

# MieterJournal

LIEBE LEUTE!  
ICH SUCHE DRINGEND  
EINE BEZAHLBARE  
STUDENTENBÜDE!  
BITTE MELDET EUCH!!  
ALEX 😊  
0176 329711

BUDE FÜR ALEX  
0176 329711

BUDE FÜR ALEX  
0176 329711

BUDE FÜR ALEX  
0176 329711

BUDE FÜR ALEX  
0176 329711

BUDE FÜR ALEX  
0176 329711

Interview: **Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher**  
Wohnungsnot: **Diskussion um Mietendeckel**  
Stadtteil-Rundgang: **Neugraben**



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  
Vorsitzmitglied  
der IHD Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

**info@1a-umzug.net**

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER



Schnell, pünktlich, zuverlässig –  
wir packen das!

**JAN BODE**  
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · 040 797 50 500

[www.bodespedition.de](http://www.bodespedition.de)

## 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

## Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Informationen hierzu erhalten Sie  
von der a&c Druck und Verlag GmbH;  
Tel: 040 / 43 25 89 - 0

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnnotdienst

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](http://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](mailto:aos@schluesseldienst.hamburg)

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor drei Monaten versicherte Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel auf dem 68. Deutschen Mietertag in Köln, dass bezahlbares Wohnen ganz oben auf der Agenda der Bundesregierung stehe. Sie betonte auch, dass ordnungsrechtliche Maßnahmen gegen überhöhte Mieten notwendig seien, „weil wir ansonsten den Dingen sehr schwer Herr werden“.

Eine bessere Steilvorlage für die von Hamburg aus seit Langem vorbereiteten und sich auf die Begrenzung des Mietenanstiegs beziehenden Bundesratsinitiativen hätte der rot-grüne Senat nicht bekommen können. Er sollte die Kanzlerin beim Wort nehmen und Regelungen zur Begrenzung des Mietenanstiegs im Bestand sowie wirksame Sanktionen gegen überhöhte Mieten als Gesetzesinitiative in den Bundesrat einbringen. Es ist offenkundig, dass bei einer gegen Null tendierenden Inflation die Kappungsgrenze von 15 Prozent für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren am besten halbiert werden muss. Das gilt auch für überhöhte Mieten, die nur mit Sanktionen eines reformierten Paragrafen 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes bekämpft werden könnten. Der Senat sollte handeln und die Sache nicht weiter vor sich herschieben, weil die Wohnungswirtschaft an der Entlastung Hamburger Mieterhaushalte nicht interessiert ist und ihre Muskeln im „Bündnis für das Wohnen“ spielen lässt.

Dabei wäre jetzt der ideale Zeitpunkt für die Gesetzesinitiative, auch wenn die Rahmengesetzgebung für die Mietpreisbremse verschärft und bis 2025 verlängert werden soll. Dem Senat dürften mittlerweile die Ergeb-



nisse der Hamburger Evaluation zur Durchschlagskraft der Verordnung in der Hansestadt vorliegen. Es ist zu erwarten, dass die bundesweit vorgenommene Untersuchung bestätigt wird: Demnach ist die vom Gesetzgeber erhoffte dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf den Anstieg der Mieten entweder gar nicht oder nur im marginalen Umfang eingetreten. Daran wird sich auch nichts ändern, wenn Mieter zu viel gezahlte Mieten für einen Zeitraum von bis zu 30 Monaten nach Vertragsschluss zurückfordern dürfen.

Die Kanzlerin hat es auf den Punkt gebracht: Ohne wirksame ordnungsrechtliche Regeln gegen überhöhte Mieten ist das Problem nicht zu lösen! Dies sollte nicht nur der Hamburger Senat, sondern im eigenen Interesse auch die Wohnungswirtschaft endlich nachvollziehen.

Wer aus politischer Opportunität oder wegen kurzfristigen Gewinnstrebens vernünftige, den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft Rechnung tragende gesetzliche Korrekturen verhindert, nimmt die Sorgen der Bürger nicht ernst. Die Folge ist Politikverdrossenheit – ein fruchtbarer Nährboden für populistische „Heilsbringer“! Das sollten angesichts der Bürgerschaftswahl Anfang 2020 vor allem diejenigen bedenken, die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt die politische und gesellschaftliche Verantwortung tragen.

Ihr Sigmund Chychla  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Steilvorlage der Kanzlerin für den Senat

## Politikverdrossenheit – Nährboden für populistische „Heilsbringer“

### Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Sunke Lorenzen; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (10)

### Leben in Hamburg

- 6 Titel: Bude gesucht: Studierende auf dem Wohnungsmarkt
- 9 Interview zum Titelthema mit Sigmund Chychla
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (10): Neugraben
- 12 Verschärfter Wohnraumschutz: Was machen Airbnb & Co.?
- 13 Online-Betrug mit Wohnungsangeboten
- 14 Mieterverein bietet Mediation an
- 15 Wohnungsnot: Diskussion um Mietendeckel in Berlin und Hamburg

### Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Konflikte im Mietverhältnis
- 22 BGH-Urteile, Folge 65

### Politik & Wohnen

- 24 Interview: Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher
- 26 Vonovia-Aktionärsversammlung; Betriebskosten
- 27 Energie-Check der Verbraucherzentrale
- 28 Neues Abwasserkonzept: Hamburg Water Cycle

### Vermischtes

- 29 Checkliste: Lärm; Buchtipps: Alte und neue Wohnungsfragen; Kündigungskalender
- 30 Buchtipps: Bauhaus in Hamburg
- 31 Miете-Witz; Rätsel; Impressum



#### Titelbild

Billige Bude gesucht!  
Studierende auf dem Wohnungsmarkt  
Foto: Scheerer



# LESERBRIEF

## NACHTRÄGLICH EINGEBAUTER TÜRRIEGEL

Sehr geehrte Damen und Herren, 2012 wurde bei uns und unserem Nachbarn eingebrochen. Daraufhin haben wir, unser Nachbar und auch noch weitere Mieter, einen Türriegel einbauen lassen, der sowohl von innen als auch von außen abgeschlossen werden kann. Der direkte Nachbar musste jetzt die Wohnung aufgeben, und von seinem Sohn wird jetzt durch den Hausmeister verlangt, dass dieser Riegel entfernt und die Wohnungseingangstür erneuert wird. Ich bin jetzt 82 Jahre alt und über kurz oder lang werde ich meine Wohnung auch aufgeben müssen, beziehungsweise muss sich jemand aus meiner Familie um die Räumung oder Aufgabe kümmern. Wenn an mich die gleiche Forderung ergeht, kommen nochmals nicht unerhebliche Kosten auf mich zu. Und ich bin der Meinung, dass es sich doch um eine Wertverbesserung handelt. Außerdem rät die Polizei immer wieder, die Wohnung einbruchssicher zu machen, sodass es für einen Nachmieter doch von Vorteil wäre. Kann man sich gegen so eine Forderung wehren?

Mit freundlichem Gruß  
Ruth S.

### ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau S., der Einbau eines Türriegels ist in den meisten Fällen mit dem Eingriff in die Substanz der Eingangstür verbunden und geht über eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung hinaus. Wird dies ohne Genehmigung des Vermieters vorgenommen, dann kann dieser den Rückbau des Riegels und die Instandsetzung der Tür nach Ende der Mietzeit verlangen. Sinnvoll ist es deshalb, mit dem Vermieter rechtzeitig eine Klärung darüber herbeizuführen, ob der fachgerecht eingebaute Türriegel als Wohnwerterhöhung auch nach Ende der Mietzeit verbleiben darf.

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

(as) Sunke Lorenzen zog 1998 für den Job beim Mieterverein nach Hamburg. Die junge Rechtsanwältin aus Flensburg hatte neun Jahre während ihres Studiums und Referendariats in Freiburg und Rottweil gelebt und packte gerne ihre Koffer, als sie die Stelle als Rechtsberaterin beim Mieterverein bekam. „Der Norden ist meine Heimat. Ich wollte unbedingt zurück“, sagt Lorenzen. In der Hansestadt wohnte sie zuerst im Stadtteil Uhlenhorst, später zog sie mit ihrem Mann nach Winterhude. Als das erste Kind kam, verließ die Familie Hamburg. „Mit Kindern in der Stadt zu leben, hatte ich mir nicht vorstellen können“, erklärt Lorenzen. Heute arbeitet die dreifache Mutter in Teilzeit und lebt mit ihren 12- und 18-jährigen Töchtern und ihrem 14-jährigen Sohn in einer Kleinstadt nördlich von Hamburg. Ihre Freizeit verbringt die 49-jährige mit Joggen oder entspannt zu Hause, vorzugsweise mit einem guten Krimi oder ihrem absoluten Lieblingsbuch, dem Klassiker „Buddenbrooks“ von Thomas Mann.

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

Ich mag die dort herrschende Atmosphäre und die Kollegen. Außerdem machen mir besonders die Aktenarbeit und die Recherche großen Spaß. Ich löse gerne Rätsel und suche nach außergerichtlichen Lösungen. Streit mag ich überhaupt nicht.

#### Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Aktiv Joggen und passiv Tennis. Mir gefallen insbesondere Übertragungen von Damen-Matches.

#### Ihr liebstes Kleidungsstück?

Meine Schuhe. Ich habe zwar gar nicht so viele, aber die, die ich habe, mag ich sehr. Ich trage gerne hohe Absätze.

#### Was war Ihr schönstes Ferienerlebnis?

Toskana, Italien 2012. Oh Gott, war das schön. Ein alter Bauernhof mitten im Nirgendwo mit der ganzen Familie und Freunden. Wunderschöne Landschaft, tolle Städte. Ich habe noch nie etwas Schöneres erlebt.

#### Feueralarm: Was retten Sie mit zwei Händen?

Meine Kinder muss ich nicht retten, die können selbst laufen. Die Katze auch. Wahrscheinlich greife ich völlig irrational mit der einen Hand meine Lieblingsteetasse und mit der anderen die Meerschweinchen.



Foto: Eberhardt

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,  
Vorsitzende des Mietervereins

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 7. Oktober, 4. November und 2. Dezember

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

## Meldungen

**NEUER SCHUTZ FÜR  
MIETER IN ALTONA-NORD**

(as) Ab sofort gilt die Soziale Erhaltungsverordnung auch in Altona-Nord. Mit dem wohnungspolitischen Instrument schützt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen nun insgesamt 211.550 Menschen in zwölf beliebten Wohnquartieren. Diese Gebiete, darunter Eimsbüttel, Hoheluft-West, St. Pauli und St. Georg, stehen unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Durch regulierende Maßnahmen will die Stadt günstigen Wohnraum bewahren und Luxusmodernisierungen, Wohnungsumwandlungen und spekulative Immobilienverkäufe verhindern. Diese Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

Aktuell laufen die Vorbereitungen dafür, auch in einem Gebiet mit 21.500 Einwohnern im Stadtteil Eilbek eine Soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen. Mehr Infos:

[hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen](http://hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen)

**SIEGMUND CHYCHLA ERNEUT IN  
DEN DMB-VORSTAND GEWÄHLT**

(eif) Im Zweijahresrhythmus findet das Verbandstreffen des Deutschen Mieterbunds (DMB) in wechselnden Städten statt. In diesem Jahr trafen sich rund 550 Delegierte vom 13. bis zum 15. Juni in Köln zum 68. Deutschen Mietertag. Dort wurden Eckpunkte für die Wohnungs-, Mieten- und Stadtentwicklungspolitik diskutiert. Die Vertreter der 330 im Mieterbund organisierten Mietervereine forderten unter anderem, das Recht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen in das Grundgesetz aufzunehmen. Gleichzeitig stimmten die Delegierten über den Leit Antrag sowie über rund 100 Anträge der örtlichen Mietervereine ab. Der bisherige Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (Foto) wurde zum neuen Präsidenten und der Vorsitzende

des Mietervereins zu Hamburg, Siegmund Chychla, erneut in den Vorstand gewählt. Der Mieterverein zu Hamburg war mit zwölf Delegierten auf dem Mietertag vertreten. Als Gastrednerinnen sprachen Bundeskanzlerin Angela Merkel und NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach. Die Bundeskanzlerin versicherte, dass bezahlbares Wohnen für die Bundesregierung absolute Priorität habe. In ihrer Rede verwies Merkel auf die bisherigen Maßnahmen der Regierung, wie zum Beispiel die Neuregelungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die Erhöhung des Wohngelds sowie die Einführung eines Baukindergelds. Der Wohnungsbau müsse weiterhin unterstützt und verstärkt werden – auch unter Einbeziehung privater Investoren.

**GRIMME ONLINE AWARD FÜR  
„WEM GEHÖRT HAMBURG?“**

(as) Mehr als ein Jahr lang hat der Mieterverein zu Hamburg die Journalisten des gemeinnützigen Recherchezentrums Correctiv und des *Hamburger Abendblatts* beim Projekt „Wem gehört Hamburg?“ unterstützt. Die Arbeit hat sich gelohnt: Die Online-Plattform ist mit dem renommierten Grimme Online Award ausgezeichnet worden. Bei dem Crowdsourcing-Projekt haben mehr als 1.000 Hamburger Mieterinnen und Mieter Angaben zu den Eigentümern ihrer Wohnungen über ein Online-Portal hochgeladen. Wir freuen uns mit den Journalisten und bedanken uns für die Unterstützung der Mieter! Mehr zum Projekt: [wem-gehoert-hamburg.de](http://wem-gehoert-hamburg.de)

Foto: DMB

## Wussten Sie ...

**... dass vielerorts die  
Generation Nimby den  
Wohnungsbau in Hamburg  
blockiert?**

(as) Nimby, das sind fünf Buchstaben mit großem Konfliktpotenzial. Das englischsprachige Akronym steht für „Not in my backyard“, also „nicht in meinem Hinterhof“ und beschreibt die ethische Position von Menschen, die sich gegen Veränderungen in ihrem Umfeld wehren. Das Phänomen ist so alt wie problematisch. In den 1980er-Jahren verwendete der damalige britische Umweltminister Nicholas Ridley den Begriff, um die landbesitzende britische Mittelklasse für ihren Widerstand gegen Veränderungen zu kritisieren. Spätestens als derselbe Minister sich gegen den Bau von Sozialwohnungen wehrte, die angeblich den Blick aus seinem Landhaus trübten, bekam Nimby einen heuchlerischen Beigeschmack. Auch in Hamburg wird oft Bürgerprotest laut, sobald die Bagger in der Nachbarschaft rollen. Dabei herrscht eigentlich nahezu Konsens darüber, dass die Wohnungsnot nur durch den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen bekämpft werden kann. Trotz der Appelle von Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt an die Hamburger, den dringend benötigten Wohnungsbau nicht zu blockieren, ist vielen klar, wo eben nicht gebaut werden sollte: in ihrem Hinterhof!

**Wohnen in der Polizeikaserne**

(as) Drei Zentimeter tief ließ sich das Taschenmesser in das verwitterte Holzfenster der ehemaligen Polizeikaserne stecken. „50 Jahre Sanierungsstau!“, so das Urteil von Manfred Steinröx über das Gebäude auf der Veddel aus den 1920er-Jahren. Der riesige Komplex, der zu einem Haus mit mehreren 100 Wohnungen umgewandelt worden war, verfiel zusehends. Das bewies nicht nur der pragmatische Schnelltest des Gutachters. Fassade und Fenster waren in einem derart schlechten Zustand, dass bei Regen Wasser in die Wohnungen lief. Trotz Beschwerden der Mieter wurden die Mängel nicht beseitigt. Den Grund dafür konnte sich Steinröx denken: „Durch den Denkmalschutz entstünden bei einer Sanierung der Kaserne immense Kosten. Es ist lukrativ für die Eigentümerin, hier zu investieren.“ Das Nachsehen hatten die Mieter. Einige beauftragten den Gutachter damit, den schlechten Zustand ihrer Wohnungen zu erfassen, um den Druck auf die städtische Vermieterin zu erhöhen.

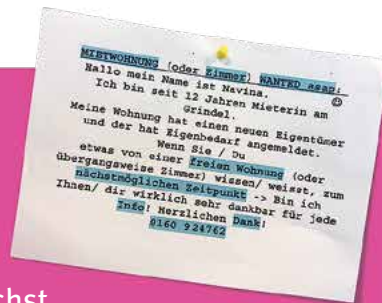


Diplom-Ingenieur und Gutachter Manfred Steinröx hält mit seiner Kamera fest, was er in Hamburgs Mietshäusern vorfindet. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.



# Bezahlbare Bude gesucht!

Die Zahl der Studierenden in Hamburg steigt, doch das Wohnungsangebot für diese Klientel wächst nicht mit. Nun will Rot-Grün die Zahl der Wohnheimplätze erhöhen – doch das wird kaum reichen.



## Von Volker Stahl

An Hamburgs Hochschulen studieren zurzeit 100.000 junge Menschen. Wer Glück hat, kommt beim Studierendenwerk, einer Genossenschaft oder der SAGA unter. Die anderen Akademiker in spe müssen sich auf dem freien Markt nach einer „Bude“ umsehen. Und die ist in Hamburg mit durchschnittlich 453 Euro teurer als in den meisten deutschen Städten.

Auf dem Campus der Hafencity Universität (HCU) herrscht zur Mittagszeit ein dichtes Gewusel. Die Studentinnen Lea (22) und Birte (20) sitzen vor dem Café auf Bänken und essen eine Kleinigkeit. Vor dem angrenzenden Loosepark sonnen sich Handwerker und Studierende auf den Stufen der Steintreppen, die zur sturmflutgesicherten Wasserkante führen. An einigen Stellen liegen Bierflaschen auf dem Pflaster, Überbleibsel der letzten tropischen Nacht, auf die Studis angestoßen haben. Der Blick aus dem Café über das Wasser ist atemberaubend schön, ein futuristischer Wohnpflanz auf der gegenüberliegenden Seite und Hafenkranne dominieren das Panorama. An der Uni ist gerade Prüfungszeit, letzte Seminararbeiten müssen jetzt abgegeben werden.

Birte ist froh, ein Zimmer in einer 65 Quadratmeter großen Genossenschaftswohnung „mit Balkon“ im aufstrebenden Stadtteil Wilhelmsburg über das Internetportal wg-gesucht.de ergattert zu haben. Als sie erzählt, dass sie für ihr Zimmer in der Dreier-WG 250 Euro Warmmiete zahlt, reichlich Grün in der Nähe hat und viele Wege mit dem Fahrrad zurücklegen kann, entfährt Lea ein lautes „Oh!“ Denn für Hamburger Verhältnisse ist Birtes Bude ein absolutes Schnäppchen, auf das die meisten Studierenden neidisch sein dürften.

### Birtes Bude ist ein Schnäppchen

Lea, die in einer Dreier-WG in Heimfeld lebt, hält sich zumeist den ganzen Tag an der Uni auf – jede Fahrt über die Elbe zu ihrer Wohnung will wohlüberlegt sein: „Die S3 ist unglaublich unzuverlässig, das ist zermürbend.“ Lieber würde die angehende Stadtplanerin zentraler wohnen, „der Stadtteil ist egal, aber gerne mit Fahrrad-



Schmuddelige WG? Von wegen! In den Neubauten des Studierendenwerks beweisen die Zimmer das Gegenteil.

faktor“. Andererseits ist die vor zwei Jahren aus Rheinland-Pfalz an die Elbe gezogene Studentin froh, überhaupt ein Zimmer in Hamburg gefunden zu haben. Mit Grausen erinnert sie sich an ihre Wohnungssuche: „Das war der totale Horror. Ich hatte wenig Zeit und bin einmal in der Woche je fünf Stunden mit der Bahn zu Besichtigungen hoch und runter gefahren.“ Manchmal hätten die Anbieter schon während der Fahrt telefonisch abgesagt. Sieben oder acht WG-Zimmer habe sie sich angeschaut, bevor es geklappt hat.

Als wichtigstes Kriterium bei der Wohnungssuche nennt Lea die Höhe der Miete: „Auf das Geld habe ich am meisten geguckt, denn diesen Kostenfaktor kannst du nicht verändern.“ Was sie meint: Beim Essen, Kino- oder Kneipenbesuchen kann man sparen, wenn es finanziell eng wird – die Miete muss jedoch jeden Monat pünktlich überwiesen werden. Aktuell zahlt sie 310 Euro für

Student Benedikt Schröter fordert eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarkts.

ihr kleines Zimmer in der 64 Quadratmeter großen Heimfelder Wohngemeinschaft, die insgesamt rund 1.000 Euro Warmmiete überweist. Das ist gut für ihr Budget, denn sonst müsste sie wohl jobben: „Dafür bleibt eigentlich keine Zeit, weil unser Studium so verdichtet ist.“ Anfangs hatte sie 400 Euro bezahlt: „Nach dem Auszug unserer vorherigen Hauptmieterin stellte sich aber heraus, dass sie sich an uns bereichert hat“, erzählt die 22-Jährige enttäuscht.

### Leas Wohnungssuche war der Horror

Leider kein Einzelfall, sagt Lea und schildert einen Fall aus dem Stadtteil Rotherbaum. Dort habe eine Studentin 500 Euro für neun Quadratmeter gezahlt, nach offizieller Lesart also für ein „halbes Zimmer“. Vermieterin war eine junge Frau, die zwei kleine Räume in der von ihr bewohnten und ihren





Eltern gehörenden Wohnung untervermietet und sich so auf Kosten dringend wohnungssuchender Studenten bereichert hat. Nun ja, zumindest hat die junge Dame verstanden, wie Angebot und Nachfrage im Wohnungskapitalismus funktionieren.

Wohl jeder, der mal studiert hat, kann eine unschöne Geschichte aus alten WG-Zeiten erzählen. Da erging es dem heutigen Hamburger Bürgermeister Peter Tschentscher (siehe Interview Seite 24) nicht anders als Jürgen Allemeyer. Als der heute 63 Jahre alte Geschäftsführer des Hamburger Studierendenwerks sich Mitte der 1970er-Jahre für das Studium der Betriebs- und Volkswirtschaft einschreiben wollte, entschied er sich aus einem höchst praktischen Grund für seinen Studienort: „Wohnraum zu finden, war für Erstsemester schon damals ein großes Problem. Ich entschied mich für Bremen, weil ich in einem Studienführer gelesen hatte: Dort gibt’s noch Wohnungen.“

**Günstige Alternative: Wohnheimzimmer**

Die gibt es auch beim Hamburger Studierendenwerk – aber in 25 Wohnanlagen leider nur 4.360 Plätze, von denen 140 Auszubildenden zur Verfügung stehen. Im Angebot sind Einzimmer-Apartments, Wohngemeinschaften, Flurgemeinschaften, familienfreundliches Wohnen, behindertengerechte Zimmer. Ein festes Kontingent ist Studierenden aus dem Ausland vorbehalten. Die Mieten sind moderat. Ein möbliertes Standardzimmer kostet rund 225 Euro, Unterkünfte in modernisierten Wohnanlagen 300 Euro, neuen Wohnanlagen 350 bis 400 Euro – brutto, „all inclusive“ mit vielen Zusatzleistungen und schnellem Internet.

Rund 15.000 Erstsemester starten in diesem Herbst ihr Studium in Hamburg. „Dann wird es regelmäßig eng auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere fehlen preisgünstige Zimmer“, weiß Jürgen Allemeyer. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach Wohnraum auch beim Studierendenwerk. 1.400 bis 1.600 Studierende bewerben sich um Wohnplätze. „Aktuell liegen uns 957 Bewerbungen für einen Platz in den Studierendenwohnanlagen ab September 2019 vor“, so Allemeyer.

Alix Bielefeld wohnt schon dort. Die 20-Jährige ist im schicken Helmut-Schmidt-Haus untergekommen und nach anfänglicher Skepsis begeistert von ihrem Zimmer in der Fünfer-WG: „Ich hatte Vorurteile, weil ich mal in einem französischen Wohnheim gelebt habe – das war ziemlich runtergekommen und alt.“ Doch nachdem die junge Frau aus Stuttgart vier Wochen lang vergeblich ein Zimmer gesucht hatte, wandte sie sich in ihrer Not an das Studierendenwerk, von dem sie nach einer anfänglichen Absage schließlich ein Zimmer für 380 Euro im nach

krasse Beispiel einer Bekannten, die in der Ritterstraße 680 Euro für ihr Zimmer zahlt.“

Krass sind auch die Mieten für die in zahlreichen Großstädten wie Pilze aus dem Boden schießenden Mikro-Apartments – die passende Behausung für die solvente studentische Klientel. An der Stresemannstraße in Altona entsteht aktuell ein Immobilienkomplex mit 777 Wohnungen dieser Art. Weitere vom selben Investor, der International Campus AG (Werbespruch: „Vollmöbliert. Voll entspannt“) sollen folgen, Housemana-

Stadt	Kosten 2018	Änderung 18 vs. 17	Tendenz 2019	Ø m²	€/m²
München	557	5,5%	+	17,7	31,47
Frankfurt / Main	456	2,2%	++	17,6	25,91
Hamburg	453	2,0%	+	16,6	27,29
Berlin	440	3,8%	+	19,4	22,68
Köln	436	4,3%	+	18,0	24,22
Stuttgart	425	-1,4%	++	16,5	25,76
Konstanz	411	1,0%	+	17,1	24,04
Düsseldorf	406	1,2%	+	17,4	23,33
Freiburg	405	6,6%	≈	17,3	23,41
Wiesbaden	403	1,0%	++	19,3	20,88

So viel zahlen Studierende in Universitätsstädten für ihre Bude. Quelle: studenten-wg.de

dem Altkanzler benannten Haus zugewiesen bekam: „Ich habe das gegoogelt und fand es ganz toll.“ Besonders gut gefällt ihr, dass die WG wie eine ganz normale große Wohnung konzipiert ist – mit fünf Schlafzimmern, zwei Bädern und einer großen Küche, an die sich das Wohnzimmer anschließt. Heute fühlt sie sich dort „total wohl“ und freut sich über den günstigen Mietpreis: „Die meisten Studenten, die ich kenne, müssen fürs Wohnen 350 bis 450 Euro aufbringen, aber es gibt auch das

ger und Sicherheitsdienst inbegriffen! Das Unternehmen plant zudem am Holstenwall 240 Apartments für „gut verdienende Berufseinsteiger, Unternehmen und Pendler“. Am Steindamm und Rödingsmarkt sollen ähnliche Objekte entstehen. Und was zahlt der stud. phil oder die stud. jur? In Berlin-Kreuzberg müssen sie für ein 17 Quadratmeter großes Apartment 623 Euro im Monat einplanen – kalt und mit Staffelmietvertrag! Balkon kostet extra.





Studierendenwerk-Chef Jürgen Allemeyer zog zum Studium nach Bremen, weil es dort damals günstige Wohnungen gab. Foto: Studierendenwerk Hamburg

Im Außenbereich des Cafés in der Hafencity Universität hat sich derweil Benedikt Schröter an den Tisch zu seinen Kommilitoninnen Lea und Birte gesetzt. Der 25-Jährige befindet sich im sechsten Semester und ist studentischer Abgesandter in der Vertreterversammlung des Studierendenwerks. Er lebt in einer Dreier-WG und zahlt dort 410 Euro, ein Mitbewohner muss für ein etwas größeres Zimmer 460 Euro berappen. Zusammen mit anderen Studierenden wollte Schröter im April auf die unbefriedigende Wohnsituation von vielen der 100.000 an den Hamburger Universitäten Eingeschriebenen aufmerksam machen und lud deshalb Dirk Kienscherf (SPD) und Anjes Tjarks (Die Grünen) zu einer Podiumsdiskussion ein. „Wir wollten dort ordentlich Dampf ablassen, aber die beiden haben parallel eine Meldung zur studentischen Wohnraumoffensive des rot-grünen Senats veröffentlicht – wir fühlten uns veräppelt!“ Die beiden Politprofis waren den aufmüpfigen Studis zuvorgekommen, indem sie via Medien vorab verkündeten, dass Rot-Grün die Zahl der städtischen Wohnungen für Studierende und Auszubildende in Hamburg in den kommenden zehn Jahren um rund ein Drittel erhöhen wolle.

### „Exzellente“ studieren ohne bezahlbare Wohnung?

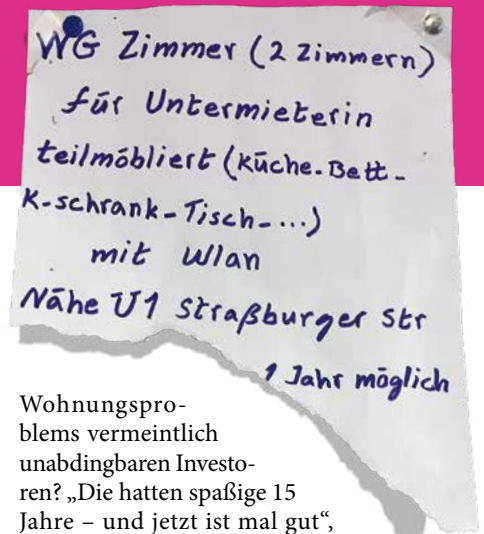
Der von der Regierungskoalition für das studentische Wohnen ausgearbeitete Masterplan solle zunächst die finanziellen Bedingungen zum Bau schaffen, so Tjarks: „Zum Beispiel durch die Verbesserung der Eigenkapitalquote des Studierendenwerks, durch die Erschließung neuer Grundstücke und durch die Verdichtung von bestehenden Anlagen.“ Dirk Kienscherf ist überzeugt davon, mit diesen Maßnahmen ausreichend Angebote für junge Menschen am Hambur-

ger Wohnungsmarkt zu schaffen und dafür zu sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt.

Während Jürgen Allemeyer das Vorhaben begrüßt, wettet die Opposition. „Anstatt das Mögliche sofort umzusetzen, wird die Konkretisierung weitgehend in die Zukunft geschoben“, kritisiert der wissenschaftspolitische Sprecher der Linksfraktion, Martin Dolzer: „Das ist keine Politik, die zielorientiert die realen Bedarfe berücksichtigt.“ Auch Benedikt Schröter reicht der Vorstoß der beiden Hamburger Regierungsparteien bei weitem nicht: „Alle reden von der Exzellenzuniversität. Doch viele Studenten stellen sich die Frage, wie sie ‚exzellente‘ studieren sollen, wenn sie keine bezahlbare Unterkunft finden.“

Nach Lösungen des Problems befragt, wird der zukünftige Stadtplaner Schröter grundsätzlich: „Es reicht nicht, wenn das Studierendenwerk sein Angebot ausbaut – es muss eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarkts stattfinden.“ Die Stadt sollte Grundstücke beispielsweise nur noch über Erbbaurechte vergeben und den Drittmix aufgeben, lautet der fast revolutionäre Vorschlag des Studentenvertreters: „Die eine Hälfte der Wohnungen sollte künftig die städtische SAGA für einkommensschwache Milieus bauen, die andere Hälfte sollte kleinen privaten und den großen Baugenossenschaften vorbehalten sein.“

Und was ist mit den von der freien Wirtschaft so oft beschworenen und zur Lösung des



Wohnungsproblems vermeintlich unabdingbaren Investoren? „Die hatten spaßige 15 Jahre – und jetzt ist mal gut“, sagt der Mittzwanziger forsch. Dass das funktionieren würde, habe Wien in den 1920er-Jahren vorgemacht, so Schröter: „Damals hat die Stadt dort durch massiven Aufkauf privaten Grund die hohen Bodenpreise ausgehebelt. Hat bekanntlich funktioniert!“ Heute befänden sich gut zwei Drittel des dortigen Wohnungsbestands in der Hand der Kommune, was das urbane Wohnen für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar mache, so der Stadtentwicklungs-Student. ■

### So finden Studierende die passende Bleibe



- Studierende sollten schon vor Erhalt der Zulassung mit der Suche beginnen.
- Wer flexibel ist und sich für mehrere Wohnanlagen des Studierendenwerks interessiert, hat größere Chancen auf ein Zimmer. Bewerbungen online auf [studierendenwerk-hamburg.de](http://studierendenwerk-hamburg.de)
- Das Beratungszentrum Wohnen des Studierendenwerks Hamburg in der Grindelallee unterstützt dabei, das passende Dach über dem Kopf zu finden.
- Angebote auf Internetportalen, schwarzen Brettern in den Hochschulen und beim AstA nutzen! Oft hängen dort auch Anzeigen, die nicht im Internet zu finden sind. Soziale Medien wie Facebook sichten!
- Achtung: Wer zur Überbrückung in eine teure Wohnung zieht, muss die Kündigungsfristen beachten.
- Mit anderen Studierenden zusammentun und gemeinsam eine Wohnung suchen.
- Bei privaten Vermietern persönlich vorstellen, eine kleine „Bewerbungsmappe“ erstellen mit den wichtigsten Informationen (wer bin ich, wie finanziere ich meinen Lebensunterhalt, Bürgschaft der Eltern, Vorvermieterbescheinigung).
- Freunden, Bekannten, Verwandten erzählen, dass man Wohnraum sucht. Oftmals ergibt sich dadurch etwas.
- Gemeinnützige Anbieter berücksichtigen, WG-Portale, Wohnungsbaugenossenschaften oder Sozialwohnungen zum Beispiel bei der SAGA (mit Paragraf-5-Schein). Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau ist auch für Studierende zugänglich.



Interview

## „Private Luxus-Apartments sind keine Lösung“



Über die Situation der Studierenden auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sprach *MieterJournal*-Redakteur Volker Stahl mit dem Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla.

### Welche Gruppen haben in Hamburg die größten Probleme, eine Wohnung zu finden?

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist praktisch leergefegt, einen Leerstand gibt es nicht. Aktuell fehlen mehr als 30.000 bezahlbare Wohnungen, sodass tausende Menschen nicht mit Wohnraum versorgt werden können. Auch wenn die Wohnungssuche für viele nicht einfach ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt überproportional größer werden, je geringer das Einkommen der Wohnungsinteressenten ist. Angesichts des nach wie vor starken Zuzugs nach Hamburg werden auch die erfreulich hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau auf absehbare Zeit nichts an der Misere ändern.

### Und wie sieht das bei den rund 100.000 Studierenden in Hamburg aus?

Wenn man bedenkt, dass nur vier von hundert Studierenden die Chance haben, ein vergleichbar günstiges möbliertes Zimmer in den Wohnanlagen des Studierendenwerks zu bekommen, dann kann dafür nur noch die Note ungenügend vergeben werden. Unter dem knappen Wohnungsangebot haben insbesondere Studierende zu leiden, die auf Bafög angewiesen sind. Auch wenn die Höchstförderung im August auf 861 Euro im Monat angehoben wurde, liegt sie im Vergleich immer noch unter dem Einkommen der Transferleistungsempfänger. In der Hackordnung der Wohnungsinteressenten rangieren vom Bafög lebende Studierende sehr oft an letzter Stelle.

### In Altona baut ein Immobilienunternehmen derzeit ein Wohnheim mit 777 Mikro-Apartments für Studierende, Azubis und Berufstätige. Bringt das Entlastung?

Es handelt sich hier um Apartments, die keiner Preisbindung unterliegen und deshalb nur für einen kleinen Teil von finanziell gut gestellten Studierenden infrage kommen. Für alle anderen sind sie schlicht zu teuer. Eine Entlastung des Wohnungsmarkts für diejenigen, die keine reichen Eltern haben, ist dadurch nicht zu erwarten. Der Senat sollte endlich aus den beim allgemeinen Wohnungsbau begangenen Fehlern der Vergangenheit lernen. Es kommt nämlich nicht nur darauf an, dass Studierenden-Apartments gebaut werden – im Vordergrund sollte der Bau von bezahlbaren Unterkünften stehen.

### Private Investoren klotzen ran – unternimmt die Stadt genug, um Studierende und Auszubildende sozialadäquat unterzubringen?

Die knappen Flächenressourcen sollten nicht für teure Luxus-Apartments, sondern für preiswerte Studierendenunterkünfte genutzt werden.

### Haben Sie einen weiteren Lösungsvorschlag?

Kurzfristig sollte überlegt werden, ob es nicht sinnvoller ist, die vielen freiwerdenden oder nicht mehr benötigten Flüchtlingsunterkünfte zumindest vorübergehend als Studentenheime zu nutzen, statt diese mit hohem Aufwand an Steuergeldern gebauten Einrichtungen einfach abzureißen. Hilfreich wäre auch, schon zum Wintersemester 2019/20 eine Kampagne des Senats zusammen mit dem Studierendenwerk zu starten, um alle Hamburgerinnen und Hamburger aufzurufen, Studierenden Zimmer anzubieten. Sollte es dabei bei der Untervermietung zu Problemen mit der Vermieterseite kommen, ist der Mieterverein gerne bereit, Hilfe zu leisten.

### Sollten Sozialwohnungen Studenten generell zur Verfügung stehen – unabhängig von ihrem Einkommen?

Ganz klar: nein. Unabhängig davon, ob man Student ist oder nicht, sollte das Einkommen immer maßgeblich sein. Es gibt erfreulicherweise viele Studierende, deren Einkommen höher ist als das für den geförderten Wohnungsbau relevante. Es ist nicht zu vermitteln, dass gerade diese Personengruppe angesichts des zusammengeschrunpften Sozialwohnungsbestands gegenüber den tatsächlich Berechtigten privilegiert werden soll.

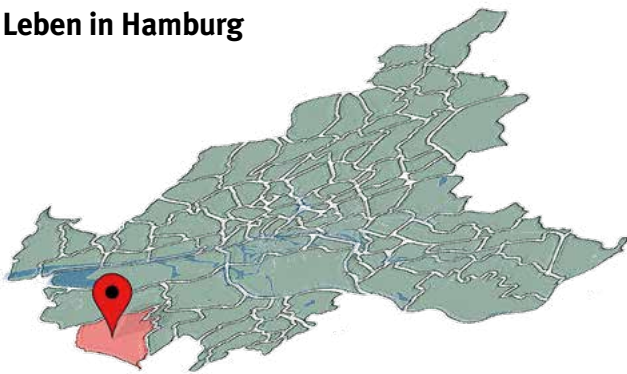
### Mit welchen Problemen werden Studierende am häufigsten beim Mieterverein vorstellig?

Erstaunlicherweise gibt es große Parallelen zu den ganz normalen Problemen, mit denen sich alle Hamburger Mieterhaushalte auseinandersetzen müssen. Das geht mit den Betriebskosten los und endet bei Schönheitsreparaturen. Spezielle Probleme entstehen allenfalls durch Abwesenheit wegen Gastsemester an anderen Hochschulen oder durch das Wohnen in einer WG.

### Worauf sollten junge Leute, die in eine WG ziehen, besonders achten?

Wichtig ist zunächst die Entscheidung, wer den Mietvertrag als Hauptmieterin oder -mieter eingehen soll. Wollen alle WG-Mitglieder als Hauptmieter eingetragen werden, dann können sie nur gemeinsam gegenüber dem Vermieter handeln, was aufgrund unterschiedlicher Interessen oft Probleme bereitet. Es ist deshalb von Vorteil, wenn ein WG-Mitglied Hauptmieter wird und die anderen Untermieter. Die WG soll auf jeden Fall im Mietvertrag festhalten, dass sie berechtigt ist, die ausscheidenden Mitglieder durch neue zu ersetzen, ohne dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss.





### Stadtteil-Rundgang (10)

## Bezahlbare Mieten und blühende Heide

Mit Dieter Wehrbrink durch den grünen Stadtteil Neugraben



„Neugraben wird total unterschätzt“, findet Dieter Wehrbrink.

Fotos: Deh

Von Sabine Deh

**Beim Ranking „Hamburgs attraktivste Stadtteile“ ist ein Name noch nie aufgetaucht: Neugraben. Triste Architektur, eine hohe Kriminalitätsrate und zu viele Migranten, bemängeln Kritiker. „Ich finde, das ist zu kurz gedacht. Wir haben in Neugraben eine sehr gute Nahverkehrsanbindung, viel Natur und einen wunderschönen dörflichen Kern“, hält Dieter Wehrbrink dagegen. Der pensionierte Fußbodenverleger und Literaturfreund lebt seit mehr als 40 Jahren in Neugraben und das, wie er betont, sehr gerne. Auf unserem Rundgang will der sympathische 75-Jährige zeigen, was seinen Stadtteil besonders liebens- und lebenswert macht.**

Zu unserem Treffpunkt in der von bunten Heidschnucken-Figuren und kleinen Geschäften gesäumten Neugrabener Bahnhofstraße hat er spontan seine Nachbarin Lisa Stindt mitgebracht. „Lisa ist hier aufgewachsen und hat quasi zugesehen, wie der Stadtteil gewachsen ist“, erzählt Dieter Wehrbrink mit einem freundlichen Lächeln.

Die beiden Nachbarn leben selbstständig in einer Seniorenwohnanlage am Gerdauring und kennen sich aus dem Literaturcafé im Striepensaal, in dem Wehrbrink einmal im Monat einen Autor oder eine Autorin vorstellt. „Seine Astrid-Lindgren-Lesung neulich war richtig toll“, schwärmt Lisa Stindt.

### Früher Residenz vermögender Hamburger

Vor dem Zweiten Weltkrieg war Neugraben, das 2016 ganz groß seinen 500. Geburtstag feierte, noch ausgesprochen dörflich geprägt. „Viele vermögende Hamburger hatten hier eine Sommerresidenz, sie schätzten die Nähe zur Natur“, berichtet die hellwache 83-Jährige, während wir die hügelige Bahnhofstraße in Richtung Fischbeker Heide entlang spazieren. Links und rechts zweigen Straßen ab, mit malerischen Namen wie Kiefernheide, Südheide oder Kleinheide, die mit schnuckeligen Einfamilienhäusern verschiedenster Architekturstile bebaut wurden. Nach dem Krieg, als große Teile Hamburg in Trümmern lagen, bezogen viele „Pfeffersäcke“ ihre von Bomben verschont gebliebenen Ferienhäuser in Neugraben. Manche blieben. Andere, so ein Onkel der in

Neugraben hoch verehrten Kanzlergattin und Grundschullehrerin Loki Schmidt, erschufen sich hier ein Behelfsheim. „Beim Bau des neuen Viertels Falkenbergssiedlung setzte man in den letzten Kriegsjahren 500 jüdische Frauen und Mädchen aus dem KZ Neuen-gamme ein“, erinnert Lisa Stindt an einen unrühmlichen Teil der Stadtteilgeschichte.

### Per S-Bahn in 25 Minuten zum Hauptbahnhof

Dieter Wehrbrink ist gebürtiger Bremer. Der Liebe wegen zog es ihn 1972 nach Hamburg. Zunächst lebte er mit seiner Frau bei den Schwiegereltern am Tempoweg. Kurz darauf zog er mit seiner kleinen Familie in ein Neubaugebiet in Neugraben. Nach der Scheidung brauchte er später eine Unterkunft, die auch Platz und Auslauf für seinen Hund bot. In der pittoresken, mit Kopfsteinen gepflasterten Straße Neugrabener Dorf fand er schließlich ein bezahlbares kleines Mietshaus. „Ich würde wirklich gerne sehen, wo du früher gewohnt hast“, bittet Lisa Stindt. Also überqueren wir die belebte B73 und machen uns auf den Weg zu Wehrbrinks altem Heimathafen.

Als wir den Neugrabener S-Bahnhof passieren, betont Wehrbrink, dass die Fahrt



Am Ende der Neugrabener Bahnhofstraße finden Wanderer am Fischbeker Heideweg den Schafstall, das Naturschutz-Informationshaus der Loki-Schmidt-Stiftung.



Im Spätsommer ist der blühende Fischbeker Heideweg eine echte Augenweide



mit der S3 zum Hauptbahnhof gerade 25 Minuten dauert. Lisa Stindt zeigt auf das Süderelbe-Einkaufszentrum und erzählt, dass dort drei Mal in der Woche ein Markt veranstaltet wird, auf dem sie oft und gerne einkauft. In der angeschlossener Marktpassage im einheitlichen Rotklinker-Look haben sich zwischen Ein-Euro-Shops und Drogerien Traditionsgeschäfte wie Feinkost Mecklenburg und der Herrenausstatter Böttjer bis heute gehalten. Das Einzige, was unsere Stadtteilführer in Neugraben wirklich vermissen, ist ein schönes Café. „Überall nur diese Ketten-Bäckereien, die haben keinen Charme“, bedauern Wehrbrink und Stindt.

### Siedlung Vogelkamp mit 1.500 Wohnungen entsteht

Ein Stück weiter, im BGZ, Neugrabens Bürgerzentrum an der Straße Am Johannisland, finden wir nicht nur die Veranstaltungshalle CU-Arena mit Platz für 1.800 Zuschauer, sondern auch eine Ausstellung zur neuen Wohnsiedlung Vogelkamp, die gleich um die Ecke entsteht. Geplant sind in diesem Bereich 1.500 Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäusern. In einigen Vorgärten schnurten bereits die ersten kleinen Mähroboter. Derzeit werden dort unter anderem zwei moderne, viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Wohnungen hochgezogen, in denen die garantierte Netto-Kaltmiete bei acht Euro je Quadratmeter liegt. Im Rahmen eines Pilotprojekts prüft die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hier ein neues Segment für den frei finanzierten Wohnungsbau. Der Hamburger Senat möchte damit auch für durchschnittliche und mittlere Einkommen bezahlbare Wohnungen schaffen. Eine erste Musterwohnung ist fertiggestellt. „Günstig wurde der Bau vor allem durch strategische Entscheidungen: Kein Projektentwickler, kein Makler; anstelle eines teuren Generalunternehmens beauftragte der Architekt die einzelnen Baufirmen“, lobt die Wochenzeitung *Die Zeit* das Bauprojekt und fragt: „Warum wird nicht überall so gebaut?“



Neues Wohnquartier Vogelkamp: Unter anderem entstehen hier gerade zwei Mehrfamilienhäuser mit acht Euro Netto-Kaltmiete je Quadratmeter.

Auch das Gelände rund um die ehemalige Röttiger-Kaserne an der Cuxhavener Straße wird zu einem neuen Wohnquartier umgestaltet. Zudem sind Neuansiedlungen am Fischbeker Heidbrook und an den Fischbeker Reethen sowie eine Wohnunterkunft für geflüchtete Menschen geplant. Bis 2025 rechnen Experten mit einem Zuwachs von rund 10.000 Bewohnern in Neugraben. „Der Stadtteil wird sich an die neuen Gegebenheiten anpassen, das hat er immer getan“, geben sich Dieter Wehrbrink und Lisa Stindt zuversichtlich.

Den geplanten Wohnungsbau in der Region Süderelbe begleitet die Schulbehörde Hamburg mit einem umfangreichen Ausbauprogramm für Lehrereinrichtungen. Alle Grundschulen in der Region sollen ausgebaut werden, sodass ab dem Schuljahr 2022 anwachsend bis zum Schuljahr 2024 bis zu 31 Klassen in jedem Jahrgang aufgenommen werden können. Dazu sollen weiterführende Schulen, eine mit sechs Parallelklassen, sowie die sogenannte Campuschule an der Neuwiedenthaler Straße gebaut werden. Die Fertigstellung ist für das Schuljahr 2023/24 geplant.

Ins Gespräch vertieft, laufen wir schließlich an dem kleinen Freibad in der

Neuwiedenthaler Straße vorbei und werfen einen Blick auf die im Kinderbecken plan-schenden Familien. Ein Stück weiter erreichen wir unser Ziel – die hübsche Straße Neugrabener Dorf. Gleich am Anfang, auf der linken Seite, residiert der Schützenverein Neugraben-Scheideholz, der kürzlich sein 125-jähriges Bestehen gefeiert hat.

### Der Stadtteil verändert sich stark, aber zwei alte Eichen bleiben

Wir passieren zahlreiche mit Reet gedeckte Fachwerkhäuser. Suchend gleitet Wehrbrinks Blick die Straße entlang. „Da drüben muss es gewesen sein, dort habe ich gewohnt“, sagt er und überquert eilig die Straße. Dann der Schock: Sein ehemaliges Haus wurde offensichtlich kürzlich abgerissen. Stattdessen lesen wir auf einem Schild, dass hier Bauland zu verkaufen ist. „Nur die beiden alten Eichen sind geblieben“, sagt Wehrbrink etwas traurig.



Der Stadtteil soll schöner werden: Der Förderverein Neugraben und seine Kooperationspartner, darunter die Steg und das Gymnasium Süderelbe, gaben vor ein paar Jahren 15 kunstvoll gestaltete Heidschnucken-Figuren an der Neugrabener Bahnhofstraße in Auftrag.





# Schwarzen Schafen auf der Spur

Airbnb & Co.: Bezirke kontrollieren, ob sich die Portale an das Wohnraumschutzgesetz halten – Bußgelder wurden bisher nicht verhängt

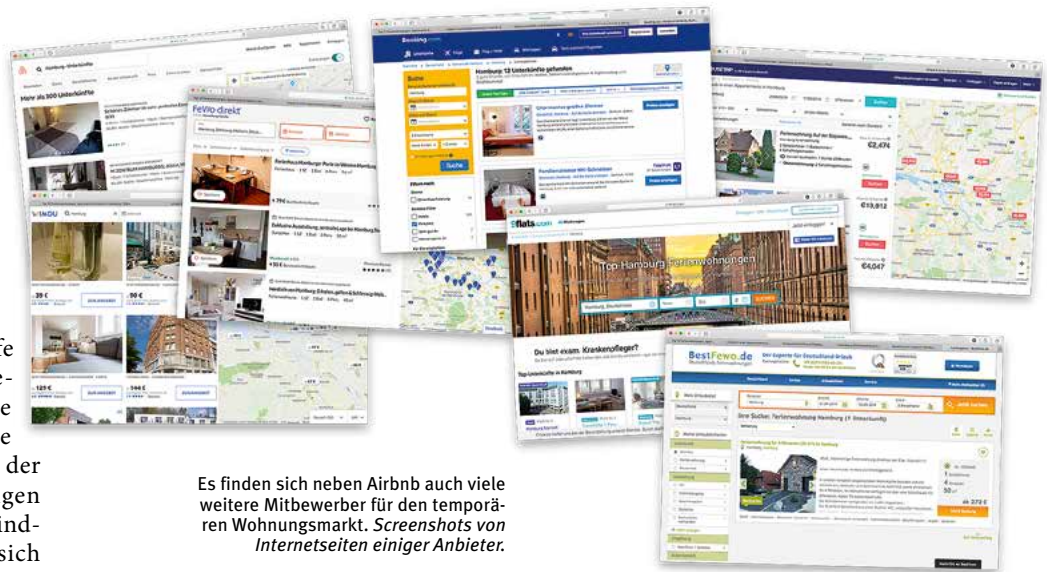
Von Volker Stahl

**In Hamburg ist Wohnraum knapp. Um zu verhindern, dass private Anbieter ihn als Ferienunterkünfte zweckentfremden, hat die Bürgerschaft zum Jahreswechsel das Wohnraumschutzgesetz verschärft. Alle Gastgeber und Homesharer müssen ihre Domizile registrieren lassen. Doch nicht alle halten sich daran.**

„Wir wollen die schwarzen Schafe unter den Ferienwohnungsvermietern zur Rechenschaft ziehen“, sagte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) bei der Vorstellung der Reform, die nach einer dreimonatigen Übergangsfrist seit dem 1. April verbindlich gilt. Außer der Verpflichtung, sich eine sogenannte „Wohnraumschutznummer“ zu besorgen, gilt seitdem Folgendes: Die Wohnungen dürfen genehmigungsfrei nicht länger als acht Wochen an Gäste vermietet werden, die Registrierungsdaten werden an die Steuerbehörden weitergeleitet und bei Verstößen können Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 Euro verhängt werden.

Ausnahmeregelungen greifen laut Auskunft des Bezirksamts Altona, wenn zum Beispiel ein Betrieb gewerblich als Hotel eingestuft wurde. Der Wohnraumvermittler Airbnb erklärt den Anbietern die Regelungen so: „Ausnahmen: Dein Inserat ist von der Verpflichtung, eine Wohnraumschutznummer anzugeben, ausgenommen, wenn du eine nicht für Wohnzwecke genutzte Unterkunft vermietet. Dazu können Bed & Breakfasts, Serviced Apartments und Hotels zählen. Die Ausnahme gilt jedoch nur, wenn du in deinen Einstellungen zusätzlich ein ordnungsgemäßes Impressum hinzugefügt hast.“

Das formalisierte Verfahren bleibt nicht ohne Wirkung. Während der heißen Diskussion um die Gesetzesreform ging das marktführende Vermittlungsportal Airbnb in Hamburg von 9.000 Anbietern in der Hansestadt aus, bis Ende Juli haben sich aber nur 4.203 Anbieter registrieren lassen. Trifft die Schätzung von Airbnb auch nur einigermaßen zu, ist zu vermuten, dass einige Anbieter kalte Füße bekommen haben. Interessant ist die Verteilung der Wohnraumschutznummern im Bezirksvergleich: In Eimsbüttel wurden mit 994 die meisten Nummern vergeben. Auf den Plätzen folgen die Bezirke Altona (951),



Es finden sich neben Airbnb auch viele weitere Mitbewerber für den temporären Wohnungsmarkt. Screenshots von Internetseiten einiger Anbieter.

Nord (863), Mitte (819), Wandsbek (389), Bergedorf (94) und Harburg (89).

Um illegalen Vermietern auf die Schliche zu kommen, wurden auf Bezirksebene acht neue Planstellen geschaffen und die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen finanzierten befristeten Stellen bis zum kommenden Jahr verlängert. Im bei den Kontrollen federführenden Bezirk Altona ist aktuell ein Mitarbeiter mit der Thematik befasst. Neben Recherchen im Internet begibt er sich jeden Tag einmal im Außendienst auf die Spuren verdächtiger Anbieter. „Derzeit werden die Internetportale auf Anzeigen ohne Wohnraumschutznummern überprüft und zur Löschung der betreffenden Inserate aufgefordert“, sagt Sabine Nolte. Die Sprecherin des Bezirksamts Altona betont, dass die zuständigen Mitarbeiter in allen sieben Hamburger Bezirken nicht nur den Marktführer Airbnb im Visier hätten: „Das Ziel ist, alle einschlägigen Internetportale zu überprüfen, es gibt keine festgelegte Anzahl und keine festgelegten Portale.“ Bußgelder seien aber bisher nicht verhängt worden, teilt die Stadtentwicklungsbehörde mit. Zum Vergleich: In Berlin, wo eine ähnliche Regelung gilt, sind von 250 Gastgebern bisher 1,5 Millionen Euro Bußgelder eingefordert worden.

Der CDU-Bürgerschaftsabgeordnete Carsten Ovens wollte wissen, ob das „Airbnb-Gesetz“ funktioniert und stellte eine Kleine Anfrage an den Senat. Dieser antwortete, dass „alle Onlineplattformen“ durch die zuständigen Bezirksämter systematisch nach vorhandenen Inseraten ohne Wohnraumschutznummer und Angabe eines Impressums durchsucht würden. Portale,

auf denen gegen die Angabepflicht verstoßen wird, müssten sich einer „Anhörung“ stellen und würden aufgefordert, alle Inserate, die gegen das Hamburger Wohnraumschutzgesetz verstoßen, zu löschen. Geschehe dies nicht „in einer angemessenen Frist“, würden den Portalen „Zwangsmittel“ angedroht. Zumindest der Marktführer scheint sich laut Senatsantwort an die Vorgaben zu halten: „Es liegen Erkenntnisse vor, dass Airbnb Angebote ohne Wohnraumschutznummer von seiner Angebotsplattform entfernt.“ Die Zwischenbilanz drei Monate nach Einführung der Registrierspflicht lautet: Den Behörden sind 16 Vermittlungsplattformen im Internet negativ aufgefallen, acht Plattformen haben ein Anhörungsverfahren über sich ergehen lassen müssen und ein Ordnungswidrigkeitsverfahren wurde eingeleitet.

In Hamburg wird die Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes von der Linken bis zu den Christdemokraten begrüßt, auch wenn Ovens die Reform im Stil des Oppositionspolitikers als „nicht gut durchdacht“ bezeichnet. „Der Wohnraumschutz stellt sicher, dass Wohnungen auch wirklich zum Wohnen genutzt werden“, lässt sich die zuständige Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt nicht beirren. Nur der stadtentwicklungspolitische Sprecher der FDP-Bürgerschaftsfraktion Jens P. Meyer geht auf Konfrontationskurs, macht die Reform als „Luftnummer“ madig und kritisiert die Schaffung neuer Stellen: „Diese Ressourcen sollten besser eingesetzt werden, um den Neubau von Wohnungen in unserer Stadt schneller zu genehmigen.“ Mit dieser Meinung steht er allerdings ziemlich allein da. ■



# Vorsicht vor Traum-Angeboten!

Die Polizei warnt vor Wohnungsbetrug im Internet – Fälle häufen sich

Von Folke Havekost

**Das Angebot auf der Vermittlungsplattform immowelt.de klingt wie ein Traum: Zwei-Zimmer-Wohnung in Harvestehude für 535 Euro, Betriebskosten inklusive. Ein Schnäppchen in bester Lage auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt. Klar, dass sich da Interessenten finden – was von Betrügern schamlos ausgenutzt wird.**

Wer sich Anfang 2019 nach dem Objekt erkundigte, erhielt als Antwort krude E-Mails. Die Anbieterin „Diana G.“ erklärte, sie sei beruflich nach Mailand gezogen und habe deshalb Airbnb mit der Abwicklung beauftragt. Dann bat sie um eine Kopie des Personalausweises oder Reisepasses – und um Geld: „Sie haben 3 Tage, um die Wohnung zu überprüfen, bevor sie sie mieten. Airbnb wird die Lieferung für die Schlüssel und den Vertrag zu Ihnen starten, aber zuerst müssen Sie den Wert von 1 Miete Monat (535 EUR) + Kautions (1.300 EUR) einzuzahlen (gesamt ist 1.835 EUR) in das Airbnb-Konto.“ (Fehler im Original)

Natürlich wickelt Airbnb derartige Vermietungen nicht selbst ab. Inserat und E-Mail sind eine Falle, mit der arglosen Menschen auf Wohnungssuche schnell viel Geld aus der Tasche gezogen werden soll. Wer überweist, hört nie wieder etwas von der vermeintlichen Vermieterin aus Mailand.

„In Hamburg ist Wohnraum knapp, das wissen auch Betrüger“, sagt Christiane Wagner, die bei der Hamburger Polizei für Präventionsarbeit zuständig ist. „Manchmal locken da so gute Angebote, dass man den Kopf kurz ausschaltet.“ Gerade die Suche nach einer Wohnung sei eine emotionale Situation, die von den Tätern ausgenutzt werde, so Polizeipräsident Ralf Martin Meyer. Auch wenn keine konkreten Zahlen erfasst werden, ist davon auszugehen, dass Wohnungsbetrug via Internet immer häufiger auftritt. „Durch die eingehenden Anzeigen ist uns bekannt, dass dieses Phänomen die Bürger bewegt“, erklärt Wagner. Zu den Indizien für einen Betrugsversuch zählten extrem günstige Mietangebote, Fotos der Wohnung „wie aus einem Katalog“, die Forderung nach Vorabzahlungen und die Angabe, der Vermieter würde sich zurzeit im Ausland aufhalten.

Manchmal werden Übeltäter überführt und bestraft. Im Juli 2019 verurteilte das Amtsgericht Hamburg Taip R. wegen gewerbsmäßigen Betrugs zu 15 Monaten Haft ohne Bewährung. Der 46-Jährige hatte 2015 auf ebay fremde Wohnungen inseriert und insgesamt sechs Interessenten mit Forderungen nach Kautions und Mietvorschuss um rund 15.000 Euro gebracht.

Ein besonders dreister Fall verbirgt sich hinter der seriös klingenden MC Hansebau GmbH. In Wirklichkeit eine Briefkastenfirma, bietet sie via Internet in Eimsbüttel und Rotherbaum mehrere fremde Wohnungen zur Miete an. Geschäftsführer Jens Bülow, gegen den bereits seit 2016 Anzeigen vorliegen, ging in mindestens einem Fall besonders raffiniert vor: Indem er einen Untermietvertrag abschloss, konnte er sogar Besichtigungstermine mit 40 Interessenten in einer Wohnung in der Himmelstraße abhalten. Danach verschickte die Hansebau Schreiben, in denen sie eine „verbindliche Vertragsgestellung“ in Aussicht stellte – falls binnen sieben Tagen die Kautions geleistet werde. Im Fall Himmelstraße belief sie sich auf 3.195 Euro. Den Eingang des Geldes bestätigte Bülow sogar noch per Brief, danach war er allerdings nicht mehr erreichbar.

Eine direkte finanzielle Schädigung ist nicht immer das Ziel betrügerischer Anbieter. Oft werden auch sensible persönliche Daten verlangt, mit denen die Opfer mittelbar geschädigt werden. Mit dem PDF eines Personalausweises und einigen weiteren Informationen lassen sich im Internet Konten eröffnen und Waren bestellen. „Mit seinen eigenen persönlichen Daten sollte man sehr sorgfältig umgehen“, empfiehlt die Präventionsexpertin Wagner: „Gescannte persönliche Dokumente wie den Ausweis sollten auf keinen Fall gesendet werden.“ Außerdem solle man „unbedingt seinem Bauchgefühl trauen – und bei einem schlechten Gefühl auch einmal googeln. Mittlerweile finden sich im Internet viele Informationen über schwarze Schafe.“

Denn so sehr die Masche Wohnungsbetrug offenbar boomt, neu ist sie nicht. Im September 2011 interessierte sich eine Hamburger Mieterin für eine 75-Quadratmeter-Wohnung in Hohenfelde, die ein „Frank M.“ inseriert hatte. Da er zurzeit in Kanada sei, bat er vor einem Besichtigungstermin um Gehaltsbescheinigungen und eine Kopie des Personalausweises. Unter dem Namen der Mieterin wurden dann Kreditkarten beantragt und Kundenkonten eröffnet, etwa bei ebay und Neckermann. In der Folge bestellten die Betrüger im Internet Waren, die dank eines zusätzlich beantragten Nachsendeauftrags an eine Berliner Adresse geliefert werden sollten.

Die Mieterin, bei der nach einiger Zeit Mahnschreiben eingingen, hatte Glück im Unglück: Weil sie unverzüglich Anzeige erstattete und die Betrüger ihre Hausnummer falsch angegeben hatten, klärte sich der Vorfall ohne wirtschaftlichen Schaden. Es habe aber mehr als ein Jahr gedauert, bis die falschen Bestellungen aufgehört hätten, berichtet die Betroffene. ■



Sensible Daten sind begehrt: Die Hamburger Polizei warnt mit einem Comic vor Wohnungsbetrug im Internet. Ausriss der Illustration: Fehrmann/Polizei Hamburg

# Die Unparteiische

In Konfliktsituationen im Mietverhältnis hilft Rechtsanwältin und Mediatorin Inge Würfel, maßgeschneiderte Lösungen zu finden

Von Anna Salewski

**Der Nachbar hört zu laut Musik, vor seiner Haustür türmen sich Müllbeutel oder Rauchschwaden wabern von nebenan herüber. In der Regel lassen sich Probleme in Mehrfamilienhäusern ganz einfach aus der Welt schaffen: Man spricht miteinander und nimmt Rücksicht auf die Befindlichkeiten des anderen. Doch was tun, wenn aus den vermeintlichen Lappalien plötzlich ein Grundsatzproblem wird? Wie geht man vor, wenn sich die Fronten im Mietshaus derart verhärten, dass ein entspanntes Miteinander nicht mehr möglich ist? Bevor die Situation weiter eskaliert und sich die Streithähne vor Gericht wiedersehen, kann eine Mediation weiterhelfen.**



Rechtsanwältin und Mediatorin Inge Würfel. Foto: Salewski

„Dabei geht es um Konflikte, die im Zusammenleben auftauchen, aber regelbar sind. Oft sind die Parteien in ihrem ‚Tunnel‘ und kommen alleine nicht wieder heraus“, erklärt Inge Würfel. Die Rechtsanwältin mit jahrzehntelanger Berufserfahrung berät nicht nur Vereinsmitglieder in mietrechtlichen Angelegenheiten, sondern ist auch ausgebildete Mediatorin. „Die Mediation eröffnet den Beteiligten die Chance, sich in ihren persönlichen Beweggründen verständlich zu machen und den Weg zurück zu einer sachlichen Auseinandersetzung zu finden“, sagt Würfel.

Eine Mediation macht vor allem dann Sinn, wenn die Streitenden auch zukünftig miteinander zu tun haben oder aufeinander angewiesen sind. Sie kann etwa zwischen Nachbarn, Wohngemeinschaftsmitgliedern und auch Mieter und Vermieter oder Untervermieter und Untermieter durchgeführt werden. Bei dem Verfahren setzen sich die Streitparteien mit einem Dritten, dem Mediator, zusammen. Dieser ist unabhängig und allparteilich. Allparteilichkeit bedeutet weit mehr als Neutralität: Während ein Schiedsrichter sich auf dem Spielfeld neutral verhält und auf die Einhaltung der Spielregeln ach-

tet, ist der Mediator auch an einem „guten Spiel“ interessiert, indem er die Interessen aller Beteiligten herausarbeitet, damit diese in einer einvernehmlichen Lösung Berücksichtigung finden. Grundvoraussetzung ist, dass beide Parteien freiwillig mitmachen und an einer Beilegung des Konflikts interessiert sind.

Bei Streitigkeiten unter Nachbarn mietrechtlich zu helfen, ist oft schwierig. „Wir vertreten Hamburgs Mieter bei Problemen mit dem Vermieter. Bei Streit unter Nachbarn entsteht ein Interessenkonflikt“, erklärt Inge Würfel. Zudem sind rechtliche Lösungen bei diesen Konflikten häufig nicht das richtige Mittel. „Gefühle und Befindlichkeiten spielen vor Gericht keine Rolle und man kommt nicht weiter“, sagt die Mediatorin. Eine rechtliche Durchsetzung von Forderungen kann schwierig sein, weil die Rechtslage unklar oder die Beweisbarkeit der Rechtspositionen schwierig ist. In solchen Fällen nicht weiterhelfen zu können, habe sie schon immer als sehr unbefriedigend empfunden, so Würfel. Die Mediation biete, statt eines teuren Gerichtsverfahrens mit unsicherem Ausgang, eine die Interessen beider Beteiligter berücksichtigende Lösung.

„Ziel ist es, dass die Beteiligten selbstbestimmt eine auf die Zukunft gerichtete Konfliktregelung finden. Diese Vereinbarung hat eine Verbindlichkeit“, erklärt Würfel. Die Erfahrung zeige, dass eine individuelle Vereinbarung eine große Erleichterung für beide Seiten bringe, um mit dem Konflikt umzugehen. „Für die Parteien ist das ganz konkret und auf ihre Lebenssituation zugeschnitten“, so die Mediatorin.

Die Dauer eines Mediationsverfahrens ist unterschiedlich und hängt von der Anzahl der Konfliktthemen ab. Ein Thema zu bearbeiten, dauert durchschnittlich zwei bis drei Sitzungen, die eineinhalb bis zwei Stunden lang sind. Handelt es sich um einen Konflikt zwischen Mieter und Vermieter, kann eine Co-Mediation sinnvoll sein. Dabei strukturieren zwei Mediatoren als Team gemeinsam und gleichberechtigt das Mediationsgespräch. ■



## Mediation beim Mieterverein:

### Mediation:

Das Wort kommt aus dem Lateinischen und bedeutet „Vermittlung“. Ziel des strukturierten Verfahrens zur Konfliktbearbeitung ist, dass die Beteiligten einvernehmlich und eigenverantwortlich eine für sie beide tragfähige Vereinbarung im Umgang mit ihrem Konflikt finden.

### Anmeldung:

Telefonisch unter 040/87979-132 oder per E-Mail an [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

### Ort:

Hauptgeschäftsstelle Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

### Kosten:

Die Kosten für die Mediation werden zum Teil vom Mieterverein zu Hamburg übernommen, wenn wenigstens eine Partei Mitglied des Vereins ist. Pro Person und Zeitstunde sind von den Parteien jeweils 15 Euro als Eigenanteil zu tragen.



# Mieten in der Hansestadt steigen weiter

Der Berliner Mietendeckel – ein Vorbild für Hamburgs Wohnungsmarkt?

Von Volker Stahl

**Obwohl in Hamburg zuletzt jährlich rund 10.000 Baugenehmigungen erteilt wurden, suchen viele Menschen eine bezahlbare Bleibe. Während in Berlin der Mietendeckel und die Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen heiß diskutiert wird, geht der rot-grüne Senat in der Hansestadt einen anderen Weg. Die zuständige Senatorin setzt mit der geplanten Reduzierung der Kappungsgrenze eher auf minimalinvasive Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Dem Mieterverein, der einem Mietenstopp schon aus rechtlichen Erwägungen wenig abgewinnen kann, reicht das nicht: Die ursprünglich vom Senat beabsichtigte Verschärfung von Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes muss endlich auf den Weg gebracht werden, um Abzockern auf dem Wohnungsmarkt Sanktionen anzudrohen.**

Als sich im August abzeichnete, dass der Senat auf dem halben Weg stehen bleiben will, platzte Mietervereins-Chef Siegmund Chychla der Kragen. In ungewohnter Schärfe forderte er von Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) ein „Machtwort“ ein. Hamburgs Regierungschef möge endlich die lange ausgearbeiteten Gesetzesinitiativen vollständig in den Bundesrat einbringen, um die 700.000 Hamburger Mieterhaushalte nachhaltig vor extremen Mieterhöhungen zu schützen. Inhalt der auf Eis liegenden Bundsratsinitiativen: Zum einen soll die bisherige Möglichkeit, die Mieten im Bestand innerhalb von drei Jahren um 15 Prozent zu erhöhen, auf zehn Prozent reduziert werden. Zudem soll der Gesetzentwurf, der eine Verschärfung von Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes – wer mehr als 20 Prozent mehr als die ortsüblichen und erlaubten Mieten verlangt, riskiert eine Strafe – auf den Weg gebracht werden. „Da es sich nicht um radikale Eingriffe in den Wohnungsmarkt, sondern um den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft Rechnung tragende Korrekturen handelt, erwarten Hamburgs Mieterinnen und Mieter endlich ein Machtwort des Bürgermeisters“, sagte Chychla.

In der Bundeshauptstadt ticken die Uhren anders. Zum Teil ist die Wohnungsmisere dort hausgemacht, was womöglich die Radikalität der dort beabsichtigten Maßnahmen und die Schärfe der Auseinandersetzung erklärt. Während Hamburg den städtischen Wohnungsbestand in eigenen Händen behielt, verkaufte die damalige rot-rote Regierungskoalition in Berlin nach der Jahrtausendwende einen Großteil städtischer Wohnungen mit günstigen Mieten an private Investoren, um den Haushalt zu sanieren. Wie kurz gedacht das war, zeigt sich seit einigen Jahren: Wie in anderen Großstädten explodierten die Mieten auch an der Spree. Jetzt plant der dort regierende rot-rot-grüne Senat die Rolle rückwärts und fängt an, ganze Wohnkomplexe zu überhöhten Preisen zu kaufen, um sie gierigen Investoren zu entreißen. Parallel dazu läuft in der Hauptstadt ein Volksbegehren mit dem Ziel, private Immobilienunternehmen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, zu enteignen.

Beschlossen wurde im Juli auch der sogenannte Mietendeckel – ein extrem scharfer Eingriff in den Wohnungsmarkt. Zentrale Punkte: Mietenstopp unabhängig von der Miethöhe in den nächsten fünf Jahren bei den 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen; Bestandsmieten sollen auf eine Obergrenze abgesenkt werden können! Derzeit soll zunächst ein Gesetzentwurf ausgearbeitet werden. Dabei zeichnet sich schon jetzt ab, dass sogar den Berliner Koalitionären langsam Bedenken kommen, ob der den Mieterinnen und Mietern versprochene Mietenstopp rechtlich zu halten ist.

In Hamburg sieht nur die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Linken, Heike Sudmann, den Berliner Mietendeckel als eine „Riesenchance“ für die Mieter in der Hansestadt. Ihr grüner Kollege Olaf Duge kann sich immerhin „unter bestimmten Bedingungen und mit entsprechenden Anpassungen“ eine Deckelung der Mieten auch an Alster und Elbe vorstellen: „Das kann temporär ein geeignetes Instrument sein.“ Der CDU-Fachsprecher für Stadtentwicklung, Jörg Hamann, warf der Linkspartei in der Bürgerschaftsdebatte zum Thema vor, sich an der Wohnungspolitik der DDR nach dem Motto „Trümmer schaffen ohne Waffen“ zu orientieren. Auch Detlef Ehlebracht von der Hamburger AfD lehnt den Deckel als „Verzweiflungstat“ ab. Ähnlich äußert sich der stadtentwicklungspolitische Sprecher der FDP-Bürgerschaftsfraktion, Jens P. Meyer: „Mietendeckel und Enteignungsdiskussionen führen weder zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt und damit auch nicht zu nachhaltig sinkenden Mieten. Durch einen Mietendeckel entsteht keine einzige neue Wohnung.“

Fakt ist, dass die letzten drei Hamburger Mietenspiegel trotz zwischenzeitlich einge-

führter Mietpreisbremse einen Anstieg der Mieten um 18 Prozent ausweisen. Beim Neuausschluss wird die ortsübliche Miete um 50 Prozent und mehr überschritten. Was kann die Stadt, die in den vergangenen acht Jahren 55.740 neue Wohnungen erbaut und 89.905 Einheiten genehmigt hat, konkret also noch tun, um Dampf vom Mietmarkt zu nehmen? Einen Mietendeckel hält Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt in Hamburg für „rechtlich problematisch“. Die Sozialdemokratin verweist gebetsmühlenartig lieber darauf, dass der Senat zahlreiche Maßnahmen ergriffen habe, um für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen: „In Hamburg gilt flächendeckend die Mietpreisbremse, wir haben die Kappungsgrenzen- und die Zweckentfremdungsverordnung sowie das Wohnraumschutzgesetz verschärft, und es gelten zwölf Soziale Erhaltungsverordnungen, verbunden mit einer Umwandlungsverordnung.“

Bei der Frage nach der Verschärfung von Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetz weicht die Senatorin offenbar aus Rücksicht auf die Wohnungswirtschaft aus: „Wir wollen die Mieterinnen und Mieter in unserer Stadt vor einem erheblichen Mietpreisanstieg schützen. Das können wir über die Verordnung zur Kappungsgrenze, die aktuell vorsieht, dass die Mieten innerhalb von drei Jahren um 15 Prozent steigen können.“ Künftig sollen es nur noch zehn Prozent sein – man hat vor Augen, wie dieser Tropfen auf den heißen Steinen des Wohnungsmarkts verdampft ... ■

Hält der Berliner Mietendeckel, was er verspricht?  
Foto/Montage:  
Scheerer



# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

## 1 Anspruch auf Untervermietung nur, wenn keine Überbelegung vorliegt

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 2. Mai 2019, 42 C 198/18

Eine von drei Personen bewohnte 2,5-Zimmerwohnung ist nicht überbelegt. Aus diesem Grund kann der Vermieter eine Untermiet-erlaubnis mit Hinweis auf Überbelegung nicht verweigern.

Der Mieter bewohnt die circa 65 Quadratmeter große Wohnung zusammen mit seinem erwachsenen Sohn. Die Lebensgefährtin des Sohns sollte nunmehr als Untermieterin in die Wohnung aufgenommen werden. Dies sei grundsätzlich möglich, entschied das Amtsgericht, da der Mieter ein berechtigtes Interesse daran habe, einen Teil seiner Wohnung der Lebensgefährtin des Sohns zu überlassen. Ein „berechtigtes Interesse“ im Sinn des Gesetzes ist schon dann anzunehmen, wenn der Mieter vernünftige Gründe vorweisen könne, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Als berechtigt ist dabei jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang steht. Im Sinn der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist die Entscheidungsfreiheit des Mieters, sein Privatleben innerhalb der eigenen vier Wände nach seinen Vorstellungen zu gestalten, grundsätzlich anzuerkennen.

Der Vermieter hatte behauptet, dass der Mieter von vornherein beabsichtigt habe, die Wohnung gänzlich seinem Sohn sowie dessen Lebensgefährtin zu überlassen, ohne dies aber im Lauf des Verfahrens beweisen zu können. Der Vermieter konnte sich auch nicht auf eine Überbelegung der Wohnung berufen, denn für die Feststellung der Überbelegung gibt es keine allgemein gültigen Kriterien. In erster Linie ist das Verhältnis der Anzahl der Zimmer und der Größe der Räume zu der Anzahl der Bewohner maßgebend. Eine circa 65 Quadratmeter große Wohnung mit drei Wohnräumen ist bei einer Nutzung durch drei Erwachsene nicht überbelegt.

Mitgeteilt von RAin Doris von der Wroge

## 2 Mieter muss Betriebskosten nur nachzahlen, wenn Abrechnung verständlich ist

Amtsgericht Ahrensburg, Urteil vom 1. April 2019, 47 C 547/18

Das Gericht gab einem Mieter Recht, der sich gegen eine Betriebskostennachzahlung gewehrt hatte.

Aus der Abrechnung ergab sich nicht eindeutig, nach welchem Umlageschlüssel die einzelnen Betriebskosten auf den Mieter verteilt werden. Der Vermieter hatte die Betriebskosten einer Eigentumswohnung nach Miteigentumsanteilen verteilen wollen. Die Abrechnung enthielt als Verteilerschlüssel jedoch nur die

Angabe „100.000 x 4.357 Haus“. Dies sei ohne Erläuterung nicht verständlich, so das Gericht.

Der Mietvertrag enthielt zwar eine Regelung, laut der der Mieter bei vermieteten Eigentumswohnungen den Betriebskostenanteil trägt, den die Verwalterabrechnung der Wohnungseigentümer vorgibt. Eine solche Vertragsklausel entbindet den Vermieter jedoch nicht davon, eine hinreichend verständliche und nachvollziehbare Abrechnung vorzulegen. Die Betriebskostenabrechnung war daher unzureichend, sodass der Mieter keine Nachzahlung schuldete.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 3 Anspruch des Mieters auf Vorschuss bei unwirksamer Schönheitsreparatur-Klausel

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 8. Mai 2019, 533 C 310/18

Mieter können einen Vorschuss für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter verlangen, soweit für die Veranlassung von Schönheitsreparaturen der Vermieter zuständig ist. Üblicherweise enthalten Mietverträge Klauseln, laut denen den Mietparteien die Pflicht zur Veranlassung von Schönheitsreparaturen übertragen wird. Nach der gesetzlichen Regelung ist hierfür der Vermieter zuständig.

Entscheidend ist daher, inwieweit der Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Dies war hier nicht der Fall. Der Mietvertrag sah zwar eine Regelung vor, laut der die Mieterseite zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei. Nach der Vertragsklausel ist „der Mieter jedoch nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Vermieterin von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“. Diese Formulierung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unklar und wirkt sich wie eine unwirksame Endrenovierungsklausel aus. Der Mieter müsste hiernach bei Mietende in jedem Fall renovieren, sobald er während der Mietzeit von der bei Einzug vorgegebenen Art der Renovierung abweicht. Aus diesem Grund ist die Vertragsklausel insgesamt unwirksam.

Vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst ist unter anderem das Streichen von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Mietparteien hatten von dem Vermieter zunächst die Durchführung von Lackierarbeiten gefordert. Nachdem der Vermieter nicht reagiert hatte, holten die Mieter einen Kostenvorschuss für die Malerarbeiten ein und forderten im Anschluss einen Vorschuss für die zu erwartenden erforderlichen Aufwendungen, wenn sie die Schönheitsreparaturen selbst durchführen ließen.

Mitgeteilt von RA Dr. Quasten



#### 4 Mieterhöhung: baualtersspezifische Wohnungsausstattung ist kein Nachteil

Landgericht Hamburg, Urteil vom 5. April 2019, 43b C 308/17

Ein Vermieter hatte die Wohnungsmieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung aufgefordert. Zu Recht, entschied das Gericht. Die Mieter hatten sich auf Ausstattungsnachteile – wie beispielsweise über Putz verlaufende Erdungs-, Strom- und Wasserleitungen sowie ein beengtes Badezimmer – hinsichtlich der von ihnen bewohnten Altbauwohnung berufen. Laut den Erläuterungen des Hamburger Mietenspiegels, der dem Mieterhöhungsbegehren als Begründung diente, sind baualterstypische Merkmale bei der Beurteilung der Ausstattung zu berücksichtigen. In der Urteilsbegründung heißt es: „Dem Gericht ist aus empirischer Sicht nicht bekannt, ob mittlerweile auf Putz und auf Fußbodenleisten verlegte Leitungen tatsächlich die Ausnahme oder jedenfalls in der Minderheit der Altbauwohnungen anzutreffen sind. Solange das Gericht hiervon nicht ausgehen kann, müssen die Leitungen noch als baualtersgemäß angesehen werden. Dies gilt auch für die Entlüftungsmöglichkeit des Badezimmers und den Umstand, dass das Badezimmer beengt ist.“ Letzteres führt jedoch auch dazu, dass von der Gesamtwohnfläche ein höherer Anteil auf die Wohnräume entfällt.

Des Weiteren hat das Gericht Lagevorteile berücksichtigt, da sich die Altbauwohnung in Alsternähe befindet. Im Hamburger Wohnlagenverzeichnis werden – neben der Einordnung in eine gute und normale Wohnlage – neuerdings sogenannte Wohnlagenkennwerte ausgewiesen. Der Wohnlagenkennwert liegt hier im obersten Bereich der normalen Wohnlage. Das Gericht ging mithin davon aus, dass aufgrund dessen eine überdurchschnittliche Lage anzunehmen ist. Dies folgt aus der guten Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur der Wohnung. Die Berufung der Mieter beim Hamburger Landgericht hatte im Wesentlichen keinen Erfolg.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

#### 5 Mieterwechsel: keine Schätzung der Heizkosten, wenn Zwischenablesung erfolgt

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 5. Februar 2019, 43b C 466/17

Wohnungsmieter müssen keine Heizkostenabrechnung akzeptieren, in der eine Verteilung der Heizkosten aufgrund einer Schätzung vorgenommen wird, obwohl Werte einer stattgefundenen Zwischenablesung vorliegen.

Die Mieterin war während des relevanten Abrechnungszeitraums aus der Wohnung ausgezogen. Da es keine Vereinbarung über die Verteilung der Heizkosten zwischen dem Vor- und Nachmieter gab, musste nach den Regelungen der Heizkostenverordnung eine Zwischenablesung erfolgen. Diese war hier durch einen Mitarbeiter der Hausverwaltung vorgenommen worden. Für die Durchführung einer Zwischenablesung ist nicht zwingend die Heranziehung des Wärmemessdiensts erforderlich, dem die Gesamtabrechnung des Gebäudes übertragen wurde. Auch Laien können die Ablesung jedenfalls bei den numerisch anzeigenden elektronischen Heizkostenverteilern vornehmen. Die Werte wurden hier in dem Übergabeprotokoll festgehalten. Die Mieterin muss daher eine Heizkostenabrechnung, der nicht die Ergebnisse der Zwischenablesung zugrunde lagen, nicht akzeptieren. Die Leistung einer Nachzahlung wurde seitens der Mieterin mithin berechtigterweise verweigert.

#### 6 Nicht überdachte Terrasse wird zu einem Viertel bei der Wohnfläche berücksichtigt

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 25. Januar 2019, 46 C 422/17

Eine Vermieterin konnte berechtigterweise lediglich die teilweise Zustimmung zu ihrem Mieterhöhungsbegehren durch den Mieter verlangen, nachdem in dem Verfahren Abweichungen zwischen

der mietvertraglich vereinbarten und der tatsächlichen Wohnfläche festgestellt worden waren.

Die Vermieterin hat behauptet, dass die Wohnung über eine Wohnfläche von 99,39 Quadratmetern verfügt. Der Mieter hatte sich auf eine Wohnfläche von 94,52 Quadratmetern berufen. Das Gericht kam auf Grundlage eines Gutachtens zu dem Ergebnis, dass die Wohnung eine Wohnfläche von 95,08 Quadratmetern aufweist. Das Gutachten hat ergeben, dass die reine Wohnfläche der Wohnung (ohne Terrasse) 91,68 Quadratmeter und die Fläche der Terrasse 13,6 Quadratmeter beträgt.

Es waren vorliegend die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anwendbar, weil eine ausdrückliche Vereinbarung darüber, mit welchem Anteil die Terrasse der vermieteten Wohnung in die Gesamtwohnfläche einzurechnen ist, von den Parteien nicht getroffen worden ist. In diesem Fall ist nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Begriff der Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen zu ermitteln. Eine Ausnahme kann dann gelten, wenn ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich oder nach Art der Wohnung näher liegend ist. Dies war hier nicht der Fall. Laut Wohnflächenverordnung sind Balkone und Terrassen nur in Ausnahmefällen zur Hälfte auf die Wohnfläche anzurechnen.

Im Verordnungsgeberverfahren haben sich zwei Fallgruppen herausgebildet. Zum einen soll eine Berücksichtigung des Balkons oder der Terrasse zur Hälfte möglich sein, wenn anderenfalls der Vermieter aus Akzeptanz oder Ungleichbehandlungs Gesichtspunkten gezwungen wäre, auch bei den anderen Mietern, bei deren Wohnungen der Balkon zur Hälfte berücksichtigt worden ist, eine Neuberechnung vorzunehmen und dies zu unangemessenen wirtschaftlichen Belastungen des Vermieters führt. Zum anderen sollen nach der Intention des Verordnungsgebers auch Balkone und Terrassen, die aufgrund ihrer Lage und Ausstattung im Vergleich zu normalen Balkonen einen sehr hohen Wohnwert besitzen, zur Hälfte bei der Wohnfläche berücksichtigt werden können. Beide Sonderfälle lagen hier nicht vor.

Es handelte sich hier um eine Terrasse, die trotz sonniger Südlage mangels Überdachung aufgrund der in Norddeutschland üblichen Witterungsbedingungen nur eingeschränkt nutzbar ist. Auch eine Lage mit Blick ins Grüne und unmittelbar angrenzendem Privatgarten führt nicht zu einer Berücksichtigung in Höhe der Hälfte der Fläche. Diese Vorteile, etwa gegenüber einem zur Straße oder nach Norden hin im Schatten gelegenen Balkon, sind vielmehr bei der Bewertung der Ausstattung der Wohnung zur Einordnung in die Spanne des Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegel zu berücksichtigen.

Die Wohnung ist vom Gericht insgesamt als durchschnittlich ausgestattet angesehen worden. Die Lage der Wohnung ist jedoch leicht unterdurchschnittlich. Die Wohnung befindet sich zwar in grundsätzlich ruhiger Lage mit nicht weit entfernten Grünflächen, dem Naherholungsgebiet Raakmoor, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Dies ist durch das Gericht positiv berücksichtigt worden. Die Verkehrsanbindung an den Hamburger Flughafen und die Autobahn sind gut und die Wohnung ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Sie liegt jedoch im Norden der Stadt in Langenhorn, was als wohnwertmindernd berücksichtigt worden ist, da dies gegenüber einer zentralen Lage insbesondere erheblich längere Fahrzeiten in das Stadtzentrum nach sich zieht. Die Wohnung liegt zudem nur 1,5 Kilometer Luftlinie von der Grenze zum Lärmschutzbereich des Hamburger Flughafens entfernt, befindet sich damit allerdings außerhalb der besonders lärmbelasteten Gebiete. Dass auch außerhalb dieses Gebiets startende und landende Flugzeuge zu hören und zu sehen sind, kann nur geringfügig wohnwertmindernd Berücksichtigung finden. Grundsätzlich ist Flugverkehr in einer Stadt wie Hamburg mit einem zentral gelegenen Flughafen als üblich anzusehen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## **7 Mieterhöhung-Wohnlagenkennwerte sind Orientierungshilfen**

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 29. Mai 2019, 910 C 26/19

Das Gericht wies die Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete als unbegründet ab. Die Wohnung liegt in einer Seitenstraße der Sievekingsallee. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Hammer Park. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie die S-Bahn-Station Hasselbrook sind fußläufig erreichbar. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung bis zu dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels zu. Die Vermieterin verlangte jedoch eine darüber hinaus gehende Miete. Begründung: Die Lage der Wohnung sei als eine bessere Wohnlage einzuordnen.

Das Gericht stimmte dem nicht zu. Das Objekt sei zwar zentral gelegen in einer Straße mit viel Grün, befinde sich jedoch in der Nähe der viel befahrenen Sievekingsallee, sodass Verkehrslärm wahrnehmbar sei. Das Gericht wies in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass Verkehrslärm für eine verkehrsgünstige Lage in der Hamburger Innenstadt nicht ungewöhnlich sei.

Der Wohnlagenkennwert des Hauses beträgt -7,634. Der schlechteste Wohnlagenkennwert im Wohnlagenverzeichnis liegt bei -37,666 („schlechteste“ normale Wohnlage), der beste Wert bei +26,087 („beste“ gute Wohnlage). Der Grenzwert zwischen den beiden Wohnlagen liegt bei -0,575. Der Wohnlagenkennwert des Hauses weicht bei Betrachtung der gesamten Bandbreite der normalen Wohnlage leicht von dem Median -5,861 ab, sodass die Einordnung der Lage sogar im Bereich leicht unterhalb des Mittelwerts in Betracht kommen könnte.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde mithin in Abwägung sämtlicher wohnwerterhöhender und -mindernder Gesichtspunkte im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels angesehen. Da der Mieter eine solche Miete bereits nach erfolgter Teilzustimmung gezahlt hatte, hatte die Klage der Vermieterin keinen Erfolg.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising und Twisselmann

## **8 Mehrkosten einer unwirtschaftlichen Heizanlage muss der Mieter nicht tragen**

Landgericht Hamburg, Urteil vom 3. Mai 2019, 316 S 97/18

Das Mieter hatten die Erstattung eines Betriebskostenguthabens berechtigterweise von der Vermieterin gefordert. Die Mieter hatten hinsichtlich einer Heizkostenabrechnung den Einwand der Unwirtschaftlichkeit erhoben. Es waren in dem relevanten Abrechnungszeitraum Heizkosten in Höhe von 1.400 Euro bei einer geleisteten Vorauszahlung von insgesamt 610 Euro angefallen. Während des Gerichtsverfahrens wurde ein Sachverständigengutachten eingeholt sowie der Sachverständige auch persönlich gehört. Das Gericht war nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass die Heizkosten unwirtschaftlich überhöht sind. Der Wirkungsgrad der Heizungsanlage hat lediglich 75 Prozent betragen, sodass sie schon insoweit unwirtschaftlich betrieben wird. Vom Sachverständigen ist insoweit zur Überzeugung des Gerichts dargelegt worden, dass auch bei Anlagen der Baualtersklasse aus dem Jahr 2014 ein Wirkungsgrad von 90 Prozent dem allgemein üblichen Standard entspreche.

Baut der Vermieter nach Mietvertragsabschluss mithin eine besonders unwirtschaftlich arbeitende Anlage ein, wodurch es zu vermeidbaren Mehrkosten kommt, hat er diese letztlich selbst zu tragen.

Die Berufung des Vermieters beim Landgericht Hamburg hatte keinen Erfolg. Aus Sicht des Berufungsgerichts bestand keine hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass die Feststellungen des Amtsgerichts im Fall der erneuten Beweiserhebung nicht Bestand haben würden.

Die Kammer sah keine Anhaltspunkte dafür, an den Ausführungen des Sachverständigen zu zweifeln.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## **9 Kopplung einer geförderten Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz ist unzulässig**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 29. Januar 2019, 816 C 108/16

Das Gericht gab Mietern zum Teil Recht, die einzelne Positionen der vom Vermieter vorgelegten Nebenkostenabrechnung beanstandet hatten. Es wurde seitens der Mieter unter anderem gerügt, dass für bestimmte Betriebskostenpositionen ein Vorwegabzug für Tiefgaragenstellplätze zu erfolgen habe, nämlich für Sach- und Haftpflichtversicherung, Grundsteuer, Hausmeister, Winterdienst sowie Stromkosten. Das Gericht folgte im Grundsatz der Auffassung, dass in dem Fall, in dem Tiefgaragenstellplätze nicht an alle Mieter und zum Teil auch an Dritte vermietet sind, insgesamt – also auch bezogen auf solche Mieter, die einen Stellplatz gemietet haben – in einem ersten Schritt ein Vorwegabzug von den Gesamtbetriebskosten vorzunehmen ist, bevor Betriebskosten für die Wohnungen nach Wohnflächen verteilt werden. Der auf die Stellplätze entfallende Betriebskostenanteil ist dann auf die Stellplatzmieter nach der Anzahl der Stellplätze zu verteilen. Es wäre unbillig, wenn der Mieter eines Stellplatzes einen höheren Anteil an den Betriebskosten zu tragen hätte, nur weil er eine größere Wohnung angemietet hat. Für den Fall, dass also einzelne Wohnungsmieter gleichzeitig Stellplätze gemietet haben, sind diese – nach der Anzahl der Stellplätze verteilen – Beträge dann in einem zweiten Schritt wieder zu addieren.

Dies betrifft Kostenanteile für Leistungen, an deren Nutzung die Mieter der Stellplätze partizipieren. Das gilt unabhängig davon, inwieweit durch das Vorhandensein der Tiefgarage Mehrkosten entstehen, weil es nicht um die Umlegbarkeit von nur etwa isolierbaren Mehrkosten geht, sondern um eine angemessene Beteiligung der Pkw-Stellplatzmieter an den gesamten Kosten.

Hinsichtlich der Höhe des Vorwegabzugs sieht das Gericht einen Anteil von zehn Prozent als sachgerecht an. Soweit die heraus gerechneten Betriebskostenanteile (zehn Prozent) dann auf die Stellplatzmieter zu verteilen sind, sind diese nach der Anzahl der Pkw-Stellplätze umzulegen. Das Gericht ging mangels gegenteiliger Angaben davon aus, dass die Stellplätze in etwa gleich groß sind.

Das Gericht stellte des Weiteren einen Verstoß gegen das sogenannte gesetzliche Kopplungsverbot fest. Der Mietvertrag über die öffentlich geförderte Wohnung sowie über den Stellplatz waren nach Überzeugung des Gerichts gekoppelt. Aufgrund des Verstoßes gegen das Kopplungsverbot konnten nicht nur die Garagenmieten zurückverlangt werden, sondern es waren auch die auf den Tiefgaragenstellplatz entfallenden Betriebskostenanteile nicht von den Mietern zu tragen. Davon betroffen waren diejenigen Kostenpositionen aus der Betriebskostenabrechnung, von denen auch die Stellplatzmieter profitieren, nämlich die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen, Grundsteuer, Hausmeister, Winterdienst, Stromkosten sowie Reinigungskosten. Der Mietvertrag war hier bereits beendet.

Es ist daher denkbar, dass ein Rückforderungsanspruch hinsichtlich der Garagenmieten in bestimmten Fallkonstellationen ausgeschlossen sein kann, wie beispielsweise in dem Fall, in dem der Mieter in voller rechtlicher Kenntnis des Rückforderungsanspruchs den Stellplatz weiter nutzt. Hierüber war im vorliegenden Fall jedoch nicht zu entscheiden, weil die Berufung auf den Verstoß gegen das Kopplungsverbot und die Rückforderung der Garagenmieten erst erfolgt ist, als das Mietverhältnis mit den Mietern beendet war und die Beklagten den Tiefgaragenstellplatz ohnehin nicht mehr nutzen.

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 DE4ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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

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

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

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: [mieterverein-hamburg.de](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 DE4ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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

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

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



## Mitglieder werben Mitglieder

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

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten



# Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

**Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.**

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

## 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

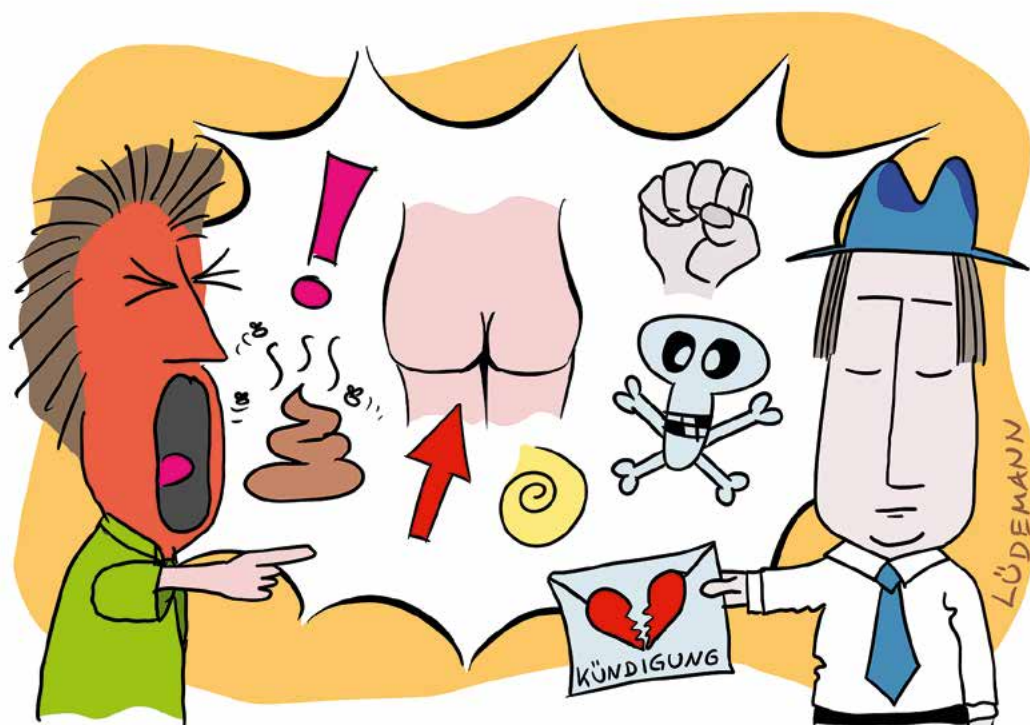




# Wie würden Sie entscheiden?

Von Sigmund Chychla

Zwischen den Parteien eines Mietvertrags über Wohnraum kommt es gelegentlich zu Spannungen und Konflikten, die in Einzelfällen zu verbalen Entgleisungen der am Streit beteiligten Personen führen. Die nachfolgend genannten Fälle zeigen, dass unbedachte Äußerungen das Mietverhältnis gefährden können.



## Die Fälle

### 1. Einmalige Entgleisung des Mieters

Der Mieter soll gegenüber dem Sohn des Vermieters unter anderem geäußert haben: „Wie deine Alte hier putzt, da lachst du dich kaputt.“ Während der Auseinandersetzung teilte der Mieter mit: „Komm doch her, du Arsch. Vor dir habe ich keine Angst.“ Daraufhin erhielt der Mieter eine fristlose Kündigung und der Vermieter reichte eine Räumungsklage ein.

### 2. Massive Störung des Hausfriedens

Eine Mieterin äußerte gegenüber einem Mitmieter und dessen zwölfjährigen Sohn: „Ich fick dich in den Arsch, du Wichser und Arschloch.“ Dem Kind drohte sie, dass sie ihm „aufs Maul hauen“ werde. Daraufhin sprach die Vermieterin eine fristlose Kündigung aus und reichte eine Räumungsklage ein.

### 3. Verleugnung und üble Nachrede

Aus Verärgerung erhob eine Mieterin gegenüber dem Baufinanzierer des Vermieters haltlose Anschuldigungen. Sie behauptete zu Unrecht, der Vermieter spreche gegenüber den Mietern grundlose Kündigungen aus. In dem Schreiben kündigte sie weiter an, das Bundesaufsichtsamt zu benachrichtigen. Daraufhin sprach der Vermieter die fristlose Kündigung aus, nachdem er der Mieterin zuvor eine Abmahnung hatte zukommen lassen.

### 4. Beleidigung im emotionalen Rechtsstreit

In der mündlichen Verhandlung eines Räumungsprozesses eskalierte der Streit zwischen den Parteien. Zunächst brachte die Vermieterin die Erkrankung ihrer Tochter und die sich daraus für sie ergebende belastende Situation zur Sprache. Der Mieter behauptete daraufhin, die Tochter der Vermieterin sei drogensüchtig geworden, weil die Vermieterin ihr den Mann ausgespannt habe. Die Vermieterin nahm das zum Anlass, fristlos zu kündigen.

## Die Urteile

**Zu 1:** Das Amtsgericht Gelsenkirchen (3 b C 621/94) bewertete die Äußerung des Mieters als unschön und beleidigend. Ohne eine vorherige Abmahnung rechtfertigte das Verhalten des Mieters eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses aber nicht. Weil es sich um eine einmalige Entgleisung gehandelt habe, sei der Räumungsanspruch des Vermieters nicht gegeben.

**Zu 2:** Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese (531 C 323/14) entschied, dass die massiven Beleidigungen der Mitmieter eine erhebliche Störung des Hausfriedens darstellten und deshalb eine fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gerechtfertigt sei. In Anbetracht der Schwere der Vertragsverstöße wurde auch keine Räumungsfrist gewährt.

**Zu 3:** Das Landgericht Potsdam (4 S 193/10) hält die Kündigung für rechtmäßig. Dem Vermieter sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten. Die Mieterin habe die Grenze des Erträglichen überschritten, als sie gegenüber dem Kreditinstitut des Vermieters haltlose Behauptungen aufgestellt habe. Ihr Ärger über eine nicht fertig gestellte Gartenanlage sei auch nicht dazu geeignet, ihr Verhalten zu rechtfertigen.

**Zu 4:** Das Landgericht Saarbrücken (10 S 53/18) entschied, dass ein Anspruch auf Räumung der Wohnung nicht bestehe. Die beleidigenden Äußerungen des Mieters in der Gerichtsverhandlung rechtfertigten nicht die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Die unakzeptablen Äußerungen des Mieters stellten die Kulmination eines emotional eskalierenden Streitgesprächs dar, bei dem der Mieter sich angesichts des drohenden Wohnungsverlusts mit sachlichen Argumenten nicht mehr zu helfen gewusst habe. In dieser Situation rechtfertigte die Pflichtverletzung ohne vorherige Abmahnung nicht eine Kündigung des Mietverhältnisses.

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 (65)

**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

## Transparent an der Außenfassade

Beschluss vom 21. Mai 2019 – VIII ZB 66/18

Die Mieter wohnen im ersten Obergeschoss eines Hauses in Berlin. Im Erdgeschoss befand sich ein sogenannter „Kiezladen“, dem die Voreigentümer der jetzigen Vermieterin gekündigt hatten. Um sich mit dem Betreiber des Ladens zu solidarisieren, hängten die Mieter am Balkon ein großes Transparent mit folgender Parole auf: „Wir bleiben alle! Soziale und widerständige Orte schaffen und erhalten“. Nachdem eine Kapitalgesellschaft das Haus erworben und die Räumung des Ladens erwirkt hatte, forderte sie gleichzeitig die Entfernung des Transparents. Die Mieter hängten es ab und verklagten die Vermieterin auf Duldung der Befestigung des Banners am Balkon ihrer Wohnung. Das Amtsgericht bejahte ein Interesse der Mieter und verurteilte die Vermieterin zur Duldung. Die hiergegen eingelegte Berufung wies das Landgericht Berlin per Beschluss mit dem Hinweis zurück, dass der erforderliche Streitwert von mehr als 600 Euro nicht erreicht sei. Zudem habe die Vermieterin das Objekt ohnehin bereits mit dem vorhandenen Transparent erworben und hiermit das Risiko einer weiteren Wertminderung in Kauf genommen. Eine Beschädigung der Bausubstanz sei zudem nicht zu befürchten. Der Bundesgerichtshof hob den Beschluss auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück. Der sogenannte Beschwerdewert liege deutlich oberhalb von 600 Euro, sodass das Gericht sich mit der Angelegenheit inhaltlich hätte auseinandersetzen müssen. Wenn auch eine Beschädigung der Fassade ausgeschlossen werden könne, habe das großflächige sowie auffällig an der Straßenfront angebrachte Transparent bereits für sich genommen eine schwerwiegende optische Beeinträchtigung bewirkt. Der Text des Transparents könne

zudem den Eindruck erwecken, die Vermieterin missachte Mieterinteressen. Auch dieser Umstand könne bei der Bemessung der Beschwerde nicht unberücksichtigt bleiben.

**Kommentar:** Dieser Beschluss setzt sich zwar insbesondere mit dem Streitwert des geltend gemachten Duldungsanspruchs auseinander. Die Karlsruher Richter machen gleichwohl deutlich, dass die Vermieter neben der äußeren Erscheinung eines entsprechenden Transparents insbesondere durch die Radikalität der Äußerung unter Umständen eine Ehrabschneidung zu befürchten hätten. Insoweit dürfte das Landgericht bei der erneuten Entscheidung kaum einen Spielraum zugunsten der Mieter besitzen. Das Aufhängen entsprechender Transparents würde hiernach wohl den zulässigen Mietgebrauch überschreiten und einen Duldungsanspruch nicht begründen. Zudem riskieren Mieter eine Kündigung, soweit ohne ausdrückliche Genehmigung entsprechende Transparents aufgehängt werden.

## Verweigerte Duldung der Mängelbeseitigung / kein Zurückbehaltungsrecht

Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 12/18

Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Räumung der Wohnung wegen bestehender Mietrückstände. Diese minderten aufgrund bestehender Mängel bereits seit vielen Jahren – auch schon gegenüber den Vorvermietern – die Miete. In dem Prozess beriefen sie sich neben einer Mietminderung auch auf ein ihnen zustehendes Zurückbehaltungsrecht bis zur Beseitigung der Mängel. Die Mieter waren der Auffassung, dass sie aufgrund eines noch laufenden Prozesses mit dem Vorvermieter zur Duldung der Mängelbeseitigung noch nicht verpflichtet seien, da ansonsten Beweise vernichtet würden und ihre Rechts-

position insoweit beeinträchtigt wäre. Die Vermieterin kündigte daraufhin erneut, nachdem die Mieter bereits circa 4.900 Euro einbehalten hatten. Die ungeminderte Miete lag bei 785 Euro. Nachdem das Amtsgericht die Mieter zur Räumung verurteilt hatte, wies das Landgericht Dresden die Klage ab. Die Mieter seien berechtigt gewesen, die einbehaltene Miete bis zur erfolgten Mängelbeseitigung zurückzubehalten. Der Bundesgerichtshof hat die Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt, da jedenfalls die im Prozess ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses beendet habe. Das ausgeübte Zurückbehaltungsrecht sei in dem Moment entfallen, in dem die Mieter die Mängelbeseitigung verweigert hatten. Das Zurückbehaltungsrecht habe allein den Zweck, den Vermieter zur Durchführung einer Mängelbeseitigung zu bewegen und endet daher nicht lediglich nach einer erfolgten Mängelbeseitigung oder bei Mietende, sondern auch bei einer verweigten Duldung der Mängelbeseitigung. Die Mieter hätten die Mängelbeseitigung nicht wegen einer ansonsten vermeintlich ungünstigen Beweislage verweigern dürfen. Vielmehr hätten die Mängel durch Fotos oder Zeugen bewiesen werden können.

**Kommentar:** Die Entscheidung macht deutlich, dass Mieter ihr Zurückbehaltungsrecht nicht ohne eine vorherige Rechtsberatung ausüben sollten. Es sind unüberlegte Handlungen zu vermeiden, die als Verweigerung der durch den Vermieter angebotenen Mängelbeseitigung aufgefasst werden könnten. Jedenfalls reicht die Befürchtung, dass durch eine geduldete Mängelbeseitigung ihre Rechtsposition in einem laufenden Verfahren unter Umständen geschmälert werde, nicht aus. Zudem hat der BGH in der Vergangenheit bereits entschieden, dass bei einer längeren Ausübung des Zurückbehaltungsrechts oder – wie vorliegend – einem ausstehenden Betrag in beträchtlicher Höhe, eine Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt sei.

## Mieterhöhung: Berufung auf Höchstwert von Vergleichswohnungen

Urteil vom 24. April 2019 – VIII ZR 62/18

Der Vermieter verlangte eine Mieterhöhung auf Basis von drei Vergleichswohnungen von 5,75 Euro auf 6,52 Euro pro Quadratmeter. Die Mieterin erteilte ihre Zustimmung lediglich für 6 Euro pro Quadratmeter. Im Rechtsstreit ermittelte der Gutachter unter Berücksichtigung von 16 Vergleichswohnungen eine Mietenspanne von 4,58 bis 7,08 Euro pro Quadratmeter. Das Amts-



sowie auch das Landgericht Görlitz hielten eine ortsübliche Miete von 5,80 Euro pro Quadratmeter für begründet und wiesen die weitergehende Mieterhöhung ab. Der Vermieter hatte vorgetragen, dass er eine Zustimmung bis zur Obergrenze der vom Sachverständigen ermittelten Spanne verlangen könne. Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass bei dicht zusammen liegenden Mieten von Vergleichswohnungen eine Mieterhöhung auf den oberen Wert der Bandbreite gerechtfertigt sein könne. Stellt der Gutachter jedoch – wie vorliegend – eine große Streubreite der gezahlten Mieten fest, könne nicht ohne Weiteres der obere Wert der Spanne als berechnete Miete zugrunde gelegt werden. Vielmehr wären qualitative Unterschiede der Vergleichswohnungen zu der zu beurteilenden Wohnung zu berücksichtigen, um eine tatsächliche Vergleichbarkeit herzustellen. Dies könne

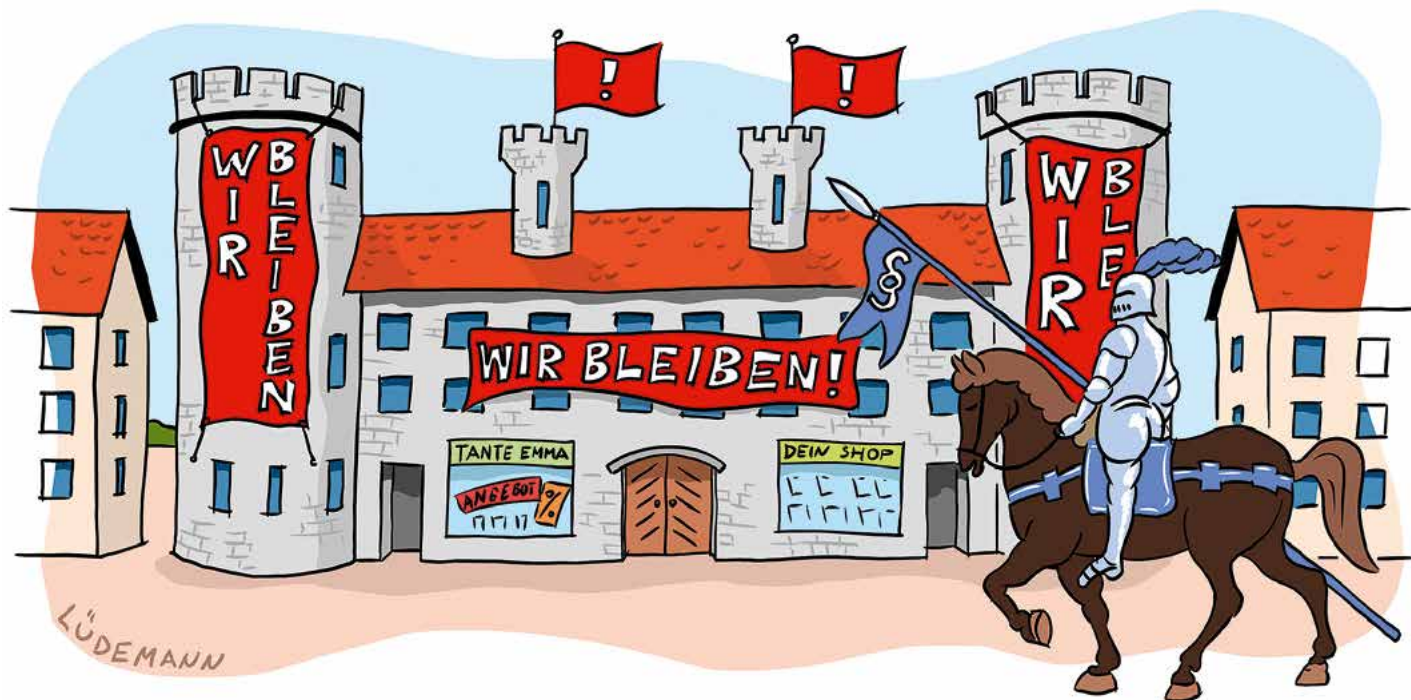
Mieterhöhung herangezogen werden können. Im Übrigen kann auch bei Vorliegen eines Mietenspiegels bei einer Mieterhöhung nicht jeweils der Höchstwert gefordert werden. Es ist immer eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Positiv- beziehungsweise Negativmerkmale der Wohnung unter Beachtung der örtlichen Rechtsprechung erforderlich.

### Eigenbedarf – Härtefall einwand der Mieterin

Urteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18

Der Vermieter kündigte der 80-jährigen Mieterin nach 40 Jahren Mietdauer wegen Eigenbedarfs. Er benötige die Wohnung für sich und seine Familie, da die von ihm selbst bewohnte Zwei-Zimmer-Wohnung zu klein

lange Mietdauer und die damit verbundene Verwurzelung der Mieterin in dem Wohngebiet sowie ein hohes Alter allein, noch nicht als Härtegrund anzusehen seien. Diese Umstände würden sich je nach der Persönlichkeit sowie der körperlichen Verfassung eines Mieters unterschiedlich auswirken. Da die Mieterin jedoch im Gerichtsverfahren durch Vorlage entsprechender Atteste eine fortschreitende Demenz und daher schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen dargelegt hatte, hätte das Gericht mangels eigener Sachkunde ein Gutachten hierzu einholen müssen. Hierbei wären auch die weiteren gesundheitlichen Folgen, die mit einem Umzug zu erwarten wären, zu klären. Ebenso wäre abzuwägen, inwieweit durch Familienangehörige oder begleitende ärztliche Behandlungen sich negative Umstände, die mit einem Umzug verbunden wären, mindern ließen.



durch Zu- oder Abschläge hinsichtlich der Lage und der Ausstattungsmerkmale erfolgen. Sollte sich sodann nach wie vor eine große Bandbreite an Mieten ergeben, könne die zu ermittelnde Miete innerhalb des festgestellten Rahmens beispielsweise durch die Berechnung des Durchschnittswerts der gezahlten Miete gebildet werden.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen. Die Erhebung des Höchstwerts bei einer größeren Spanne von Vergleichsmieten wäre unbillig. Anderenfalls würden die tatsächlichen Ausstattungs- und Lagemerkmale der zu bewertenden Wohnung unberücksichtigt bleiben. Vielmehr würden sehr hohe Mieten, die beispielsweise durch erst kürzlich vorgenommene Neuvermietungen erzielt werden, allein zur Begründung der

sei. Die Mieterin widersprach der Kündigung mit der Begründung der langen Mietdauer, ihres fortgeschrittenen Alters sowie insbesondere einer bestehenden Demenzerkrankung. Das Amts- sowie das Landgericht Berlin hielten zwar den Eigenbedarf für begründet, wobei jedoch das Landgericht zugunsten der Mieterin einen sogenannten „Härtefall“ bejahte, sodass das Mietverhältnis fortzusetzen sei. Die Karlsruher Richter hoben das Urteil auf und verwiesen die Sache an das Landgericht zurück. Auf beiden Seiten seien grundrechtlich geschützte Belange – Eigentum des Vermieters sowie das Besitzrecht und die Gesundheit der Mieterin – betroffen, sodass eine umfassende Abwägung der Interessenlage hätte erfolgen müssen. Die Richter stellten hierbei klar, dass allgemeine Fallgestaltungen, wie beispielsweise eine

**Kommentar:** Die Erwägungen der Karlsruher Richter machen deutlich, dass die Gerichte bei der Abwägung der Interessen keine oberflächliche Prüfung, sondern jeweils eine Klärung der Härtegründe durch Einholung eines Gutachtens vorzunehmen haben. Dies hat zur Folge, dass die Räumungsverfahren nicht nur länger andauern, sondern gleichzeitig auch der jeweilige Ausgang nicht annähernd vorherzusehen ist. Neben der Tendenz in der Rechtsprechung, die Begründungsanforderungen eines geltend gemachten Eigenbedarfs für die Vermieter zu reduzieren, macht die Entscheidung deutlich, dass selbst ein sehr hohes Alter sowie eine lange Mietdauer und erkennbar nicht unerhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht ohne Weiteres als Härtefall anzusehen sind. ■

Interview: Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher

## „Als Student hatte ich Probleme mit meinem Vermieter“

Über seinen Eintritt in die SPD, die Grundsteuerreform und Ärger mit seiner Studentenbude sprach Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher mit *MieterJournal*-Redakteur Volker Stahl.



**Sie sind 1987 zum Studium nach Hamburg gekommen. Wie wurden Sie politisiert?**

Mich hat schon als Schüler die nukleare Hoch- und Nachrüstung sehr beschäftigt – und die Bewegung gegen die Atomkraft. Beides habe ich mit allem, was ich damals wusste, abgelehnt. Ich hatte das Gefühl, dass unsere Zukunft durch die nukleare Aufrüstung in Deutschland massiv gefährdet ist: Pershing II hier, SS-20 auf der DDR-Seite. Wir hatten Angst, dass Deutschland in die Luft fliegt. Ich habe mich informiert, viel Zeitung gelesen und bin so politisiert worden.

**Sie sind in Bremen geboren, ein Teil Ihrer Familie stammt aber aus Ostpreußen. Hat Sie das geprägt?**

Die Familie meines Vaters ist unter dramatischen Bedingungen von Ostpreußen nach Westen geflüchtet, mein Großvater ist dabei ums Leben gekommen. Das wurde uns Kindern berichtet. Ich habe auch mit meinem Großvater mütterlicherseits gesprochen, der in Frankreich und in Russland stationiert war. Das waren Erzählungen, mit denen ich mich als junger Mensch beschäftigt habe. Irgendwie herrschte damals bei uns

die Stimmung: So etwas darf nie wieder passieren! Durch die atomare Hochrüstung hatten wir als junge Generation aber das Gefühl, dass wir uns wieder in einen Krieg bewegen, der dann tödlich für alle wäre.

**Warum sind Sie 1989 in die SPD eingetreten?**

Ich habe während des Studiums Jusos kennengelernt und war schon vorher beeindruckt von der traditionsreichen politischen Kraft, die in ihrer langen Geschichte immer auf der richtigen Seite stand – auch wenn es einzelne Entscheidungen gab, die man mit dem heutigen Wissen anders getroffen hätte. Auch außergewöhnliche Persönlichkeiten wie Willy Brandt waren für mich relevant.

**Sie sagten einmal, dass Sie einen Ihrer Vorgänger im Amt, Ortwin Runde, sehr schätzen: Er ist in der Partei eher links verortet. Hat das eine Rolle gespielt?**

Nein, das hängt von den Themen ab: Bei einigen bin ich im klassischen Schema eher links eingestellt, bei anderen eher traditionell. In der Frage, ob wir öffentliche Unternehmen als Instrument der Daseinsvorsorge nutzen sollten, bin ich zum Beispiel sehr davon überzeugt, dieses zu tun. Wir kaufen jetzt die Energienetze zurück. Wir haben die Wasserwerke. Wir sind am Flughafen beteiligt und im Hafen sehr aktiv. Das sind alles Dinge, die eine Stadt machen muss – aus Standortgründen und auch im Interesse des Gemeinwohls. Ich bin der Meinung, dass öffentliche Unternehmen ein wichtiges Element staatlichen Handelns sind – ohne dass der Wettbewerb dadurch infrage gestellt sein darf. Übrigens: Eines der wichtigsten städtischen Unternehmen ist die SAGA. Deren 130.000 Wohnungen sind wichtig für die Wohnraumversorgung in Hamburg. Das Unternehmen betreibt auch keine Misswirtschaft, was manchmal pauschal behauptet wird. Im Gegenteil: Die SAGA ist betriebswirtschaftlich effizient, verwaltet den Wohnungsbestand professionell und stellt günstige Mieten sicher.

**Wichtig zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts in Hamburg sind auch die 130.000 Genossenschaftswohnungen ...**

Unbedingt. Und dann gibt es auch noch private Wohnungsunternehmen, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen im Sinne von „Eigentum verpflichtet“. Wenn wir die noch dazu nehmen, dann ist ein sehr großer Teil des Hamburger Wohnungsmarkts nicht dem alleinigen Renditeziel untergeordnet, sondern eine seriöse Wohnungswirtschaft. Das ist etwas sehr Positives, das Hamburg von vielen anderen Städten unterscheidet.

**Hoffentlich liest die Vonovia diese Zeilen auch.**

Ja, alle sollten sich dieser Verantwortung stellen. Ich will aber jetzt kein einzelnes Unternehmen herausgreifen und nur sagen: Es gibt Genossenschaften, die ein sehr wichtiges Segment sind, dazu der städtische Wohnungsbau, der mindestens genauso wichtig ist, und dann sollten sich auch die Privaten dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen – und viele tun dies auch.

**Hatten Sie mal Probleme mit einer Wohnung?**

Als ich in den 1980er-Jahren in Hamburg anfangen zu studieren, war das für uns das größte Problem: Wie findet man eine Wohnung? Wo kommt man unter? Bekommt man einen Wohnheimplatz? Das war



eigentlich ein alles andere überlagerndes Thema! Man wollte natürlich studieren, aber Sorgen machte man sich immer darüber, wie das mit der Wohnung ist. Es war damals schon sehr schwer, eine Wohnung zu finden. Ich war zu Beginn des Studiums in einer WG mit einem anderen Medizinstudenten in Winterhude-Süd. Nach einem Jahr bin ich dann umgezogen – wieder in eine Wohngemeinschaft. Nach einigen Jahren bekam ich Ärger mit dem Vermieter, der sagte: Der Mitbewohner müsse ausziehen, da er nicht im Mietvertrag eingetragen ist. Dann bin ich zur Mieterberatung der SPD am Mühlenkamp gegangen. Aber man konnte da nichts machen, mein Mitbewohner ist dann ausgezogen.

**Heute leben Sie in Barmbek – zur Miete oder im Eigentum?**

Die Wohnung in Barmbek-Nord haben wir damals gekauft. Jetzt leben wir nun schon mehr als 20 Jahre in einer schönen 90-Quadratmeter-Geschosswohnung.

**Bei der Diskussion zur Grundsteuerreform haben Sie gesagt: Ich könnte mir eine Steigerung meiner 600 Euro Grundsteuer ja leisten, aber mein Nachbar könnte bei dem diskutierten exorbitanten Anstieg der Steuer Probleme kriegen.**

Das war nicht auf einen bestimmten Nachbarn bezogen, sondern auf den Stadtteil insgesamt. Mich würde eine Steigerung heute nicht mehr aus der Wohnung treiben, aber viele in Barmbek-Nord sind dort hingezogen, weil die Mieten moderat waren und sie kein so hohes Einkommen haben. Die Grundsteuer landet immer bei dem, der die Wohnung bewohnt – ob es der Eigentümer ist oder der Mieter. Im Stadtteil Barmbek-Nord leben viele, die schon jetzt einen großen Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Und die Grundsteuer ist ein Teil der Nebenkosten. Wenn die plötzlich doppelt oder dreifach so hoch wird, dann werden viele fragen: Wie soll ich das bezahlen? Ich habe deshalb sehr früh darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer eben nicht nur höher wird, wenn man an der Elbchaussee wohnt. Nein, es träfe auch Stadtteile wie Barmbek, Eppendorf, Horn. Und deswegen habe ich bereits als Finanzsenator gesagt: Wir müssen darauf achten, dass niemand aus seiner Wohnung, aus dem Stadtteil, aus der Stadt vertrieben wird, weil er sich das Leben hier nicht mehr leisten kann.

**Ich gehe mal davon aus, dass Sie einen heißen Draht zum Bundesfinanzminister haben. Können Sie die Hamburger Mieterinnen und Mieter beruhigen, dass ...**

(unterbricht) Ja, Olaf Scholz sieht das genauso. Er hat ja hier als Bürgermeister gemeinsam mit mir erörtert, was wir tun können. Was jetzt auf dem Tisch liegt, also der sogenannte Scholz-Entwurf, ist auch schon viel besser als das, was ursprünglich – gegen unsere Stimmen – im Bundesrat beschlossen wurde. Das jetzige Modell ist bei weitem nicht so bedrohlich für große Städte wie das damalige

Bundesratsmodell. Es kommt damit wahrscheinlich zu einer Umverteilung, aber nicht mehr zu einer im Durchschnitt zehnfach höheren Bewertung. Bei dem neuen Modell werden bei einem neu bebauten Grundstück nicht mehr der volle Bodenwert und der volle Wert des Gebäudes addiert. Geplant ist im Grunde Folgendes: Bei der Bebauung eines Grundstücks geht der Bodenwert in den Wert des Gebäudes über, der sich aus den Mieteinnahmen ergibt. Das ist sinnvoll, weil man das Grundstück dann ja auch nicht mehr für etwas anderes benutzen kann. Das führt dazu, dass das neue Modell für die Metropolen nicht mehr so dramatisch ist wie das alte. Trotzdem werden wir die Auswirkungen für Hamburg genau prüfen. Wir wollen sicherstellen, dass die Grundsteuer in Hamburg insgesamt nicht steigt und dass die Wirkung auf den einzelnen in einem Rahmen bleibt, den man vertreten

kann. Es darf nicht sein, dass plötzlich jemand aus Barmbek oder Horn sagt: Das ist eine zu hohe zusätzliche Belastung, ich kann hier nicht mehr bleiben. Wir werden uns das sehr genau ansehen. Einige in höherwertigen Lagen zahlen in Zukunft vermutlich mehr, andere dafür weniger. Wenn das aber so nicht hinkommt, werden wir die Öffnungsklausel nutzen und ein eigenes Gesetz machen.

**Wie wichtig ist der Mieterverein als politische Kraft in Hamburg?**

Der Mieterverein ist sehr wichtig, weil er viele Mitglieder hat und alle, die mit ihrem Vermieter Probleme haben, dort hingehen und sich ohne große Hürden helfen lassen können.

Für einen Geschäftsmann ist es meist kein Problem, zu einem Anwalt zu gehen, wenn er nicht sowieso schon einen hat. Als Normalbürger habe ich aber in der Regel keinen Anwalt und weiß als Laie nicht, wie die Rechtslage ist und wie ich mich wehren kann. Und da ist der Mieterverein eine erste niedrigschwellige Ansprechstation, die zudem sehr kompetent ist. Der Mieterverein hat viel Spezialwissen und langjährige Erfahrung. Und für mich als Bürgermeister ist es hilfreich, dass der Mieterverein auch in der Wohnungspolitik mitspricht – zum Beispiel in unserem Bündnis für das Wohnen.

**Eine Frage noch zu Olaf Scholz, der in seiner Juso-Zeit Anhänger der äußerst linken Stamokap-Theorie war. Haben Sie Ähnliches auf dem Kerbholz?**

Nein, ich war damals schon vernünftig (lacht). Ich werde aber oft so einsortiert. Es heißt: Der kommt aus dem linken Kreis. Ja, mag sein. Ich bin zum Beispiel sehr geprägt durch meinen Hintergrund im Gesundheitswesen. Ich war im Zivildienst in diesem Bereich tätig, habe Medizin studiert und 25 Jahre meines Lebens im Krankenhaus verbracht. Deshalb sage ich: Medizin ist keine Ware, Ärzte sind keine Kaufleute. Ich finde nicht gut, dass der Landesbetrieb Krankenhäuser 2007 verkauft worden ist. Das hätte man nicht tun sollen.

Mein Lieblingsplatz in Hamburg ist ...  
... an der Außenalster.

Und weltweit ...  
... auf den Bergen in Österreich.

Ich möchte in meinem Leben nicht verzichten auf ...  
... Musik.

Ich kann mich ärgern über ...  
... Leute, die nur an sich selbst denken.

Luxus ist ...  
... Zeit für sich zu haben.

Sorge in Hamburg bereitet mir ...  
... dass der HSV wieder nicht aufsteigt.

Meine Freizeit verbringe ich gern mit ...  
... Spaziergehen, Radfahren und Musik hören.

Dieses Buch lese ich zurzeit ...  
... Big World Small Planet – Wie wir die Zukunft unseres Planeten gestalten von Johan Rockström und Mattias Klum.

# Protest auf der Vonovia-Aktionärsversammlung

Mieterverein zu Hamburg beteiligt sich an Mieter-Aktionen in Bochum

(as) Mietervereins-Jurist Paul Mann reiste gemeinsam mit einem Vertreter der Mieterinitiative Steilshoop nach Bochum, um sich vor der Hauptversammlung des Immobilienkonzerns Vonovia am 16. Mai für die Forderungen der Mieterinnen und Mieter einzusetzen. Bei einer Vorabendveranstaltung berichteten sie gemeinsam über die Verhältnisse in den Hamburger Vonovia-Wohnanlagen. „Die Probleme sind über die Hamburger Stadtgrenzen hinaus ähnlich. Im gesamten Bundesgebiet gibt es Unstimmigkeiten in Bezug auf Modernisierungen und fehlerhafte Nebenkosten sowie eine verzögerte Mangelbeseitigung“, sagt Paul Mann.

Am Tag der Aktionärsversammlung in der Konzernzentrale machten Mitglieder der Initiative „VoNo!via“ ihrem Ärger über den Umgang des Immobilienkonzerns mit seinen Mietern Luft. Sie empfingen die Aktionäre mit Plakaten, auf denen Forderungen wie „Vonovia macht Mieter arm – Enteignen!“, „Versteckte Gewinne mit Betriebskosten – Schluss mit der Abzocke!“ und „Keine Sanierung auf Kosten der Mieter“ standen.

Auf der Hauptversammlung selbst haben Vertreter des Deutschen Mieterbunds den Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch aufgefordert,

die tatsächlich angefallenen Kosten sowie die erzielten Gewinne durch eigene Dienstleistungsunternehmen im Konzern offenzulegen. Hintergrund ist ein Urteil des Amtsgerichts München: Durch die Abrechnung von Betriebskosten dürfen Vermieter keine Gewinne im eigenen Konzern als Kosten auf Mieter umlegen. Unter Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zu den Publizitätspflichten verweigert Vonovia aber die Offenlegung. Deshalb fordert der Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund den Gesetzgeber auf, sicherzustellen, dass Mieter Ansprüche effektiv durchsetzen können! ■



Für keinen Aktionär zu übersehen: Der Protest der Vonovia-Mieter. Foto: Mann

## Prüfen Sie stets Ihre Betriebskostenabrechnung!

Neue Inforeihe für Hamburgs Mieterinnen und Mieter: Juristen des Mietervereins informieren und erklären, wie eine Betriebskostenabrechnung überprüft wird und Mieter Geld sparen können

(as) Der Mieterverein zu Hamburg startet im September eine Inforeihe zum Thema Betriebskosten. An vier Abenden zeigen die Mietervereins-Juristen Paul Mann und Lukas Baer interessierten Mieterinnen und Mietern, worauf sie bei der Prüfung ihrer Betriebskostenabrechnung achten müssen. Nach einer Einführung zum Thema Betriebskostenrecht durch die Referenten wird es Zeit für Mieterfragen geben. Die Veranstaltungen beginnen jeweils um 18.30 Uhr und dauern circa 1,5 Stunden. Für das neue Angebot, das sich ausdrücklich auch an Nicht-Mitglieder richtet, ist keine Anmeldung

erforderlich. Eine individuelle Rechtsberatung findet nicht statt.

Wie wichtig es ist, die jährlichen Betriebskostenabrechnungen ganz genau unter die Lupe zu nehmen, zeigen die Erfahrungen des Deutschen Mieterbunds und seiner 330 örtlichen Mietervereine. Denn jede zweite Betriebskostenabrechnung enthält Fehler. Nach Schätzung des Mietervereins zu Hamburg zahlen allein die Mieterinnen und Mieter in der Hansestadt jedes Jahr mehr als zehn Millionen Euro zu viel, weil sie ihre Betriebskostenabrechnungen ungeprüft akzeptieren.

Alle wichtigen Informationen zum Thema Betriebskosten sowie zum kostenlosen Online-Check für Betriebskosten des Mietervereins zu Hamburg haben wir auf [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) zusammengestellt. ■



### Die Termine

**MITTWOCH, 11. SEPTEMBER, UND DIENSTAG, 29. OKTOBER:**

Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins,  
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

**DIENSTAG, 24. SEPTEMBER, UND MITTWOCH, 9. OKTOBER:**

Außenstelle Altona, Neue Große Bergstraße 9, 22767 Hamburg

Der Mieterverein zu Hamburg macht zurzeit alle Mieterinnen und Mieter in Hamburg auf die Wichtigkeit der Betriebskostenprüfung aufmerksam.  
Foto: Mieterverein zu Hamburg



# Prima Klima

Die Verbraucherzentrale Hamburg bietet kostenfreien Energie-Check an

Von Sabine Deh

**Viele Menschen haben erkannt, dass der Einsatz für ein besseres Klima in den eigenen vier Wänden beginnen kann. Mit einfachen Energiesparmaßnahmen wie dem richtigen Heizen und Lüften oder dem Vermeiden eines ständigen Standby-Betriebs von Elektrogeräten kann jeder einen Beitrag leisten zur Einsparung von CO<sub>2</sub>.**

„Der kostenlose Energie-Check dürfte insbesondere für Haushalte interessant sein, die auch wegen der hohen Mieten in der Hansestadt besonders sorgsam mit ihrem Geld umgehen müssen“, sagt Marielle Eifler, die nicht nur Vorsitzende der Verwaltungsrats der Verbraucherzentrale, sondern auch Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg ist.

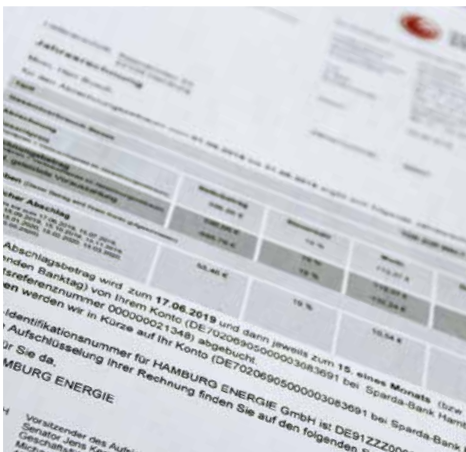
Ralph Busch wohnt seit 33 Jahren in einer gepflegten Mehrfamilienhaussiedlung am Reembroden im Stadtteil Hummelsbüttel. Nachdem sein Vermieter die Wohnungen 2013 sanieren ließ, will der Mieter wissen,

Der Rundgang beginnt im Wohnzimmer, wo Peters zuerst die sanierten Fenster und die Balkontür in Augenschein nimmt. An der Oberseite der Tür findet der Fachmann lediglich einen Fensterfalzlüfter. Für die Raumgröße von 30 Quadratmetern wären allerdings mindestens drei dieser Lüfter angebracht. „Da wundern wir uns, wenn wir am Abend Kopfschmerzen bekommen“, kommentiert Peters seinen ersten Fund. Nach sorgfältiger Überprüfung aller Leuchtmittel kommt Peters zu dem Schluss, dass der Mieter an diesem Bereich noch etwas nachbessern könnte. Ralph Busch hat in alle Lampenfassungen in seiner Wohnung Energiesparlam-



Strom-Check im Reembroden in Hummelsbüttel.

Waschmaschine, Elektroherd und Kühlkombination sind nicht auf dem neuesten Stand der Technik und schlagen sich daher negativ in der Energiestatistik seiner Wohnung nieder. „Die Waschmaschine hat mit ihrem Alter zwischen 15 und 20 Jahren die typische Lebensdauer dieser Geräte bereits überschritten“, erläutert Peters. Neue Waschmaschinen seien wesentlich sparsamer im Verbrauch von Strom und Wasser und daher auch besser für ein prima Klima.



Vor dem Rundgang durch die Wohnung schaut sich Ingenieur Jan-Peter Peters (r.) von der Verbraucherzentrale die Heizkostenabrechnung von Mieter Ralph Busch an.

ob und wo er noch Strom einsparen kann. Bei der Verbraucherzentrale Hamburg vereinbart der kaufmännische Angestellte telefonisch einen Termin mit Ingenieur Jan-Peter Peters, der bereits ein paar Tage später einen Energie-Check in Buschs Wohnung durchführt.

„Im Mittelpunkt des Basis-Check stehen Ihr Strom- und Wärmeverbrauch sowie einfache kostengünstige Möglichkeiten, Energie und Geld einzusparen“, erklärt der Fachmann von der Verbraucherzentrale dem Mieter, bevor er zu Tat schreitet. Die Beratungskosten für diesen Service betragen 166,60 Euro und werden komplett aus Fördermitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie finanziert. Das heißt: Für Ratsuchende ist der Check kostenfrei!

pen eingeschraubt. „Diese haben in Sachen Umweltschutz aber nicht den besten Ruf. LED-Lampen wären optimal und könnten im Bereich Beleuchtung sogar bis zu 25 Prozent Strom einsparen“, rechnet Peters vor.

Im Arbeitszimmer von Ralph Busch laufen der Computer und sämtliche Zusatzgeräte über eine einzige Steckdosenleiste. „Wenn die Geräte nicht in Betrieb sind, schalte ich die Stromzufuhr an der Leiste ab“, berichtet der Mieter. Hier hat er alles richtig gemacht. Im Bad verwendet der 61-Jährige Energiesparlampen, in einige Fassungen hat er sogar LED-Lichtquellen eingeschraubt.

In der Küche endet der Rundgang. Hier findet der Experte von der Verbraucherzentrale gleich mehrere mögliche Quellen, bei denen Busch Strom einsparen könnte.

Bereits nach ein paar Tagen liegt der Kurzbericht „Energiecheck ID-Basis“ im Briefkasten von Ralph Busch. Das Ergebnis: Für einen Ein-Personen-Haushalt ist der jährliche Stromverbrauch von 2.200 Kilowattstunden im Vergleich zu anderen Haushalten dieser Größe sehr hoch. „Einsparungen von mehr als 50 Prozent sind bei Ihnen durchaus möglich“, steht in dem Bericht. Es folgen detaillierte Tipps, in welchen Bereichen Mieter Busch den Energieverbrauch in seinem Heim reduzieren kann. ■

## Terminvereinbarung für einen kostenfreien Basis-Check:

Verbraucherzentrale Hamburg:  
Mo+Di 9-18.30 Uhr, Mi-Fr 9-16 Uhr,  
Tel. (040) 2 48 32-250



# Innovativ und umweltbewusst

Stadt nimmt mit dem Hamburg Water Cycle ein neuartiges Abwasserkonzept in Betrieb

Von Marielle Efler

Auf dem ehemaligen Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne in Wandsbek entsteht ein neues Stadtquartier für rund 2.000 Bewohner. Das städtische Unternehmen Hamburg Wasser plant für dieses Neubauprojekt in der Jenfelder Au ein neuartiges Entwässerungskonzept, das in dieser Größenordnung zum ersten Mal umgesetzt wird. Rund 800 Wohneinheiten sollen an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.



Die drei Kreisläufe des Hamburg Water Cycle. Grafik: Hamburg Wasser

Der sogenannte Hamburg Water Cycle sieht eine Trennung der Abwasser-Stoffströme bei gleichzeitiger Energiegewinnung vor. So wird das Schwarzwasser, das bei Nutzung der Toilette entsteht, vom Grauwasser – also Küchen-, Bad- und Waschmaschinenwasser – getrennt und behandelt. Das Regenwasser wird ebenfalls gesondert gesammelt und behandelt.

Das Schwarzwasser wird über ein Unterdrucksystem entwässert und zur Biogaserzeugung mit anschließender Strom- und Wärmeenergiegewinnung genutzt. Dadurch kann der Hamburg Water Cycle autark arbeiten und überschüssige Energie in das Wohnquartier geleitet werden. Zudem wird durch das Unterdrucksystem bei jedem Toilettenspülgang Wasser gespart, da statt der üblich verwendeten sechs bis acht Liter allenfalls rund ein Liter verwendet werden muss.

Das Grauwasser wird energiesparend gereinigt und anschließend genutzt beziehungsweise abgeleitet. Der letzte Teilstrom betrifft das Regenwasser. Dieses wird nicht über die Kanalisation abgeleitet, sondern kann auf Grünflächen vor Ort versickern und verdunsten. Dadurch wird die zu behandelnde Abwassermenge reduziert und die Kanalisation entlastet. Zugleich wird durch das Versickern für eine Abkühlung des Wohnumfelds gesorgt.

Das Projekt wird von dem Bundesministerium für Bildung und Forschung, dem Ministerium für Wirtschaft und Energie sowie dem EU-Lifeplus-Programm gefördert. Auch nach Abschluss des Bauprojekts in der Jenfelder Au wird der Hamburg Water Cycle durch die Forschung begleitet und weiterentwickelt – schließlich sollen die in Wandsbek gewonnenen Erkenntnisse möglichst für weitere Neubauprojekte umgesetzt werden. Gleichzeitig könnte der Hamburg Water Cycle in wasserarmen Regionen der Welt für eine energiearme und effiziente Abwasserlösung sorgen.

„Durch die technische Innovation, die wir in der Jenfelder Au erstmals im großen Maßstab entwickeln, schafft das städtische Unternehmen einen entscheidenden Beitrag für das Erreichen unserer Klimaziele: CO<sub>2</sub>-Emissionen werden reduziert, Wasser gespart und Energie produziert. Das zahlt gleich mehrfach auf den Klimaschutz ein“, sagt Hamburgs Umweltsenator Jens Kerstan.

Für Mieter ist dies ein durchaus interessantes Projekt. Es liegt heute im Trend, sich umweltbewusst zu verhalten und mit den noch zur Verfügung stehenden Ressourcen verantwortungsvoll umzugehen. Einziger Wermutstropfen könnten die Nebenkosten sein. Es bleibt abzuwarten, in welchem Rahmen sich diese bewegen werden. Bisherige Erfahrungen mit Häusern, die über eine elektronische Be- und Entlüftungsanlage verfügen, zeigen, dass die Einsparungen bei den Wärmekosten durch höhere Stromkosten aufgeessen werden. Somit überträgt sich für Mieter der Energieeinspareffekt nicht auf die Bruttomietkosten. ■



Der Technische Geschäftsführer von Hamburg Wasser Ingo Hannemann, Umweltsenator Jens Kerstan und Nathalie Leroy, Sprecherin der Geschäftsführung von Hamburg Wasser (von links).



# HAMBURG Zahl 86

Prozent der in Hamburg benötigten Wohnungen wurden laut einer aktuellen Studie zwischen 2016 und 2018 fertiggestellt. Damit schneidet die Hansestadt im Bundesvergleich gar nicht schlecht ab. Bundesweit lag die Quote bei 71 Prozent. Auffällig ist, dass in den großen Städten zu wenig und auf dem Land zu viel gebaut wird. Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)

## Checkliste: Lärm im Mietshaus

(as) Wer kennt das nicht: Man hat es sich auf dem Sofa bequem gemacht, in der einen Hand ein gutes Buch, in der anderen die Tasse mit dampfendem Tee. Dann dreht der Nachbar die Musik auf und es ist vorbei mit dem ruhigen Abend. In Mehrfamilienhäusern geht es nie ganz ohne Geräusche zu, auch wenn die Wände noch so dick sind. Doch meist wird störender Lärm nicht bewusst, sondern aus Gedankenlosigkeit verursacht. Damit der Hausseggen nicht schief hängt, raten wir zu einem klärenden Gespräch. So vermeiden Sie Lärmkonflikte:



## Buchtipp Aspekte des Wohnens

(vs) Seit Jahren spitzt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Großstädten wie München, Berlin, Frankfurt und Hamburg zu. Immer mehr Menschen gehen auf die Straße, um gegen den „Mietenwahnsinn“ und Spekulanten zu demonstrieren. In Berlin steht sogar die Enteignung großer privater Immobilienkonzerne zur Diskussion. Der von der Bundeszentrale für politische Bildung herausgegebene Sammelband fasst die Diskussion über „alte und neue Wohnungsfragen“ zusammen. Die Autorinnen und Autoren widmen sich in verschiedenen Kapiteln den Aspekten des Zusammenlebens. Neben historischen Untersuchungen finden sich im Band Aufsätze über ökonomische Aspekte der Wohnungspolitik, die „Eigenheimidee“, Obdachlosigkeit oder „Gated Communities“. Die Beiträge erläutern Probleme des Wohnens Anfang des 21. Jahrhunderts, referieren alternative Formen des Zusammenlebens und thematisieren die „Wiederkehr der Wohnungsfrage“.

Bundeszentrale für politische Bildung: Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen, Schriftenreihe Band 10413, 252 Seiten, Bonn 2019, 4,50 Euro zzgl. Versandkosten – Bestellung über [bpb.de/shop/buecher](http://bpb.de/shop/buecher)



# 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
4. Oktober 2019	31. Dezember 2019	2. Januar 2020
4. November 2019	31. Januar 2020	1. Februar 2020
4. Dezember 2019	29. Februar 2020	2. März 2020
4. Januar 2020	31. März 2020	1. April 2020

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

Buchtipp

## Bauhaus in Hamburg: Eine Spurensuche

Von Britta Warda

**Der Kunst- und Designhistoriker Rüdiger Joppien und der Kunsterzieher Hans Bunge haben einen lokalbezogenen Beitrag zum Jubiläumsjahr der Gründung des Bauhauses in Weimar 1919 geliefert.**

In Hamburg gibt es keine Bauten von Meistern oder Schülern des Bauhauses aus der Realzeit der Bewegung. Auch sucht man vergebens nach Firmen, die Bauhausentwürfe realisiert haben. Dennoch gibt es viele Beziehungen zwischen den Keimzellen der Schule in Weimar und Dessau und Hamburg. Viele „Bauhäusler“ wirkten vor 1933 und nach 1945 in der Hansestadt, einige von ihnen bis in die 1970er-Jahre. Die Autoren haben sich auf ihre Spuren begeben und schildern, welche Werke erhalten sind und was von der revolutionären Idee der Reformer, die im Wesentlichen aus einer Zusammenführung von Kunst und Handwerk bestand, übriggeblieben ist.

Eine zentrale Rolle für das Bauhaus in Hamburg spielte vor 1933 der damalige Direktor des Museums für Kunst und Gewerbe, Max Sauerlandt. Die Arbeiten der Bauhäusler erweckten früh sein Interesse, und so erwarb er Schmuck, Gebrauchsgegenstände, Leuchtmodelle und Grafiken, die noch heute in der Sammlung zu finden sind – darunter Arbeiten von Wilhelm Wagenfeld und dem Industriedesigner Naum Slutzky, der von 1919 bis 1923 am Bauhaus wirkte. Er lebte ab 1924 mit seiner Frau Hedwig Slutzky-Arnheim, ebenfalls eine Bauhauschülerin, die später von den Nazis in Auschwitz ermordet wurde, in Hamburg. Slutzky versuchte, als Unternehmer für Beleuchtungsdesign in der Stadt Fuß zu fassen. Die noch heute existierende Bibliothek Warburg wurde 1926 mit seinen modernen Leuchten ausgestattet.

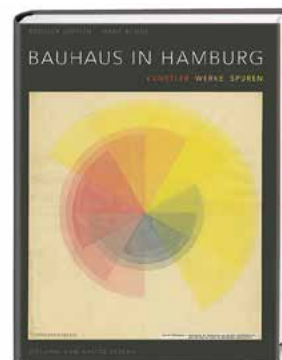
Sauerländer stand nicht nur dem Museum vor – als Leiter der Landeskunsthochschule etablierte er 1930 den berühmten „Vorkurs“, ein zentrales Element der Bauhaus-Pädagogik, in der Hamburger

Lehranstalt. Die Vorlehre war ein zweisemestriges Grundstudium, in dem die Schüler ihre schöpferische Begabung unter Beweis stellen konnten. Als Dozenten konnten die Bauhausschüler Alfred Ehrhardt und Fritz Schleifer gewonnen werden. Der Architekt Schleifer arbeitete unter anderem für Karl Schneider, den wichtigsten Architekten des Neuen Bauens in Hamburg. Nach dem Zweiten Weltkrieg lehrte Schleifer als Dozent an der Kunstschule.

Vor allem in der Lehre hatte die Weimarer Kunstschule in Hamburg großen Einfluss: Nirgendwo in Deutschland unterrichteten so viele ehemalige Bauhaus-Schüler an den Kunsthochschulen wie hier. Gustav Hassenpflug war von 1950 bis 1956 Direktor der Landeskunstschule/HFBK. Als Architekt entwarf Hassenpflug vor allem Krankenhäuser. In Hamburg errichtete er 1965 das Rechtshaus der Universität Hamburg an der Schlüterstraße. Die Bildweberin Else Mögelin – sie schuf den Bildteppich für das Direktorenzimmer von Walter Gropius im Bauhaus Weimar – leitete ab 1945 die Textilklass. Als Letzter wurde 1967 Max Bill nach Hamburg gerufen. Der Schüler der Bauhaus-Ikonen Oskar Schlemmer, Paul Klee und Wassily Kandinsky hatte bis 1974 den Lehrstuhl für Umweltgestaltung an der HFBK inne.

Der ansprechende Band enthält, neben bisher unveröffentlichten Abbildungen und neuen Forschungsergebnissen, zahlreiche Künstlerbiografien und weiterführende Quellen. Prädikat: uneingeschränkt empfehlenswert!

**Rüdiger Joppien, Hans Bunge:**  
**Bauhaus in Hamburg:**  
**Künstler, Werke, Spuren;**  
**Dölling und Galitz Verlag;**  
**Hamburg 2019;**  
**288 Seiten; 39,90 Euro**



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



# Preisrätsel



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

**W**ird in einem Mietverhältnis dem Mieter die Nutzung des Gartens gestattet, kommt es nicht selten zu Meinungsverschiedenheiten mit dem Vermieter über Art und Umfang der geschuldeten Gartenpflege. Falls der Mietvertrag, wie in den meisten Fällen, keine genauen Vorgaben enthält, darf der Mieter über den Umfang der pflegerischen Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Als Richtschnur gilt, dass der Mieter den Garten nicht verwildern und verkommen lassen darf. Er muss Arbeiten übernehmen, die ohne großen Kostenaufwand und Gartenbaukenntnisse ausgeführt werden können. Dazu gehört nicht nur Rasen mähen, Unkraut jäten und Laub rechen, sondern auch das Entfernen kranker und morscher Sträucher und kleinerer Bäume. Der Vermieter hat jedoch nicht – wie beispielsweise ein Arbeitgeber – ein Direktionsrecht hinsichtlich der Art und Häufigkeit der Gartenpflege. Er kann insbesondere nicht vorgeben, in welchen Zeitabständen der Rasen zu mähen und die Hecke zu schneiden sind. Sollte es in der täglichen Praxis zwischen den Parteien eines Mietvertrags hinsichtlich der Gartenpflege zu Meinungsverschiedenheiten kommen, empfiehlt es sich, immer ein klärendes Gespräch zu suchen. Das führt erfahrungsgemäß in den meisten Fällen zu einer einvernehmlichen Regelung.

**Siegmond Chychla**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Kinderfahrzeug	geschl. Hausvorbau	Schonkost	Gesuch	Einfall
3			6	in der Tiefe
beurteilen	behagliches Befinden	ungebraucht		
Farbe von Blut	Almhirt	engl.: weiblich		
8				
eine Landarbeit	optisches Merkmal von Kleidung	Tresor	5	
			4	
Zeichen für Arsen	1	Be- drängnis	Araberhengst bei Karl May	best. Artikel (4. Fall)
zwei- rüdriges Sportfahrzeug				
griech. Vorsilbe: Leben(s)...	2	franzö- sisch: Insel	7	
Bade- wannen- spieltier				s0811-0129

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

s0811-0129

### 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. Oktober 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 2/2019 lautet:

VORSCHAU

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](mailto: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



STADTREINIGUNG.HAMBURG

# DER BESTE MÜLL IST KEINER

„Deshalb landet Altpapier in der blauen Papiertonne –  
und wird zu Neupapier!“

Mach's wie Liza aus Lokstedt: Nutze die blaue Altpapiertonne!

