

# MieterJournal



Interview: **Stadtentwicklungsexpertin Prof. Monika Grubbauer**  
MietenMove: **Tausende Hamburger demonstrieren**  
Akelius: **Mieter-Ini wehrt sich gegen Investor**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://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  
Vorstandsmitglied  
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](mailto: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](mailto: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](http://www.uts-sellenthin.de)  
(040) 68 94 56-0

## Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich  
[www.hamburger-umzug.de](http://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](mailto:info@bauerumzug.de)

Tonndorfer Weg 21-23

22149 Hamburg

Deutschland



## Editorial

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

2018 wurden in der Hansestadt 10.674 neue Wohnungen gebaut – die höchste Zahl seit 40 Jahren! Das ist eine gute Nachricht für alle Mieterhaushalte. Maßgeblich dazu beigetragen hat das von den SPD-geführten Senaten initiierte „Bündnis für das Wohnen“. Der in Fahrt gekommene Wohnungsbau widerlegt die von der Wohnungswirtschaft aufgestellte Behauptung, die auf den ungebremsen Mietenanstieg zielenden Änderungen des Mietrechts würden den Wohnungsbau zum Erliegen bringen.

Richtig ist vielmehr, dass die notwendigen Regulierungen des Mietrechts, von denen der Neubau ausdrücklich ausgeschlossen ist, keinen nennenswerten Einfluss auf die Bautätigkeit der Wohnungswirtschaft haben. Im Gegenteil: Eine wirksame Begrenzung des Mietenanstiegs im Bestand würde zu mehr Investitionen in den von der Regulierung nicht betroffenen Neubau führen. Denn die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab: Den von der Politik zu schaffenden positiven Rahmenbedingungen und der absehbaren Nachfrage nach Wohnraum.

Leider ist auch eine schlechte Nachricht allen zur Miete wohnenden Hamburgerinnen und Hamburgern nicht erspart geblieben. Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor (siehe **Schlechte Nachricht: Die Mieten steigen weiter** Seite 8) haben ermittelt, dass sich die Neuvtragsmieten gegenüber dem Vorjahr um weitere 5,8 Prozent erhöhten und aktuell bei beängstigenden 13,24 Euro liegen. Wie kann es aber sein, dass trotz der seit 2011 neu gebauten 56.000 Wohnungen die Mieten immer stärker steigen? Einer der Gründe ist, dass die Bevölkerung der Stadt in besagtem Zeitraum um 130.000 Personen gewachsen

ist, sodass auch der starke Neubau nicht für die erhoffte Entspannung sorgen konnte.

Der Hauptgrund für die Misere ist der viel zu geringe Anteil von Sozialwohnungen an den Neubauten. Nur wenn deren Zahl auf 6.000 verdoppelt wird, kann mittelfristig der preisgebundene Wohnungsbestand in Hamburg erhöht werden. Deshalb sollten aber die städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau grundsätzlich nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht an Bauwillige vergeben werden.

Der Senat sollte sich auch nicht von gelegentlichen Muskelspielen der Wohnungswirtschaft beeindrucken lassen, die mit der Einstellung der Bautätigkeit droht, wenn die Stadt das Bauland nicht verkauft. Für Bauunternehmen, die Wohnungen bauen, dürften die Eigentumsverhältnisse des Baugrundstücks von untergeordneter Bedeutung sein. Hinzukommen müssen aber auch wirksame Maßnahmen zur Deckelung der Bestandsmieten – ob durch Bundes- oder Landesgesetze. Erst wenn bezahlbarer Neubau von einer wirksamen Regulierung der Bestandsmieten flankiert wird, könnten Hamburgs Mieter auf die Normalisierung des Wohnungsmarkts hoffen.

Solange dies nicht umgesetzt wird, ist es verständlich, wenn immer mehr Mieterinnen und Mieter die Wohnungsknappheit und hohe Mieten nicht mehr widerstandslos hinnehmen wollen. Sie gehen auf die Straße, um ihren Unmut zu artikulieren und sind empfänglicher für radikale Forderungen – zum Beispiel Enteignungen.

Ihr Sigmund Chychla  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

### Gute Nachricht: 10.674 neue Wohnungen

### Schlechte Nachricht: Die Mieten steigen weiter

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Peymann Khosrawi; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (9)

## Leben in Hamburg

- 6 Titel: Unterschriftenaktion – Grundsteuer raus aus den Betriebskosten!
- 8 Wohnungsmarkt: Untersuchung 2019 des Gymnasiums Ohmoor: Hamburg immer teurer
- 9 Interview: Prof. Monika Grubbauer, Stadtsoziologin
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (9): St. Georg
- 12 MietenMove: Tausende Hamburger auf der Straße
- 14 Abzocke beim Sozialwohnungsbau

## Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Spezielle Klauseln im Mietvertrag
- 22 BGH-Urteile, Folge 64

## Politik & Wohnen

- 24 Wohnpflegegemeinschaften: Alternative zum Altersheim; Demenz-Forschungsprojekt „adele“
- 25 Stadtentwicklung: Diskussionsrunden mit Mietervereinschef Siegmund Chychla
- 26 Serie Mieterinitiativen: Ini macht gegen Akelius mobil
- 27 Sozialwohnungsbau auf Bundesflächen

## Vermischtes

- 28 Das Porträt: Christoph Busch, Zuhörer vom U-Bahn-Kiosk Emilienstraße
- 29 Buchtipp: Schäfchen im Trockenen; Checkliste: Betriebskostenabrechnung
- 30 Buchtipp: Richard Sennett: Die offene Stadt
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



### Titelbild

Grundsteuer raus aus den Betriebskosten  
Foto: Scheerer

# LESERBRIEF

## BERLINER FORDERUNGEN

Liebe Leute vom Mieterverein,

ich würde mir sehr wünschen, dass Sie die „Berliner Forderungen“, hauptsächlich die Verlängerung des Untersuchungszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Hamburg, für den Mietenspiegel fordern. Das würde mit Sicherheit helfen.

Danke  
Christa S.

## ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau S.,

vielen Dank für Ihre Zeilen. Sie haben Recht, wenn Sie darauf hinweisen, dass der derzeitige Untersuchungszeitraum von vier Jahren für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht alle Mieten in Hamburg abbildet und deshalb zu kurz ist. Weil es sich insoweit um eine Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs handelt, das für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gilt, kann die Bestimmung nicht durch den Hamburger Gesetzgeber geändert werden. Zuständig ist hier der Bundestag. Zusammen mit dem Deutschen Mieterbund halten auch wir den bisherigen Untersuchungszeitraum für zu kurz und haben eine Verlängerung gefordert. Insoweit hat das Bundesjustizministerium mittlerweile eine Gesetzesvorlage erarbeitet, wonach die Frist auf sechs Jahre verlängert werden soll. Wenn es nach uns gehen würde, dann müssten eigentlich alle in Hamburg gezahlten Mieten berücksichtigt werden.

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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de), Betreff: Leserbrief, per Post an **Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.**



Fotos: Salewski

UND WAS  
MACHEN  
SIE SO?

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

(as) Im Mieterverein habe er sich bereits sehr gut eingelebt, erzählt Peyman Khosrawi. Der Jurist berät seit Januar 2019 Mieter in der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor. Khosrawi ist im Iran geboren und kam als Siebenjähriger mit seinen Eltern und seinem Bruder nach Hamburg. Aufgewachsen ist er in Wilhelmsburg. Mit dem Stadtteil fühlt sich der 34-Jährige heute noch stark verbunden, auch wenn er mittlerweile in Langenfelde lebt. Auf der Elbinsel hat er Abitur gemacht und später den Zivildienst im Bürgerhaus Wilhelmsburg absolviert. Als Jura-Student und Referendar begann er sich politisch zu engagieren und arbeitete für mehrere Bürgerschaftsabgeordnete. „Ich war schon immer ein sozialer Mensch“, sagt Khosrawi. Auch deshalb war er sofort interessiert, als er von einem Studienfreund hörte, die Rechtsabteilung des Mietervereins brauche Unterstützung. Für seine alte Kanzlei war Khosrawi ebenfalls auf Verbraucherseite tätig, doch im Bank- und Kapitalmarktrecht sah er seine Zukunft nicht. Im Sommer trifft man den Anwalt oft beim Stand-up-Paddling auf der Alster – vorausgesetzt, er geht nicht gerade seinem größten Hobby nach: dem Reisen. Auf fast allen Kontinenten war er bereits unterwegs, nur Südamerika fehlt noch auf seiner Liste.

### Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Die vielfältige Beratungspraxis und dass man viel Kontakt zu Menschen hat. Es ist toll, wenn man helfen und etwas verändern kann.

### Wie informieren Sie sich über das Weltgeschehen?

Ich lese jeden Tag Nachrichten auf meinem Handy und höre viele Polit-Podcasts, zum Beispiel „Lage der Nation“.

### Worüber können Sie lachen?

Über mich selbst. Humor ist mir wichtig.

### Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Definitiv Fußball. Mit neun Jahren bin ich im Verein gewesen, bis ich 18 war. Jetzt spiele ich noch mit Freunden in der Freizeit.

### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Australien. Wegen der Landschaft und der entspannten Leute. Ich war schon mal drei Monate da, als meine Freundin dort gearbeitet hat.



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: 1. Juli, 5. August und 2. September

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

## Meldungen

### **BEFRAGUNG FÜR HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2019**

(as) Ein von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragtes Institut befragt seit Anfang April Hamburgs Mieterhaushalte für den Mietenspiegel 2019. Für die Befragung wurden 3.700 Haushalte, die 2017 bereits dabei waren, sowie 40.000 per Zufallsstichprobe ausgewählte neue Mieterinnen und Mieter angeschrieben. Es werden nur Mieten berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und bei denen keine Preisbindung besteht.

Die Befragung erfolgt deshalb in zwei Schritten: Zuerst wird mittels eines Fragebogens geklärt, ob die angeschriebenen Mieterhaushalte den Kriterien entsprechen. In einem zweiten Schritt werden die Mieter interviewt. Alle erhobenen Daten werden anonym ausgewertet und fließen in den neuen Mietenspiegel ein. Sofern die angestrebte Stichprobe von 5.000 vollgültigen Interviews gesammelt werden kann, wird die Befragung der Mieter Ende Juni abgeschlossen. Andernfalls ist eine Ausweitung bis Ende Juli möglich. Im Anschluss startet die Stadt eine Erhebung unter den Vermietern.

Der Mieterverein appelliert an alle angeschriebenen Mieterhaushalte, an der Befragung teilzunehmen. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass im Mietenspiegel neben den Angaben der Vermieter auch die Daten der Mieter berücksichtigt werden.

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint alle zwei Jahre und gibt seit 1976 einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten. 2017

konnten rund 539.000 Wohnungen berücksichtigt werden. Der Mieterverein begleitet die Erstellung des Mietenspiegels in einem Arbeitskreis, zu dem auch Vertreter von Vermieterorganisationen und der Stadt gehören.

### **BESUCHEN SIE UNS AUF FACEBOOK!**

(as) Auf facebook.de/MietervereinHH versorgen wir Sie täglich mit den wichtigsten Informationen zum Thema „Mieten und Wohnen in Hamburg“ und nehmen Stellung zu aktuellen Entwicklungen. Außerdem kündigen wir auf unserer facebook-Seite auch Veranstaltungen an, zum Beispiel die regelmäßigen Treffen von Mieterinitiativen in unserer Hauptgeschäftsstelle. Besuchen Sie uns, informieren Sie sich und kommen Sie mit uns ins Gespräch! Wichtig: Eine Rechtsberatung bieten wir über facebook nicht an. Hierfür stehen wir Ihnen wie gewohnt telefonisch, per E-Mail und in der persönlichen Beratung zur Verfügung.

### **NEUE BERATUNGSANGEBOTE BEIM MIETERVEREIN UND SOZIALVERBAND**

(as) Der Mieterverein zu Hamburg und der Sozialverband Hamburg (SoVD) haben ihre langjährige Kooperation ausgeweitet. Ab sofort bietet der Mieterverein jeden ersten und dritten Montag im Monat von 14 bis 17.30 Uhr eine mietrechtliche Beratung in der Landesgeschäftsstelle des SoVD, Pestalozzistraße 38, an. Im Zuge der Kooperation berät der SoVD jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat von 14 bis 17.30 Uhr in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhouse 20, zu sozialrechtlichen Themen. Das Angebot ist kostenlos, eine Anmeldung ist nicht notwendig.

## Wussten Sie ...

**... dass Mieter, die sich für eine Wohnung interessieren, früher „Mietlustige“ genannt wurden?**

(as) Wer heute eine Wohnung sucht, hat oft eine anstrengende und zuweilen frustrierende Odyssee vor sich. Die Schlangen der Mitbewerber sind lang, meist braucht es unzählige Besichtigungen, bis das neue Zuhause gefunden ist. Lust auf die Wohnungssuche haben wohl die wenigsten, denn lustig ist sie wahrlich nicht. Umso komischer klingt für heutige Ohren eine veraltete Formulierung in historischen Mietverträgen. „Betreten der Mieträume durch den Vermieter – Besichtigung für Mietlustige“ heißt es unter Paragraph 11 eines Mietvertrags von 1938, den der „Haus- und Grundbesitzerverein Hamburg von 1832 e.V.“ ausgestellt hat. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die „Lustigen“ schließlich zu „Interessenten“. Und nicht nur das hat sich geändert: Während Besichtigungen früher sogar sonn- und feiertags stattfinden durften, sind sie jetzt auf Werktage beschränkt. Heute bekommen Vermieter und „Mietlustige“ nur noch maximal zweimal pro Woche, nach vorheriger Absprache mit dem Mieter, Zutritt zur Wohnung, so steht es im aktuellen Hamburger Mietvertrag. Übrigens: Diesen stellt noch immer derselbe Verein aus – heute jedoch ebenfalls mit aktualisiertem Namen: „Grundeigentümer-Verband von 1832 e.V.“



## Altes Porzellan

(as) Die alten Sicherungen aus Porzellan sind fein säuberlich beschriftet, zwei Kerzen und Streichhölzer liegen für einen Stromausfall bereit. „Das Foto zeigt, dass die Bewohner mal gut organisiert und auf alles vorbereitet waren“, sagt Manfred Steinröx. Zwar stammte der Sicherungskasten aus den 1950er-Jahren, doch technisch war er einwandfrei. In der Drei-Zimmer-Wohnung in Rahlstedt hatte ein Ehepaar mehr als 40 Jahre lang gelebt. Als die beiden Senioren ins Pflegeheim kamen, löste eine Betreuerin die Wohnung auf. Sie beauftragte den Gutachter mit einer Bestandsaufnahme, um die Mieter gegen unberechtigte Forderungen des Vermieters schützen zu können. Vor Ort bot sich Steinröx jedoch kein gutes Bild: Teppichböden strotzten vor Schmutz, Tapeten lösten sich und Schimmel hatte mehrere Wände befallen. Offenbar waren die Mieter aufgrund von Alter und Krankheit schon seit Jahren mit der Pflege ihres Zuhauses überfordert. „Eine traurige Situation“, so der Gutachter.



Diplom-Ingenieur und Gutachter Manfred Steinröx hält mit seiner Kamera fest, was er in Hamburgs Mietshäusern vorfindet. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.

# „Vermieter sollen ihre Steuern selber zahlen!“

Kostenfalle Grundsteuer-Reform: Großstadtmietern droht saftige Betriebskosten-Erhöhung

Von Volker Stahl

**Es kommt selten vor, dass bei einer trockenen Materie wie der Grundsteuer-Reform die Emotionen so hochkochen. Doch bei diesem Thema geht es um viel Geld, vor allem für Millionen Mieter in Deutschland. Die müssen die von den Finanzämtern erhobene Steuer nämlich bezahlen, weil sie von den Vermietern via Nebenkosten-Abrechnung weitergereicht werden darf. Ein Unding, meinen der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Mieterverein zu Hamburg und haben deshalb die Online-Petition „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten!“ gestartet. Die Vermieter sollten ihre Steuern gefälligst selber zahlen.**

Die vom Bundesverfassungsgericht angeordnete Reform muss bis Ende dieses Jahres geregelt sein und spätestens bis 2024 umgesetzt werden. Das höchste deutsche Gericht hatte im vergangenen Jahr entschieden, dass die bisher zugrunde gelegten Einheitswerte überholt und verfassungswidrig seien, weil ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des deutschen Steuerwesens vorliege. Denn wie viel eine Immobilie wert ist, war in der Bundesrepublik zuletzt 1964 und auf dem Gebiet der früheren DDR 1935 festgelegt worden.

## Grundsteuer muss neu geregelt werden

Die Pläne des für die Reform zuständigen Bundesfinanzministers Olaf Scholz (SPD) sehen vor, die Grundsteuer wertabhängig zu ermitteln. Dafür sollen die durchschnittlichen aktuellen Verkaufspreise der bundesweit 36 Millionen Immobilien und die ortsüblichen Mieten berücksichtigt werden. Zuerst soll jedoch der Wert jedes Grundstücks ermittelt und das Ergebnis mit einer bundeseinheitlichen Steuermesszahl, die deutlich niedriger liegen soll als die heutige, multipliziert werden. Nach dieser künstlichen Kleinrechnung der vor allem in großen Städten zu erwartenden hohen Grundstücks- und Häuserwerte können die Kommunen die Einnahmehöhe mit sogenannten Hebesätzen wieder steigern oder weiter senken. Auch das Baujahr des Gebäudes sowie die Größe der Wohnung und des Grundstücks sollen laut dem Scholz-Entwurf in die Berechnung einbezogen werden. „Mein Ziel ist, dass die Steuererhebung einfacher wird als heute,

dass das Aufkommen nicht steigt, aber auch nicht sinkt“, betont der frühere Hamburger Bürgermeister, der bei der ganzen Rechenerlei davon ausgeht, dass die Kommunen auf mögliche Mehreinnahmen verzichten. Skeptiker, die einen deutlichen Anstieg der Grundsteuer vor allem in urbanen Gebieten befürchten, versucht Scholz mit laxen Statements zu beruhigen: „Entspannt euch, Leute!“

## Mieter in Großstädten zahlen drauf

Doch nicht nur in den Bundesländern Bayern und Hamburg, in denen die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren durch die Decke geschossen sind, regt sich Widerstand gegen Scholz' Pläne. In der Hansestadt reagierten sogar seine Parteigenossen entsetzt, vor allem auf die im Reformpaket enthaltenen „Zuschläge“ für Großstädte ab 600.000 Einwohnern. Demnach sollen die der Berechnung der Grundsteuer zugrunde liegenden Mieten sogar zehn Prozent höher als real eingepreist werden – und zwar bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Mietwohnungen bebauten Grundstücken in Gegenden mit hohen Bodenrichtwerten. Betroffenen von dieser Regelung wären in Hamburg vor allem Villen in Alsternähe und attraktive Szeneviertel. „Die finanzielle Mehrbelastung der Mieter mit der neuen Grundsteuer in den besonders nachgefragten Hamburger Stadtteilen, wie zum Beispiel Eimsbüttel, Ottensen, Harvestehude oder Winterhude, würde die schon heute stattfindende Verdrängung von nicht zu den Besserverdienenden gehörenden Mieterhaushalten beschleunigen“, fürchtet Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

In Deutschland ist die Grundsteuer eine wichtige Einnahme-

quelle für die Kommunen, die jährlich rund 14 Milliarden Euro einbringt. In Hamburg waren es 2018 insgesamt 472 Millionen Euro, von denen nach Berechnungen des Mietervereins rund ein Drittel aus den Zahlungen der 720.000 Mieterhaushalte stammt. Laut Betriebskostenspiegel zahlen Hamburger Mieter für die Grundsteuer durchschnittlich 24 Cent pro Quadratmeter im Monat.

## „Angesagte Hamburger Quartiere bald unbezahlbar“

„Sollte sich das von Bundesfinanzminister Olaf Scholz vorgeschlagene Modell durchsetzen, welches die deutlich gestiegenen Grundstückswerte berücksichtigt, wird das Wohnen in besonders angesagten Quartieren Hamburgs für Otto Normalverbraucher nicht mehr bezahlbar sein“, prophezeit Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen

(VNW), der in Norddeutschland 359 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften vertritt. Die Lage sei ernst. Deshalb wäre es laut Breitner sinnvoll, wenn Hamburg – wie Bayern, das für ein flächenbasiertes Modell plädiert – einen eigenen Weg beschritte. Auch der Hamburger Finanzsenator Andreas Dressel (SPD)

betrachtet Teile des Scholz-Entwurfs mit Skepsis und warnt vor einer „dramatischen Dynamisierung der Grundsteuer“. Die Reform dürfe bei den Wohnkosten nicht als „Treiber“ wirken. Zur Erinnerung: In einem Interview mit dem *MieterJournal* hatte sich Dressel vor einigen Monaten ebenfalls für ein Modell ausgesprochen, bei dem die Fläche von Grundstücken und Gebäuden maßgeblich wäre. Ebenfalls eingeknickt ist Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD), der als Finanzsenator noch gegen die wertbezogene Grundsteuer war und sich ebenfalls für das Flächenmodell eingesetzt hatte.





Dass die Reformvorschläge von Olaf Scholz nicht der große Wurf sind, sehen nicht nur viele seiner Hamburger Genossen so. Drastisch formulierte Kritik ist im Bund aus den Reihen des Partners in der Großen Koalition, der CDU, zu vernehmen. „Kompletter Quatsch“, „wirre Taktik“, „mit dem Kopf durch die Wand“, lauteten die deftigsten Sprüche, die sich der Vizekanzler anhören musste.

Streit um die Grundsteuer gibt es schon seit Jahrtausenden. Frühformen der Steuer auf Grund und Boden sind seit dem Altertum in Ägypten bekannt. Die Römer waren die Ersten, die diese Abgaben auf der Basis von Vermessungen erhoben. Im Mittelalter forderten einzelne Landesherrn an den Grundbesitz gekoppelte Abgaben ein. Der Staat Preußen reagierte 1810 auf die Ideen der Französischen Revolution mit einer Vereinheitlichung der zuvor in den Landesteilen in unterschiedlicher Größenordnung erhobenen Grundsteuer. Den Adel begünstigende Steuervorteile wurden in Gesamtpreußen nach langem Hin und Her erst 1861 mit der Einführung eines Katasters abgeschafft.

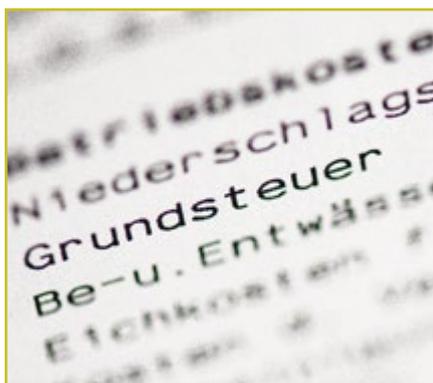
### Steuerzahlerbund präferiert das Flächenmodell

Auch in der Bundesrepublik dauert das Ringen um die Reform der Grundsteuer schon Jahre. Wegen der sich abzeichnenden negativen Auswirkungen der nun zur Debatte stehenden Neuregelung auf die Mietnebenkosten in Großstädten zeigen sich nicht nur die Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften besorgt, sondern auch Lorenz Palte, Vorsitzender des Bundes der Steuerzahler in Hamburg: „Bezogen auf die Wohnnebenkosten ist Hamburg ohne die Grundsteuer zwar bundesweit die viertgünstigste Landeshauptstadt – was uns aber Sorge bereitet, ist die Belastung aufgrund der anstehenden Grundsteuerreform.“ Der Bund der Steuerzahler schlägt deshalb ein

für die Bürger einfach nachzuvollziehendes Flächenmodell vor, das auf Grundstücks- und Wohnfläche basiert.

### „Mieter in den Ballungsräumen gehören zu den Verlierern“

Das dürfte bei Hamburgs Finanzsenator durchaus auf Gegenliebe stoßen, doch Andreas Dressel hat bezüglich seines Parteigenossen Olaf Scholz ein Loyalitätsproblem und spricht deshalb lieber davon, den bundeseinheitlichen Entwurf „verbessern“ zu wollen. Er möchte vor allem die dynamische Bodenwertentwicklung auf die Grundsteuer abmildern und schlägt deshalb vor, „nicht den aktuellsten und damit teuersten Bodenwert als Grundlage zu nehmen, sondern den Sieben-Jahres-Durchschnitt zwischen den steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkten“.



Noch findet sich die Position „Grundsteuer“ in allen Betriebskostenabrechnungen.

Mietervereins-Chef Siegmund

Chychla bleibt jedoch skeptisch, ob sich Dressel bei „König Olaf“ (*Hamburger Abendblatt*) mit seinem Vorstoß durchsetzen kann: „Auch wenn bei den zur Diskussion stehenden unterschiedlichen Steuermodellen immer wieder beteuert wird, dass an der Aufkommensneutralität der Grundsteuer nicht gerüttelt werden soll, werden auf jeden Fall Mieter in den Ballungsräumen, in denen die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren regelrecht explodiert sind, zu den Verlierern gehören.“ Die vor Jahrzehnten festgelegten Einheitswerte hätten sich mittlerweile um ein Vielfaches erhöht. Aus diesem Grund werde die neue, „gerechte“ Grundsteuer, die zum Teil auf spekulativen Grundstückspreisen basiert, weiter von den Mietern aufgebracht werden müssen, weil Vermieter nach dem jetzigen Wohnraummietrecht diese einfach

über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter durchreichen, so Chychla.

Genau an diesem Punkt setzt die aktuelle Kampagne des Deutschen Mieterbunds an. „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“, lautet das Motto der jetzt gestarteten Online-Petition (siehe Info-Kasten) des Deutschen Mieterbunds, für die der Mieterverein zu Hamburg in der Hansestadt wirbt. Ziel der Kampagne ist es, die Grundsteuer, die eine Eigentümersteuer auf den Wert eines Grundstücks oder einer Immobilie ist, aus dem Katalog der auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten zu streichen. Eine dementsprechende Änderung der Betriebskostenverordnung wäre sogar ohne Zustimmung des Bundesrats möglich. „Was nützen Hamburger Mietern die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzen für Mieten und Soziale Erhaltungsverordnungen, wenn sie eine um das Vielfache erhöhte Grundsteuer der Vermieter zahlen müssen?“, warnt Siegmund Chychla vor einem noch tieferen Griff in die Geldbörse der Mieter.

### Mieterbund startet Online-Petition

Und was sagen die in Hamburg regierenden Sozialdemokraten dazu? „Ich kann aus Mieterperspektive gut verstehen, dass der Mieterverein zu Hamburg und der Deutsche Mieterbund solche Forderungen erheben“, konstatierte Finanzsenator Dressel im *MieterJournal*-Interview, „andererseits muss man sagen, dass die Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten auf Mieter seit Jahrzehnten rechtlich möglich ist. Dies jetzt eben Knall auf Fall zu ändern, ist nicht unproblematisch.“ Carsten Schneider, Parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Bundestagsfraktion, eiert nicht so herum: „Die Grundsteuer soll künftig allein vom Eigentümer getragen werden.“ ■



#### Info: Unterschriftenaktion

„Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“, lautet das Motto der Unterschriftenaktion des Deutschen Mieterbunds (DMB) und seiner örtlichen Mietervereine. Ziel der Kampagne ist die Streichung der Grundsteuer aus dem Katalog umlegbarer Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung. Auf der Webseite [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) findet sich ein Link zu einer Online-Petition. Außerdem liegen Unterschriftenlisten in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg am Berliner Tor und in den Außenstellen Altona, Harburg und Eimsbüttel aus.

# Rekordanstieg der Neuvertragsmieten

Schüler des Gymnasiums Ohmoor ermitteln für 2019 einen Mietenanstieg von 5,8 Prozent

Von Volker Stahl

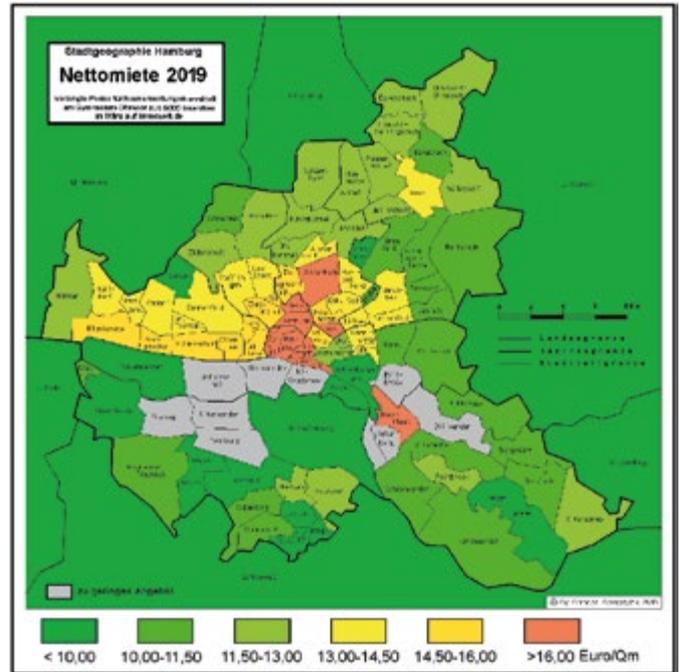
**Hamburg wird immer teuer. Laut einer Untersuchung von Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Ohmoor stiegen die Neuvermietungsmieten in der Hansestadt binnen eines Jahres um 5,8 Prozent auf durchschnittlich 13,24 Euro pro Quadratmeter – für den Mieterverein zu Hamburg, in dessen Räumen die Studie vorgestellt wurde, eine Entwicklung von „beängstigendem Ausmaß“.**

Seit 33 Jahren erheben Geografie-Schüler der 12. Jahrgangsstufe des Niendorfer Gymnasiums Daten zum Hamburger Wohnungsmarkt – seit mehr als einem Jahrzehnt kennen die Mieten, von kurzen Verschnaufpausen abgesehen, nur eine Richtung: nach oben! Im Jahr 2010 wurden bei Neuvermietungsangeboten im Durchschnitt noch 10,24 Euro verlangt, heute sind es drei Euro mehr. Allein gegenüber dem Vergleichsmonat im Jahr 2018 sei die Quadratmetermiete um 73 Cent gestiegen, haben die Nachwuchsgeografen herausgefunden. Damit sind die Mieten der in der Hansestadt angebotenen Wohnungen innerhalb eines Jahres mehr als drei Mal so schnell in die Höhe geschossen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Im angesagten Stadtteil St. Pauli zahlten solvente Neumieter heute durchschnittlich rund 17 Euro, referierte Schüler Nik. 2010 seien es sieben Euro weniger gewesen. Dennoch sei das Durchschnittseinkommen in dem Stadtteil immer noch relativ gering. Nik erklärte, warum: „Viele weniger wohlhabende Menschen wohnen dort schon länger als zehn Jahre.“ Besonders stark stiegen die Mieten zuletzt in den gut situierten Stadtteilen Duvenstedt (+26,6 Prozent), Stülldorf (+23,5 Prozent), Hafencity (+20,2 Prozent) sowie im Szeneviertel Sternschanze (+17,7 Prozent). Aber auch in Allermöhe in Hamburgs Osten wurden 23,1 Prozent mehr verlangt. Von diesem Trend blieb auch das Hamburger Umland nicht verschont. Dort verteuerte sich der Wohnraum um 4,7 Prozent auf 9,27 Euro pro Quadratmeter.

Erstmals waren die Gymnasiasten bei ihrer Untersuchung auf das Datenmaterial des Immobilienportals Immonet AG angewiesen, das für 2019 rund 2.900 anonymisierte Angebote für Hamburg und 2.247 für das Umland zur Verfügung stellte, dazu Vergleichszahlen aus 2018. „Wegen der neuen Datenschutzverordnung konnten wir dieses Mal auf viele Daten nicht direkt zugreifen“, erklärte Schülerin Janet die Tücken der neuen Erfassungsmethode. Deshalb sei der Vergleich dieser Zahlen mit denen der Jahre 2017 und früher etwas schief. Die Schüler recherchierten dieses Mal nur vier Prozent des Datenmaterials selbst – vor allem für Stadtteile, in denen es wenig Angebote gab.

„Die Untersuchung bestätigt trotzdem deutlich, dass der Neubau in Hamburg von mehr als 10.000 Wohnungen allein kein wirksames Instrument ist, kurzfristige den dramatischen Anstieg der Mieten zu begrenzen“, kommentierte Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, den



alarmierenden Trend. Ein Drittel der Mieterhaushalte habe monatlich weniger als 1.500 Euro zur Verfügung und somit auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance.

Den starken Mietenanstieg und dessen negative Folgen für große Teile der Bevölkerung konstatierten auch die anwesenden Vertreter der Immobilienwirtschaft. „Deshalb bauen wir gegen die wachsende Stadt an“, versprach der Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, Ulf Schelenz.

In der abschließenden Fragerunde wollte eine besorgte Schülerin vom Mietervereinschef wissen, welche Hamburger Stadtteile sie sich später als Studentin überhaupt noch leisten könne. Siegmund Chychla schlug Studierenden mit schmalem Budget vor, in die Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg zu ziehen: „Das mag auf den ersten Blick nicht so attraktiv für junge Leute sein, aber man ist mit der Bahn in 20 Minuten an der Uni.“ ■



Der Geografie-Kurs des Gymnasiums Ohmoor unter der Leitung der Lehrer Silke Drawert und Carl-Jürgen Bautsch hat auch in diesem Jahr eine Untersuchung zur Mietpreisentwicklung in Hamburg veröffentlicht.

## Interview

# „Hamburg ist zutiefst bürgerlich geprägt“

Über aktuelle Entwicklungstendenzen der Hansestadt sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit Prof. Monika Grubbauer, die an der HafenCity Universität (HCU) Stadtgeschichte und -soziologie lehrt.

## Wie tief sind Sie bisher in die Historie Hamburgs eingetaucht?

Ansatzweise, aus Wien kommend ist mir in Hamburg noch vieles fremd. Das hat mit einem anderen kulturellen Erbe zu tun. Ich musste erst lernen, wie Hamburg tickt.

## Wie würden Sie einem Besucher die Stadt beschreiben?

Hamburg ist – zu verschiedenen Zeitpunkten – geprägt von einem radikalen Wandel, durch großflächige städtische Transformationen und Großprojekte. Zudem ist das Zusammenwachsen der verschiedenen Stadtteile immer noch im Stadtbild ablesbar – es ist eine sehr fragmentierte und heterogene Struktur, die, anders als in Wien, nicht auf das Zentrum ausgerichtet ist. Das finde ich wohltuend, weil Hamburg nicht so sehr auf Repräsentation setzt und sich nicht in Prunk und imperialem Gehabe verfängt, sondern zutiefst bürgerlich geprägt ist.

## Was läuft bei der Stadtentwicklung in Hamburg gut?

Besonders ist die Öffnung zum Hafen und zur Elbe. Die Wasserkante, die sich in sehr unterschiedlicher Form manifestiert, ist etwas ganz Spezielles, Charakteristisches, die der Stadt Qualität verleiht und die die Stadt zurecht zu gestalten versucht: in der HafenCity, jetzt auch in Hammerbrook – es sind spannende Orte im Zusammenspiel von Stadt und Wasser.

## ... und was läuft schief?

An anderen Stellen wandelt sich die Stadt sozial und ökonomisch so stark, dass es durchaus Exklusionstendenzen gibt. Das führt in Stadtteilen wie Eimsbüttel zu einer Veränderung der Lebensqualität und -bedingungen für eine Vielzahl von Menschen. Hier beobachte ich Entwicklungen, die nicht reversibel sind, weil sich soziale Strukturen nachhaltig verändern.

## Warum forcierten die SPD-geführten Senate in der Vergangenheit nicht den Sozialwohnungsbau in Edelstadtteilen?

Es kommt darauf an, welches Klientel man im Blick hat. Es hatte immer mit politischem Kalkül zu tun, wo sozialer Wohnungsbau errichtet wurde. Historisch war das in Hamburg in den 1920er- und 1930er-Jahren meist verbunden mit Massenwohnungsbau. Dieses Erbe ist bis heute prägend. Heute haben wir das Problem, dass die innerstädtischen Flächen begrenzt sind. Wollte man besser durchmischen, müsste die Stadt Bestandsimmobilien aufkaufen und in soziale Wohnungen umwandeln.

## Wenn die Mieten weiter steigen: Können sich bald nur noch Wohlhabende und Transferleistungsempfänger Hamburg leisten?

Ja, vor allem in den innerstädtischen Lagen – insbesondere Familien, Alleinerziehende oder diejenigen, die Formen des gemeinschaftlichen Wohnens praktizieren wollen, also gerade die Gruppen, die ein großstädtisches Milieu prägen und bewahren – auch durch kulturelles Interesse und politisches Engagement.

## Eine Frage an die Stadtsoziologin: Welche Auswirkungen hat die Veränderung der sich dynamisch entwickelnden Stadt auf die Menschen?

Wohnen ist mehr als das Nutzen von Wohnräumen. Bei einem Bevölkerungsaustausch ändern sich die Strukturen, lösen sich die Netzwerke auf, und zwar ohne Umkehr! Das Investoren-Verhalten verstärkt diese Entwicklung. Zum Wohlfühlen gehören die Verortung im Quartier, bestimmte Wege, Netzwerke, ein gewachsenes soziales Umfeld, dem man vertraut.



Prof. Monika Grubbauer lehrt an der HafenCity Universität (HCU) Stadtgeschichte und -soziologie.

## Ist die Recht-auf-Stadt-Bewegung eine Reaktion auf solche Fehlentwicklungen und auf Ausgrenzung, Privatisierung oder steigende Mieten?

Aktuelle Recht-auf-Stadt-Bewegungen reagieren auf zugespitzte Problemlagen. Sie sind nicht nur ein Kind dieser Zeit, sondern auch eines der 1960er- und 1970er-Jahre, als es zu einer ersten Politisierung und Mobilisierung im städtischen Kontext und zu einer Rückeroberung des städtischen Raums kam. Das waren städtische Bewegungen, die erstmals nicht primär mit Arbeitnehmerinteressen verbunden waren, sondern generell das Bedürfnis zur Mitsprache widerspiegeln. Es ist ein gutes Zeichen, dass sich dadurch aktuell auch der politische Diskurs verändert hat. Was vor zehn Jahren opportun war, zum Beispiel der Verkauf städtischer Wohnungsbaugesellschaften, ist heute nicht mehr angesagt. Heute kann man wieder über Gemeinwohlorientierung oder Enteignungen sprechen oder das Wort Sozialismus in den Mund nehmen. Eigentum wird in seiner Exklusivität infrage gestellt.

## Ist die Rekommunalisierung großer Wohnungsbestände ein gangbarer Weg?

Ja, ich finde den Gedanken wichtig und richtig – aber nicht um den Preis, dass die Wohnungsunternehmen davon profitieren. Es darf nicht zum Marktpreis, sondern muss zum ursprünglichen Preis erfolgen. Alles andere wäre ja ein Gewinn, bezahlt mit öffentlichen Geldern.



Stadtteil-Rundgang (9)

# Vom Schmutzviertel zum Trend-Quartier

Mit Michael Joho durch Hamburgs quirligen Stadtteil St. Georg



Michael Joho vom Einwohnerverein St. Georg zeigt uns seinen Stadtteil.

Fotos: Deh

Von Sabine Deh

**In wohl keinem anderem Stadtteil Hamburgs treffen so viele Gegensätze aufeinander wie in St. Georg: Auf einer Fläche von nur 1,8 Quadratkilometern leben 11.384 Menschen verschiedenster Kulturen, Religionen, sozialer Strukturen und sexueller Orientierung harmonisch zusammen. Auch der Mieterverein zu Hamburg hat hier seit 2005 am Berliner Tor eine Heimat gefunden. Doch die attraktive Nähe zu Alster, zum ZOB und Hauptbahnhof macht das Viertel für Investoren immer begehrenswerter. Senioren mit kleiner Rente, Familien mit geringem Einkommen und Traditionsgeschäfte haben das Nachsehen, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten können. Hotels sprießen wie Pilze aus dem Boden, viele günstige Mietwohnungen wurden in lukrative Eigentumswohnungen umgewandelt. Auch die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund ist zurückgegangen. Insgesamt eine Entwicklung, die Michael Joho vom Einwohnerverein St. Georg kritisch sieht.**

„In St. Georg liegt der Anteil von Kindern und Jugendlichen nur noch bei knapp zehn Prozent, Sozialwohnungen gibt es kaum noch, dafür entstehen immer mehr teure Eigentumswohnungen“, berichtet Michael Joho bei unserem Treffen am Hansaplatz in der Geschichtswerkstatt. Das Ladenbüro ist zugleich Anlaufpunkt des Einwohnervereins, dessen Vorsitzender er ist. Die Hauptwelle der Gentrifizierung schwappte in den Jahren 2000 bis 2015 über das Viertel hinweg.

### Ab 2000 wurde der Stadtteil gentrifiziert

Joho selbst zog als Student 1978 von Bremen nach Hamburg. Zunächst lebte er im Stadtteil St. Pauli, bevor er mit seiner WG nach St. Georg zog. 2008 musste er die Unterkunft in der Koppel 100 nach langem Kampf mit dem Vermieter verlassen, der seine Wohnung nach Umwandlung des Hauses in Eigentumswohnungen

gekauft und Eigenbedarf angemeldet hatte. „Eigentlich war das die Wohnung, in der meine Frau und ich alt werden wollten“, erzählt der 61-Jährige. Heute lebt der persönliche Referent von Heike Sudmann, der wohnungspolitischen Sprecherin der Bürgerschaftsfraktion Die Linke, in einer Genossenschaftswohnung in der Nähe des Hansaplatzes.

### Eigentum kostet 4.522 Euro pro Quadratmeter

2011 wurde die 2,5 Millionen Euro teure Sanierung des Hansaplatzes abgeschlossen. Zwischen Stundenhotels, Kneipen und Imbissbuden säumen heute Cafés und herausgeputzte Altbauten mit Eigentumswohnungen das Herzstück des Stadtteils. Laut ImmobilienScout24.de sind die Preise für Eigentumswohnungen rund um den Platz



Das Herz von St. Georg: der Hansaplatz.

bis 2018 auf 4.522 Euro pro Quadratmeter geklettert und damit innerhalb eines Jahres um elf Prozent gestiegen. Die Sitzbänke auf dem Platz wurden im Zuge der Sanierung entfernt. Ein paar alte Männer mit Bierdosen, Touristen und Teenager genießen die wärmende Frühlingssonne deshalb auf den Stufen des Brunnens. „Die Drogenszene ist aus dem Kerngebiet weitgehend verschwunden“, hat Joho beobachtet. Im Schutz der Nacht florieren Straßenprostitution und Drogenhandel rund um den Hansaplatz allerdings nach wie vor. Im vergangenen Jahr wurden in St. Georg 20.047 Straftaten erfasst. Damit hat der Stadtteil die höchste

Kriminalitätsrate Hamburgs. Die Polizei dokumentierte eine Steigerung von 4,6 Prozent gegenüber 2017, Gewaltkriminalität nahm sogar um 11 Prozent zu.

### St. Georg leidet unter Kriminalität

Am Steindamm müssen Sexshops und schmutzige Absteigen ihren Platz zwischen neuen Hostels, arabischen Lebensmittelhändlern und Juwelieren behaupten. Im berühmten Varieté Hansa-Theater starteten die Magier Siegfried & Roy 1964 ihre Weltkarriere. Auch das Savoy-Kino am Steindamm 54 hat sich gehalten und zeigt nach einer Renovierung jetzt Filme in Originalversion. An der Kirchenallee befindet sich ein Stück Hamburger Gastronomiegeschichte: die Bierstube Nagel. Hanseatische Spezialitäten wie „Rundstück warm“ und „Pannfisch“ servieren die Kellner hier seit Generationen im weißen Hemd mit schwarzer Weste.

Wir passieren den Hauptbahnhof, der mit täglich bis zu 600.000 Reisenden der meist frequentierte Bahnhof Deutschlands ist. Gegenüber blicken wir auf das Schauspielhaus, mit 1.200 Plätzen das größte Sprechtheater der Republik, bevor wir an der Kirchenallee in die Lange Reihe einbiegen. An der Kreuzung hat die Stadt Hamburg 2015 stolz die erste hanseatische „Vielfaltampel“ präsentiert. Auf der einen Straßenseite war ein schwules, auf der anderen Seite ein lesbisches Paar zu sehen. Klammheimlich wurden die Figuren ausgetauscht. Heute sieht man auf beiden Seiten ein heterosexuelles Paar. Ein Stück weiter, vor dem Portal der Dreieinigkeitskirche am St. Georgs Kirchhof, bewundern Passanten die Replik einer spätmittelalterlichen Kreuzigungsgruppe. Das kostbare Original aus dem Jahre 1490 wird in der Turmkapelle der Kirche präsentiert.

Die Außenalster: Paradies für Wassersportler mitten in St. Georg.



In der Danziger Straße wehren sich Mieter gegen Verdrängung.

Wir spazieren weiter durch die schmale Straße Koppel. Jugendstil-Altbauten und schicke Häuser aus der Gründerzeit reihen sich hier aneinander. „Im Zweiten Weltkrieg wurden große Bereiche im südlichen Teil von St. Georg zerstört, im nördlichen blieb dagegen erstaunlich viel unversehrt“, erzählt Michael Joho. In den 1960er-Jahren gab es Überlegungen, die verbliebene Bebauung abzureißen und das futuristische Bauprojekt „Alsterzentrum“ zu realisieren. Daraus wurde glücklicherweise nichts. „Im Bereich Lange Reihe und Koppel haben etwa 70 Prozent der Häuser den Krieg unbeschadet überstanden“, weiß Michael Joho.

### Käseladen und Fischhändler sind verschwunden

Die Gurlittstraße mit ihren bunten Reihenhäusern erinnert architektonisch an den hippen Londoner Stadtteil Notting Hill. 1867 hat Karl Marx in dieser Straße womöglich dem Verleger Otto Meißner das Manuskript

seines Werks „Das Kapital“ vorgestellt. Die Mieten in den Straßen in Alsternähe gelten heute als kaum noch bezahlbar. Eine Entwicklung, die dem großen Philosophen und Ökonom sicher nicht gefallen hätte.

Früher ist Michael Joho gerne durch seinen bunten Kiez gebummelt. In der Langen Reihe hat er seine Einkäufe erledigt, sich von den Leckereien im Käseladen verführen und vom Fischhändler beraten lassen. Beide sind längst verschwunden. Statt kleiner Einzelhändler dominieren heute Café- und Boutique-Ketten das Straßenbild. Ein Artikel in dem Wochenblatt *Die Zeit* spricht von der zunehmenden „Latte-Macchiatoisierung“ St. Georgs. Inhabergeführte Geschäfte mussten aus der Langen Reihe wegen horrender Mietsteigerungen in wenig frequentierte Seitenstraßen ziehen oder ganz aufgeben. Die Umwandlung vom schmutzigen Bahnhofsviertel zu einer der teuersten Adressen der Stadt fordert ihren Tribut.

Wer eine Wohnung im Viertel sucht, muss aktuell mit Preisen um die 15 Euro pro Quadratmeter rechnen. Auch die Ein-



Tagsüber ist der Steindamm eine geschäftige Einkaufsmeile mit vielen orientalischen Lebensmittelläden. Nachts wird die Straße mit ihren vielen Sexshops zum Rotlichtmilieu.

führung der Sozialen Erhaltungsverordnung konnte die Verdrängung von alteingesessenen Bewohnern nicht völlig verhindern. Für Modernisierungen, Nutzungsänderungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedarf es seit 2012 einer amtlichen Genehmigung. Immobilienbesitzern gelingt es trotzdem, ihr Eigentum mit Blick auf Gewinnmaximierung zu vermarkten. „Jede noch so kleine Gesetzeslücke wird genutzt, um langjährige Mieter aus dem Haus zu ekeln“, ärgert sich Joho. Dachböden würden zu Penthousewohnungen aufgerüstet, Fahrradkeller in Tiefgaragenstellplätze umgebaut.

### Hochburg der LSBTIQ-Szene

St. Georg gilt als Hamburger Hochburg der Lesben-, Schwulen-,



St. Georg hinter der Dreieinigkeitskirche gilt als der Schutzheilige der Leprakranken.

Bisexuellen-, Transgender-, Intersexuellen- und Queer-Community, kurz LSBTIQ genannt. Das Café Gnosa in der Langen Reihe, seit den 1980er-Jahren eine schwul-lesbische Institution, konnte sich dank eines freundlichen Vermieters halten. Aber auch in den Seitenstraßen sind zahlreiche Gay-Bars zu finden. Das politische LSBTIQ-Festival Hamburg Pride in diesem Sommer steht unter

dem Motto „Grundsätzlich gleich – für eine bessere Verfassung“. Im Heimathafen der Pride Week, dem Integrations- und Familienzentrum in der Rostocker Straße 7, sind Diskussionen, Workshops und Filmabende geplant.

Auf dem Weg zurück zum Stadtteilbüro am Hansaplatz kommen wir an der Danziger Straße 42 vorbei. Der Eingangsbereich wirkt, als würde er gleich einstürzen. Auch hier „droht“ der Vermieter mit Modernisierung und einer saftigen Mieterhöhung. Einige Bewohner haben den Kampf aufgegeben, andere wehren sich mit Hilfe des Mietervereins zu Hamburg. Trotz fortgeschrittener Gentrifizierung hofft Michael Joho, seinen Lebensabend im Stadtteil St. Georg verbringen zu können. Die Wut auf rücksichtslose Spekulanten und die Frage „Wem gehört St. Georg eigentlich?“ werden ihn weiterhin antreiben. ■

**St. Georg in Zahlen**

Einwohner: 11.384

Fläche: 1,8 km<sup>2</sup>

Bev. mit Migrationshintergrund: 38,6 %

Wohnungen: 6.031

Sozialwohnungen: 684

Personen pro Haushalt: 1,5

Ø Wohnungsgröße: 71,1 m<sup>2</sup>

Ø Miete (Neuabschluss): 14,70 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

# „Ein bezahlbares Zuhause für alle!“

Tausende demonstrieren beim MietenMove in Hamburg gegen steigende Mieten



„Keine Rendite mit unserer Miete!“ schallte es am Sonnabend, 4. Mai, durch die Hamburger Innenstadt. Rund 6.000 Menschen zogen beim MietenMove vom Rathausmarkt über die Hafencity bis zu den Landungsbrücken und forderten die Politik lautstark zum Handeln auf. Der Mieterverein zu Hamburg hatte den Aufruf zur Großdemonstration gemeinsam mit über 100 Organisationen und Initiativen unterstützt. Veranstalter war das Netzwerk „Recht auf Stadt“.

Von Anna Salewski

Ihre Forderungen an die Politik hatten die mehr als 100 Unterzeichner des Demo-Aufrufs – neben dem Mieterverein zu Hamburg und der Gewerkschaft ver.di waren darunter auch viele linke Gruppierungen – schon im Vorfeld publik gemacht. Sie forderten mehr Schutz vor Mieter-

höhungen, ein groß angelegtes kommunales Wohnungsbauprogramm, Sozialwohnungen mit unbefristeter Mietpreisbindung, wirksame Gesetze gegen Spekulanten und einen Verkaufsstopp für städtische Grundstücke.

„Wir sind hier, um ein Zeichen zu setzen gegen renditeorientierte Immobilienkonzerne und Verdrängung. Wir müssen diese Entwicklung stoppen und für bezahlbaren Wohnraum in ganz Hamburg für alle sorgen“, sagte Dr. Rolf Bosse, Vorstandsmitglied des Mietervereins zu Hamburg, auf der Großdemo. Nach Schätzungen des Mietervereins fehlen in Hamburg rund 30.000 bezahlbare Wohnungen. Außerdem hat fast die Hälfte der Hamburger Anspruch auf geförderten Wohnraum, während die Zahl der Sozialwohnungen auf unter 80.000 gesunken ist.

Wie dramatisch die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt ist, zeigen die aktuellen Neuvertragsmieten von 13,24 Euro pro Quadratmeter (siehe Seite 8). Sie sind in den vergangenen zehn Jahren fast drei Mal so schnell gestiegen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Auch die Bestandsmieten haben sich seit 2007 um 30 Prozent erhöht. „Wir brauchen eine stärkere Regulierung der Mieten, so etwas wie einen Mietendeckel, und mehr kommunalen Wohnungsbau“, sagte Bosse. Es müsse verhindert werden, dass in den begehrten Quartieren Reich für Reich baue.

Viele der Demonstranten beobachteten die Entwicklung in ihren Stadtteilen seit langem mit Sorge. So auch Sonja Brinschwitz aus Barmbek-Süd. „Wir erleben, wie sich unser Viertel verändert. Es entsteht viel hochpreisiges Eigentum, aber die Leute finden keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Jeder Mensch hat das Recht auf ein gutes, menschenwürdiges Leben. Dazu gehört auch das Wohnen“, sagte die Mieterin. Ihre Forderung hatte Brinschwitz auf ein großes Stück Pappkarton gemalt: „Die Wohnungen denen, die darin lieben und lachen!!!“

Immer mehr Menschen haben Angst, sich ihre Wohnungen bald nicht mehr leisten zu können und aus ihren Vierteln verdrängt zu werden. Betroffen sind dabei nicht nur begehrte Innenstadt-Quartiere, sondern auch Stadtteile, in denen die Mieten bisher eher niedrig waren.

Johanna Reidt von der Mieterinitiative Steilshoop kritisiert besonders den Großvermieter Vonovia. „Es kann nicht sein, dass mehr als 40 Jahre lang keine Instandsetzungen gemacht wurden und plötzlich eine Modernisierung mit 50 Prozent Mietsteigerung kommt“, kritisiert die Steilshooperin. Reidt hat sich mit ihren Nachbarn zusammen-

getan und



Oben: Der Mieterverein zu Hamburg machte auf der Demo mit einer Balloninstallation der Künstlerin Sina Greinert ([sinagreinert.com](http://sinagreinert.com)) auf seine Forderungen aufmerksam.

Unten: Auf zunächst noch regennassen Straßen zog der MietenMove mit circa 6.000 Teilnehmern durch Hamburgs Innenstadt. Fotos: Scheerer

[www.mietenmove.org](http://www.mietenmove.org)

mietenwahr



wehrt sich mithilfe des Mietervereins gegen die extremen Mieterhöhungen.

Viele der Demonstranten unterstützen die Forderung der Berliner Mieterinitiative nach einer Enteignung privater Großvermieter. „Weil die Politik bis jetzt keine wirksamen Lösungsvorschläge für die Wohnkostenbelastung bietet, ist es kein Wunder, wenn radikale Rufe nach Vergesellschaftung und Enteignung laut werden“, meint Bosse. Zwar unterscheidet sich der Hamburger Wohnungsmarkt deutlich vom Berliner – mehr als ein Drittel

derung „Akelius enteignen!“. Der Mieterverein kritisiert die Geschäftspolitik des Konzerns seit Langem. Akelius kauft unterbewertete Objekte in attraktiven Lagen und treibt die bis dato niedrigen Mieten in die Höhe. Um die dämpfende Wirkung der Mietpreislöscher zu umgehen, werden die Instandsetzungen der Wohnungen mit einer Luxussanierung vorgenommen und als „umfangreiche Modernisierung“ mit dem Hinweis deklariert, die Wohnungen würden der Mietpreislöscher nicht unterliegen.



Oben: Mitarbeiter des Mietervereins und ihre Forderungen an die Hamburger Politik. Links v. o. n. u.: Sonja Brinschwitz aus Barmbek-Süd, Christiane Gruner aus der Altstadt und Johanna Reidt aus Steilshoop demonstrierten beim MietenMove für bezahlbaren Wohnraum.

Fotos: Salewski



der 720.000 Mietwohnungen ist in städtischer oder genossenschaftlicher Hand, die Vonovia hat 11.000 Wohnungen und der Rest gehört vielen privaten Kleinvermietern. Doch ein Wohnungskonzern ist dennoch im Fokus der Enteignungswilligen: Das schwedische Unternehmen Akelius mit knapp 4.400 Wohnungen in Hamburg. So stand auf vielen Demo-Plakaten die For-

Auch um solche Geschäftsmodelle zu unterbinden, forderten die Demonstranten die Politik auf, den Immobilien- und Wohnungsmarkt stärker zu regulieren. „Ich bin hier, weil ich glaube, dass Wohnen ein infrastrukturelles Gut ist und dass es deswegen geregelt werden muss. Wohnraum darf kein Renditeobjekt sein“, sagte Christiane Gruner, Mietervereins-Mitglied aus der Altstadt.



# Abzocke beim Sozialwohnungsbau

Beispiele aus Barmbek und Osdorf

Von Volker Stahl

**Jede neu entstandene Sozialwohnung entlastet den Wohnungsmarkt. Doch auch dort, wo geförderter Wohnraum entsteht, läuft manches schief: Staffelmieten, zu geringe Bindungsfristen, falsche Betriebskostenabrechnungen, Stellplatzzwang – manche Investoren versuchen mit bedenklichen Tricks, eine höhere Rendite aus den von ihnen mithilfe von „Staatsknete“ erbauten Häusern zu ziehen, wie zwei vom Mieterverein zu Hamburg aufgedeckte Beispiele zeigen.**

In der Wohnanlage am Alten Güterbahnhof 13a+b und Wiesendamm 55a-c (Barmbek) vertritt der Mieterverein zahlreiche Mitglieder, die sich vom Investor, der Dr. Gerhard Clausen Grundstücksverwaltung, abgezockt fühlen. Nike Jäger wohnt dort mit ihren beiden Töchtern in einer Sozialwohnung. Die Mutter erzählt, dass es schon nicht gut anfing: „Mit der ersten Betriebskostenabrechnung wollte Dr. Clausen uns Mietern die Entsorgung des Bauschutts aufdrücken. Er ist ein durchtriebener Geschäftsmann, dem man nicht trauen kann.“

## Hohe Heizkosten im Passivhaus

Aktuell laufen dort Verfahren zu nicht schlüssigen Nebenkostenabrechnungen wegen extrem hoher Heizkosten (in einem Passivhaus!) und der Koppelung der Tiefgaragenplätze an die Wohnung. Jäger hat einen Staffelmietvertrag unterschrieben und sollte beim Einzug 2012 mit 855,04 Euro Kaltmiete starten – für eine 88 Quadratmeter große Sozialwohnung nicht nur ein bisschen zu viel. Und das kam so: Die Mieterin sollte für den Pkw-Stellplatz 177 Euro, für den Mietergarten 55 Euro und für den Abstellraum, der sich in der Wohnung befindet (!), 37 Euro extra berappen.

Doch damit kam der Vermieter nicht durch: Zwei Posten wurden vom Gericht einkassiert, und der Stellplatz kostet jetzt nur noch gut die Hälfte. Die Förderbank hatte Ärger gemacht, der Mieterverein sich eingeschaltet. Dr. Clausen musste seine absurden Forderungen zurücknehmen und einen neuen Vertrag zur Unterschrift vorlegen. Jäger zahlt nun rund 280 Euro weniger. Auch die im

Voraus abgezockten 6.100 Euro für Bodenbelege aus edlem Holz bekam sie zurück. „Ich wurde massiv unter Druck gesetzt, musste den Vertrag sofort unterschreiben und sofort bezahlen“, berichtet die Frau,



Nike Jäger hat den Schriftwechsel mit ihrem Vermieter akribisch dokumentiert.

die als alleinerziehende Mutter damals dringend eine Wohnung benötigte.

Pikante Randnotiz: In der Wohnanlage komme es schon mal vor, dass die Gattin des Investors unvermittelt im Garten stehe und durch das Wohnzimmerfenster gucke – frei nach Gutsherrenart, berichtet Nike Jäger. Anderen Mietern wollte Dr. Clausen einen Kanustellplatz zwangsvermieten. „Die Stadt sollte künftig genau schauen, an wen sie ihre Grundstücke vergibt. Ein Gebaren wie das von Dr. Clausen ist doch unfassbar“, echauffiert sich Dr. Rolf Bosse, der die Mieter in der Wohnanlage für den Mieterverein betreut.

## Zwangsmiete für einen Kanustellplatz

Ärger gibt es auch in der von der Luserke Vermögensverwaltung GmbH erstellten Sozialwohnungsanlage im Harderweg (Osdorf). Dort gab es unzulässige Koppelungen von Stellplatzverträgen und Wohnungsverträgen, die kürzlich in einem Vergleich endeten. Für Verdruss sorgten zudem extrem hohe Kosten für Gartenarbeiten und vom Investor über den Sozialwohnungsstandard hinaus größer

gebaute Wohnungen. Am meisten belasten die Mieter aber die Staffelmietverträge, die nach Ablauf der Bindungsfrist explodierende Mieten zur Folge haben dürften.

Klaus-Peter Könnemann bezog 2012 mit seiner vierköpfigen Familie eine Fünf-Zimmer-Wohnung im Harderweg, die aktuell rund 1.200 Euro warm kostet. Nach Ablauf der 15-jährigen Bindungsfrist müsste die Familie 2028 rund 1.600 Euro kalt für die 105 Quadratmeter große Wohnung zahlen, was Könnemann so kommentiert: „Ich denke, dass wir dann ausziehen werden.“ Und genau das ließe den Investor jubeln!

## In 15 Jahren wird aus der Sozial-womöglich eine Eigentumswohnung

„Wir vernichten bezahlbaren Wohnraum dadurch, dass es gesetzlich möglich ist, durch Steuergelder mitfinanzierte Sozialwohnungen mit Staffelmietverträgen zu versehen und nach Ablauf viel zu kurzer Bindungsfristen dem Mietwohnungsmarkt durch Umwandlung zu entziehen“, kritisiert Dr. Rolf Bosse: „Das ist skandalös. Dass es diese durch Gesetze sanktionierte Möglichkeit gibt, wird von Investoren wie Luserke und Dr. Clausen schamlos ausgenutzt.“

Die Staffelung ist laut Landgerichtsurteil erlaubt, weil nicht abzusehen ist, ob zum Zeitpunkt der jeweiligen Erhöhungen und dem Ablauf der Bindungsfrist Mietwucher gegeben ist. Die Mieter können es sich im Regelfall nicht leisten, gegebenenfalls jahrelang dagegen zu prozessieren, weil das Urteil wie ein Damoklesschwert über ihnen schwebt: Verlieren sie, müssen sie die einbehaltene Miete am Ende auf einen Schlag nachzahlen. Das könnten durchaus 24 oder 30 Raten à 700 Euro sein. „Die Nerven hat doch keiner, weil das Risiko zu groß ist“, sagt Bosse und prophezeit, was 2028 geschieht: „Der Vermieter will, dass die Sozialmieter ausziehen, und spekuliert darauf, die Wohnungen anschließend in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Deshalb auch die erhöhte Wohnungsgröße.“ Besser wäre es, wenn Hamburg selbst kommunal bauen würde, so Bosse. ■

Einige Mieter am Alten Güterbahnhof haben Ärger mit dem Investor.



# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

daher die Modernisierung des Badezimmers nicht dulden.

**4** Der vorhandene Balkon einer Mietwohnung wurde geringfügig vergrößert und eine Balkonbrüstung aus Milchglas angebracht. Die Vermieterin machte anschließend eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungen geltend. Zu Unrecht, entschied das Gericht. Die Maßnahmen führten nicht zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung.

**5** Eine Mieterin hatte zu Recht einer Mieterhöhung nicht zugestimmt. Die aktuelle Miete liegt bereits über der ortsüblichen Miete. Wohnwertmindernd war insbesondere die für eine Dachgeschosswohnung unterdurchschnittliche Belichtung zu berücksichtigen.

**6** Eine Mieterin musste die angebrachte Parabolantenne nicht entfernen. Im konkreten Fall wiegt das Informationsinteresse der Mieterin schwerer als die Beeinträchtigung der Vermieterin durch die Anbringung der Antenne. Die Mieterin musste sich auch nicht auf die Nutzung des Internets oder den Kauf von einem „Smart TV“ verweisen lassen.

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** Das Gericht gab Mietern Recht, die einer separaten Erhöhung der Pkw-Stellplatzmiete nicht zugestimmt hatten. Eine Mieterhöhungsmöglichkeit bestehe im Fall eines einheitlichen Vertrags mit dem Schwerpunkt der Wohnraumnutzung nur nach Wohnraummietrecht. Die unbegründete Mieterhöhung der Stellplatzmiete erfülle nicht die gesetzlichen Voraussetzungen.

**2** Das Gericht wies die Räumungsklage eines Vermieters ab. Der Mieterin war gekündigt worden, da sie Feuchtigkeitsschäden angeblich nicht unverzüglich angezeigt habe. Das Gericht geht davon aus, dass es an einer erheblichen Pflichtverletzung fehle, da die Feuchtigkeit mittlerweile unstrittig wieder abgetrocknet ist, sodass lediglich dekorative Folgen geblieben seien. Es wäre zudem – wenn überhaupt – von einer einmaligen Vertragsverletzung durch die Mieterin auszugehen.

**3** Die Modernisierungsankündigung enthielt nicht die erforderlichen Angaben zu Art und voraussichtlichem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den wesentlichen Zügen. Der Mieter musste

## 1 Erhöhung der Stellplatzmiete bei einheitlichem Wohnraummietvertrag

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,  
Urteil vom 14. Dezember 2018, 821 C 149/18

### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag, der auch Angaben zur Anmietung eines Pkw-Stellplatzes enthält. Die Vermieterin machte gegenüber den Mietern eine Mieterhöhung ausschließlich bezüglich des Pkw-Stellplatzes geltend.

Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Laut Mietvertrag gehört der Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Da es keine gesonderten Regelungen über die Durchführung einer Mieterhöhung über den Stellplatz gebe, könne die Miete für den Stellplatz nur dann erhöht werden, wenn die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Miete für die Wohnung gegeben seien. Dies sei hier nicht der Fall.

Nach Ansicht der Vermieterin stehe es der begehrten Mieterhöhung nicht entgegen, dass der Wohnraum- und Stellplatzvertrag eine rechtliche Einheit bilden würden. Im Rahmen eines einheitlichen Mieterhöhungsverlangens sei durchaus eine Teilmieterhöhung möglich. Entscheidend sei lediglich, dass ein einheitliches und zustimmungsbedürftiges Mieterhöhungsbegehren ausgesprochen werde, aus dem sich die jeweilige Mietstruktur ergebe.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Zustimmungsklage der Vermieterin ist unzulässig. Durch das Mieterhöhungsbegehren wurden weder die Überlegungsfrist der Mieter noch die Klagefristen ausgelöst.

Zwischen den Parteien besteht ein Wohnraummietvertrag, in den ein Garagenstellplatz einbezogen worden ist. Es wurde nur ein

einziges Vertragsformular verwendet, das identische Vertragslaufzeiten und keine unterschiedlichen Kündigungsmöglichkeiten für sowohl die Wohnung als auch für den Stellplatz enthält. Alleine die Ausweisung unterschiedlicher Mietpreise reicht nicht aus, um von einer Selbstständigkeit der Verträge auszugehen. Es kommt für die Zuordnung des Mietverhältnisses zu Wohnraum oder Gewerbe auf den Schwerpunkt der Nutzung an. Das ist hier eindeutig die Wohnraumnutzung. Die Mieterhöhungsmöglichkeit richtet sich daher ausschließlich nach dem Wohnraummietrecht. Diesbezüglich ist das Mieterhöhungsbegehren zu begründen, insbesondere unter Verweis auf einen qualifizierten Mietenspiegel, die Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten oder die Angabe von mindestens drei Vergleichswohnungen. Alleine die Angabe, „die anderen Stellplatzmieten in der Wohnanlage seien deutlich höher“, reicht als Begründung nicht aus. Es ergibt sich hieraus nicht, inwieweit die Stellplätze mit Wohnungen oder extern vermietet oder wie hoch die Mieten bei einheitlich vermieteten Wohnungen mit Stellplatz sind.

Des Weiteren ist das Mieterhöhungsbegehren auch unbegründet. Es fehlen Angaben hinsichtlich der Baualtersklasse des Mietshauses sowie bezüglich der Wohnungsausstattung.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 2 Wohnraumkündigung nur bei erheblicher Pflichtverletzung des Mieters

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 12. April 2019, 318a C 197/18

### Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter hatte seiner Wohnungsmieterin gekündigt, da sie angeblich Mängel nicht unverzüglich angezeigt habe. Der Kündi-

gung vorausgegangen war ein Schreiben der Mieterin, in dem sie den Vermieter über Feuchtigkeitsschäden in der Küche in Kenntnis gesetzt hatte. Der Dielenboden der Küche weise dunkle Verfärbungen auf. Der Vermieter sah sich den Boden der Küche an. Es zeigte sich, dass der Fußboden vor dem Herd teilweise feucht und dunkel verfärbt war. Im Nachbarraum waren im unteren Bereich der Trennwand zur Küche ebenfalls Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung sichtbar.

Der Vermieter ließ den Wasserhahn an der Küchenspüle durch eine neue Armatur ersetzen. Anschließend kündigte er den Mietvertrag, da das Nichtanmelden des Mangels des Wasserhahns und der ersten Ansätze von Feuchte und Schimmelpilz eine erhebliche schuldhaft Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen der Mieterin darstelle. Der Vermieter habe bei dem Ortstermin feststellen können, dass der Wasserhahn undicht gewesen sei. Das ausgetretene Wasser sei von der Mieterin offensichtlich nicht weggewischt worden, da es anderenfalls nicht zu den Schäden am Fußboden und Wandbereich gekommen wäre. Der Mieterin sei ein Defekt des Wasserhahns von Anfang an erkennbar gewesen und ihr sei vorzuhalten, dass sie den Mangel dem Vermieter nicht unverzüglich mitgeteilt habe.

Die Mieterin wies die Kündigung zurück und legte Widerspruch ein. Eine Verletzung von Vertragspflichten sei nicht gegeben. Die Mieterin behauptete, dass der Wasserhahn zwar „wackelig“, nicht jedoch undicht gewesen sei. Die dunklen Verfärbungen des Holzbodens würden zudem nicht auf den angeblich defekten Wasserhahn zurückzuführen sein, weil die Verfärbung nicht im Bereich der Spüle aufgetreten sei. Die Ursache der Feuchtigkeit müsse demzufolge baulich bedingt sein. Eine Räumung würde des Weiteren für sie aus verschiedenen Gründen eine besondere Härte darstellen.

Der Vermieter beantragte die Räumung der Wohnung. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

#### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist nicht begründet. Der Vermieter kann von der Mieterin nicht die Räumung der Wohnung verlangen. Eine wirksame Kündigung liegt nicht vor.

Ein Vermieter kann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, welches insbesondere dann vorliegt, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Der Verletzung der vertraglichen Pflichten muss dabei eine gewisse Bedeutung zukommen. Eine Kündigung aufgrund einer Pflichtverletzung ist dann nicht gerechtfertigt, wenn die Rechte des Vermieters hierdurch nur unerheblich beeinträchtigt werden (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, § 573 Rn 13 m. w. N.).

Der Mieterin wäre selbst dann keine erhebliche, schuldhaft Verletzung ihrer vertraglichen Obhuts- und Fürsorgepflichten vorzuwerfen, wenn sie die Feuchtigkeiterscheinungen in der Küche und die Durchfeuchtung der Wand zum benachbarten Zimmer – aus welchen Gründen auch immer – zunächst nicht bemerkt haben sollte. In der Gesamtschau geht das Gericht davon aus, dass es an der Erheblichkeit einer Pflichtverletzung fehlt, da die Feuchtigkeiterscheinungen mittlerweile unstrittig wieder abgetrocknet sind. Vor diesem Hintergrund wäre – wenn überhaupt – von einer einmaligen Vertragsverletzung durch die Mieterin auszugehen, welche nunmehr durch das Abtrocknen allein noch dekorative Folgen hätte. Der Vermieter behauptet auch nicht, dass die Mieterin schon einmal in anderer Weise mietvertragliche Pflichten verletzt habe, weshalb es sich hier – wenn überhaupt vorwerfbar – um einen vereinzelt Vorwurf handeln würde, der keine weiteren Folgen nach sich zieht. Es ergibt sich auch keine erhebliche Vertragsverletzung der Mieterin daraus,

dass diese eventuelle Kosten der Schadensbeseitigung gegenüber dem Vermieter nicht getragen hat. Zum einen hat der Vermieter zu keinem Zeitpunkt den vermeintlichen Schadenersatzbetrag beziffert. Zum anderen hätte der Vermieter diesen Schaden von Beginn an der Gebäudeversicherung melden können.

Die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung folgt nach Auffassung des Gerichts auch bereits daraus, dass die Kosten für diese Versicherung wiederum auf die Mietparteien im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

### **3 Modernisierung muss der Mieter nur bei wirksamer Ankündigung dulden**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 8. März 2019, 810 C 380/18

#### **Zum Sachverhalt:**

Dem Wohnungsmieter wurden schriftlich seitens des Vermieters Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angekündigt. Der Vermieter teilte mit, dass Badezimmer und WC vollständig modernisiert werden sollen, indem sämtliche Fliesen, Sanitärgegenstände und Armaturen entfernt und erneuert würden. Die Wasser- und Abwasserleitungen der Wohnung sollten in Badezimmer, WC und Küche erneuert werden. Des Weiteren würde die Badewanne durch eine Dusche ersetzt und Handtuchheizkörper eingebaut sowie die Installation für die Wasserzähler vorbereitet. Der Mieter lehnte die Maßnahmen schriftlich ab. Er habe den Vermieter lediglich um die Reparatur der Badewanne und den Austausch der Bleirohre gebeten. Der Vermieter beantragte die Duldung der angekündigten Arbeiten. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen. Der Mieter ist der Ansicht, dass die formellen Voraussetzungen einer Modernisierungsankündigung nicht erfüllt seien. Es seien keine hinreichenden Angaben zu Art und Umfang der Maßnahmen enthalten, da der Mieter insbesondere nicht erkennen könne, welche Auswirkungen die Modernisierung auf Badezimmer und Küche haben werde. Weder die Position des neuen Heizkörpers noch die Position von Rohren auf oder unter Putz seien erkennbar, sodass die Auswirkungen auf Platzverhältnisse in den Räumen unklar blieben.

#### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage des Vermieters hatte keinen Erfolg, eine Duldungspflicht seitens des Mieters bestand nicht. Voraussetzung für einen fälligen Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Ankündigung gegenüber dem Mieter sowie der Ablauf der Ankündigungsfrist von drei Monaten vor Beginn der Maßnahme (Palandt/Weidenkaff, § 555d Rn 3). Hieran fehlt es hier.

Die Modernisierungsankündigung enthält nicht die erforderlichen Angaben zur Art und voraussichtlichem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den wesentlichen Zügen. Eine Modernisierungsankündigung muss hierzu konkrete Angaben zur Gestaltung der beabsichtigten Änderungen aufgrund der Modernisierung enthalten, um dem Mieter eine Vorstellung von der Neugestaltung der betroffenen Räume vermitteln zu können. Eine ungefähre, stichwortartige Liste der Arbeiten ist daher nicht ausreichend, wenn die Auswirkungen auf Fläche und Zuschnitt der betroffenen Räume hieraus nicht erkennbar sind. Beim Einbau eines neuen Heizkörpers muss insbesondere angegeben werden, an welcher Stelle dieser angebracht werden soll, damit der Mieter etwaige Auswirkungen auf die Möblierung der Räume prüfen kann (LG Hamburg, Urteil vom 22. August 1991, 334 S 48/91). Die Angaben in der Ankündigung sind daher nicht ausreichend. Darüber hinaus fehlen auch Angaben zur beabsichtigten Position

der Dusche sowie des Waschbeckens. Der Vermieter hat ausdrücklich vorgetragen, dass durch die Modernisierung die Badobjekte neu geordnet und die vorhandenen Stellflächen verändert werden sollten.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht durch nachträgliche Ergänzungen der Modernisierungsankündigung durch den Vermieter. Die Ergänzung fehlender Angaben in der Modernisierungsankündigung nach Beginn der dreimonatigen Ankündigungsfrist führt nicht nachträglich zur Heilung der Ankündigung.

Das Gleiche trifft auch auf die zusätzlich angekündigten Instandsetzungsmaßnahmen in Bezug auf die Wasserleitungen zu. Werden Instandsetzungsmaßnahmen mit Modernisierungsarbeiten kombiniert, sind vom Vermieter bezüglich einheitlich durchzuführender Maßnahmen die strengeren Ankündigungsvorschriften für Modernisierungen einzuhalten (BeckOGK/Schepers, BGB § 555c Rn 16).

Der Vermieter hat mithin derzeit auch keinen Anspruch auf die zukünftige Duldung der genannten Modernisierungsmaßnahmen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von RAin Doris von der Wroge

#### **4 Geringfügige Balkonvergrößerung ist keine Modernisierung**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,

Urteil vom 27. September 2018, 819 C 66/18

##### **Zum Sachverhalt:**

Eine Vermieterin verlangte nach einer Modernisierung die Zahlung rückständiger erhöhter Mieten sowie die Feststellung der erhöhten Miete.

Das Mietshaus ist in den 1950er-Jahren erbaut worden. Die vermietete Wohnung ist sowohl mit einem Balkon zur Straßenseite als auch einem weiteren Balkon zur Gartenseite ausgestattet. Die Vermieterin hatte die alten Balkone zur Gartenseite durch neue Balkone ersetzen lassen. Die neuen Balkone haben eine größere Grundfläche und sind mit Milchglasbrüstungen ausgestattet. Die Vermieterin machte im Anschluss gegenüber dem Mieter eine Modernisierungsmieterhöhung geltend und führte im Mieterhöhungsschreiben unter Abzug der Instandhaltungskosten und Baunebenkosten die Gesamtkosten sowie den Verteilerschlüssel auf. Die Modernisierungskosten wurden anhand der Gesamtwohnfläche auf die Mieter umgelegt. Hinsichtlich der Instandhaltungskosten wurde mitgeteilt, dass diese anhand eines vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme erstellten Kostenvorschlags einer beauftragten Fachfirma ermittelt wurden.

Der Mieter widersprach der Mieterhöhung. Die Vermieterin behauptete, der neue erweiterte Balkon mit der transparenten Brüstung ermögliche dem Mieter eine bessere Nutzung. Es könnten nunmehr beispielsweise sowohl ein größerer Tisch als auch vier Stühle auf den Balkon gestellt werden. Zuvor sei es dem Mieter nur möglich gewesen, die Wohnung zu lüften und den Balkon höchstens als Austritt zu nutzen. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft und jeder einzelnen Wohnung werde durch die Erweiterung und Neugestaltung der Balkone ebenfalls erhöht.

Hierdurch sei der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht, da das Wohnen angenehmer werden würde. Die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone führe nach Ansicht der Vermieterin dazu, dass die Wohnung bei sonst gleicher Kondition eher angemietet werden würde.

Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen. Der Mieter behauptete, dass die durchgeführte Vergrößerung der Balkone keine nach-

haltige Wertverbesserung darstelle. Bereits der alte (kleinere) Balkon habe von ihm gut genutzt werden können, indem er dort einen Tisch und zwei Stühle aufgestellt und sich dort auch sitzend aufgehalten habe. Die Milchverglasung führe zu einem erhöhten Reinigungsaufwand und zu einer Verschattung. Zwischen den neuen Balkonen finde aufgrund der Befestigung an Metallschienen zusätzlich eine Schallübertragung statt.

##### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Zahlungsklage ist nicht begründet. Die Vermieterin hat gegenüber dem Mieter keinen Anspruch auf die Zahlung rückständiger erhöhter Miete. Die Vermieterin war nicht berechtigt, die vertraglich vereinbarte Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen.

Die durchgeführte Maßnahme wurde dem Mieter ordnungsgemäß angekündigt. Eine Modernisierung liegt vor, wenn durch diese der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird. Entscheidend ist, dass sich die Wohnqualität innerhalb der Mieträume des Mieters verbessert. Weitere Voraussetzung ist, dass die Maßnahme nachhaltig, also von einer gewissen Beständigkeit ist und ein bestimmtes Ausmaß aufweist. Nachhaltigkeit ist zu bejahen, wenn aus der Sicht eines durchschnittlichen und vernünftigen Mieters die Nutzung des Mietobjekts dauerhaft bequemer, sicherer, gesünder, angenehmer und weniger arbeitsaufwendig wird. Inwieweit somit eine Verbesserung und damit eine Modernisierung vorliegt, ergibt regelmäßig der Vergleich des Zustands des Objekts vor der geplanten Maßnahme mit dem Zustand der Wohnung nach Durchführung dieser Maßnahme (Eisenschmidt in: Schmidt-Futterer, BGB, § 555b Rn 71-75b, beck-online).

Hierbei ist der Begriff der Gebrauchswerterhöhung objektiv zu bestimmen, also unabhängig von der Situation des einzelnen Mieters und der Auswirkungen auf sein bestehendes Mietverhältnis (vgl. BGH NJW 2008, 1120; Eisenschmidt in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 555b BGB Rn 101; Emmerich in: Staudinger, BGB, § 555b Rn 20). Der Maßstab hierfür ist vielmehr der Verkehrsanschauung zu entnehmen. Es sind also allein die in Betracht kommenden Mieterkreise, die der Maßnahme die Bedeutung einer Wohnwertverbesserung zuschreiben, maßgebend. Eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung wird mithin dann bejaht, wenn allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwert-erhöhung beigemessen wird, sodass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten bei im Übrigen gleichen Konditionen eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist (vgl. BGH NZM 2008, 283 Rn 21; 2005, 697f.).

Die Vergrößerung des vorhandenen Balkons führt vorliegend nicht zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung. Der Mieter konnte den Balkon auch zuvor als Sitz-, Ess- oder Arbeitsgelegenheit nutzen. Entgegen der Auffassung der Vermieterin ist zudem nicht ersichtlich, inwieweit durch die Anbringung der Glasbrüstung eine Steigerung der Belichtung der Wohnung vorhanden ist.

Ebenso wenig fällt nach Auffassung des Gerichts ein besserer optischer Eindruck ins Gewicht. Die Vermieterin verkennt, dass unter Berücksichtigung der offensichtlich erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, zu denen sie mietvertraglich verpflichtet gewesen ist, auch der optische Eindruck deutlich gesteigert worden wäre. Hinzu kommt, dass nach dem Hamburger Mietenspiegel (Stand: April 2017) bei der hier maßgeblichen Zuordnung der Wohnung die neue Größe des Balkons nicht als wohnwerterhöhendes Merkmal angesehen wird. Des Weiteren hat das Gericht berücksichtigt, dass der Balkon nach Osten ausgerichtet ist und sich damit eine Nutzung bei Sonne auf die Morgenstunden beschränkt.

Sowohl die Zahlungs- als auch die Feststellungsklage sind daher unbegründet. Die Vermieterin legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek zunächst Berufung ein, nahm die Berufung anschließend jedoch wieder zurück (Landgericht Hamburg, Beschluss vom 4. März 2019, 334 S 5/19).

Mitgeteilt von RAin Doris von der Wroge

### 5 Mieterhöhung: unterdurchschnittliche Belichtung einer Dachgeschosswohnung ist wohnwertmindernd

Amtsgericht Hamburg-Altona,  
Urteil vom 13. November 2018, 316 C 123/18

#### Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter hatte der Mieterin seiner Wohnung eine Mieterhöhung zustellen lassen. Es handelt sich um eine in den 1970er-Jahren ausgebaute Dachgeschosswohnung, die sich laut dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis in einer normalen Wohnlage befindet und mit Bad und Sammelheizung ausgestattet ist.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche. Des Weiteren ist ein circa acht Quadratmeter großer Balkon vorhanden. Die Mieterin hatte der Mieterhöhung nicht zugestimmt. Der Vermieter berief sich auf eine zentrale und ruhige Wohnlage, eine bessere Ausstattung durch ein Fenster im Badezimmer, das Vorhandensein eines Abstellraums und verschiedene Extras in der Einbauküche, wie beispielsweise ein Geschirrspüler und eine Kühl- Gefrierkombination. Der Vermieter beantragte daher, die Mieterin zu verurteilen, der Mieterhöhung zuzustimmen. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Der Vermieter hat gegenüber der Mieterin keinen Anspruch auf Zustimmung zu der Mieterhöhung. Die Klage ist daher nicht begründet. Die vom Vermieter genannten Wohnwertmerkmale sind überwiegend Merkmale einer durchschnittlichen Ausstattung. Als wohnwerterhöhend waren lediglich das Fenster im Badezimmer, das Vorhandensein eines Geschirrspülers in der Küche, die ruhige Lage sowie der gute Schnitt der Wohnung zu berücksichtigen. Wohnwertmindernd ist demgegenüber die für eine Dachgeschosswohnung unterdurchschnittliche Belichtung, die den relativ kleinen Dachfenstern geschuldet ist. Des Weiteren wirkt sich auch die recht schmale Wohnzimmertür negativ aus. Die Tür beeinträchtigt nicht nur die Möglichkeit, größere Möbelstücke in das Wohnzimmer einzubringen, sondern gibt der Wohnung auch ein qualitativ minderwertiges Gepräge. Insgesamt halten sich daher die Vor- und Nachteile im Verhältnis zu einer sogenannten Normalwohnung in etwa die Waage. Da die Mieterin bereits eine etwas über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels liegende Miete zahlt, ist kein Raum für eine weitere Mieterhöhung. Die Klage ist demzufolge nicht begründet.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 6 Parabolantenne muss nicht entfernt werden, wenn die Einzelfallabwägung zu Gunsten des Mieters ausfällt

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 19. April 2018, 42 C 155/17

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien, die über ein Mietverhältnis verbunden sind, streiten sich über die Verpflichtung der Mieterin zur Entfernung einer Parabolantenne. Die Wohnung verfügt über einen Kabelan-

schluss. Die Mieterin installierte vor einem Wohnungsfenster eine Parabolantenne. Es handelt sich um die Hausrückseite. Die Satellitenantenne befindet sich auf einem Metallstab, der fest in die Erde eingebracht ist. Die Aufstellung der Antenne ist von der Vermieterin weder im Vorhinein erlaubt noch im Nachhinein genehmigt worden. In der Wohnanlage sind keine weiteren Parabolantennen vorhanden. Die Vermieterin forderte die Mieterin mehrfach erfolglos zur Entfernung der Antenne auf. Die Vermieterin sah durch die Antenne das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt. Des Weiteren sei dem Informationsbedürfnis der Mieterin durch den vorhandenen Kabelanschluss hinreichend genüge getan. Die Mieterin könne auch über ausreichend andere Informationsmedien via Internet Sender empfangen, etwa mit einem modernen „Smart TV“-Gerät. Ein zusätzliches Empfangsgerät wie ein Receiver oder ein Notebook sei dann nicht erforderlich.

Die Vermieterin beantragte daher, die Mieterin zur Entfernung der Parabolantenne zu verurteilen. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Die von ihr angebrachte Antenne sei unauffällig und störe das Erscheinungsbild des Hauses nicht. Sie könne zudem nicht auf den Empfang von Sendungen über das Internet verwiesen werden, da sie aufgrund von gesundheitlichen Beeinträchtigungen nicht in der Lage sei, das Internet zu nutzen. Ihr Informationsbedürfnis sei nur mit Hilfe der Parabolantenne gewahrt. Sie sei streng religiös und sehe deshalb ausschließlich katholische Sender in polnischer Sprache. Der deutschen Sprache sei sie nur sehr eingeschränkt mächtig. Sie könne außerdem die Wohnung nicht verlassen und sei deshalb in besonderem Maße auf das Fernsehen angewiesen. Die von ihr genutzten Sender seien weder über das Kabelnetz noch über das Internet zu empfangen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Mieterin muss die Parabolantenne nicht entfernen. Der Mieterin steht gegenüber der Vermieterin ein Anspruch auf Duldung der von ihr angebrachten Antenne zu, sodass hier nicht von einem vertragswidrigen Gebrauch auszugehen ist. Dies ergibt sich aus einer Einzelfallabwägung zwischen dem Eigentumsrecht der Vermieterin und der Informationsfreiheit der Mieterin. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass weder eine Substanzverletzung noch eine erhebliche optische Beeinträchtigung des Eigentums zu erkennen ist. Dem Informationsinteresse der Mieterin ist demgegenüber durch den Kabelanschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Dauerhaft in Deutschland lebende ausländische Staatsangehörige sind daran interessiert, die Programme ihres Heimatlands zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen zu unterrichten und die kulturelle und sprachliche Verbindung zu ihrer Heimat aufrechterhalten zu können (BVerfG, Urteil vom 31. März 2013, Az 1 BvR 1314/11, juris Rn 19). Des Weiteren kann die Mieterin aus Krankheitsgründen ihre Wohnung nicht mehr verlassen und ist daher in besonderem Maße auf den Fernseher als Informationsmedium angewiesen. Ausschließlich zwei polnische Sender werden diesem Interesse nicht gerecht. Angesichts der lediglich geringfügigen optischen Beeinträchtigung des Eigentums der Vermieterin ist der Mieterin die Anschaffung eines „Smart TV“ schon aus Kostengründen nicht zuzumuten. Ein eingeschalteter Gutachter kam des Weiteren zu dem Ergebnis, dass es der Mieterin auch nicht möglich ist, das Bedienen eines Fernsehers der „Smart TV“-Generation oder eines Computers zu erlernen. Im konkreten Fall wiegt unter Abwägung aller Umstände daher die Beeinträchtigung der Mieterin durch die Untersagung der Antenne schwerer als die Beeinträchtigung der Vermieterin durch die Anbringung der Antenne, sodass die Klage abzuweisen war.

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

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_

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

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_



## Mitglieder werben Mitglieder

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

## 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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

# 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.**

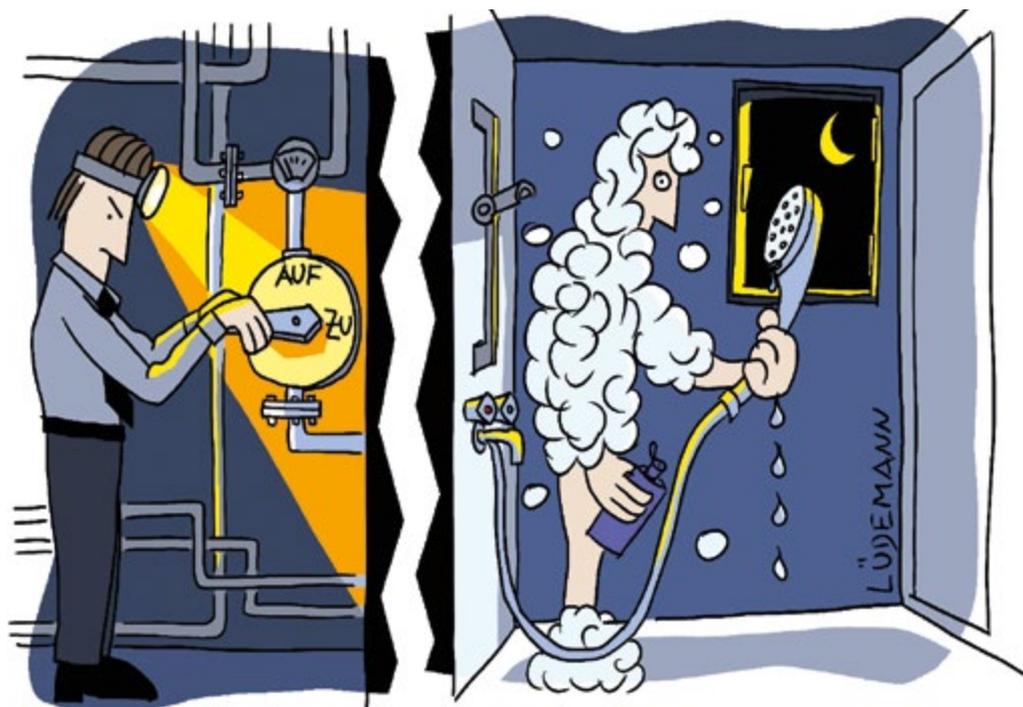
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



## Wie würden Sie entscheiden?

In der Regel werden Wohnmietverträge von der Vermieterseite vorgegeben. Weil Verhandeln bei der in Hamburg herrschenden Wohnungsknappheit ein Ausschlusskriterium ist, werden die meisten Formularmietverträge von den Mietern einfach unterschrieben. Die nachfolgenden Fälle zeigen, welche Regelungen wirksam und zulässig sind.



### Die Fälle

#### 1. Nächtliches Duschen

Die dem Mietvertrag beigelegte Hausordnung sah vor, dass in der Zeit von 22 bis 4 Uhr nicht gebadet werden durfte. Weil der Mieter sich daran nicht hielt, hat der Vermieter das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, dass nächtliches Baden zur Störung der Mitbewohner geführt habe.

#### 2. Dübellöcher in Bad und Küche

Ein Mietvertragsformular enthielt unter anderem die Bestimmung, dass Kacheln in Küche und Bad nicht angebohrt werden dürfen. Im Wege der Verbandsklage wurde der Herausgeber des Vertragsformulars aufgefordert, diese Bestimmungen in den Mietverträgen nicht mehr zu verwenden.

#### 3. Treppenhaus als Abstellfläche

Der die Parteien verbindende Mietvertrag sah unter anderem vor, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet sei. Weil die Mieter ihren Kinderwagen im Treppenhaus abstellten, hat der Vermieter den Gerichtsweg beschritten.

#### 4. Waschmaschine in der Wohnung

Der Vermieter verlangte von den Mietern die Entfernung der eigenen Waschmaschine aus den Wohnräumen. Sein Begehren stützte

er auf die Hausordnung, wonach den Mietern die Nutzung der hauseigenen Waschmaschine im Waschkeller vorgeschrieben wird.

#### 5. Besichtigungsrecht

Zwischen den Parteien war die Frage strittig, ob die nachfolgende Klausel des Mietvertrags wirksam ist: „Der Mieter hat die Besichtigung der Wohnung in den Fällen der Kündigung und des Verkaufs in der Zeit von 8 bis 18 Uhr zu gestatten.“

### Die Urteile

**Zu 1:** Eine Vertragsklausel, die nächtliches Baden verbietet, beinhaltet eine unangemessene Benachteiligung eines Mieters und sei deshalb unwirksam, hat das Landgericht Köln (1 S 304/96) entschieden. Der Mieter kann ein vorhandenes Bad grundsätzlich zu jeder Tages- und Nachtzeit nutzen. Das Geräusch ein- und ablaufenden Wassers zählt zu den normalen Wohngeräuschen, die von allen Mitbewohnern hingenommen werden müssen.

**Zu 2:** Der BGH (VIII ZR 10/92) hat letztinstanzlich entschieden, dass es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehöre, wenn Mieter die Halterungen für die üblichen Installationsgegenstände, wie Spiegel, Konsole oder Handtuchhalter, anbrächten. Es liege in der Natur der Sache, dass sie die dafür erforderlichen Bohrlöcher setzen dürften.

Aus diesem Grund sind die entsprechenden Regelungen des Mietvertrags unwirksam.

**Zu 3:** Das Landgericht Berlin (63 S 487/08) hat entschieden, dass die Mieter einen Anspruch auf das Abstellen des Kinderwagens im Treppenhaus hätten. Die Klausel des Mietvertrags ist unwirksam, weil sie den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, zu der auch ein Treppenhaus gehört, in unzulässiger Weise pauschal formularmäßig einschränkt.

**Zu 4:** Das Landgericht Aachen (7 S 46/03) war der Auffassung, dass auch in einem Passivhaus dem Mieter nicht untersagt werden könne, eine Waschmaschine in der Wohnung zu nutzen. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag sei deshalb unwirksam.

**Zu 5:** Das OLG Brandenburg (7 U 204/11) hat entschieden, dass diese Bestimmung unwirksam ist. Die Klausel begründe ein jederzeitiges Besichtigungsrecht des Vermieters in der vorgegebenen Zeit – deshalb würde der Mieter in unangemessener Weise benachteiligt sein.

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 (64)

**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

## Kündigung durch beide Vermieter erforderlich

Beschluss vom 9. Januar 2019 – VIII ZB 26/17

Die Klägerin sowie ihr damaliger Ehemann waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses und vermieteten eine der beiden Wohnungen an die Beklagten. Später übertrug der Ehemann seinen Eigentumsanteil an die Ehefrau. Als Alleineigentümerin kündigte sie das Mietverhältnis und verklagte die Mieter auf Räumung. Diese zogen im Laufe des Prozesses aus, sodass nur noch über die Kosten zu entscheiden gewesen ist. Das Amts- sowie auch das Landgericht waren der Auffassung, dass die Mieter den Räumungsprozess wohl verloren und daher die Kosten des Verfahrens zu tragen hätten. Der BGH stellte fest, dass die Kündigung aller Voraussicht nach ohne Erfolg geblieben wäre. Die Klägerin hätte die Kündigung gemeinsam mit ihrem früheren Ehemann aussprechen müssen, da beide den Mietvertrag mit den Mietern abgeschlossen hatten. Es gebe zwar die Regelung, dass beim Kauf einer vermieteten Wohnung der Erwerber in alle Rechte und Pflichten des Mietvertrags eintritt („Kauf bricht nicht Miete“). Diese Regelung setze jedoch voraus, dass das Mietobjekt an eine Person, die bei Abschluss des Mietvertrags nicht mitgewirkt habe, veräußert werde. Eine entsprechende Anwendung dieser gesetzlichen Regelung sei nicht möglich. Diese habe lediglich den Sinn und Zweck, die Mieter bei einem Verkauf des Mietobjekts vor Nachteilen zu schützen. Eine entsprechende Gefahr habe jedoch nicht vorgelegen, da nach der Eigentumsübertragung auf die Ehefrau diese als Alleineigentümerin das Mietverhältnis fortgesetzt habe.

**Kommentar:** Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist richtig. Die Regelung, dass bei einem Verkauf der Mietwohnung

der Käufer an die Regelungen des bestehenden Mietvertrags gebunden ist, soll die Mieter vor einer willkürlichen Verschlechterung ihrer Mietsituation schützen. Insbesondere ist jeweils zu beachten, dass durch den Erwerber nicht der Abschluss eines neuen Mietvertrags verlangt werden kann, zumal hiermit regelmäßig nachteilige Regelungen für die Mieter verbunden sind. Das Mietverhältnis wurde mit der Vermieterin lediglich fortgesetzt. Die Entscheidung macht jedoch deutlich, dass insbesondere bei einer Kündigung, die für die Bewohner regelmäßig mit weitreichenden Folgen verbunden ist, überprüft werden sollte, ob bereits die Formalien eingehalten worden sind.

## Mieterhöhung/Mietenspiegel

Urteil vom 13. Februar 2019 – VIII ZR 245/17

Die Vermieter forderten von ihren Mietern auf Basis des Dresdner Mietenspiegels sowie eines Privatgutachtens eine Mieterhöhung. Die Mieter verweigerten die Zustimmung. Das Amtsgericht hat die Klage zur Mieterhöhung zurückgewiesen. Das Landgericht hingegen hat den Vermietern eine geringe Mieterhöhung zuerkannt. Es könne die ortsübliche Vergleichsmiete allein unter Berücksichtigung des Mietenspiegels ermittelt werden, wenn dieser auch nicht auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Ermittlung der Daten erstellt worden sei und somit nicht als „qualifizierter Mietenspiegel“ gelte. Anhand einer Darstellung von wertsteigernden beziehungsweise wertmindernden Merkmalen könne eine Einordnung in den Mietenspiegel vorgenommen werden.

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Landgerichts bestätigt. Die Miete könne aufgrund der Qualität des

Mietenspiegels ermittelt werden. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mieter- beziehungsweise Vermieterseite bei der Erstellung des Mietenspiegels sei ein Indiz dafür, dass der Mietenspiegel die örtlichen Mietverhältnisse zutreffend darstelle, zumal auch 3.948 Datensätze aus einer Vermieter- sowie Mieterbefragung bei der Erstellung des Mietenspiegels eingegangen seien. Insoweit könne die Ermittlung der ortsüblichen Miete anhand der Spanne des Mietenspiegels unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagemerkmale erfolgen. Es spiele daher keine Rolle, dass es sich vorliegend nicht um einen „qualifizierten“ Mietenspiegel handele.

**Kommentar:** Die zu begrüßende Entscheidung macht deutlich, dass die Gerichte sich bei einer Mieterhöhung auch auf einen Mietenspiegel beziehen können, der nicht – anders als zum Beispiel in Hamburg – unter wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde und insoweit lediglich als „einfacher Mietenspiegel“ einzustufen ist. Entscheidend ist allein, dass die Werte auf breiter Basis erstellt und insoweit anerkannt werden. Entsprechende Mietenspiegel sind daher regelmäßig einem Privatgutachten oder Vergleichswohnungen, die ansonsten bei einer Mieterhöhung zu benennen wären, überlegen. Schließlich dürften die Erwägungen des Urteils allgemein die Bedeutung entsprechender Mietenspiegel stärken, zumal nicht selten die Aussagekraft von Mietenspiegeln seitens der Vermieter bei Mieterhöhungen infrage gestellt wird.

## Mieterhöhung: Nachweis der tatsächlichen Wohnfläche durch Vermieter

Urteil vom 27. Februar 2019 – VIII ZR 255/17

Die Vermieterin forderte eine Mieterhöhung auf Basis einer Wohnfläche von 92,54 Quadratmetern. Eine Wohnflächenangabe im Mietvertrag existiert nicht. Die Mieterin stimmte der Erhöhung nicht zu. Vor dem Amts- sowie dem Landgericht konnte sich die Vermieterin mit ihrer Klage auf Zustimmung nicht durchsetzen. Der Bundesgerichtshof hatte in einem vorherigen Verfahren bereits die Sache an das Landgericht zurückgewiesen. In dem Verfahren hatte die Mieterin durch Vorlage einer eigenen Wohnflächenberechnung erstmalig eingewandt, dass die Wohnfläche lediglich 80,67 Quadratmeter aufweise. Das Landgericht wies sodann die Klage erneut ab. Die Karlsruher Richter haben diese Entscheidung bestätigt. Zunächst verwiesen sie

auf die eigene Rechtsprechung, wonach bei einer Mieterhöhung die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sei. Der Beweis für die in der Mieterhöhung angegebene Fläche habe jeweils der Vermieter zu erbringen. Da die Mieterin ein Wohnflächenaufmaß vorgelegt und die in der Mieterhöhung dargestellte größere Fläche daher qualifiziert bestritten hat, hätte die Vermieterin ihrerseits durch Vorlage eines eigenen Wohnflächenaufmaßes die Richtigkeit der von ihr genannten Fläche beweisen müssen. Die Vermieterin verzichtete jedoch auf die Einholung eines Gutachtens zur Ermittlung der Wohnfläche. Insoweit habe das Gericht ebenso von einer entsprechenden Einholung eines Gutachtens absehen können.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist konsequent. Die Vermieterin hat ohne Weiteres Gelegenheit gehabt, durch Vorlage einer eigenen Berechnung die vermeintlich höhere Wohnfläche darzustellen, zumal sie ohnehin den Beweis hätte führen müssen. Insbesondere konnte sich die Vermieterin daher nicht darauf verlassen, dass das Gericht einen Beweisbeschluss zur Ermittlung der korrekten Wohnfläche herbeiführt, zumal die Vermieterin darauf hingewiesen wurde, ein eigenes Wohnflächenaufmaß vorlegen zu können. Das Verfahren hätte daher erkennbar durch die Vermieterin gewissenhafter geführt werden müssen.

### Betriebskosten: Abrechnung nach tatsächlicher Wohnfläche

Urteil vom 16. Januar 2019 – VIII ZR 173/17

Die Vermieterin rechnete die Betriebskosten auf Basis der im Mietvertrag angegebenen Fläche über 120,05 Quadratmeter ab. Enthalten war hierin das Zimmer im Dachgeschoss mit einer Fläche von 16,95 Quadratmetern bei einer Deckenhöhe von 1,90 Meter. Die Mieter zahlten die Nachforderung nicht, da die Fläche aufgrund der niedrigen Deckenhöhe aus ihrer Sicht nicht anrechenbar wäre und machten ihrerseits Rückforderungen der überhöhten Mietzahlungen geltend, da die Wohnflächenabweichung mehr als zehn Prozent betrage. Das Amts- sowie das Landgericht hatten der Vermieterin Recht gegeben und auch keinen Grund für Rückforderungsansprüche der Mieter erkannt. Das Landgericht war der Auffassung, dass die Grundfläche des Dachgeschosses aufgrund der geringen Höhe lediglich zur

Hälfte zu berücksichtigen sei, sodass die Gesamtwohnfläche mit 111,57 Quadratmetern anzusetzen wäre. Gleichwohl müsse bei der Abrechnung der Nebenkosten von der vertraglich genannten Fläche von 120,05 Quadratmetern ausgegangen werden, da die Flächenabweichung unter



zehn Prozent ausfallen und daher unbeachtlich sei. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil aufgehoben. Hierbei folgten die Richter zunächst der Auffassung des Landgerichts, laut der die Flächenberechnung mit einem Ansatz von 50 Prozent des Dachgeschosses korrekt erfolgt ist. Diese Fläche sei jedoch auch bei der Abrechnung der Nebenkosten zugrunde zu legen. Im öffentlich geförderten Wohnraum – wie vorliegend – gelte die gesetzliche Regelung, wonach die Betriebskosten im Verhältnis der Wohnfläche zu verteilen sind. Nach dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck der Regelung könne insoweit nur auf die tatsächliche und nicht auf die im Mietvertrag zugrunde gelegte Fläche abgestellt werden. Baurechtliche Regelungen, die einen Raum mit entsprechend geringer Deckenhöhe nicht als zum dauerhaften Aufenthalt geeignet bestimmen, seien bei der Berechnung der Wohnfläche und insoweit bei der Nebenkostenabrechnung nicht zu beachten. Die Nutzung des entsprechenden Raums sei nicht eingeschränkt, da die Behörde keine Einwände erhebe. Gleichzeitig wiesen die Richter die Rückforderungsansprüche der Mieterin hinsichtlich überzahlter Mieten zurück. Hier käme es zur Annahme eines Mietmangels auf eine wesentliche

Flächenabweichung zu der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche an, die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung jedenfalls bei zehn Prozent liegen müsse.

**Kommentar:** Die Entscheidung des BGH ist hinsichtlich der Verteilung der Nebenkosten zu begrüßen, zumal erneut darauf hingewiesen wird, dass eine entsprechende Flächenberechnung auch für den nicht geförderten Wohnraum zu beachten ist. Eine gerechte Kostenverteilung der in einem Mehrfamilienhaus angefallenen Betriebskosten kann lediglich auf Basis der konkreten Wohnfläche der einzelnen Wohnungen erfolgen. Anderenfalls bestünde eine Benachteiligung der Mieter, bei denen die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben wurde und gleichwohl noch unter einer zehnprozentigen Abweichung zur tatsächlichen Fläche liegt. Wünschenswert wäre jedoch, dass die Karlsruher Richter zukünftig bei Rückforderungsansprüchen überzahlter Mieten nicht weiterhin eine mindestens zehnprozentige Flächenabweichung der tatsächlichen zu der im Mietvertrag angegebenen Fläche voraussetzen. Diese Rechtsprechung hat zur Folge, dass die Vermieter für eine tatsächlich nicht vorhandene Wohnfläche oftmals nicht geringe Mehrerlöse erzielen. ■

# Wohnen in der „Alten-WG“

Ambulante Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen mit Demenz

Von Klaus Sanmann

**Demenz! Ein Leben allein in den eigenen vier Wänden ist für den Vater von Fritz Bauer\* nicht mehr möglich. Schon lange steht für den Sohn fest, dass er auch künftig für seinen Vater verantwortlich sein wird und ihn in einer zugewandten und überschaubaren Umgebung aufgehoben wissen möchte – in einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz.**

Eine typische Wohngemeinschaft mit ambulanter Betreuung befindet sich am Sievekingdamm, in einem mehrgeschossigen Wohnblock, der sich nicht von anderen seiner Bauart unterscheidet. Nur ein kleines Schild mit der Aufschrift „Alten-WG“ fällt neben den Namen am Klingeltableau auf. Hinter der Eingangstür überrascht ein breiter, lang gestreckter Flur, der sich zu einem Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zum Garten weitet. Eine Küchenzone und ein Aufenthaltsraum schließen sich an. Am Ende des Flurs liegen zehn Einzelapartments mit eigenem Bad. Eines ist behindertengerecht gestaltet, die übrigen gelten als barrierefrei. In allen Kleinwohnungen stehen persönliche Möbel der Bewohner. Auch der Wohn-Ess-Bereich wird von persönlichem Mobiliar geprägt. Etwa 27 Quadratmeter sind die einzelnen Apartments groß, rund 200 Quadratmeter die Gemeinschaftsflächen.

Die Stimmung im Haus wirkt entspannt. Einige Bewohner sitzen vor der Tür zum Garten, zwei Frauen schauen den Haushaltskräften bei der Küchenarbeit zu, die anderen haben sich auf ihre Zimmer zurückgezogen oder sind bettlägerig. Zwei Angehörige planen mit dem Mitarbeiter des Pflegediensts die

Einkäufe für die nächsten Tage. Die Fachkraft hat die Bewohner im Blick, um jederzeit unterstützend eingreifen zu können.

2003 wurde in Hamburg die erste Wohngemeinschaft mit ambulanter Betreuung gegründet; heute gibt es bereits 54 solcher WGs – sowohl mit ambulanter als auch mit stationärer Ausrichtung. Mehr als 550 erkrankte Menschen haben so ein neues Zuhause gefunden. Tendenz steigend.

Wie aber funktioniert eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft? Jörg Heinsohn, Mitarbeiter der Stiftung des Rauhen Hauses, beantwortet unsere Fragen am Beispiel der Wohngemeinschaft Sievekingdamm: 2007 entschied sich die Baugenossenschaft 1902, in dem geplanten Gebäude Räumlichkeiten für eine Wohngemeinschaft mit zehn Plätzen zu errichten. Da sich die Genossenschaft nicht in der Lage sah, selbst die Vermietung und Betreuung der Wohngemeinschaft zu leisten, gewann sie das Rauhe Haus als Zwischenmieter.

Bereits nach kurzer Zeit ist die Angehörigengruppe sowohl für die Auswahl neuer Bewohner als auch für die des Pflegediensts verantwortlich. Mit der Unterzeichnung einer „Wohn-Pflege-Gemeinschafts-Vereinbarung“ übernehmen die Angehörigen die volle Verantwortung für die gesamte Organisation der Wohngemeinschaft.

Jeder Bewohner zahlt die Kosten, wie sie auch bei häuslicher Pflege entstehen würden – für Miete, Verpflegung, persönlichen Bedarf und die Pflegeleistungen. Jeder Bewohner schließt mit dem Pflegedienst einen eigenen Vertrag ab. Da bei der gleichzeitigen Betreuung von zehn Personen Einspareffekte

entstehen, lässt sich eine Betreuung rund um die Uhr finanzieren.

Eine Angehörige sagt: „Ich bereue nicht, meine Mutter aus einem Pflegeheim hierher geholt zu haben. Dort musste ich mich den Anordnungen der Heimleitung fügen, nun bestimme ich gemeinsam mit dem Pflegedienst und den Ärzten meiner Wahl, was mit meiner Mutter geschieht.“ Die Zahl von Wohngemeinschaften werde in den kommenden Jahren weiter steigen, prognostiziert Ulrike Petersen von der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften: „Bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke kann der Senat die Erwerber dazu verpflichten, entsprechende Einrichtungen in ihren Bauvorhaben zu errichten.“

\*Name geändert



## Wohn-Pflege-Gemeinschaften:

### Kontakt:

koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de,  
Tel. (040) 43 29 42 23,  
koordinationsstelle-pflege-wgs-hamburg.de

### Ratgeber:

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz: „Wohnen mit Demenz in Hamburg. Ein Leitfaden für Angehörige.“ (kostenloser Download auf [hamburg.de](http://hamburg.de))

Hanna Kappus u. a.: „Wo wären wir ohne sie? Von Mitmenschen und Wohngemeinschaften für Demenz – Porträts und Projekte aus Hamburg“. Das Buch ist für 12,50 Euro im Buchhandel erhältlich.

# Wenn die Wohnung zur Last wird

Forschungsprojekt „adele“ erforscht Lebensumstände von älteren, desorganisiert lebenden Menschen

(san) Manchmal gerät das Leben aus den Fugen. Schleichend, nicht von einem Augenblick zum anderen. Und dann stapeln sich hier alte Zeitungen, dort leere Joghurtbecher und im Nebenzimmer gebrauchte Kleidungsstücke. Die meisten Menschen, die so leben, tun das nicht, weil es ihnen gefällt. Sie haben Probleme, die tiefer sitzen. Das Projekt „adele“ der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW) erforscht, welche Hilfen ältere Betroffene benötigen, um daraus ein Konzept zu entwickeln. „adele“ steht für ältere, desorganisiert lebende Menschen. Ins Leben gerufen wurde das Forschungsprojekt durch Projektleiter Professor Andreas Langer und Professorin Susanne Vaudt.

„Anders als zum Beispiel in Stuttgart oder München gibt es in Hamburg kein Hilfsangebot für desorganisiert lebende Menschen“, sagt Johanna Wessels, wissenschaftliche Mitarbeiterin bei „adele“. „Auch wenn in Hamburg schon ein Selbsthilfenetz besteht, so bleiben

dennoch viele Betroffene unversorgt. Das betrifft vor allem Menschen, die in ihrer Bewegungsfähigkeit körperlich und psychisch eingeschränkt sind und den Kontakt zur Umwelt verloren haben.“ Die Projektmitarbeiterinnen und -mitarbeiter suchen Betroffene zu Hause auf und bieten Unterstützung an. Hierzu gehört zum Beispiel eine individuelle Beratung, Begleitungen zu Hilfsangeboten oder die Vernetzung und Kommunikation mit beteiligten Institutionen wie Vermietern oder Pflegediensten. Das Ziel des Projekts ist es, die Lebenslage der betroffenen Personen zu verbessern und einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu erreichen.

Da eine Verstärkung des Hilfeangebotes über das Ende der Projektlaufzeit am 31. Dezember hinaus zum jetzigen Zeitpunkt noch offen ist, können zurzeit keine neuen Fälle aufgenommen werden. Anlaufstellen des regulären Hilfesystems sind auch die bezirklichen Senioren- und Sozialberatungsstellen. [haw-hamburg.de/ws-soa/forschung/adele](http://haw-hamburg.de/ws-soa/forschung/adele)



Mietervereins-Chef Siegmund Chychla diskutierte in der Berufsschule für Immobilienkaufleute mit Vertretern der Wohnungswirtschaft

(vs) Ende März nahm der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla an einer Gesprächsrunde der Berufsschule für Immobilienkaufleute in der Lutterothstraße teil. Zusammen mit VNW-Geschäftsführerin Petra Memmler, Torsten Flomm, Vorsitzender des Hamburger Grundeigentümerverbands, und IVD-Nord-Chef Axel Wittlinger diskutierte Chychla vor den rund 200 angehenden Immobilienkaufleuten im Publikum über das Thema „Knapper Wohnraum – wer oder was hilft?“

Zur Bekämpfung der Wohnungsmisere in der Hansestadt empfahl der Mietervereins-Chef unter anderem das Forcieren „seriellen Bauens“ und nannte als Vorbild die in der Gründerzeit entstandenen Häuser in der Nähe des Eimsbütteler Veranstaltungsorts: „Diese Altbauten sind heute sehr begehrte Wohnlagen.“ Der Vorschlag stieß bei Petra Memmler durchaus auf Gegenliebe: „Dadurch könnten 15 Prozent der Baukosten eingespart werden.“ Das Vorhaben der SAGA, binnen zwei Jahren rund 3.000 Wohnungen in serieller Bauweise zu erstellen, bezeichnete sie als „großes Kino“. Axel Wittlinger brachte die Metropolregion als weitere Option zur

Lösung des Wohnungsproblems ins Gespräch: „Wir müssen heute in größeren Dimensionen denken.“ Das heißt: Im Umland bauen und für eine gute Verkehrswegeregulierung sorgen, um die Pendler in die Stadt zu bringen. Auch Torsten Flomm sprach sich für die „Entwicklung des Hamburger Nahbereichs“ aus.

Darüber, ob die Wohnraumknappheit noch in zehn Jahren ein großes Thema in Hamburg sein werde, herrschte in der Runde keine Einigkeit. Während Axel Wittlinger das Problem dank des Neubaus von jährlich 8.000 Wohnungen und der Entwicklung neuer Stadtteile wie Oberbillwerder dann für erledigt hält, blieben die anderen Diskussionsteilnehmer skeptisch. Torsten Flomm rechnet durch Zuwanderung gar mit einer Verschärfung der Situation, Siegmund Chychla erklärte in Anbetracht von aktuell 30.000 bis 40.000 fehlenden bezahlbaren Wohnungen, man könne schon froh sein, wenn sich die Situation bis dahin nicht verschlimmere. Und Petra Memmler gab zu bedenken, dass man in dieser schnelllebigen Zeit keine zehn Jahre seriös vorausdenken könne: „Nur weiterbauen hilft.“ ■

## Eimsbütteler Mieter sorgen sich um ihren Stadtteil

Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Mietervereins-Chef Siegmund Chychla sprachen mit Eimsbüttelern über Hamburgs Wohnungspolitik

(as) Gemeinsam mit Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt stellte sich der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Siegmund Chychla, Mitte März im Forum der Apostelkirche den Fragen von Eimsbütteler Mieterinnen und Mietern. Während der Podiumsdiskussion, zu der die SPD Eimsbüttel eingeladen hatte, sprachen Stapelfeldt und Chychla über die Stadtentwicklungspolitik Hamburgs. Zwar sei die Arbeit des „Bündnisses für das Wohnen“ durch die 55.000 seit 2011 fertiggestellten Wohnungen ein voller Erfolg, wie Chychla betonte. Im selben Zeitraum sei Hamburg jedoch um 130.000 Einwohner gewachsen. Als Folge sei der Bedarf an Wohnraum immer noch höher als das Angebot und die Mietpreise stiegen weiter. „Wenn der Zuzug nach Hamburg so bleibt, wird es nicht genügend Wohnraum für alle geben“, sagte Chychla.

Besonders ein Bauvorhaben der SAGA Unternehmensgruppe in der Lappenbergsallee beschäftigte die Besucher der Veranstaltung. Dort will die städtische Wohnungsgesellschaft in einer bestehenden Wohnanlage nachverdichten. Geplant ist der Bau von drei Wohngebäuden mit insgesamt 39 geförderten Wohnungen und einem Quadratmeterpreis von 6,50 Euro. Die Mieter aus den umliegenden Gebäuden sehen das Projekt kritisch. „Grundsätzlich sind wir nicht gegen Nachverdichtung. Aber es werden alle Grünflächen verschwinden“, sagte einer der anwesenden Mieter. Andere kritisierten, die SAGA habe nicht ausreichend über die Pläne informiert. „Wir mussten wirklich kämpfen, um Informationen zu bekommen“, so eine Mieterin. Senatorin Stapelfeldt versprach, die Info mitzunehmen



Die Besucher der Podiumsdiskussion hatten viele Fragen an Dorothee Stapelfeldt und Siegmund Chychla.

und betonte, wie wichtig es sei, bei Nachverdichtungsprojekten alle Mieter umfassend zu informieren. Es müssten genügend bezahlbare Wohnungen für alle gebaut werden und dafür seien auch Nachverdichtungsprojekte notwendig. „Wir brauchen die Unterstützung der Hamburgerinnen und Hamburger, um das zu schaffen“, appellierte die Senatorin an die Anwesenden. Genug Platz für Nachverdichtung gebe es in der Stadt. „Wir haben die gleiche Bevölkerung wie Wien auf der doppelten Fläche. Und Wien ist eine sehr lebenswerte Stadt“, gab Stapelfeldt zu bedenken. ■

# „Wie ein Kreditvertrag, der niemals abläuft“

„MieterInnen gegen Akelius“ wollen sich vom schwedischen Wohnungsinvestor nicht alles gefallen lassen



Von Folke Havekost

**Am 2. Mai dauert es keine Minute, dann ist der schwedische Immobilieninvestor in Eimsbüttel umzingelt. Die „MieterInnen gegen Akelius“ haben eine Banderole um die Fensterfront der Filiale Ecke Lutterothstraße/Heußweg gewickelt, auf der ihre Forderungen verzeichnet sind: Von „Keine Rendite mit unserer Miete!“ über „Spekulant\*en zu Hydranten“ bis „Akelius enteignen!“**

„Ich kämpfe seit 2011 gegen Akelius und lasse mir nichts gefallen“, sagt Birgit G., die den Protest gegen das Geschäftsmodell von Akelius koordiniert, unter dem viele Mieter in deutschen Großstädten leiden. Der Konzern steigert seine Gewinne, indem er Wohnungen und ganze Häuser aufkauft, diese modernisiert und deutlich teurer neuvermietet. Im Portugiesenviertel verlangt Akelius für eine Wohnung 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, in Hohenfelde werden mehr als 22 Euro aufgerufen, in St. Georg sogar 25 Euro. Peter H. schildert den Fall einer Nachbarin aus der Bleicherstraße in St. Pauli, deren Kaltmiete sich nach dem Einbau einer neuen Küche mehr als verdoppelt habe. „So eine Mieterhöhung ist wie ein Kreditvertrag, der niemals abläuft“, kritisiert er: „Dabei sind Wohnen, Strom oder Wasser Grundrechte.“

Derzeit besitzt Akelius 4.330 Wohnungen in der Hansestadt, Tendenz steigend – in der Brunnenhofstraße in St. Pauli füllt das Unternehmen demnächst eine Baulücke. Das Spekulationsgeschäft verspricht hohe Gewinnmargen, solange ihm nicht gesetzlich Einhalt geboten wird. „Die Politik ist so hilflos bei dem Thema“, macht ein vorbeigehender Mann mit Basecap der Hamburg Towers seinem Ärger Luft: „Aber sie verdient ja auch mit, dann wird einfach die Mehrwertsteuer erhöht. Jedenfalls ist es gut, dass ihr da seid.“

Präsenz zeigen ist wichtig, wenn es um Mieterrechte geht. Im Zuge des MietenMoves

bildete sich im Mai 2018 eine Hamburger Aktionsgruppe, koordiniert vom Netzwerk „Recht auf Stadt“. Sie trifft sich regelmäßig, auch in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg, der die „MieterInnen gegen Akelius“ berät und unterstützt. Betroffene können die bundesweit vernetzten Gruppen unter der Mail-Adresse [akelius-ag@listi.jpberlin.de](mailto:akelius-ag@listi.jpberlin.de) erreichen.

Vermieter vom Schlage Akelius schätzen dagegen die Verborgenheit. „Man kann Akelius eigentlich nur schriftlich ansprechen, denn das Call Center in Berlin hat nicht einmal die Adressen der Wohnungen“, schildert Birgit G. ihre Erfahrungen. Schleierhafte Nebenkostenabrechnungen und wenig Rücksichtnahme auf die Mieter bei Modernisierungsarbeiten tragen zu den bundesweiten Protesten gegen das börsennotierte Unternehmen bei, das 241.000 Quadratmeter Hamburg besitzt und seinen Bestand in europäischen und nordamerikanischen Großstädten zuletzt konsequent erweitert hat.

Für den Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla ist das Unternehmen damit „zu einem der größten Mietpreistreiber in Hamburg und Berlin“ geworden: „Dadurch, dass Akelius nicht nur einzelne Wohnungen, sondern zum Teil ganze Häuserzeilen aufkauft, führt die Vorgehensweise einer ‚Luxussanierung‘ zur Gentrifizierung von Quartieren.“

In Berlin besitzt Akelius sogar mehr als 13.000 Wohnungen. Mit Betroffenen in der Hauptstadt vernetzt sind hauptsächlich Mieter in der Eppendorfer Wrangelstraße, in der Akelius im Frühjahr 2018 drei Wohnhäuser erworben hat und seitdem daran arbeitet, die eingessessenen Bewohner durch lukrative Neumieter zu ersetzen – nach dem bekannten Prinzip der Verdrängung durch Sanierung.

Weltweit verzeichnete Akelius 2018 stolze 482 Millionen Euro Mieteinnahmen, die zum Vorsteuergewinn von 634 Millionen Euro beitrugen. Während Europachef Ralf Spann dem modernisierten Bestand eine „Topqualität auf dem Niveau von Eigentumswohnungen“ zuspricht, ist derzeit in manchen Hamburger Akelius-Wohnungen das Betreten der Balkone untersagt. Angeblich wegen Modernisierungsbedarfs. Peter H. hat einen anderen Verdacht: „Es geht darum, den Leuten das Leben unangenehm zu machen, damit sie freiwillig ausziehen.“ Denn nichts ist aus Sicht der Besitzer lukrativer als die Neuvermietung einer wie auch immer modernisierten Wohnung, die die Mietpreisbremse unterläuft. „Die Mietpreisbremse hat viele Lücken“, beklagt die Altonaerin Anke K., deren Wasserschaden ein halbes Jahr lang unbehoben geblieben sei.

„Weg mit: Akelius“, prangt auf den orangenen Warnwesten der Mieterinitiative, darunter sind noch die Deutsche Wohnen und die Vonovia verzeichnet, deren Umgang mit Mietern ähnlich katastrophal ist. Die rund 60 aktiven Akelius-Betroffenen in Hamburg fordern wirksame Mietpreisbindungen sowie eine Auskunftspflicht von Vermietern in Sachen vorherige Miethöhe und Wohnungszustand. Ansonsten steht zu befürchten, dass in der Zustandsbeschreibung von Birgit G. bald keine Ironie mehr mitschwingt: „Akelius hat es geschafft, die Hamburger Stadtteile gleichwertig zu machen. Horn kostet jetzt genauso viel wie Eimsbüttel.“

Anfang Mai protestieren Akelius-Mieter gegen die Geschäftspolitik des schwedischen Immobilienriesen. Die Banderole an der Eimsbütteler Akelius-Filiale mit den Forderungen der Mieterinitiative.



# Schnapslager zu Sozialwohnungen

Hamburg diskutiert über sozialen Wohnungsbau auf Bundesflächen

Von Folke Havekost

**Bauen mit Bundeshilfe? Seit vergangenem Herbst wird verstärkt darüber diskutiert, ob Hamburg Grundstücke vergünstigt erhalten könnte, die im Besitz des Bundes sind, um darauf Sozialwohnungen bauen zu lassen. „Das eröffnet neue Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum und eine generationengerechte Stadtentwicklung“, begrüßte SPD-Fraktionschef Dirk Kienscherf die Idee, Hamburg könne von der Bundesrepublik Deutschland billiges Bauland erwerben. Doch wie funktioniert das?**

Zuständig für den Besitz ist die in Bonn ansässige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), deren Vorstandschef seit Oktober 2018 Dr. Christoph Krupp ist. Der 60-Jährige leitete zuvor mehr als sieben Jahre lang die Senatskanzlei der sozialdemokratisch geführten Regierungen in Hamburg. Der ehemalige Bezirksamtsleiter von Bergedorf bot den Kommunen in seiner neuen Rolle einen „Pakt, um gemeinsam den Wohnungsbau voranzutreiben“, an und erklärte: „Wir wollen mit unseren Flächen einen Beitrag dazu leisten, dass Wohnraum in Deutschland bezahlbar bleibt.“

Schon seit März 2012 besitzen Kommunen ein Erstzugriffsrecht auf entsprechende

Euro Nachlass für jede geplante Sozialwohnung möglich, was den Kaufpreis deutlich reduzieren kann.

Eine der Hamburger Liegenschaften im Bundesbesitz ist die Niederlassung der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein in Rothenburgsort. Mit der Abschaffung des staatlichen Schnapsmonopols und dem Auszug der Belegschaft Ende 2017 ist der Weg für eine Nachnutzung bereitet. Doch es gibt wohl keine zentrale Lage in Hamburg, die nicht eine Vielzahl von Begehrlichkeiten wecken würde.

Die Projektentwickler der nach Christoph Gröner benannten „CG-Gruppe“ kündigten

Während die einstige Monopolverwaltung in der Gegenwart hauptsächlich für Sprayer von Interesse ist, die am hohen Zaun ihre bunten Zeichen hinterlassen haben, reicht die Bandbreite der Interessenten für die Zukunft von der Stadtteilgruppe bis zum Privatinvestor. „In Stadtstaaten gibt es auf engem Raum viele Interessen, viele Lebensentwürfe, viele verschiedene Vorstellungen von der Zukunft“, stellt der ehemalige Staatskanzlei-Chef Krupp fest: „Das macht es auch schwierig, sich darüber zu einigen, wie sich die Stadt weiterentwickeln soll.“

Inzwischen hat der BImA-Sprecher ganz allgemein die Erwartungen gedämpft. Da aus dem staatlichen Bestand auch der stei-



Leerstand in guter Lage: Die Außenstelle der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein gehört zu den gut 300 BImA-Objekten in Hamburg. Dort könnten neue Wohnungen entstehen – und vielleicht auch ein Stadtteilzentrum, wie es die Initiative „Monopol für alle“ fordert.



Liegenschaften des Bundes. Doch erst die im September 2018 beschlossene „Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ hat die Diskussion richtig ins Rollen gebracht. Die sogenannte „Verbilligungsrichtlinie“ erlaubt der BImA gleich mehrfache Preisnachlässe für die Kommunen, falls diese auf den Grundstücken sozialen Wohnungsbau realisieren.

## Preisnachlässe für Kommunen

Bis dahin musste für ein Bundesgrundstück der von einem Gutachter ermittelte Marktwert aufgerufen werden. Denn, so heißt es im entsprechenden Gesetz: „Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern.“ Gemäß der neuen Richtlinie sind 25.000

bereits an, auf den 12.600 Quadratmetern Wohnungen und Büros errichten zu wollen. Mit milliardenschweren Krediten bieten Gröner und Co., die auch das Holstenquartier in Altona entwickeln, oft den Höchstpreis in Vergabeverfahren.

## Investoren stehen in den Startlöchern

Einen ganz anderen Ansatz verfolgt die Initiative „Monopol für alle“, die in den alten Branntweinbau ein neues Stadtteilzentrum integrieren möchte. Ihr alter Treffpunkt „Rothenburg“ wurde kürzlich abgerissen, inzwischen stehen dort Wohnungen. „Wer nachhaltig Stadt gestalten will, muss auch Flächen für lokale, der Nachbarschaft zugewandte Zentren ermöglichen und langfristig absichern“, verlangt die Initiative und fordert „Räume, die keinem ökonomischen Wert schöpfungsdruck unterliegen.“

gende Bürobedarf von Ministerien und Bundesbehörden gedeckt werden müsse, sei der Umfang der tatsächlich veräußerbaren Grundstücke gar nicht allzu hoch. Noch wird von der BImA zwar geprüft, welche ihrer Liegenschaften entbehrlich sind und sich für Wohnungsbau eignen würden, aber Krupp taxiert den Bundesbestand schon einmal auf etwa 1.000 Grundstücke, auf denen rund 20.000 neue Wohnungen entstehen könnten.

In Hamburg gehören der BImA rund 300 Immobilien, die allerdings größtenteils genutzt werden. „Im Einzelfall müssen entsprechende Konzepte gemeinsam mit den jeweils betroffenen Bundesbehörden entwickelt und verhandelt werden“, so die Hamburger Finanzbehörde: „Ob und in welchem Umfang Wohnungen auf diesen Flächen entstehen können, lässt sich derzeit noch nicht absehen.“ ■

## Keiner hört mehr zu? Christoph Busch tut es – in einem ehemaligen U-Bahn-Kiosk Ein Ohr für traurige Geschichten



Von Volker Stahl

**„Ich höre Ihnen zu. Jetzt gleich. Oder ein anderes Mal“ steht auf einer roten Fahne, die er am ehemaligen Kiosk an der U-Bahnstation Emilienstraße angebracht hat. Die Menschen machen seit mehr als einem Jahr regen Gebrauch von dem ungewöhnlichen Angebot. Rund 200 Gespräche führte Initiator Christoph Busch bisher – darunter mit einer verzweifelten jungen Frau mit Suizidgedanken, einem erfolgreichen IT-Experten mit Beziehungsproblemen und der Mutter eines nach seiner Rückkehr aus Afghanistan traumatisierten Soldaten.**

Es gibt nur einen Satz, den ich wirklich nicht mehr hören kann“, sagt der geduldige Zuhörer: „Der nächste Zug ist ein Kurzzug.“ Seit Januar 2018 sitzt der 72-Jährige im Glaskasten ein paar Meter unter der Erde und hört jede Menge Sätze. Die immergleichen der Bahnhofsdurchsage und die ganz unterschiedlichen der Menschen, die ihn besuchen. Wo einst Schokoriegel und Softdrinks über den Tresen gingen, wird nun mit Worten gehandelt.

Busch ist der Vertreter einer rar gewordenen Spezies: Er ist Zuhörer, „das Ohr“, wie er sein Projekt genannt hat. „Wir hören zu!“, informiert ein Plakat an einem Kioskfenster die U-Bahn-Passagiere: „Eine Geschichte oder nur einen Satz, Erlebnisse oder einen Wunsch, Glück oder Unglück, Liebe oder Abneigung.“ Die Themen sind so vielfältig wie die Menschen, die ihn aufsuchen: Ökonomische Dinge spielen eine sehr große Rolle, meist sind es persönliche Probleme, aber auch welche, die im Zusammenhang mit dem Wohnen stehen: „Viele finden keine Wohnung, das bekomme ich schon sehr oft zu hören.“ Besonders problematisch seien dabei Trennungen, die in einer Großstadt nicht mehr so leicht möglich seien wie früher, weil der Partner keine neue Wohnung finde, erzählt Busch.

Christoph Buschs eigene Biografie ist so bunt wie die Lebensgeschichten, die ihm im fahlen Licht der U-Bahn-Station anvertraut werden. Er wurde 1946 im Sauerland geboren, „sehr katholisch“ erzogen und studierte nach dem Abitur Jura. Als er alle Scheine in der Tasche hatte, schockte er seine Kommilitonen während der Examensvorbereitung mit der Ansage: „Ich mache nicht mehr mit, ich werde Jungfilmer!“ Statt Examen also „Fotos (sw) und Filme in S8 und 16mm (einschließlich ‚interACT!on‘, der es in den internationalen Wettbewerb in Oberhausen schafft)“, ist in Buschs Autobiografie nachzulesen. Er verdiente sich seinen Lebensunterhalt als Taxifahrer, schrieb für und über alternative Medien, verfasste Drehbücher und wurde Gesellschafter im Verlag der Autoren. Als Mitarbeiter der früher linksalternativen *taz* gehörte es zu den „regelmäßigen Mutproben“, sich in Cafés zu fremden Menschen zu setzen und sehr Privates zu fragen.

Heute fragt er nicht, sondern hört zu, und zwar nur mit dem rechten Ohr – das andere ist von Geburt an taub. Busch: „Das hat auch Vorteile: Ich musste nicht zur Bundeswehr“. Vor zwei Jahren kam ihm die Idee mit dem Kiosk, den er ursprünglich für 300 Euro Gesamtkosten im Monat als Büro mieten wollte, um im Untergrund seine eigenen Geschichten aufzuschreiben. Jetzt stehen die Geschichten der Anderen im Vordergrund. Dass jemand kostenlos zuhört, scheint die Vorstellungskraft vieler vom kapitalistischen Denken geprägten Menschen zu überfordern. „Die erste Frage ist oft: Wie viel Honorar nehmen Sie?“, erzählt Busch amüsiert. Anfangs war er „überwältigt vom Echo“, erzählt der Autor, der unter anderem das Drehbuch für eine Verfilmung von Uwe Johnsons „Jahrestage“ geschrieben hat. Die Themen der Gespräche seien zwar höchst verschieden, doch eine Konstante hat „das Ohr“ entdeckt: Ob Beziehungsstress, Geldprobleme oder Ärger im Beruf, fast alles wurzelt tiefer. „Die Leute erzählen dann fast immer von ihrer Kindheit, von Unter- oder Überforderung, vom Nicht-Geliebtwerden. Viele haben keine Zärtlichkeit erlebt oder wurden ignoriert“, sagt Busch. Glück könne man überall loswerden, aber wenn jemand unglücklich sei oder unter Depressionen leide, könne die nächste Umgebung das nicht mehr hören. Viele Menschen bekämen ihr Schicksal nicht mehr in den Griff und wollten sich von einer Last befreien: „Wer zu mir kommt, will erleichtert rausgehen.“

Doch als Beichtvater im gläsernen Kasten sieht sich der späte Vater zweier Töchter nicht. „Nein, das Bild gefällt mir nicht“, sagt der in der christlichen Gedankenwelt Aufgewachsene, „die Leute haben ja nicht gesündigt.“ Es sei eher so, dass man dem Taxifahrer oder einer zufälligen Begegnung im Zug Dinge anvertraue, über die man mit Menschen aus dem näheren Umfeld nicht reden könne oder wolle.

Im Herbst soll ein Buch mit dem Gehörten herauskommen. Zum Inhalt des Werks will er noch nichts sagen, nur den Titel verrät er schon mal: „Mein kleiner Erzählkiosk. Wie ich lernte zuzuhören“. Nicht zuletzt wegen des Nutzens für alle, die nicht vom Glück gesegnet sind, geht das Projekt weiter. Der Zuhörkiosk wird inzwischen von der Alfred Töpfer Stiftung unterstützt, ein Spendenkonto ist eingerichtet, ein gemeinnütziger Verein soll gegründet werden. Mitstreiter, die ein offenes Ohr für geplagte Menschenseelen haben, hat Christoph Busch bereits gefunden. Darunter eine Diakonie-Mitarbeiterin, eine Pastorin, eine pensionierte Lehrerin, einen Telefonseelsorger und einen Spieleerfinder.

Die große Resonanz auf eine spontane Idee zeigt: Der Mann hat den Nerv der Zeit getroffen! Kontakt: [zuhör-kiosk.de](http://zuhör-kiosk.de). ■

# HAMBURG Zahl 10.674

Wohnungen wurden 2018 in Hamburg gebaut – das sind 2.754 und damit 35 Prozent mehr als im Vorjahr. Eine so hohe Zahl an Fertigstellungen wurde zuletzt 1977 erreicht. Insgesamt wurden durch das Wohnungsbauprogramm der Stadt seit 2011 rund 56.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

## Checkliste: Betriebskostenabrechnung

(as) Sie kommt einmal im Jahr und sieht immer kompliziert aus: die Betriebskostenabrechnung. Doch wer sich die Mühe macht, die Auflistung der verschiedenen Posten zu überprüfen, wird (fast) immer belohnt und kann dauerhaft Geld sparen! Insgesamt gibt es 17 verschiedene Kostenarten, die in der Betriebskostenverordnung festgelegt sind. Grundsätzlich gilt: Mieter müssen nur dann die Nebenkosten zahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Ausnahme: Heizkosten, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Außerdem sollte jede Betriebskostenabrechnung geprüft werden – auch wenn am Ende ein Guthaben steht!



## Buchtipp Zweiklassengesellschaft

(as) Vier Kinder, der Gatte ein Künstler, sie selbst Schriftstellerin – Resi, die Protagonistin von Anke Stellings Roman „Schäfchen im Trockenen“, muss gut haushalten mit dem mageren Familieneinkommen. Im begehrten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg kann die Familie nur wohnen, weil ihr Freunde eine große Altbauwohnung untervermieten, als sie selbst ins Eigentum ziehen. Doch dann verscherzt es sich Resi mit den gut betuchten Freunden und findet prompt die Kündigung im Briefkasten. Die Familie hat drei Monate Zeit, eine neue Wohnung zu finden. „Schäfchen im Trockenen“ erzählt die Geschichte einer Aufsteigerin, die ihr soziales Umfeld ganz genau studiert. Die Autorin beschreibt böse, witzig und schonungslos, wie Jugendträume von Gleichheit und Brüderlichkeit zerplatzen und aus der geplanten alternativen Kommune schließlich ein Bauprojekt für Großverdiener wird. Für ihren hochgelobten Roman wurde Stelling mit dem Preis der Leipziger Buchmesse ausgezeichnet. ■

Anke Stelling:  
Schäfchen im Trockenen,  
266 Seiten, Verbrecher  
Verlag, Berlin 2018,  
22 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 der Website [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

| Kündigungszugang spätestens am | Mietverhältnis endet am | Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am |
|--------------------------------|-------------------------|---|
| 3. Juli 2019                   | 30. September 2019      | 1. Oktober 2019                           |
| 3. August 2019                 | 31. Oktober 2019        | 1. November 2019                          |
| 4. September 2019              | 30. November 2019       | 2. Dezember 2019                          |
| 4. Oktober 2019                | 31. Dezember 2019       | 2. Januar 2020                            |

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

Buchtipp

# Vielfalt statt Gleichheit in der „offenen Stadt“

Von Britta Warda

**Ausgehend von der Prognose, dass bis zum Jahr 2060 zwei Drittel aller Menschen in Städten wohnen werden, analysiert der Soziologe und Historiker Richard Sennett im vorliegenden Buch das Verhältnis von Gelebtem und Gebautem im urbanen Raum. Er geht der Frage nach, wie Bewohner mit unterschiedlichen kulturellen, religiösen und ethnischen Hintergründen friedlich zusammenleben können und was Stadtplaner tun können, um Räume für Offenheit, Veränderung und Toleranz zu schaffen.**

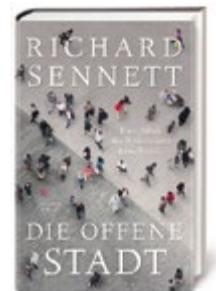
Vielfalt bereichert das Zusammenleben. Schon der Philosoph Aristoteles schrieb in seinen Werken, der Staat bestehe „nicht bloß aus einer Mehrheit von Menschen; dieselben sind auch der Art nach verschieden; aus ganz gleichen Menschen kann nie ein Staat entstehen“. Gemeinsam seien die Menschen stärker als getrennt. Nicht jeder denkt so: In der Realität weigern sich Menschen mit Nachbarn zusammenzuleben, die anders sind als sie. Manche Europäer finden muslimische Immigranten unerträglich, ein Teil der Angloamerikaner lehnt mexikanische Zuwanderer ab und fast überall auf der Welt fällt es den Anhängern unterschiedlicher Religionen schwer, gemeinsam am selben Ort zu leben. Ein baulicher Ausdruck dieser Umstände sind geschlossene Wohnanlagen, die sich als beliebte Form im Siedlungsbau entwickelt haben. Was können Stadtplaner tun, um eine solche Abschottung sozialer Gruppen zu verhindern und ein Miteinander zu fördern?

Nach Sennetts Auffassung würde es Sinn machen, sich als Städtebauer bisweilen gegen den Willen des Volkes zu stellen und sich beispielsweise zu weigern, geschlossene Wohnanlagen zu bauen, um Gettobildung zu verhindern. Nur ein radikales Umdenken kann Städte so verändern, dass Menschen die Fähigkeit entwickeln, mit Widersprüchen und Unsicherheiten umzugehen. Offenheit setzt

ein System voraus, das es erlaubt, Absonderliches, Seltsames und Mögliches zusammenzuführen. Der vielerorts praktizierte Städtebau mit Plänen zur Umwandlung von Straßen in Fußgängerzonen, der Anlage von Büroparks oder dem Hochziehen von Wohntürmen, die von einem bisschen Grün umgeben sind, verhindert aufgeschlossene Formen, die äußere Einflüsse und Interaktionen zulassen. Er verhindert dabei weder Wohnungsnot noch Intoleranz gegen Ausländer.

Der Autor engagiert sich deshalb leidenschaftlich für eine offene Stadt. Er plädiert dafür, sich im Namen der Gerechtigkeit gegen Vorurteile zu wenden und zeigt, dass eine Stadt voller Widersprüche und damit einhergehender Unordnung – trotz aller Schwierigkeiten – urbanes Leben nicht einengt, sondern bereichert. Dabei betrachtet Sennett die Fragestellung in erster Linie aus dem soziologischen Blickwinkel und beginnt seine Analyse mit einer Untersuchung der historischen Stadt.

Das Buch ist scharfsinnig, anspruchsvoll, aber zugleich unterhaltsam und genügt, mit Zitaten und Belegen sowie einem ausführlichen Register, durchaus wissenschaftlichen Ansprüchen. Prädikat: unbedingt empfehlenswert!



Richard Sennett:  
Die offene Stadt:  
Eine Ethik des Bauens und Bewohnens,  
Berlin, 2018, Hanser Verlag,  
400 Seiten, 32 Euro

ANZEIGEN

**AOS Schlüsseldienst Hamburg**  
 Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst  
 Vertragspartner der Polizei  
 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

Rahmenvertragspartner der Bundeswehr



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

**W**enn ein ganzes Miethaus oder auch eine einzelne Wohnung den Eigentümer wechselt, werden Mieter von den Erwerbern oft bedrängt, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Nicht selten wird den verunsicherten Mietern weisgemacht, der Mietvertrag müsse auf den Namen des neuen Eigentümers umgeschrieben und bei dieser Gelegenheit auch gleich aktualisiert werden. Verschwiegen wird dabei der rechtlich verankerte Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, nach dem der Erwerber nicht nur die Immobilie, sondern auch das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten erwirbt. Dringend abzuraten sind den Mietern spontane Verhandlungen an der Wohnungstür bei unangemeldeten Besuchen des neuen Eigentümers.

Seriöse Vermieter melden sich schriftlich an und lassen ihren Mietern genügend Zeit, bei Entscheidungen über einen neuen Mietvertrag kompetenten Rechtsrat des Mietervereins oder eines Rechtsanwalts einzuholen. Insbesondere bei Mietern, die schon länger in einer Wohnung wohnen, besteht beim unüberlegten Abschluss eines neuen Mietvertrags die Gefahr, dass Kündigungsfristen verkürzt, niedrige Mieten in unzulässiger Weise erhöht und für den Mieter vorteilhafte Vertragsbedingungen aufgegeben werden.

**Siegmond Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

|                            |                          |                        |                         |                      |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| fortwährend                | Bienenzüchter            | blauer Jeansstoff      | Hauptstadt von Kroatien | Stille               |
|                            |                          |                        |                         | Fischfanggerät       |
| funktionalisieren, glücken | Speisefisch, Sohm        | Ausruf des Verstehens  |                         |                      |
|                            |                          |                        |                         |                      |
| Speicherart (Computer)     |                          | Vater (Kose-name)      | Planetenname            |                      |
| Fressorgan bei Tieren      | Staat in Südamerika      | Blutader               |                         |                      |
|                            |                          |                        |                         |                      |
|                            |                          | Vorgebirge, Landspitze | Großvater               | Ausruf des Unwillens |
| Christusmonogramm          | Stadt auf Honshu (Japan) |                        |                         |                      |
|                            |                          |                        | Ausruf der Erschöpfung  |                      |
| Mittelmeerinsel Italiens   | Musik: leise             |                        |                         |                      |

s0811-0128

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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. Juli 2019 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

[mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de](mailto:mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de)

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2019 lautet:

MACHWERK

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

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**  
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg  
Tel. (040) 8 79 79-0,  
Fax (040) 8 79 79-110  
[info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)  
[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)  
[facebook.com/MietervereinHH](https://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](http://auc-hamburg.de), [kontakt@auc-hamburg.de](mailto: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

# DER BESTE MÜLL IST KEINER



STADTREINIGUNG.HAMBURG

**„Deshalb wird aus  
meinem Bioabfall  
bestes Biogas  
und Kompost!“**

**Mach's wie Katharina aus  
Kirchwerder:  
Nutz die grüne Biotonne!**



**FORCE**  
Cities Cooperating  
For Circular Economy

[www.ce-force.eu](http://www.ce-force.eu)



Dieses Projekt wird im  
Rahmen des Forschungs-  
und Innovationsprogrammes  
Horizon 2020 der Europä-  
ischen Union gefördert  
(No 689157).



**SAUBERES  
HAMBURG**

