernabsatzwege, die unter Umständen durch psychischen Druck oder durch mangelnde Information zustande gekommen sei. Bei einer Zustimmung zur Nettomietserhöhung bedürfe es dieses weitergehenden Schutzes

jedoch nicht. Zum einen seien die Mieter durch das gesetzliche Erfordernis einer konkreten schriftlichen Begründung der Mieterhöhung durch den Vermieter geschützt. Zum anderen sei durch die bestehende zweimonatige Zustimmungsfrist zur Mieterhöhung gewährleistet, dass die Berechtigung der Mieterhöhung in Ruhe überprüft werden kann. Eine Entscheidung des Mieters sei daher ohne Informationsdefizit und ohne Druck möglich.

Kommentar: Die Entscheidung dient der Rechtssicherheit. Den Mietern ist gleichzeitig zu empfehlen, jede Mieterhöhung, die häufig zu einer erheblichen monatlichen Mehrbelastung führt, überprüfen zu lassen. Die zweimonatige Überlegungsfrist dürfte hierzu ausreichen. Ohnehin hätte eine andere Entscheidung der Karlsruher Richter zur Folge, dass die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, auf der der vermietetseitige Hinweis einer Widerrufsmöglichkeit fehlte, noch innerhalb eines Jahres widerrufen werden könne. Dies hätte zur Folge, dass aufgrund der längst abgelaufenen Klagfrist der Vermieter die Berechtigung der Erhöhung nicht mehr überprüfen lassen könnte und die Mieterhöhungsbeträge zurückzahlen hätte. Diese Rechtsfolge diene nicht dem Rechtsfrieden zwischen Vermieter und Mieter. ■



ALS SIE VOM VERMIETER ERFUHR, DASS SIE IHRE FENSTER SELBST PUTZEN MUSS, STELLTE SIE ÜBERRASCHT FEST, DASS DAS GRAUE WANDBILD EIN FENSTER WAR.

Gute Lage, schlechte Lage

Neuer Wohnlagenkennwert im Mietenspiegel 2017: Änderung der Wohnlage führt häufig zu Irritationen bei Mietern

Von Dr. Rolf Bosse

Der Mietenspiegel des Jahres 2017 brachte eine beachtenswerte Neuerung. Mit dem Wohnlagenverzeichnis, das bestimmt, ob eine Wohnung in normaler oder guter Wohnlage einzustufen ist, erhält nunmehr jedes Gebäude einen sogenannten Wohnlagenkennwert. Dieser wird gebildet aus folgenden Indikatoren: Statusindex, Bodenrichtwert, Grünflächenanteil, Einwohnerdichte, Art der Straße, Entfernung zur U- oder S-Bahn und AKN, Lärmbelastung, Entfernung zum Metrobus und Entfernung zum Einzelhandel. Mit dem neuen Wohnlagenkennwert kam es zu Anpassungen bei einem Teil der rund 540.000 mietenspiegelrelevanten Wohnungen in Hamburg: Bei 6,4 Prozent wechselte die Wohnlage von gut zu normal, bei 6,1 Prozent von normal zu gut.

Interessant ist die Gewichtung der relevanten Indikatoren. Die abstrakten Faktoren Statusindex und Bodenrichtwert nehmen einen Anteil von 46 Prozent der Gesamtbewertung in Anspruch. Die für die Mieter direkt greifbaren Faktoren Lärmbelastung und Infrastruktur – also Bahn, Bus und Einzelhandel – hingegen werden lediglich zu 15 Prozent am Kennwert beteiligt. Die restlichen 39 Prozent teilen sich die ebenfalls weniger konkreten Merkmale Grünflächenanteil, Einwohnerdichte und Art der Straße.

Im Ergebnis bedeutet das, dass die subjektive Bewertung einer Wohnlage durch die Mieter erheblich davon abweichen kann, wie sie objektiv im Wohnlagenverzeichnis eingeordnet wird. Ein krasses Beispiel hierfür ist die Kümmellstraße 10 bis 14 in Eppendorf. Das Haus ist Teil eines Gebäudes, dessen andere Eingänge die Anschrift Schottmüllerstraße 14 bis 16 haben. Sämtliche Bewohner des Gebäudes sind vom erheblichen Verkehrslärm der Schottmüllerstraße betroffen. Gleichwohl wird ein Teil des Gebäudes als gute Wohnlage eingestuft und der andere Teil als normale. Bei der zwischen 1948 und 1960 erbauten Immobilie ergibt sich für eine 50 Quadratmeter große Wohnung eine Differenz von 1,42 Euro je Quadratmeter im Monat – mithin 71 Euro. Ein Ergebnis, das schwer begreifbar ist für die Bewohner der unterschiedlichen Anschriften.

Mieter Nikolaus J. lebt schon seit 28 Jahren in der Kümmellstraße 12. Viele Jahre lang war die Wohnlage hier normal, bis mit dem aktuellen Mietenspiegel die Änderung in gut kam. „Es hat sich aber in der Straße nichts zum Positiven verändert“, sagt J., der die Neueinstufung nicht nachvoll-

ziehen kann. Die Mieterhöhung, die seine Vermieterin prompt nach Erscheinen des Mietenspiegels schickte, akzeptierte er nicht und suchte Hilfe beim Mieterverein. Die Sache ging vor Gericht, das Urteil fiel zu seinen Gunsten aus. Nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg ist die Einordnung der Kümmellstraße 12 in die gute Wohnlage fehlerhaft. J. muss die verlangte Mieterhöhung also nicht zahlen, doch viele seiner Nachbarn hatten dieser bereits zugestimmt.

Aus dem Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2017 ergibt sich, dass bei der Bewertung der einzelnen Anschriften objektive Kriterien herangezogen worden sind und Begehungen nicht erfolgten. Man darf davon ausgehen, dass unangemessene Ergebnisse wie das aus der Kümmellstraße vermieden worden wären, wenn bei der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses Grenzfall-Objekte noch einmal begangen worden wären.

Nachdem dies unterblieben ist, obliegt es den betroffenen Mietern, bei einer Mieterhöhung das Gericht davon zu überzeugen, dass die Einstufung in die gute Wohnlage unangemessen ist. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn diese Auseinandersetzung den Mietern erspart geblieben wäre, zumal sich erfahrungsgemäß stets nur ein Bruchteil der betroffenen Mieter gegen eine unangemessene Mieterhöhung zur Wehr setzt.

Dabei besteht nach wie vor dringender Anlass zur kritischen Prüfung jeder Mieterhöhung. Die dem Mieterverein vorgelegten Fälle sind in ganz erheblichem Ausmaß fehlerhaft. Immer wieder wird die Kappungsgrenze ignoriert, das bedeutet, dass der Vermieter mehr als die zulässigen 15 Prozent zusätzliche Miete innerhalb von drei Jahren fordert. Auch sind mittlerweile viele Hausverwaltungen dazu übergegangen, sich nicht am Mittelwert, sondern am Oberwert des Mietenspiegels zu orientieren. Eine Begründung hierfür erfolgt in der Regel nicht. Widersprüche des Mietervereins führen jedoch zu einer umgehenden Korrektur oder die Mieterhöhung wird ganz fallen gelassen. ■

Skurrile Situation: Beim Eckhaus Schottmüllerstraße/Kümmellstraße wurde die Wohnlage mit dem Mietenspiegel 2017 in gut geändert, bei den Nachbarhäusern in der stark befahrenen Straße gilt weiter die normale Wohnlage. Nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg ist die Einordnung des Eckhauses in die gute Wohnlage jedoch fehlerhaft.



Foto: Scheerer

Explodierende Mietpreise stoppen!

Deutscher Mieterbund und Mieterverein appellieren an Bundesregierung und Senat

(as) „Bezahlbares Wohnen ist die ungelöste soziale Frage unserer Zeit“, erklärten Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips, Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten und der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Siegmund Chychla, auf einer gemeinsamen Pressekonferenz Mitte November. Die Mietervertreter kritisierten die Bundesregierung scharf: Angesichts der aktuellen Wohnungsnot, insbesondere in den Großstädten, liefen reine Absichtserklärungen, eine verfehlte Schwerpunktsetzung oder halbherzige Gesetzentwürfe ins Leere. Stattdessen sei schnelles, effektives und wirkungsvolles Handeln gefragt. Gebraucht würden vor allem mehr bezahlbare Wohnungen und ein Mietrecht, das den drastischen Anstieg der Mieten stoppt.

Mit welchen Folgen Hamburgs Mieter durch die stetig steigenden Bestandsmieten und die explodierenden Mieten bei Neuvermietungen zu rechnen haben, schilderte Chychla mit klaren Worten: „Jeder dritte Mieter wird sich die Stadt bald nicht mehr leisten können!“ Besonders Mieterhöhungen nach Modernisierungen führten zu einer starken finanziellen Belastung für Mieter. Chychla stellte unter anderem den Fall einer 70-jährigen Mieterin aus Harvestehude vor, die für ihre 42 Quadratmeter große Wohnung eine Modernisierungsankündigung mit einer Mieterhöhung um 1.047 Euro im Monat erhalten hat. Das sind rund 440 Prozent mehr als ihre aktuelle Nettokaltmiete von 240 Euro.

Auch reguläre Mieterhöhungen nach Mietenspiegel sorgen für Mietpreise, die sich Bestandsmieter auf Dauer nicht mehr leisten können und durch die sie aus ihren Wohnungen verdrängt werden. So erhalten zum Beispiel Mitglieder des Vereins in Rotherbaum von ihrem Vermieter regelmäßig Mieterhöhungen, die rechtlich nicht zu beanstanden sind und die ortsübliche Miete des Hamburger Mietenspiegels berücksichtigen. Weil jedoch die Werte des Mietenspiegels in den letzten sechs Jahren um fast 18 Prozent gestiegen sind, müssen die Mieter schon heute 50 Prozent ihrer Altersrente für die Miete aufbringen. Dass sie ihre Wohnung

bald nicht mehr bezahlen können, ist schon heute absehbar.

Vor diesem Hintergrund herrsche dringender Handlungsbedarf. „Wir fordern, dass sich der Hamburger Senat über den Bundesrat endlich für einen wirksameren Mieterschutz einsetzt. Insbesondere erwarten wir, dass Gesetzesinitiativen angestrengt werden, die den starken Anstieg der Mieten bei Neuabschluss und im Bestand nachhaltig begrenzen. Konkret geht es um die dringend notwendige Reform des Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Mietpreisüberhöhung und Begrenzung des Mietenanstiegs im Bestand“, so Chychla. ■



DMB-Direktor Lukas Siebenkotten, DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips und der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Siegmund Chychla (v.l.), äußerten ihre Sorgen bezüglich der aktuellen Mietpolitik der Bundesregierung auf der gemeinsamen Pressekonferenz. Foto: Salewski

Die SAGA zieht nach

Wohnungstausch nach Berliner Vorbild bald auch in Hamburg

(vs) Das Problem ist altbekannt – und eine Lösung in Sicht: Viele ältere Mieter leben in Wohnungen, die längst zu groß für sie geworden sind, Familien suchen dagegen oft vergeblich nach größerem Wohnraum. Um diesen Missstand zu beseitigen, haben sich die stadteigenen Berliner Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen und ein Internetportal entwickelt, auf dem Wohnungen getauscht werden können. Gute Nachricht für SAGA-Mieter in Hamburg: Das Unternehmen will Hamburg Anfang 2019 nachziehen.

„2017 wurde zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das Kooperationsabkommen ‚Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung‘ geschlossen. Darin wurde die Möglichkeit zum Woh-

nungstausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen den sechs Unternehmen vereinbart“, erläutert Dr. David Eberhart, Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU.

Inberlinwohnen.de ist ein Wohnungstauschportal, das seit Mitte September online ist. Es verzeichnete Ende Oktober bereits rund 1.000 angemeldete Profile mit fast 800 eingestellten potenziellen Tauschwohnungen. „Haben sich zwei Tauschparteien gefunden, werden die vertragsrelevanten Schritte offline abgewickelt“, erklärt der BBU-Sprecher. Das Besondere an dem Angebot sei, dass die Mieten der jeweiligen Tauschwohnungen unverändert blieben.

„Wir begrüßen es, wenn Menschen ihre zu groß gewordene Wohnung gegen eine

kleine tauschen möchten, denn dadurch werden große Wohnungen wieder für Familien verfügbar“, sagte SAGA-Vorstand Wilfried Wendel gegenüber dem Straßenzmagazin *Hinz&Kunzt* und versprach: „Wer in eine Wohnung mit vergleichbarem Standard umzieht, darf seine bisherige Quadratmeter-Miete mitnehmen.“ SAGA-Sprecher Dr. Michael Ahrens kündigte gegenüber dem *MieterJournal* die Umsetzung eines entsprechenden Tauschportals für Anfang 2019 an.

„Es ist erfreulich, dass die SAGA den Berliner Vorstoß zum Anlass nimmt, auch in Hamburg ein vernünftiges Konzept zum Thema Wohnungstausch zu entwickeln“, kommentierte Mietervereins-Chef Siegmund Chychla das Vorhaben des städtischen Wohnungsunternehmens. ■

Mitglieder beschließen Forderungen an den Senat

Mieterverein zu Hamburg: neuer Vorstand gewählt



Der neue Vorstand des Mietervereins (v.l.): 2. Schriftführer Stefan Schmalfeldt, Beisitzerin Corinna Mertz, Stellvertretende Vorsitzende Marielle Eifler, Schatzmeisterin Melanie Offermann, 1. Schriftführer Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender Siegmund Chychla und Beisitzerin Dr. Lisa Rödel.

Foto: Salewski

Von Anna Salewski

Am 13. November fand die Mitgliederversammlung im gut gefüllten Musiksaal des Gewerkschaftshauses im Besenbinderhof statt. Im Beisein des Präsidenten des Deutschen Mieterbunds (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, und des DMB-Bundesdirektors, Lukas Siebenkotten, wählten die Mitglieder Rechtsanwalt Siegmund Chychla mit einer überwältigenden Mehrheit erneut zum Vorsitzenden. Chychla gehört ebenfalls dem Präsidium des Deutschen Mieterbunds an.

Marielle Eifler wurde als seine Stellvertreterin in ihrem Amt bestätigt. Als Dritter ist Dr. Rolf Bosse in den geschäftsführenden Vorstand gewählt worden. Er folgt auf die langjährige 1. Schriftführerin Gabriele Wirth, die sich aus Altersgründen nicht mehr zur Wahl stellte. Neben der Schatzmeisterin Melanie Offermann wurden auch Dr. Lisa Rödel und Stefan Schmalfeldt wiedergewählt. Neu in den Vorstand kam Corinna Mertz als Beisitzerin. „Ich freue mich sehr, dass es mir gelungen ist, für

Forderungskatalog auf der Website des Mietervereins: mieterverein-hamburg.de/de/mitgliedschaft/politik-fuer-mieter



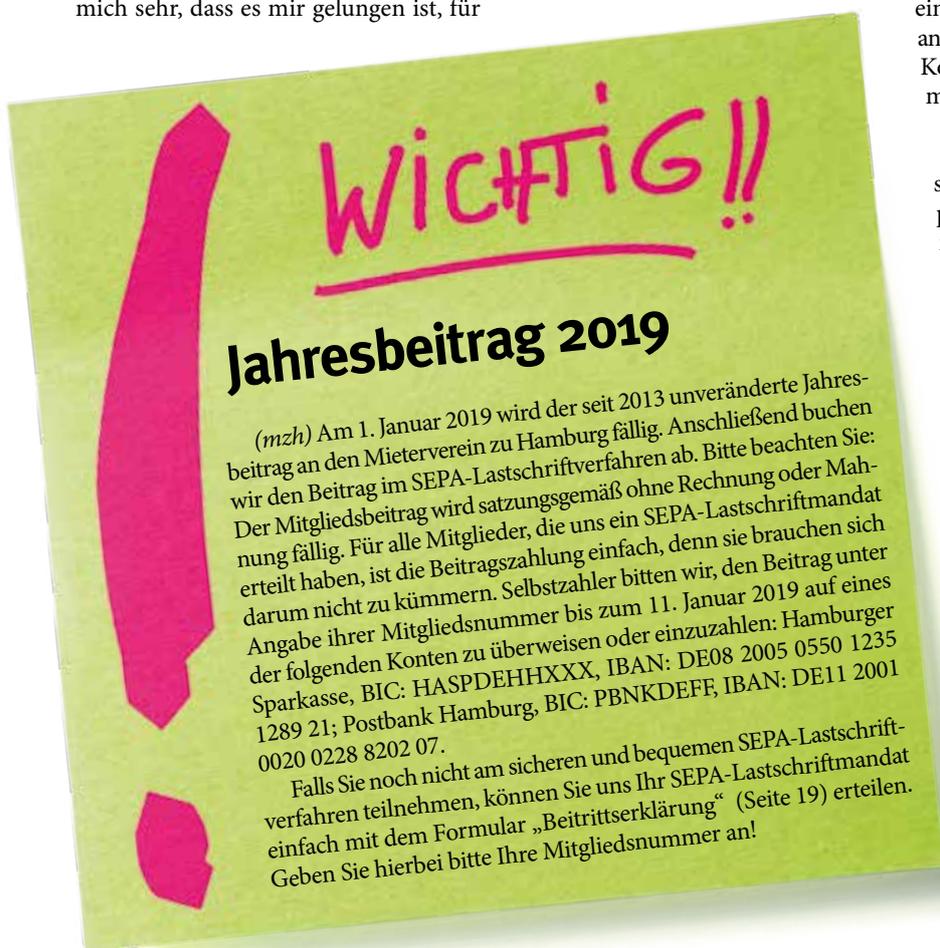
die ehrenamtliche Vorstandsarbeit jüngere Vereinsmitglieder mit so viel Sachverstand und Kompetenz zu begeistern“, sagte Chychla. Auch ein Quotenproblem habe der Mieterverein nicht, denn fast 60 Prozent der Mitglieder des Vorstands sind Frauen.

Chychla, der seit 30 Jahren für den Mieterverein tätig ist, hatte noch mehr gute Nachrichten für die Mitglieder. „Wir in Hamburg können gut wirtschaften und werden den Mitgliedsbeitrag von 75 Euro in den nächsten drei Jahren nicht erhöhen müssen“, sagte er unter großem Applaus der Mitglieder. Tatsächlich ist der Mitgliedsbeitrag nicht nur seit 2013 stabil geblieben, deutschlandweit bietet kein anderer DMB-Mieterverein seine Leistungen zu einem vergleichbaren Preis an. Das liege nicht zuletzt an der stabilen Mitgliederentwicklung und der eisernen Kostendisziplin, wie Schatzmeisterin Melanie Offermann in ihrem Kassenbericht bestätigte.

DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips sprach in seinem Grußwort über die drängenden wohnungspolitischen Probleme in den deutschen Ballungsräumen. In Hamburg sei man seit 2011 mit 45.000 neu gebauten Wohnungen auf einem guten Weg, betonte Rips. „Aber auch das ist angesichts des hohen Zuzugs nicht ausreichend, denn auch hier gibt es einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen und extremen Mietenanstieg“, so der DMB-Präsident.

Gemeinsam mit dem DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten und dem Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla zeichnete der DMB-Präsident langjährige Vereinsmitglieder und Mitarbeiter des Mietervereins aus. Mit der bronzenen Ehrennadel des Deutschen Mieterbunds wurden für fast 60-jährige Mitgliedschaft Hanna Arnold, die von ihrer Tochter vertreten wurde, und Ursula Rehr geehrt. Die silberne Ehrennadel wurde Jutta Matischik und Marlys Dreyer sowie Stefan Schmalfeldt verliehen.

Zum Abschluss nahm die Versammlung die zur Abstimmung gestellten wohnungspolitischen Forderungen an den Hamburger Senat mit großer Mehrheit an. ■



Das Porträt: Dirck Möllmann, Stadtkurator

Kapitalismus-Kritik auf die sanfte Art

Fotos: stahlpress; Fotomontage: Scheerer



Von Volker Stahl

Seit April 2018 hat Dirck Möllmann einen Job, den es nirgendwo anders gibt. Der Philosoph und Kunsthistoriker ist Stadtkurator. Offizieller Name des seit 2013 laufenden Pilotprojekts ist „Stadtkuratorin Hamburg“ – das „-in“ hat der 55-Jährige von seiner Vorgängerin Sophie Goltz übernommen, es ziert sogar seine E-Mail-Adresse. Laut der etwas sperrig formulierten Job-Beschreibung der Behörde für Kultur und Medien hat er die Aufgabe, „die Diskussion zur Aktualität und Relevanz der Kunst im öffentlichen Raum zu vertiefen und auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen und Ergebnisse langfristige Impulse zu setzen – ebenso wie Vorschläge und Ideen für eine inhaltliche und strukturelle Neuausrichtung des seit 1981 existierenden Hamburger Programms ‚Kunst im öffentlichen Raum‘ zu erarbeiten“.

Kunst im öffentlichen Raum – man denkt dabei an Projekte wie Jörg Immendorffs Hans-Albers-Denkmal auf St. Pauli, A. R. Pencks Wandgemälde an der Schlüterstraße, die von Boran Burchhardt vergoldete Hauswand auf der Veddel oder Stephan Balkenhol's „Vier Männer auf Bojen“, platziert auf Alster und Elbe. Ein „hochkomplexer, digital verbesserter Bienenstock“, gleichsam „Lebensort für urbane Waldvölker“, kommt einem eher nicht in den Sinn. Aber mit genau dieser Installation der belgischen Künstlerin AnneMarie Maes will der Stadtkurator im kommenden Frühjahr die Hamburgerinnen und Hamburger überraschen. Sie soll eine Antwort geben auf die Hauptfrage, die Möllmann umtreibt: „Was macht die Technik mit uns?“

Der Kurator versteht Stadt nicht als Bühne für Interventionen oder Events, sondern als „maschinelles Gefüge“. Die von ihm beauftragten Künstler sollen mit ihren Werken Diskussionen anstoßen: „Mein Konzept verbindet politische Impulse für die Weiterentwicklung der Stadtgesellschaft mit künstlerischen Perspektiven von hoher Qualität.“ Es gehe ihm darum, die tiefgreifenden technologischen Wandlungen und kulturellen Entwicklungen einer urbanen Gesellschaft zu verstehen und sie mit den Mitteln der Kunst in das öffentliche Bewusstsein zu bringen. Öffentlicher Raum – das ist für Möllmann nicht nur der Außenraum, sondern auch das Internet: „Beides ist für jeden zugänglich, aber auch mit Restriktionen verbunden.“

Maes' Bienenstock soll das Highlight seiner auf zwei Jahre befristeten Tätigkeit in der Hansestadt werden. Eine technisch höchst anspruchsvolle, komplexe Installation der Bio-Art, bei der Ton und Bild per WLAN aus dem Bienenstock übertragen werden. „Es

geht nicht darum, Mehrwert zu produzieren“, sagt Möllmann, „das Kunstwerk, eine verbesserte Bio-Skulptur, ist Kapitalismus-Kritik auf die sanfte Art, keine Politik-Propaganda.“ Die Botschaft: „Der Bienenstock trifft Entscheidungen instinktiv und kollektiv.“ Möllmann, der sich in der Tradition des Künstlers Joseph Beuys verortet, will mit den Arbeiten der von ihm ausgewählten Kunstschaaffenden zum Nachdenken anregen, aber nicht belehren. Seine Künstler unternehmen temporäre Eingriffe in öffentliche Räume, keine Installation bleibt bestehen. Aber er hofft natürlich, dass sich in den Köpfen der daran vorbei Flanierenden etwas abspielt.

Möllmann, dessen Credo „Daten sind das neue Öl“ lautet, wurde 1963 im hessischen Wetzlar geboren. Seit 1985 lebt er mit Unterbrechungen in Hamburg, wo er studierte und zwischen dem Philosophenturm an der Uni und der Künstlerkneipe Bar Centrale pendelte. Seine Wohnung in der Paul-Roosen-Straße auf St. Pauli hat er auch während seines Auslandsaufenthalts in Graz nicht aufgegeben. In der Steiermark war er von 2012 bis 2018 Kurator am Institut für Kunst im öffentlichen Raum, davor zeichnete er für ein binationales Skulpturenprojekt in der Grafschaft Bentheim mitverantwortlich.

„Ich habe einen traumhaften Job, weil ich mit Leuten arbeite, die experimentell denken. Meine Arbeit ist weitgehend autonom und extrem befriedigend, ich wollte nicht tauschen“, sagt Möllmann, der sich als „prekärer und kreativer Arbeiter“ sieht, der sich lieber mit der Kunst als der Rente beschäftigt. Für die Installationen hat er einen Etat von 200.000 Euro zur Verfügung. Und was macht er in seiner Freizeit? Die habe er eigentlich nicht, antwortet der langjährige Besitzer einer Dauerkarte für die Spiele des FC St. Pauli. Ein Freizeitgefühl beschleiche ihn dann, wenn er eine Kunstausstellung besucht oder mit dem Rennrad nach Sylt hin und zurück düst, „aber nicht an einem Tag“.

Los geht's mit einem Kunstwerk am Rathausmarkt, wo auf einer zehn mal acht Meter großen LED-Leinwand ein Video ohne Ton zu sehen sein wird, eine digitale Live-Simulation aus einem Ort in Texas. 24 Stunden lang. „Ein Motiv aus dem Karbonzeitalter“, so Möllmann, „Ölverbrennung, eine riesige schwarze Rauchfahne.“ Mit dieser Video-Simulation, die einen kritischen ökologischen Ansatz hat, will Möllmann zu Beginn „Aufsehen erregen“. „Eine wachsende Stadt wie Hamburg braucht Anstöße“, hatte Kultursenator Carsten Brosda im April gesagt und sich von Möllmanns Wirken „Irritation und Inspiration“ erhofft. Jetzt liefert der Stadtkurator. ■

Zweite Miete bleibt stabil

Heizspiegel für Deutschland: Erdgas und Fernwärme werden günstiger, Ölpreis steigt
 Betriebskosten für Hamburg: Durchschnittlich 3,11 Euro pro Quadratmeter



Heizspiegel

Der bundesweite Heizspiegel 2018 ist als Broschüre in der Beratungsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg erhältlich und ab sofort unter mieterverein-hamburg.de zum Herunterladen verfügbar. Mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks können Hamburgs Mieter auf online-checks.mieterverein-hamburg.de anhand der aktuellen Abrechnung überprüfen, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben.



Betriebskostenspiegel

Um einen aussagekräftigen Betriebskostenspiegel erstellen zu können, benötigen wir möglichst viele Nebenkostenabrechnungen. Bitte schicken Sie uns Ihre Abrechnung für 2017 an: info@mieterverein-hamburg.de oder Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Stichwort: BK-Spiegel 2017. Die Abrechnungen werden anonymisiert an den Deutschen Mieterbund zur Auswertung weitergeleitet. Wichtig: Eine inhaltliche Prüfung erfolgt nicht! Der bundesweite Betriebskostenspiegel kann auf mieterverein-hamburg.de heruntergeladen werden. Auf online-checks.mieterverein-hamburg.de können Mieter ihre aktuelle Betriebskosten-Abrechnung auf Unstimmigkeiten überprüfen.

(as) Die große Mehrheit der Haushalte in der Hansestadt – rund 35 Prozent werden mit Fernwärme und rund 40 Prozent mit Erdgas beheizt – profitierte in der Abrechnungsperiode 2017 von sinkenden Preisen. Durch den steigenden Ölpreis wurden rund 15 Prozent der Hamburger Haushalte mit höheren Heizkosten belastet.

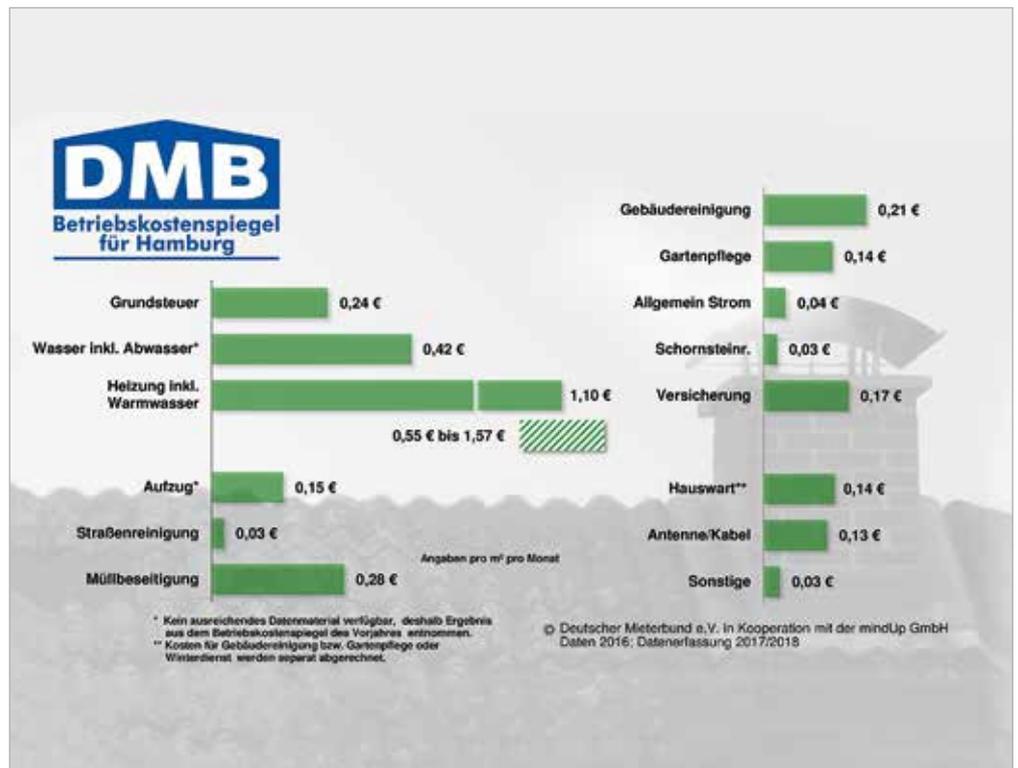
Basierend auf den Ergebnissen des aktuellen bundesweiten Heizspiegels und des in Hamburg erfahrungsgemäß fünf Prozent höheren Energieverbrauchs, muss ein Hamburger Haushalt für eine 70 Quadratmeter große Wohnung mit Heizkosten von 850 Euro rechnen. Dabei zahlten Haushalte mit einer Ölheizung mit 790 Euro am wenigsten, mussten jedoch rund 110 Euro mehr als im Vorjahr aufbringen. Für eine mit Erdgas beheizte Wohnung fielen 830 Euro an, rund 10 Euro weniger als im Vorjahr. Auch wenn Fernwärmekunden mit durchschnittlich 940 Euro rund 60 Euro weniger als im Vorjahr zahlen müssen, ist das Heizen mit Fernwärme mit Abstand am teuersten.

Wegen des steigenden Ölpreises sollten sich ölbeheizte Haushalte im Abrechnungsjahr 2018 auf einen Kostenanstieg von knapp zehn Prozent einstellen, während Bewohner von mit Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnungen mit einer Kostenreduzierung um etwa drei Prozent rechnen dürften.

Der bundesweite Heizspiegel 2017 wurde von der gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht. Er bietet Mietern die Möglichkeit, ihren Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten zu vergleichen.

Mithilfe des neuen Betriebskostenspiegels für Hamburg, den der Mieterverein gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund auf Grundlage der Nebenkostenabrechnungsdaten 2016 erstellen ließ, können Mieter zudem ihre Kosten überprüfen. Der Betriebskostenspiegel gibt Auskunft über die durchschnittlichen Nebenkosten, aufgeschlüsselt nach den einzelnen gesetzlich zugelassenen Kostenarten. Die Werte sind jeweils in Quadratmeter pro Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel Hamburg liegen 304.000 Quadratmeter Wohnfläche zugrunde.

Anteilig sind für Heizung und Warmwasser monatlich 1,10 Euro, sowie 2,01 Euro für die sogenannten kalten Betriebskosten – etwa Grundsteuer, Hauswart und Müllbeseitigung – angefallen. Damit sind die Kosten mit insgesamt 3,11 Euro pro Quadratmeter im Monat für die „zweite Miete“ im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Eine minimale Steigerung um knapp ein Prozent lässt sich mit Lohnsteigerungen im Dienstleistungsbereich und mit leicht gestiegenen Wasserkosten erklären. ■



HAMBURG Zahl 32

Prozent mehr Miete müssen Studierende aktuell in Hamburg im Vergleich zu 2010 zahlen. Laut dem Studentenwohnpreisindex 2018 fällt derzeit im Mittel für eine 30 Quadratmeter große studentische Musterwohnung eine Warmmiete von 423 Euro im Monat an, während es 2010 noch 320 Euro waren. Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)

Checkliste: Geld sparen beim Heizen

(as) Obwohl es bis tief in den Oktober noch sommerliche Temperaturen gab, ging auch der Jahrhundertssommer 2018 schließlich zu Ende. Während es draußen immer kälter wird und die Temperatur nachts bereits unter den Nullpunkt fällt, drehen Mieterinnen und Mieter ihre Heizungen immer höher. Mit unseren Tipps können Sie es sich in Ihrer Wohnung gemütlich machen und dabei trotzdem Heizkosten sparen.



Buchtipp Hamburgs Teilzeitparlament

Politik gilt als kompliziert und intransparent, die Sprache als verquast, ihre Repräsentanten als Erfüllungshelfen von Interessengruppen. Aber stimmt das überhaupt? Dieses Buch versucht am Beispiel der Hamburgischen Bürgerschaft ein wahrheitsgetreueres Bild zu zeichnen. Journalistisch, lebendig, informativ – je nachdem, was die Materie hergibt. Denn Parlamentsdebatten sind zwar bisweilen schwer zu verfolgen, aber nicht selten auch spannend und unterhaltsam – und welchen Aufwand Volksvertreter treiben, das dürften die Wenigsten wirklich wissen. Werner Langmaack hat auf der Presstribüne zwei Jahre lang Bürgerschaftssitzungen verfolgt, Hintergrundgespräche geführt und die Geschichte der Demokratie bis zu ihren hamburgischen Wurzeln im Mittelalter zurückverfolgt. Sein Werk leistet einen Beitrag zur Wertschätzung unserer freiheitlich-demokratischen Grundordnung, die derzeit vom Rechtsextremismus und -populismus infrage gestellt wird. (vs) ■



Werner Langmaack: Unser Teilzeitparlament. Wie die Hamburgische Bürgerschaft tickt. MillerntorMagazinVerlag, Hamburg 2018, 204 Seiten, 17,90 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
4. Januar 2019	31. März 2019	1. April 2019
4. Februar 2019	30. April 2019	2. Mai 2019
4. März 2019	31. Mai 2019	1. Juni 2019
3. April 2019	30. Juni 2019	1. Juli 2019

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

Buchtipp

Kälte, Hunger, Einsamkeit – ein Leben am Abgrund

Von Britta Warda

Die Zahl der Obdachlosen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Sozialverbände schätzen, dass derzeit mehr als 2.000 Menschen auf Hamburgs Straßen leben. Wer sind die Menschen, die durch das Raster der Gesellschaft fallen? Wie sind sie dort gelandet und wie sieht ihr Alltag aus?

Im vorliegenden Buch erzählt der heute 30-jährige Dominik Bloh seine Lebensgeschichte: Von den Umständen, durch die er bereits mit 16 Jahren auf der Straße landete, von seiner zeitweiligen Obdachlosigkeit in Hamburg, seinem Kampf mit den Ämtern. Von Kälte, Hunger und Einsamkeit – und wie er sich aus seiner verzweifelten Situation befreite.

Blohs Kindheit ist geprägt von der Überforderung einer psychisch kranken Mutter, die den Zeugen Jehovas angehört. Seinen leiblichen Vater kennt er nicht, sein Stiefvater schlägt ihn. Bloh rutscht ab und startet früh eine kriminelle Karriere. Er klaut, dealt und fliegt mehrfach von der Schule. „Ich war König der Lügner“, sagt Bloh über sich. Zuneigung findet er nur bei seinen Großeltern, bei denen er zeitweise lebt. Als seine Oma – „der einzige Mensch, der an das Gute in mir glaubte“ – stirbt, verliert er endgültig den Halt. Die Krankheit seiner Mutter verschlimmert sich, sie gibt ihren Sohn auf und wirft ihn aus der Wohnung.

Fortan schläft der Teenager in Gartenlauben, auf dem Friedhof oder in Treppenhäusern und ernährt sich von Ein-Euro-Burgern. Um ein Stück Normalität zu bewahren, geht er weiter zur Schule. Zeitweise lebt er in dem berüchtigten Heim in der Feuerbergstraße. Jugendamt und Familienbehörde schieben seinen Fall hin und her. Mit 18 weist das Amt ihm eine heruntergekommene Wohnung zu – ohne warmes Wasser und Strom, weit entfernt von seiner

Schule. Mit Gelegenheitsjobs nach dem Unterricht schlägt er sich durch. Bloh landet immer wieder auf der Straße, auch weil er mit der Bürokratie und dem alltäglichen Leben nicht klar kommt. Nie hat er gelernt, mit Geld umzugehen. Er weiß nicht, wie ein Konto funktioniert oder was ein Dispo ist. Er lässt sich Versicherungen aufschwätzen und schließt Verträge ab. So verschuldet er sich und gerät weiter in die Abwärtsspirale. Mahnungen lässt er unbeantwortet, bald stehen Gerichtsvollzieher und Polizei vor seiner Tür. Wegen Schwarzfahrens erhält er eine Geldstrafe. Um diese zu bezahlen, begeht er kriminelle Taten – ein Teufelskreis!

Mit Anfang zwanzig landet Bloh im Rotlichtmilieu, trinkt Alkohol, arbeitet als Koberer, ist umgeben von Rausch und Gewalt. Im Lauf der Zeit merkt er, dass er gefangen ist in einer Welt, mit der er nichts zu tun haben will – der Wendepunkt! Er will etwas Sinnvolles mit seinem Leben anfangen. Sein Weg führt ihn in die Kleiderkammer, wo er ab Sommer 2015 geflüchteten Menschen hilft. Hier werden die Mitarbeiter einer Stiftung auf den selbstlosen jungen Mann aufmerksam. Mit ihrer Hilfe findet Bloh schließlich den Weg aus der Obdachlosigkeit. Seit zwei Jahren lebt er in einer kleinen Wohnung und hat einen Job.

Dominik Bloh hat es geschafft, sein Leben zu ändern. Sein Buch soll anderen Menschen Mut machen, die sich in der gleichen scheinbar ausweglosen Situation befinden. ■



Dominik Bloh:
Unter Palmen aus Stahl,
Hollenstedt 2017,
Ankerherz Verlag,
192 Seiten, 20 Euro

ANZEIGE

AOS Schlüsseldienst Hamburg
 Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen
 59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

AOS Schlüsseldienst Hamburg
 Inh. Pierre Thoß
 Rentzelstrasse 14
 D-20146 Hamburg
 www.schluesseldienst.hamburg

Phone: +49 (0) 40 329 61 679
 Mobile: +49 (0) 175 4286 110
 Fax-Nr.: +49 (0) 40 35 77 84 - 12
 Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

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



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Winterlicher Schnee und Eisglätte bereiten insbesondere Kindern Freude. Die kalte Jahreszeit kann aber auch Ärger bereiten, wenn auf nicht oder schlecht geräumten Hauszugängen vor allem ältere Menschen stürzen und sich verletzen.

In einem Mietshaus ist grundsätzlich der Vermieter verkehrssicherungspflichtig und muss dafür Sorge tragen, dass im Winter die Zu- und Abgänge zum Hauseingang gefahrlos genutzt werden können. Diese Aufgaben können Vermieter auch auf Dritte, zum Beispiel auf Hausmeisterfirmen oder Mieter übertragen.

Was aber sehr oft vergessen wird, ist der Umstand, dass die Übertragung des Winterdiensts auf Dritte den Vermieter nicht von jeglicher Verantwortung entbindet. Auch wenn er den Winterdienst auf andere übertragen hat, ist er nach wie vor dazu verpflichtet, regelmäßig und fortlaufend zu kontrollieren und zu überprüfen, ob und wieweit die beauftragten Unternehmen oder Personen ihren Verpflichtungen tatsächlich nachkommen.

Der Vermieter kann sich gegenüber dem Geschädigten, der auf einer glatten Zuwegung zu Fall gekommen ist und Körperschäden erlitten hat, nur dann entlasten, wenn er nachweisen kann, dass er den Winterdienst gewissenhaft ausgewählt, sorgsam angewiesen und fortlaufend überwacht hat. Sollte dem Vermieter dieser Nachweis nicht gelingen, dann macht er sich schadensersatzpflichtig. Der Schadensersatz für Personen- und Sachschäden umfasst auch Schmerzensgeld und Verdienstausschluss.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Ende	peinliches Gefühl	Fels-spalte	nord-afrik. Wüste	Donau-Zufluss in Bayern
2				Schreib-gerät
Fluss-reise zur Mündung	nichts-würdige Tai	verwe-sender Tier-körper		5
		7		
Tapfer-keit		Haupt-stadt d. Steier-mark	Süd-frucht	
An-wärter, Bewer-ber	Floß-schiebe-stange	deut-scher Adels-titel		
Zeichen für Tellur	8	Fluss durch Inns-bruck	die Stadion-welle: La ...	hohe Spiel-karte
Staat der USA				
Kurzform von Kenneth		span. Mehr-zahl-artikel		1
Zutritt		4		s0811-0125

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. Januar 2019** 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 3/2018 lautet:

BOHRTURM

Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

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
info@mieterverein-hamburg.de
mieterverein-hamburg.de
facebook.com/MietervereinHH

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
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

**„MÜLL
AN DER ALSTER?
DANN GEHT HAMBURG
BADEN!“** BRUNA S., STUDENTIN



**ICH
MACH
#MEINE
PERLE**



STADTREINIGUNG.HAMBURG

MACHST DU MIT?
www.sauberes.hamburg



**SAUBERES
HAMBURG**

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg