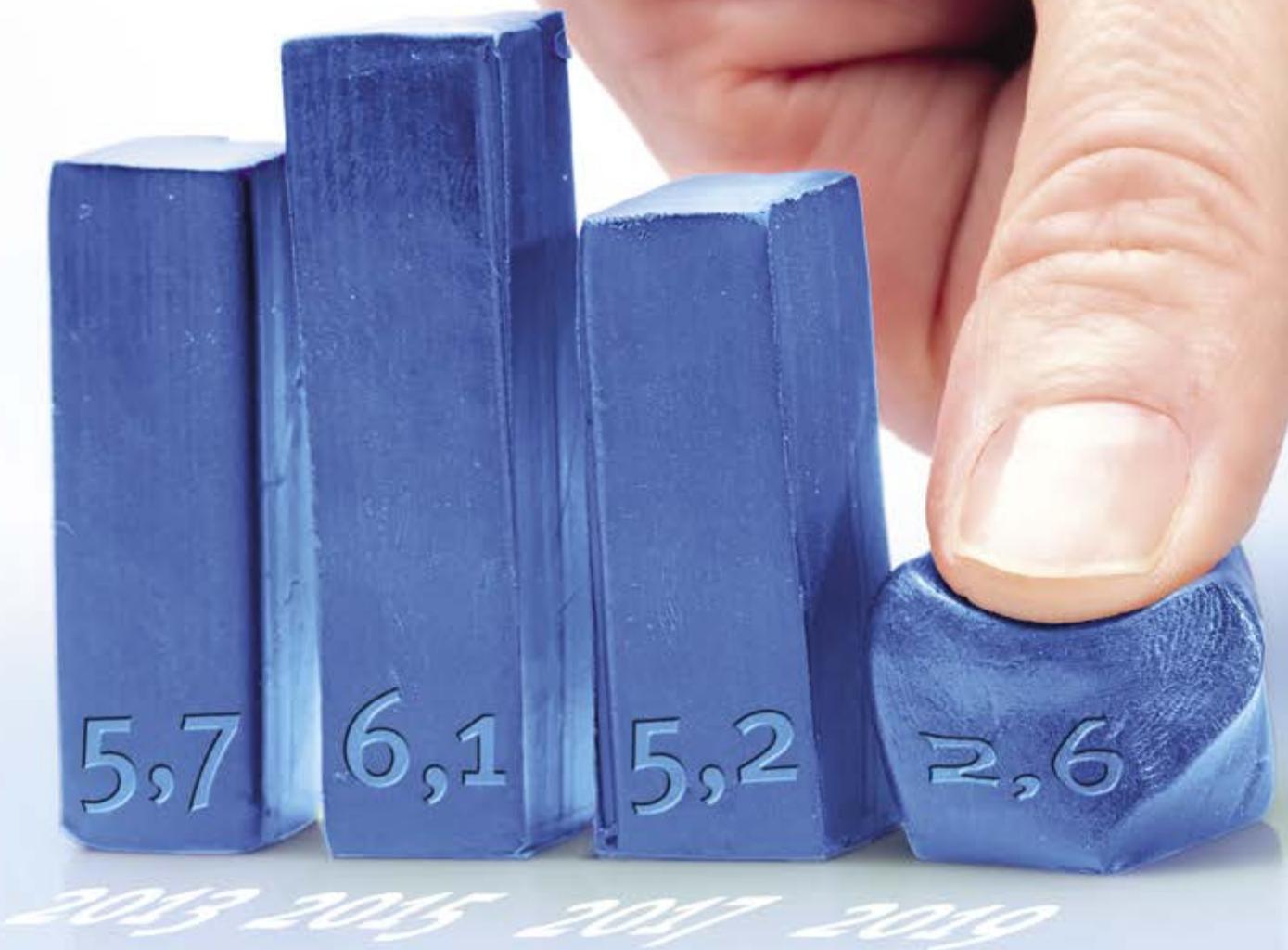


MieterJournal

Hamburger Mietenspiegel 2019
Anstieg der Mieten
auf 2,6 Prozent
gedrückt



Bürgerschaftswahl 2020: **Parteien zum Thema Mieten und Wohnen**
Porträt: **Susanne Groth, Engel der Obdachlosen**
Stadtteil-Rundgang: **Billwerder**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Diplomant



Michael
Bewernick
Gesamtleiter
Verantwortlich
für AMO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE - KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

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

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Umzug ohne Stress!
Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

Rudolf Bauer
Umzug vom Fachmann

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

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

info@bauerumzug.de · www.bauerumzuege.de

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge - perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

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

040 / 329 61 679

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,



der neue Hamburger Mietenspiegel wird vielen Mieterhaushalten die Vorfreude auf ein entspanntes und besinnliches Weihnachtsfest kaum aufkommen lassen. Leider steigen die Bestandsmieten weiter, auch wenn etwas langsamer als in den vergangenen Jahren.

Obwohl es keinen Grund zur Entwarnung gibt, zeigt der gebremste Anstieg der Wohnraummieten, wie notwendig und wichtig die bisherigen Bemühungen des rot-grünen Senats waren und sind, sich im rechtlich zulässigen Rahmen für stärkeren Mieterschutz und mehr Wohnungsbau einzusetzen. Auch wenn aus Mietersicht kritisch hinterfragt werden kann, ob der Senat seine Aktivitäten rechtzeitig und mit der erforderlichen Intensität auf den Weg gebracht hat. Eines ist jedoch sicher: Hätte der Senat in der Vergangenheit dem Druck der Immobilienlobby nachgegeben und davon abgesehen, die Kappungsgrenze für Mieten herabzusetzen, die Mietpreisbremse zu erlassen, soziale Erhaltungsgebiete auszuweisen, die Vorkaufsrechte auszuüben und Wohnraum-schutzbestimmungen zu erlassen, dann wären die Mieten noch höher und die Lage der Mieterinnen und Mieter in Hamburg ungleich schwieriger.

Zu begrüßen sind auch die Bemühungen Hamburgs über den Bundesrat, den Mietenanstieg zu reduzieren und den Kündigungsschutz der Mieter zu verbessern. Dabei erhält Hamburg Schützenhilfe sogar aus dem CSU-regierten Bayern. Was die Wohnungswirtschaft in Hamburg über Jahre verhindern konnte, hat Bayern Ende

November im Bundesrat durchgesetzt. Der Bundesregierung wird endlich der Entwurf eines verschärften Paragraf 5 Wirtschaftsstrafgesetzes zugeleitet, mit dem überhöhte Mieten besser bekämpft werden können.

Die Akteure der Immobilienbranche sollten endlich einsehen, dass vernünftige Regelungen gegen überhöhte Mieten für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und den sozialen Frieden unabdingbar sind und dem Beispiel des bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder folgen. Ihre immer wieder laut werdende Drohung, das Bündnis für das Wohnen in Hamburg zu verlassen, ist kontraproduktiv. Gegner der Mietenregulierung sollten daran erinnert werden, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 21, 73/82 f.) die Sozialbindung des Grundeigentums besonders umfassend bei Wohnraum betont hat. Die Begrenzung der Wohnungsmieten begegnet dann keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, wenn dadurch die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindert werde. Eine derartige Nutzung des Eigentums genieße in Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die dort lebenden Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz, stellten die Karlsruher Richter fest.

In diesem Sinn wünsche ich Ihnen ein besinnliches Weihnachten und vor allem ein gesundes, friedvolles Jahr 2020.

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieten steigen langsamer

Sozialbindung des Eigentums bei Wohnraum

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Bernd Schwarze; Leserbrief
- 5 Meldungen; Jahresbeitrag; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (11)

Leben in Hamburg

- 6 Titel: Mietenspiegel 2019
- 7 Dokument: Der neue Mietenspiegel
- 8 Interview zum Titelthema mit Siegmund Chychla
- 9 Außendienst des Mietervereins
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (11): Billwerder
- 12 Korallusviertel in Wilhelmsburg
- 13 Millionenschäden durch falsche Betriebskosten
- 14 Betriebs- und Heizkostenspiegel: „Zweite Miete“ etwas günstiger
- 15 Anbieterwechsel bei Strom und Gas: Vorsicht Abzocker!

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Verlust von Haus- oder Wohnungsschlüssel
- 22 BGH-Urteile, Folge 66

Politik & Wohnen

- 24 Bürgerschaftswahl 2020 – die Parteien zum Thema Mieten und Wohnen
- 25 Mietervereinschef Siegmund Chychla auf dem Podium
- 26 Neues Erbbaurecht in Hamburg
- 27 Volksinitiative gegen den Verkauf städtischer Immobilien; Mieterverein und AStA der Uni Hamburg kooperieren

Vermischtes

- 28 Porträt: Susanne Groth, Engel der Obdachlosen
- 29 Buchtipps: Hamburg mit Hund; Kündigungskalender; Checkliste: Tierhaltung in der Mietwohnung
- 30 Buchtipps: Hamburg auf Plattencovern
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Hamburger Mietenspiegel 2019
Anstieg der Mieten auf 2,6 Prozent gedrückt
Foto: Scheerer

LESERBRIEF

GRUNDSTEUER ABSCHAFFEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird viel darüber gesprochen, wie das Wohnen in Hamburg verbilligt werden kann. Eine gute Möglichkeit bietet jetzt die vorgesehene Grundsteuererregulung, laut der es den Ländern erlaubt wird, eigene Regelungen zu treffen. Hamburg könnte die Grundsteuer für Wohnnutzungen abschaffen. Dies würde das Wohnen deutlich verbilligen, weil jeder in Hamburg Wohnende Grundsteuern trägt – entweder als Eigentümer direkt oder als Mieter über die Umlage der Grundsteuer durch den Vermieter. Zusätzlich würden deutliche Verwaltungsvereinfachungen eintreten. Dies würde sich sowohl bei den Bürgern als auch bei der öffentlichen Verwaltung, insbesondere den Finanzämtern, auswirken. Auch entfielen die aufwändigen Grundsteuer-Umlagen auf die Mieter. Ich rege an, dass sich Ihr Verein im politischen Raum für entsprechende Änderungen, zumindest in Hamburg, einsetzt.

Mit freundlichen Grüßen
Peter V.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr V.,

es ist tatsächlich nicht nachvollziehbar, dass Mieter die vermögensbezogenen Steuern der Grundstückseigentümer und Vermieter zahlen sollen. Dies auch deshalb, weil je nach Lage der Grundstücke die Verkehrswerte der Immobilien die Höhe der gezahlten Mieten maßgeblich beeinflussen. Unser Verein und der Deutsche Mieterbund setzen sich seit Jahren dafür ein, dass die Grundsteuer aus dem Katalog der auf Mieter umlegbaren Betriebskosten herausgenommen wird. Daher haben wir mit der Kampagne „Grundsteuer raus aus den Betriebskosten“ versucht, die Politik zu beeinflussen, die Gesetzeslage zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns!
Per E-Mail an info@mieterverein-hamburg.de,
Betreff: Leserbrief, per Post an Mieterverein zu Hamburg, Beim 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) Aufgewachsen im tiefsten Barmbek, unweit der Zentrale des berühmten Ganoven „Lord von Barmbeck“, fühlt sich Bernd F. Schwarze durch und durch als Hamburger – getreu dem Motto des Autors Ralph Giordano: „Ein Barmbeker bleibt immer ein Barmbeker und ein Barmbeker immer ein Hamburger.“ Der heute 64-Jährige entdeckte früh seine Leidenschaft für das Theater. Bereits als Schüler und später als Student stand er seit den frühen 1970er-Jahren als Statist neben den ganz Großen der damaligen Zeit auf der Bühne des Deutschen Schauspielhauses. „Eine unvergessliche Erfahrung fürs Leben“, wie Schwarze noch heute schwärmt. Nach zehn Jahren verließ er die große Bühne und wurde Jurist und Rechtsanwalt – weil man in Hamburg erst einmal „was Anständiges“ lernt. „Da auch mein Herz bekanntlich auf der linken Seite schlägt, bin ich nach einem Abstecher als Rechtssekretär beim DGB-Hamburg 1993 hier gelandet“, beschreibt Schwarze seinen Weg zum Mieterverein. Wenn er nicht für die Rechte der Mieter kämpft, feuert er seine Mannschaft, den Hamburger SV, an. Als langjähriger Dauerkarten-Inhaber lässt sich Fußballfan selten ein Spiel entgehen und fiebert in Block 20 C mit.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Die ganz individuelle, am Wohl des Mitglieds orientierte Beratung und das Gefühl der Befriedigung, das sich einstellt, wenn man direkt und unmittelbar helfen konnte. Das gilt erst recht, wenn man ab und zu ein Dankeschön zu hören bekommt.

Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

Ich bin häufiger in der Elbphilharmonie zu finden als im Kino. „Lenny“, der letzte Film von Harry Dean Stanton, hat mir sehr gut gefallen. Bücher lasse ich mir meist vorlesen. Hörbücher im Auto auf längeren Fahrten genieße ich. Besonders in Erinnerung ist mir „Baba Dunjas letzte Liebe“ von Alina Bronski geblieben, gelesen von Sophie Rois – wunderbar!

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Sekt statt Selters.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Ab in die Toskana mit ganz viel Kultur, begleitet von „prosciutto, formaggio e vino rosso“ – und vielleicht sogar einer guten Zigarre!



Foto: Scheerer

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 6. Januar, 3. Februar und 2. März

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

Meldungen

Wussten Sie ...



... dass an einigen Hausfassaden in Hamburg immer noch Spuren der Straßenbahn zu finden sind?

(as) 1978 rollte die letzte Straßenbahn durch Hamburg: Nach einem Beschluss des Senats von 1958 stellte die Hansestadt alle Linien nach und nach auf Busbetrieb um. Doch hier und dort finden sie noch immer Spuren des einst größten Straßennetzes Deutschlands – nicht nur als Schienen im Kopfsteinpflaster, sondern auch in Form von Oberleitungsrosetten an Hausfassaden. Die meist mit Ornamenten verzierten, gusseisernen Befestigungen in fünf Metern Höhe sehen heute wie Fassadenschmuck aus, erfüllten früher jedoch eine wichtige Funktion: An den drehbaren Metallungen waren quer über den Straßen Abspannseile für die Stromleitungen der Straßenbahn befestigt. In Hamburg erinnern noch etwa 600 dieser Relikte an die Zeit der Straßenbahn – so auch an der Adresse Bei den Mühlen 88 (Foto) in der Altstadt.

ERREICHBARKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

(mzh) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 20. Dezember 2019 bis zum 3. Januar 2020 bleibt die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, bis auf die Feiertage regulär geöffnet. Auch in den Außenberatungsstellen Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2 findet die Beratung wie gewohnt statt – nur an den Feiertagen sowie am 23. und 30. Dezember (Altona) und am 23. und 27. Dezember (Harburg) fällt sie aus. Weitere Informationen gibt es telefonisch unter (040) 8 79 79-0.



Foto: hamburg.de

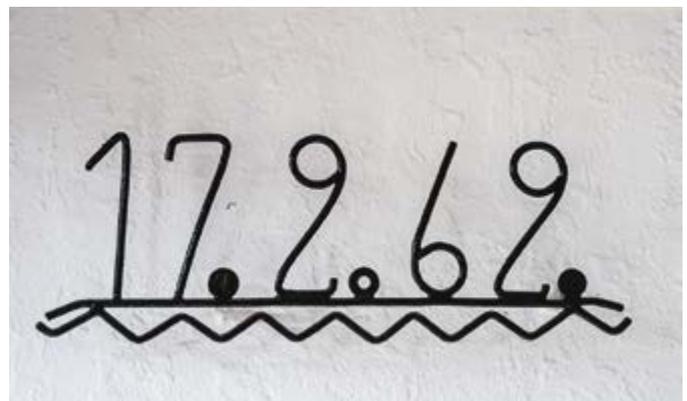


Foto: Steinröx

Garderobe mit Geschichte



(as) Wie hoch das Wasser bei der großen Flut in ihrer Wohnung stand, wissen die Bewohner dieses Wilhelmsburger Einfamilienhauses ganz genau. Daran erinnert sie seit mehr als fünfeinhalb Jahrzehnten die ungewöhnlichste Flutmarke, die Manfred Steinröx jemals gesehen hat. Das Datum der Schicksalsnacht vom 17. Februar 1962 ließen die Bewohner aus Eisen modellieren, hängten es in 1,80 Meter Höhe auf und benutzten es als Hut- und Mantelhaken. „Das ist bestimmt ein Unikat, das von einem Schmied aus der Nachbarschaft gefertigt wurde“, vermutet der Gutachter. Das fein gearbeitete Stück hält die Erinnerung an die schreckliche Flutnacht wach. Damals floh die Familie auf das Dach des einstöckigen Hauses. Von ihrer Rettung durch Schlauchboote der Bundeswehr erzählte die Hausbesitzerin Steinröx. Der Gutachter war im Auftrag eines Kaufinteressenten in ihrem Haus. Er werde die Garderobe mit Geschichte an ihrem Platz hängen lassen, versprach der künftige Eigentümer.



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.

Hamburger Mietenspiegel 2019

Mieten steigen „nur“ um 2,6 Prozent

Von Volker Stahl

Durchatmen auf dem Hamburger Mietenmarkt: Das Wohnen im Bestand verteuert sich im Vergleich zu 2017 entgegen allen Befürchtungen um 2,6 Prozent und liegt damit unter der Inflationsrate von 3,3 Prozent. Diese erfreulichen Zahlen prä-sentier-te Hamburgs Stadtentwicklungs-senatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD).

Das Ergebnis des Mietenspiegels 2019 hat die meisten Immobilienexperten überrascht. Auch Mietervereinschef Siegmund Chychla hat nicht mit einer Halbierung der bisherigen Teuerungsrate von 5,2 Prozent gerechnet.

Die Zahlen im Einzelnen: Die zweit-größte Metropole Deutschlands verfügt insgesamt über 956.500 Wohnungen, davon sind 715.000 Mietwohnungen, von denen wiederum 550.000 Einheiten mietenspiegel-relevant sind. Nicht erfasst werden bei der vom Unternehmen F+B Forschung und Beratung durchgeführten Untersuchung vom Eigentümer bewohnte Wohnungen, miet-preisgebundene Objekte sowie Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Die Datenauswertung ergab eine durch-schnittliche Nettokaltmiete von 8,66 Euro (2017: 8,44 Euro). Dabei sind zu 32 Prozent sogenannte „Neuvertragsmieten“ in die Erhebung eingeflossen (2017: 43 Prozent). „Der Preistrend setzt sich abgeschwächt fort und liegt unterhalb der Entwicklung des Ver-brucherpreisindex“, sagte Senatorin Stapel-feldt, die sich über das Resultat „unglaublich

gefremt“ hat. Ihr sei ein Stein vom Her-zen gefallen, gab sich die stets um Sachlich-keit bemühte Politikerin geradezu euphorisch. Die stärksten Mietpreissteige-rungen gab es in sogenann-ten „guten Wohnlagen“, deren Entwicklung sich von den „normalen“ immer wei-ter abhebt. Begehrte sind vor allem Lagen an der Elbchaussee (Ottensen, Blankenese), Mittelweg (Rother-baum) und der Isestraße (Eppendorf). Das bedeutet: Wer es sich leisten kann, greift gerne auch etwas tiefer in die Tasche, um in seinem Lieblingsquartier leben zu können. Zu den begehrten Objekten gehören auch Altbauten der Baualtersklassen „bis 1918“ und „1919 bis 1948“, die eine Preissteige-rung um 4,5 beziehungsweise fünf Prozent verzeichneten. Eine „unterdurchschnittliche Preisentwicklung“ gab es in den Wohnungs-beständen von 1978 bis 1993 (minus 1,7 Prozent) und den von 2011 bis 2018 erstellten Neubauten (minus 1,2 Prozent). Stapelfeldt führt das vor allem auf die „verstärkte Neu-bautätigkeit“ und weitere Maßnahmen des rot-grünen Senats zurück.

In einem Drittel der Tabellenfelder des neuen Mietenspiegels sind die durchschnittlichen Mieten gesunken. Insgesamt kosten 56 Prozent aller Mieten in Hamburg weniger als 7,50 Euro pro Quadratmeter. Im Städte-ranking nehme die Hansestadt mit durch-schnittlich 8,66 Euro laut Stapelfeldt damit



eine „mittlere Position“ ein. Zum Vergleich die aktuellen Zahlen anderer Metropolen: Berlin (6,72 Euro / plus 5,2 Prozent im Zweijah-resvergleich), München (11,69 Euro / plus 4,1 Prozent), Frankfurt (9,36 Euro / plus 6,1 Prozent) und Stuttgart (9,60 Euro / plus 7,3 Prozent).

Obwohl der gebremste Mietenanstieg an Alster und Elbe als Erfolg für den rot-grünen Senat zu werten ist, gebe es keinen Anlass zur Entwarnung, sagte Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Der Anstieg der Mieten führt dazu, dass Haushalte mit niedrigen und mittleren Ein-kommen nach wie vor große Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben.“ Die mit mehr als 70.000 Mitgliedern größte Mieterorgani-sation Hamburgs forderte deshalb, den Bau von 10.000 Wohnungen jährlich zu versteti-gen und dabei die Zahl der Sozialwohnungen auf 6.000 Einheiten zu erhöhen. Entspannter reagierte der Hamburger Grundeigentümer-verbands-Vorsitzende Torsten Flomm: „Mit dem Ergebnis des neuen Mietenspiegels kön-nen alle Seiten leben. Die Stadt kann mit der politischen Entwicklung zufrieden sein und ist mit der Mietpreisbindung und dem Bünd-nis für das Wohnen auf einem guten Weg.“ Die Stadtentwicklungsexpertin der Linken Heike Sudmann forderte dagegen einen „Mietenstopp wie in Berlin, wo die Durch-schnittsmiete viel geringer als in Hamburg ist“. Zur Unterstreichung dieser Forderung veranstaltete die Partei eine Spontandemo am Rand des Rathausmarkts. Aktivisten reckten Tafeln mit Parolen wie „Vonovia und Co. enteignen“ und „Keine Rendite mit der Miete“ in den trüben Hamburger Himmel und intonierten dazu nach der Melodie von „Sternenhimmel“. „Wir woll'n den Mietende-ckel, Mietendeckel, Mietendeckel sofort.“



Am 26. November verkündet Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt auf einer Pressekonferenz im Hamburger Rathaus die Zahlen des aktuellen Mietenspiegels.

Mietenspiegel 2019 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2019)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2019“ genau beachtet werden.

Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/M ²)																
		bis 31.12.1918		1.1.1919 bis 20.6.1948		21.6.1948 bis 1960		1961 bis 1967		1968 bis 1977		1978 bis 1993		1994 bis 2010		2011 bis 2018		
Wohnlage	Ausstattung	Wohnfläche	mit Bad oder Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung			
			B	C	F	H	I	K	L	M	N							
Normal	25 m ² bis unter 41 m ²	Mittelwert	12,10	9,36	8,33	8,45	9,29	9,77										
		Spanne	10,12 - 14,55	7,46 - 11,57	7,00 - 10,00	5,79 - 11,70	6,01 - 11,91	7,51 - 12,37										
		Anzahl	25*	22*			28*											
	41 m ² bis unter 66 m ²	Mittelwert	9,94	8,47	7,40	6,76	7,20	9,22	9,28									12,75
		Spanne	8,33 - 11,86	7,24 - 9,80	6,56 - 8,15	6,10 - 7,00	5,50 - 8,94	7,92 - 10,71	8,00 - 10,72									10,00 - 15,04
		Anzahl																
	66 m ² bis unter 91 m ²	Mittelwert	8,01	10,26	7,79	6,17	6,22	7,71	9,90									12,28
		Spanne	7,77 - 8,65	8,94 - 11,91	6,80 - 9,21	5,63 - 6,50	5,41 - 6,90	6,30 - 9,26	8,00 - 11,53									10,22 - 14,51
		Anzahl	10*															
ab 91 m ²	Mittelwert	9,68	8,23	7,16	6,90	6,14	8,59	10,55									12,98	
	Spanne	8,22 - 12,02	6,89 - 10,11	6,56 - 7,93	6,28 - 7,42	5,56 - 6,56	5,62 - 10,80	8,79 - 11,93									10,64 - 15,29	
	Anzahl		24*	12*	13*	25*	11*											
Gute	25 m ² bis unter 41 m ²	Mittelwert	13,05	10,89	10,77	12,02	10,93	11,82										
		Spanne	10,39 - 15,19	8,57 - 12,53	8,62 - 12,99	10,96 - 13,54	9,00 - 12,73	10,11 - 15,00										
		Anzahl	15*				12*											
	41 m ² bis unter 66 m ²	Mittelwert	10,89	10,61	9,26	8,69	9,10	9,84	11,82									15,14
		Spanne	9,20 - 13,27	8,57 - 12,53	7,04 - 11,09	6,72 - 10,91	7,16 - 11,34	6,95 - 12,23	10,11 - 15,00									13,97 - 16,16
		Anzahl																
	66 m ² bis unter 91 m ²	Mittelwert	11,28	11,14	10,32	7,63	9,03	10,15	11,60									14,18
		Spanne	9,42 - 13,70	8,72 - 14,21	8,26 - 13,00	6,09 - 8,85	6,29 - 11,78	7,91 - 11,82	9,54 - 14,20									12,88 - 15,34
		Anzahl																
91 m ² bis unter 131 m ²	Mittelwert	9,08	10,14	10,54	10,13	10,81	10,25	12,99									13,91	
	Spanne	7,45 - 10,59	8,60 - 13,00	8,30 - 12,61	7,57 - 12,31	9,25 - 11,77	9,17 - 11,59	10,60 - 16,00									12,82 - 15,00	
	Anzahl	11*			13*	15*	24*											
ab 131 m ²	Mittelwert	11,05	10,03	10,03	10,03	10,03	14,39	16*									14,81	
	Spanne	8,54 - 13,83	6,52 - 14,24				10,29 - 18,37										13,50 - 15,31	
	Anzahl		15*				16*										11*	

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Interview: Sigmund Chychla

„Immer weniger preiswerte Wohnungen in Hamburg“



Foto: Scheerer

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit Sigmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, über den neuen Mietenspiegel.

Die Mieten steigen langsamer. Haben Sie mit dieser Entwicklung gerechnet?

Leider ist es keine Überraschung, dass sich die Mietenspirale nach wie vor nach oben dreht. Erfreulich ist aber, dass der Mietenanstieg sich verlangsamt hat und unter der Inflationsrate liegt. Einen Grund zur Entwarnung gibt es aber nicht. Eine Entspannung bei den Mieten kann nur dann gelingen, wenn neben dem Neubau auch die Bestandsmieten stärker reguliert werden. Dabei denke ich nicht an den radikalen „Berliner Mietendeckel“, sondern zum Beispiel an die weitere Herabsetzung der Kappungsgrenze und an Sanktionen gegen uneinsichtige Vermieter, die überhöhte Mieten verlangen.

Eine kürzlich von der Wohnungswirtschaft in Auftrag gegebene Studie ist zu anderen Ergebnissen gekommen ...

Die Studie hat methodische Schwächen und ist leider für die ortsübliche Miete des Hamburger Mietenspiegels nicht repräsentativ. Die niedrigen Werte sind unter anderem dadurch zustande gekommen, weil dort auch die Mieten der Sozialwohnungen eingeflossen sind.

Sind Sie mit der Methodik des Mietenspiegels einverstanden?

Der Hamburger Mietenspiegel stellt nach ständiger Rechtsprechung der Hamburger Gerichte die beste Erkenntnisquelle für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Lange schon haben wir beantragt, dass in einen Mietenspiegel eigentlich alle frei vereinbarten Mieten einfließen müssten. Auch die unverhältnismäßig hohe Gewichtung der Grundstückswerte bereitet uns Kopfzerbrechen.

Dass nur die Mieten der vergangenen vier Jahre erfasst werden, stört Sie nicht?

Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber endlich unsere Forderung aufgegriffen und die Frist von vier auf sechs Jahre erweitert. Auch wenn damit immer noch nicht alle Mieten erfasst werden, ist dies ein Schritt in die richtige Richtung. Die Änderung kommt bedauerlicherweise für den aktuellen Mietenspiegel zu spät und kann erst 2021 berücksichtigt werden.

Der Mieterverein sitzt doch im Arbeitskreis Mietenspiegel. Warum machen Sie nicht mehr Druck – im Interesse der Mieter?

Ja, das stimmt. An dem von der Stadt geleiteten Arbeitskreis nimmt neben der Wohnungswirtschaft auch die Interessenvertretung der Mieter beratend teil. Selbstverständlich versuchen wir, die Mieterinteressen in den Vordergrund zu stellen und uns bei der Stadt Gehör zu verschaffen. Die Wohnungswirtschaft versucht nichts anderes. Wichtig ist aber, dass die Stadt am Ende unter fachlicher Begleitung der Interessenvertretungen den Mietenspiegel herausgibt.

Gilt der Mietenspiegel eigentlich für die knapp 720.000 Hamburger Mietwohnungen?

Nein, der Mietenspiegel ist nur auf rund 550.000 Mietwohnungen anwendbar, weil zum Beispiel Sozialwohnungen und vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser herausgenommen sind.

Gibt es Erkenntnisse aus dem Mietenspiegel, die Sie besonders beunruhigen?

Ja, leider geht der Anteil der preiswerten Wohnungen immer mehr zurück. Das liegt zum einen daran, dass immer mehr Wohnungen modernisiert und dadurch teuer werden. Darüber hinaus halten sich die Vermieter bei der Neuvermietung nicht an die Mietpreisbremse, sodass die überhöhten Mieten in den folgenden Mietenspiegel einfließen. Auch die niedrigen Mieten der ehemaligen Sozialwohnungen werden schrittweise an die ortsüblichen Mieten herangeführt.

Was kann ein Mieter machen, wenn er auf der Basis des neuen Mietenspiegels eine Mieterhöhung erhalten hat?

Das Wichtigste ist: Der Vermieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Mieter sofort zustimmt. Grundsätzlich hat der Mieter eine Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten, die er dazu nutzen sollte, sich zu informieren. Unsere Rechtsabteilung ist da die erste und beste Adresse. Darüber hinaus kann sich jeder betroffene Mieter mit dem Mieterhöhungsscheck auf unserer Website darüber informieren, ob die Mieterhöhung fehlerhaft sein könnte.

Kalkspuren im WC

Wohnungsendabnahme, Besichtigungen, Wohnungsmängel: Bei Konflikten stehen die Außendienstmitarbeiter des Mietervereins den Mitgliedern zur Seite

Von Klaus Sanmann

Sylvia S. hat letzte Nacht kaum geschlafen. Seit mehr als zwei Jahren läuft der Streit mit ihrer Vermieterin, die Eigenbedarf angemeldet hat. In 20 Minuten soll die Rückgabe der Wohnung an die Vermieterin erfolgen. Das vor vielen Jahren freundschaftliche Verhältnis ist tiefer Abneigung gewichen. „Sogar in der Nachbarschaft hat meine Vermieterin erzählt, ich hätte meine Wohnung nicht ordentlich gepflegt und die Hausordnung nicht eingehalten“, sagt Sylvia S., „doch das stimmt nicht.“

Gut, dass der von der verzweifelten Mieterin herbei gebetene Außendienstmitarbeiter des Mietervereins bei dem heiklen Termin anwesend ist. Denn alleine hätte Sylvia S. ihrer Vermieterin nicht mehr begegnen können. Es klingelt. Die Vermieterin und ihr Mann stehen vor der Tür. „Wer sind Sie denn und was wollen Sie hier?“, tönt es dem Außendienstmitarbeiter barsch entgegen, als die beiden ihn erblicken. Er stellt sich vor und bittet um eine zügige Rückgabe. Sylvia S. hält sich – wie vorher abgesprochen – zurück und lässt verletzend und unsachliche Bemerkungen unkommentiert. Der Außendienstmitarbeiter folgt dem Vermieterpaar während der Besichtigung in alle Räume, notiert und fotografiert alle Beanstandungen.

Nach 30 Minuten ist der Spuk vorbei. Sylvia S. steht blass, aber erleichtert vor der Haustür, die Schlüsselrückgabe ist erfolgt. Alles Weitere können jetzt Rechtsanwälte und der Mieterverein erledigen. Und sollte es doch noch zu einem Prozess kommen, kann der Außendienstmitarbeiter als Zeuge Auskunft über den Zustand der Wohnung geben.

Sicherlich ein dramatischer Fall, der sich in Abständen jedoch so oder ähnlich bei strittigen Rückgaben ereignet. Befragt nach ihrer langjährigen Praxis, können die Außendienstmitarbeiter des Mietervereins von sehr vielfältigen Erfahrungen berichten: Wohnungsrückgaben, bei denen sich Streitigkeiten einvernehmlich regeln ließen, stehen solchen mit unverhohlenen Drohungen und einer Verweigerung der Schlüsselannahme gegenüber. Vielfach bewirkt jedoch allein die Anwesenheit eines neutralen Dritten, dass die Gesprächsatmosphäre sachlich bleibt.

Während bei gewerblichen Vermietern meist eine unangespannte Atmosphäre herrscht, schwingen bei privaten Vermietern fast immer Emotionen mit. Für den Mitarbeiter einer großen Wohnungsgesellschaft ist eine 15 Jahre alte Einbauküche mit entsprechenden Gebrauchs- und Alterungsspuren abgeschrieben und keiner weiteren Diskussion wert. Ein Vermieter, der nur eine Eigentumswohnung besitzt, fühlt sich von seinem Mieter durch Gebrauchsspuren oft persönlich geschädigt.



Ob eine Rückgabe ohne Stress verläuft, lässt sich schwer vorhersagen. Viel hängt von der Befindlichkeit der Beteiligten ab. Der Tipp eines altgedienten Außendienstmitarbeiters lautet daher: „Eine saubere Wohnung ist von großer Bedeutung! Verschmutzte Scheiben, Kalkspuren im WC oder ein verschmutzter Backofen erschweren den Verlauf einer Rückgabe nachhaltig und lassen kleine Stoßstellen bedeutsam werden, über die sonst großzügig hinweggesehen worden wäre.“

Außendienstmitarbeiter sind keine Rechtsberater und zu einer juristischen Beratung vor Ort nicht befugt. Manchmal, wenn sich die Parteien sehr nahe sind und einen Streit vermeiden wollen, kann ein vermittelndes Wort des Außendienstmitarbeiters jedoch zu einer Einigung führen. Neben dem begleitenden gibt es auch den fachlichen Außendienst. Er ist insbesondere bei Wohnungsmängeln hilfreich und besteht aus Fachleuten, die Schäden an Wänden, Fenstern, Fußböden oder der Elektrik feststellen können, die Ursachen der Mängel erforschen und Vorschläge zu deren Beseitigung machen. Auch können Wohnungen vermessen werden. Ein anderer Schwerpunkt ist die Belegprüfung im Rahmen von Nebenkosten-Abrechnungen.

Die Feststellungen des fachlichen Außendienstes haben vor allem den Zweck, den Rechtsberatern des Mietervereins Informationen zu liefern, die für die rechtliche Beurteilung wichtig sind. So kann ein Bericht über den Zustand der Innendekoration nützlich sein, damit der Berater das Mitglied informieren kann, ob und welche Renovierungsarbeiten beim Auszug noch zu erledigen sind. Vor der Beauftragung eines Außendienstmitarbeiters sollte jedoch stets die rechtliche Beratung erfolgen. Der Mietrechtsexperte des Mietervereins prüft, ob die Beauftragung zweckmäßig ist. Das ist schon wegen der anfallenden Kosten wichtig. Auch kann er einen für den jeweiligen Fall geeigneten Außendienstmitarbeiter empfehlen. ■

1. Bei unwirksamer Schönheitsreparaturenvereinbarung: Mangel oder nicht?
2. Nach zehn Jahren Mietdauer: Mangel oder Abnutzung?
3. Fensterrahmen: Reinigung bei Auszug erforderlich.
4. Türrahmen: Die Schäden waren schon seit Jahren vorhanden.



Stadtteil-Rundgang (11)

Grüne Idylle in der Stadt

Mit Gartenbauarchitekt Rainer Stubbe durch Billwerder



Will die Natur erhalten:
Rainer Stubbe

Von Sabine Deh

Im Spätherbst präsentiert sich Billwerder wie auf einem Gemälde des Landschaftsmalers Caspar David Friedrich. Im ersten Morgenlicht liegt Nebel wie eine Daunendecke über Feldern und Wiesen und dem Billhorner Billdeich, der sich romantisch durch den Stadtteil schlängelt. An den Ästen der neun Linden, die vor dem Hof der Familie Stubbe stehen, klammern sich die letzten Blätter, bevor der Winterwind sie von den Bäumen weht. Rainer Stubbe (56) ist in dieser Idylle aufgewachsen und kann sich nicht vorstellen, irgendwo anders zu leben. Der Gartenbauarchitekt, der einen Biohofladen mit Café am Billwerder Billdeich 480 betreibt, zeigt bei einem Spaziergang die persönlichen Lieblingsecken seiner Heimat.

Vor dem Zweiten Weltkrieg galt Billwerder, ausgedehnt auf 17 Kilometer, als längstes Straßendorf Europas. Seit diverse Abschnitte an angrenzende Stadtteile abgegeben wurden, ist der Billwerder Billdeich nur noch rund acht Kilometer lang. Im Jahr 1385 erwarben Hamburger Ratsherren die Nutzungsrechte an Billwerder. Zehn Jahre später kaufte die Stadt Hamburg dem Grafen Otto I. von Schauenburg Billwerder und andere Dörfer für 2.400 Mark ab, um die Elbschifffahrt und den Handel zu sichern. „Noch heute sind hier die meisten Häuser und Ländereien im Besitz der Stadt Hamburg, die ihre Latifundien verpachtet“, weiß Rainer Stubbe.

Heimat seit 300 Jahren

Bevor wir aufbrechen, trinken wir ein Glas Rhabarbersaftschorle im gemütlichen

Außenbereich seines Hofcafés und genießen die warmen Strahlen der Morgensonne, die sich langsam zeigt. Rainer Stubbes Familie ist seit über 300 Jahren in Billwerder ansässig. Auch seine beiden Kinder, Tochter Isabella (20) und Sohn Benedict (23), fühlen sich dem Stadtteil verbunden und packen in ihrer Freizeit bei der Arbeit im Hofladen fleißig mit an.

Als alter, seit 1162 urkundlich erwähnter Siedlungsort gehört Billwerder zu den Hamburger Marschlanden. Die hübsche Lage zog ab etwa 1550 reiche hanseatische Pfeffersäcke nach Billwerder, die hier ihre herrschaftlichen Landsitze bauten. „Einige dieser sogenannten Luthhäuser sind noch heute erhalten“, freut sich Stubbe und zeigt uns das Glockenhaus am Billwerder Billdeich 72. Der schicke Backsteinfachwerkbau mit dem namensgebenden Glockentürmchen über dem Eingang wurde um 1600 gebaut. Seit 1984 befindet sich in dem alten Gemäuer das Maler- und Lackierermuseum. Ob Pinsel, Rollen oder Gesellen- und Meisterbrief: Die Innung dokumentiert hier die 800-jährige Geschichte des Malerhandwerks.

Rainer Stubbe sagt man nach, dass er die Geschichte Billwerders kennt wie kaum ein anderer. Seine Diplomarbeit verfasste der Naturfreund zum Thema „Die Bille als Element des Hamburger Grünsystems“. Sogar während seines Studiums in Hannover zog es ihn nach Billwerder, weshalb er jahrelang täglich pendelte. Sein Herz hängt an dem Stadtteil, der geprägt wird durch seine

lebendige Landwirtschaft mit Ackerbau, Viehzucht und Blumenanbau. Die Kultur- und landwirtschaftlichen Flächen sind reich an Tier- und Pflanzenarten, die zum Teil auf der Roten Liste der bedrohten Arten stehen, wie zum Beispiel die „Zierliche Tellerschnecke“.

Zierliche Tellerschnecke am Wegesrand

Während wir den Billwerder Billdeich entlang spazieren, stellen wir uns vor, wie es wohl war, als im 19. Jahrhundert Kutschen über das Kopfsteinpflaster fuhren und die wohlhabenden Sommergäste aus Hamburg zu ihren Landhäusern brachten. „Jetzt im Spätherbst spaziere ich auch gerne über den alten Friedhof an der St. Nikolaikirche“, verrät Stubbe. Hinter dem Gottesacker der Kirche ziehen sich malerisch Felder und Wiesen bis zum Horizont. Die 1913 nach einem Feuer wiederaufgebaute Backsteinkirche am Billwerder Billdeich 142 erinnert ein wenig an eine Miniversion des Michels.

Für die Einweihung hat Georg Philipp Telemann ein Oratorium geschrieben.



Die Wohnungen im Flüchtlingsquartier Am Gleisdreieck sollen jetzt größtenteils in Sozialwohnungen umgewandelt werden.

Fotos: Deh/Scheerer



der Reit- und Fahrverein Billwerder sowie der Boberger Reitverein ansässig.

Gibt es in Billwerder eigentlich auch Mietwohnungen? Auf den Seiten der gängigen Immobilien-Internetportale werden beim Stichwort Billwerder lediglich Wohnungen in Lohbrügge oder Allermöhe angeboten. „Ja, es gibt ein paar Mietwohnungen. Einige Besitzer und Pächter der Häuser entlang des Billwerder Billedeichs bieten Einliegerwohnungen zur Miete an“, weiß Rainer Stubbe. Um eines dieser raren Schätzchen zu ergattern, benötigt der Wohnungssuchende allerdings eine große Portion Glück.

Mit der Wohnungsknappheit könnte es vorbei sein, wenn das geplante Neubaugebiet

die in Oberbillwerder erst noch geschaffen werden muss.

Flüchtlinge müssen Sozialmietern weichen

„Die SAGA hat kürzlich die Flüchtlingsunterkunft an der Straße Am Gleisdreieck gekauft“, berichtet Stubbe. Das Neubaugebiet nahe der S-Bahn-Station Mittlerer Landweg gehört nun dem städtischen Unternehmen und soll bald auch Hamburger Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen. Zeitweise lebten bis zu 2.500 Flüchtlinge in der Siedlung zwischen Bahnschienen und Schrebergärten. Eigentlich ein vorbildliches Projekt, doch schon jetzt mussten viele Flüchtlinge und Asylbewerber weichen und Platz machen für andere Sozialmieter. Grund dafür ist der sogenannte Bürgervertrag.



Während immer mehr Flächen Billwerders erschlossen werden für Wohnungsbau und Industrie, findet man sie an anderer Stelle noch: Die Idylle des Landlebens. „Paradies Billwerder erhalten“: Die Anwohner des Billwerder Billedeichs protestieren gegen das Neubaugebiet Oberbillwerder (unten).

„Billwerder gilt auch als Hamburgs Pferde- und Reiterhochburg“, so Stubbe. Auf den Reiterhöfen stehen derzeit rund 150 Tiere, oft in Besitz von Dressur- und Springreitern. Peter Graumann, der als Pächter den mehr als 400 Jahre alten „Graumannhof“ am Billwerder Billedeich 318 führt, ist anerkannter Experte in Sachen Pferdesport. In der Nachbarschaft sind außerdem

Oberbillwerder kommt. In den Vorgärten der Häuser sehen wir Schilder, auf denen die Anwohner ihrem Ärger gegen das Vorhaben Luft machen. „Lebenswertes Paradies Billwerder erhalten“, ist dort auf Plakaten zu lesen. Südlich des Billwerder Billedeichs sollen bis 2023 auf einer Fläche von 124 Hektar bis zu 17.000 neue Wohnungen entstehen. Auch Stubbe, der Gründungsmitglied des Vereins „Dorfgemeinschaft Billwärdler an der Bille“ ist und Vorträge hält zum Thema „Oberbillwerder ist noch nicht so weit“, sieht die Pläne skeptisch.

Diese Vereinbarung zwischen der Stadt und der „Initiative Hamburg für gute Integration“ plant, dass bis Ende 2019 noch 300 Flüchtlinge Am Gleisdreieck leben. Die übrigen Wohnungen sollen an „jedermann“ vermietet werden.

In aktuellen Stellungnahmen bescheinigen Gutachter dem Stadtteil, dass Billwerder mit seinem dörflichen Charakter in Norddeutschland einmalig sei. Die ursprüngliche Landschaft bildet einen notwendigen Puffer zum Naturschutzgebiet Boberger Niederung mit seinen einzigartigen Sanddünen, Mooren und Gehölzen nördlich der Bille. „Mit diesem Prädikat dürfte es vorbei sein, wenn die Bagger erst mal rollen“, prophezeit Rainer Stubbe. ■

Billwerder in Zahlen

Einwohner: 3.901

Fläche: 9,5 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 74,4 %

Wohnungen (gesamt): 1.342

Davon Sozialwohnungen: 780

Personen pro Haushalt: 2,7

Ø Wohnungsgröße: 94,1 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 12,13 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, immowelt.de)



Jetzt geht's (endlich) los

In Wilhelmsburg soll nach jahrelangem Stillstand das Neue Korallusviertel entstehen. Wirkt sich das Vorhaben positiv aufs Viertel aus?

Von Folke Havekost

Im neuen Jahr soll es endlich losgehen. Nach über einem Jahrzehnt scheint eine Lösung gefunden, wie das Neue Korallusviertel entstehen kann: 460 Wohnungen in Wilhelmsburg, östlich der Schienen gerade 400 Meter vom Bahnhof entfernt gelegen.



Bedarfsgerecht: So plant Consus das Neue Korallusviertel. Westlich vom geplanten Neubaugebiet liegen die Bahngleise, die nach Harburg und in die Innenstadt führen. *Visualisierung: Consus*

Böse Botschaft: Nicht überall wird das Bauvorhaben freundlich aufgenommen. *Foto: Havekost*

„Ich glaube erst daran, wenn der Spatenstich erfolgt, vorher nicht“, sagt Mustafa Murat Yasar, der seit 38 Jahren im „alten“ Korallusviertel wohnt, das im Osten an das verwaiste Neubaugebiet grenzt und dessen Wohnungen überwiegend im Besitz von Vonovia sind. Yasars Skepsis ist nachvollziehbar, denn die Geschichte des Neuen Korallusviertels ist eine von andauernden Irrungen und Wirrungen.

Zunächst nahm sich die Internationale Bauausstellung IBA dem 2,44 Hektar umfassenden Gelände an. 2009 wurde ein Entwurf zum Wettbewerbssieger gekürt, aber aus Kostengründen niemals realisiert. 2011 stieg die IBA aus. Das Areal sah verschiedene Eigentümer, aber kaum Veränderungen. Bäume wurden abgeholzt, Bodenproben entnommen und ein Bauzaun errichtet, der während der jahrelangen Wartezeit an einigen Stellen zur Müllkippe umfunktioniert worden ist.

Nachbar Yasar spricht von einer „entstandenen Ruine“, die zeitweise auch als Drogenumschlagsplatz genutzt worden sei. Eine Bachelor-Arbeit von Gabriel Aslan und Onur Yalcin sprach schon 2016 von „aufkommenden Verslumungstendenzen“. An

einem Backsteingebäude in der Thielenstraße ist der Eingang mit Sperrholz verkleidet, ein Schild informiert darüber, dass die drei Anwältinnen ihre Kanzlei inzwischen in den modernisierten Insempark verlegt haben – umziehe, wer kann.

Im Frühjahr 2017 erwarb die Consus Real Estate das Gelände – Projektentwickler aus Düsseldorf, die in Hamburg auch das Holstenquartier planen. Es dauerte zwei Jahre, bis sich der Investor mit dem Bezirk Mitte auf einen städtebaulichen Vertrag einigte und noch einmal ein halbes Jahr, bis die Bezirksversammlung den Bebauungsplan „Wilhelmsburg 96“ beschloss. Consus will neben den acht Häusern 460 Wohnungen eine Kindertagesstätte mit 65 Plätzen und Einzelhandelsflächen errichten. Während die CDU sich enthielt, stimmte die Linke gegen den Bebauungsplan, weil der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen mit 20 Prozent deutlich unter dem etablierten „Drittelmix“ liegt.

„Bedarfsgerecht ist das nicht“, meint Manuel Humburg aus dem Vorstand des Vereins Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg: „In unserem Stadtteil bräuchten wir eher einen Zweidrittel-Mix.“ Also 67 Prozent geförderte Wohnungen zu erträglichen Mieten, wie sie etwa für das Fünftel Sozialwohnungen im

Neuen Korallusviertel mit 6,60 Euro pro Quadratmeter geplant sind. Schließlich lebt Wilhelmsburg gerade das Für und Wider der Gentrifizierung durch. „Die Insel ist mittlerweile als ein guter Ort zum Wohnen anerkannt“, stellt Humburg fest: „Andererseits hat sich der Stadtteil damit auch an die Preisentwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt angeschlossen.“

Auch Vonovia-Mieter Yasar merkt diesen Anschluss: „Jedes Jahr bekomme ich einen Brief, dass meine Miete angepasst werden muss. Dann zahle ich 30, 40 Euro mehr.“ Er hofft, dass die neue Nachbarschaft sich positiv aufs Viertel auswirkt, gibt aber zu bedenken: „Wohnungen lösen Probleme, aber man darf die sozialen Bedürfnisse nicht außer acht lassen. Es müssen soziale Räume und Anlaufstellen geschaffen werden. Eine 80-Jährige hat von einem Kindergarten nichts.“

Das Neue Korallusviertel ist in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) aufgenommen worden, wodurch die private Bautätigkeit durch sozialstrukturelle Maßnahmen der öffentlichen Hand flankiert wird. Investor Consus bewirbt sein Vorhaben als „sozial ausgewogenen Nutzungsmix“, der zu einer „heterogenen Quartiersstruktur“ beitrage. Gegenüber dem *MieterJournal* wollte sich die Leitung von Consus nicht zum Projekt äußern.

Wenn es nach Yasar geht, sollten vor allem die Anwohner vom Neubau profitieren. Sein Vorschlag: „Die Wohnungen sollten nur an Leute vermietet werden, die vor Ort gemeldet sind und eine größere Wohnung brauchen. Denn wenn ein Kind ausziehen und in der Nähe der Eltern bleiben möchte, geht das im Moment nicht mehr.“ ■



Foto: Havekost

Nur wer sich wehrt, bekommt Geld zurück!

Millionenschäden für Hamburgs Mieter durch falsche Betriebskosten:
Der Mieterverein stellt typische Abrechnungsfehler vor

Von Anna Salewski

Wenn Jürgen Bortchen seine Betriebskostenabrechnung aus dem Briefkasten fischt, macht er sich auf Ärger gefasst. Jedes Jahr finden sich dort Fehler, zuletzt hat der Mieterverein stolze 37 Positionen für den Vonovia-Mieter aus Steilshoop beanstandet. „Der Hausmeister ist laut Unterlagen zwanzig Mal im Jahr in Gemeinschaftsräumen gewesen und hat dort Waschmaschinen und Trockner kontrolliert. Wir haben aber gar keine Waschmaschinen und Trockner“, erzählt Bortchen. Anfang November berichteten Bortchen und vier weitere Mietervereins-Mitglieder in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg von den Fehlern in ihren Abrechnungen.

Jede dritte Rechtsberatung des Mietervereins hat die Abrechnung der Betriebskosten der 70.000 Mitglieder zum Thema. Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins, stellte während der Presse-

Wichtig ist, dass Mieter schnell nach Erhalt der Abrechnung handeln, denn es gibt Fristen. „Nur Betroffene, die sich rechtzeitig wehren, erhalten das Geld zurück. Nach der geltenden Rechtsprechung verliert jeder Mieter seine Ansprüche, wenn er die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten beanstandet. Das gilt leider auch für Nebenkosten, die laut Mietvertrag oder Gesetz nicht geschuldet werden“, warnt Siegmund Chychla.

Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds enthält jede zweite Abrechnung Fehler. Eine aktuelle Auswertung des interaktiven Online-Checks zum Thema Betriebskosten des Mietervereins (online-checks.mieterverein-hamburg.de) hat sogar ergeben, dass bei knapp 90 Prozent der 2019 durchgeführten Prüfungen Auffälligkeiten festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Rechtsabteilung des Vereins muss befürchtet werden, dass die rund 720.000 Hamburger Mieterhaushalte auch 2019 zu Unrecht mit bis zu 20 Millionen Euro belastet werden.



Bei der Pressekonferenz Anfang November informierten sich zahlreiche Medienvertreter über Fehler, die Vermieter bei der der Abrechnung von Nebenkosten machen (links). Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg (rechts). Fotos: Salewski

konferenz insgesamt zehn Beispiele aus der Beratungspraxis der Mietervereins-Juristen vor, bei denen Fehler in Abrechnungen gefunden wurden. Die Erfahrung des Vereins zeigt: Betriebskostenabrechnungen von Großvermietern wie der SAGA Unternehmensgruppe, den Baugenossenschaften und der Vonovia SE enthalten ebenso Fehler wie Abrechnungen von im Immobilienverband Deutschland IVD organisierten Hausverwaltern und Einzelvermietern.

Oftmals ging es für die betroffenen Mieter um Kleinbeträge, teilweise liegen die Summen jedoch im vierstelligen Bereich. Wie zum Beispiel bei einem Mieter aus Blankenese, der jahrelang Vorauszahlungen leistete und seine Vermieterin vergeblich um eine Abrechnung bat. Die bekam er schließlich nach seinem Auszug und erhielt daraufhin ein Guthaben von rund 7.000 Euro. In einem Fall aus Bergedorf gab der Vermieter schlicht die falschen Vorauszahlungen in der Nebenkostenabrechnung an. Nach Einspruch des Mietervereins korrigierte der Vermieter die Abrechnungen um jeweils 600 und 400 Euro.

Auch Abrechnungen, die keine Nachzahlung enthalten, sollten immer geprüft werden. „Guthaben werden sehr oft durch zu hohe Vorauszahlungen verursacht und sind kein Beleg für eine fehlerfreie Nebenkostenabrechnung“, sagt Chychla und rät im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: „Mieter sollten stets ihre Nebenkostenabrechnungen zeitnah fachkundig prüfen lassen, um berechtigte Einwendungen erheben zu können.“

Sorgen bereitet dem Mietervereinschef auch die aktuelle Reform der Grundsteuer. So befürchtet Chychla, dass Hamburgs Mieterhaushalte zusätzlich mit 100 bis 300 Euro in Jahr belastet werden. Gerade Mieter in begehrten Stadtteilen, in denen die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren explodiert sind, werden besonders stark betroffen sein. Wer jetzt die hohe Miete kaum noch zahlen kann, droht nach der Reform aus seinem Viertel verdrängt zu werden. Deshalb appelliert Chychla an den Gesetzgeber, die Grundsteuer aus dem Katalog der auf Mieter umlegbaren Betriebskosten zu streichen. ■

Zweite Miete: 2,98 Euro pro Quadratmeter

Aktueller Heizspiegel für Deutschland und Betriebskostenspiegel für Hamburg erleichtern den Mieterhaushalten Prüfung der Nebenkosten

Heizspiegel



Der bundesweite Heizspiegel 2019 ist als Broschüre in der Beratungsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg erhältlich und ab sofort unter **mieterverein-hamburg.de** zum Herunterladen verfügbar. Mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks können Hamburgs Mieter auf **online-checks.mieterverein-hamburg.de** anhand der aktuellen Abrechnung kostenlos überprüfen, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben.



Betriebskostenspiegel

Um einen aussagekräftigen Betriebskostenspiegel erstellen zu können, benötigen wir möglichst viele Nebenkostenabrechnungen. Bitte schicken Sie uns Ihre Abrechnung für 2018 an: **info@mieterverein-hamburg.de** oder Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Stichwort: BK-Spiegel 2018. Die Abrechnungen werden anonymisiert an den Deutschen Mieterbund zur Auswertung weitergeleitet. Wichtig: Eine inhaltliche Prüfung erfolgt nicht! Der Betriebskostenspiegel für Hamburg kann auf **mieterverein-hamburg.de** heruntergeladen werden. Auf **online-checks.mieterverein-hamburg.de** können Mieter ihre aktuelle Betriebskosten-Abrechnung kostenlos auf Unstimmigkeiten überprüfen.

(as) Die meisten Mieterhaushalte in der Hansestadt – rund 45 Prozent werden mit Fernwärme und rund 40 Prozent mit Erdgas beheizt – profitierten im Abrechnungsjahr 2018 von sinkenden Preisen. Durch den gestiegenen Ölpreis wurden rund 15 Prozent der Hamburger Haushalte aber auch mit höheren Heizkosten belastet.

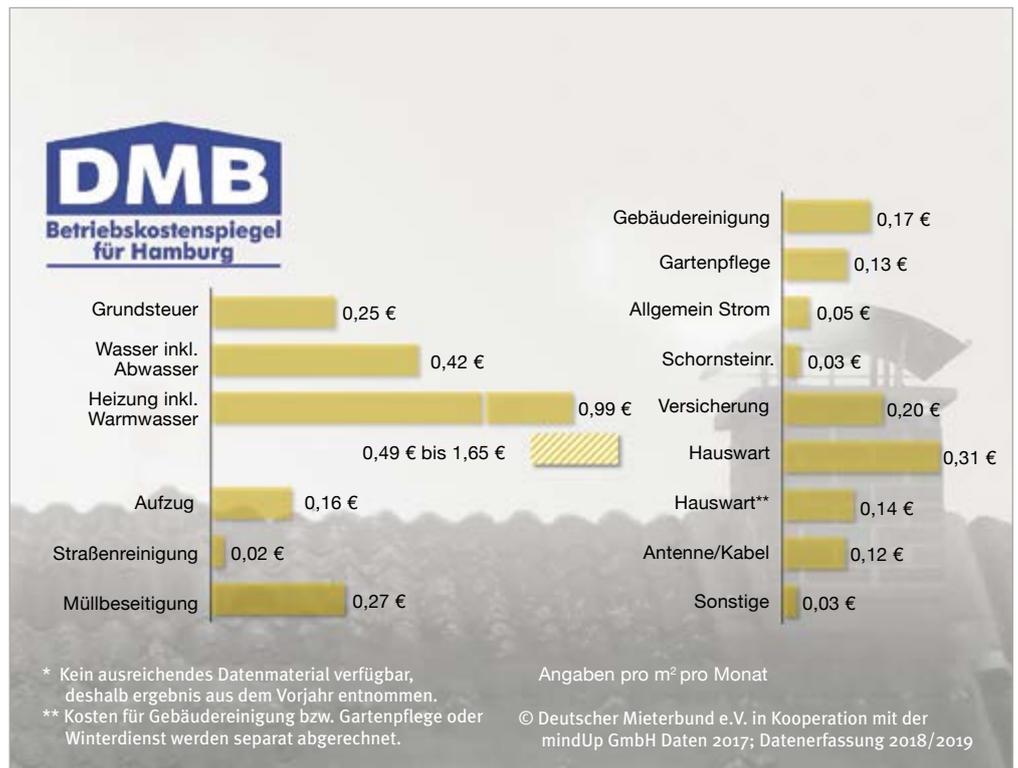
Basierend auf den Ergebnissen des neuen bundesweiten Heizspiegels 2019 und des in Hamburg erfahrungsgemäß fünf Prozent höheren Energieverbrauchs, muss ein Hamburger Haushalt für eine durchschnittlich 70 Quadratmeter große Wohnung mit Heizkosten von 835 Euro rechnen. Dabei müssen für ölbeheizte Wohnungen mit 890 Euro rund 100 Euro mehr als im Vorjahr aufgebracht werden. Mieter, die mit Erdgas heizen, müssen mit Kosten von 735 Euro, rund 100 Euro weniger als im Vorjahr, rechnen. Auch wenn Fernwärmekunden mit durchschnittlich 900 Euro rund 40 Euro weniger als im Vorjahr zahlen müssen, ist das Heizen mit Fernwärme mit Abstand am teuersten.

Der Heizspiegel liefert unter Berücksichtigung des Baujahrs eines Wohngebäudes Vergleichswerte zum Energieverbrauch, den Heizkosten und CO₂-Emissionen für das Abrechnungsjahr 2018, getrennt nach den Energieträgern Erdgas, Heizöl und Fernwärme.

Der bundesweite Heizspiegel 2019 wurde von der gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht. Er bietet Mietern die Möglichkeit, ihren Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten zu vergleichen.

Mithilfe des neuen Betriebskostenspiegels für Hamburg, den der Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund unter Berücksichtigung der Abrechnungsdaten 2017 erstellen ließ, können Mieter zudem ihre „kalten Betriebskosten“ überprüfen. Der Betriebskostenspiegel gibt Auskunft über die durchschnittlichen Nebenkosten, aufgeschlüsselt nach den 17 in der Betriebskostenverordnung niedergelegten Kostenarten. Die Werte sind jeweils in Quadratmeter pro Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel Hamburg liegen 352.000 Quadratmeter Wohnfläche zugrunde.

Anteilig sind für Heizung und Warmwasser monatlich im Durchschnitt 0,99 Euro, sowie 1,99 Euro für die sogenannten kalten Betriebskosten – etwa Grundsteuer, Hauswart und Müllbeseitigung – angefallen. Damit sind die Kosten mit durchschnittlich insgesamt 2,98 Euro pro Quadratmeter im Monat für die „zweite Miete“ im Vergleich zum Vorjahr (3,11 Euro) leicht gesunken. ■



„Chaotisches Geschäftsgebaren“

Wer den Strom- oder Gasanbieter wechselt, kann viel Geld sparen – oder sich mächtig Ärger einhandeln

Von Volker Stahl

Strom war für Privathaushalte laut Bundesnetzagentur noch nie so teuer wie heute. Fast 31 Cent kostet die Kilowattstunde mittlerweile im Durchschnitt. Auch der Preis für Erdgas ist gestiegen. Wer den Energieanbieter wechselt, kann viel Geld sparen. Doch Vorsicht! Wer an den falschen Anbieter gerät, kann sich mächtig Ärger einhandeln, wie ein Fall aus Hamburg zeigt.

Wolfgang Stumpf (72) aus dem Stadtteil Alsterdorf ist ein mündiger Verbraucher, den sich der Gesetzgeber bei der Liberalisierung des Energiemarkts gewünscht hat. Wenn ein Anbieter zu kräftig an der Preisschraube dreht, wechselt der frühere Kaufmann: „Ist der Anbieter seriös und stimmt der Service, halte ich ihm jahrelang die Treue.“ Das Geschäftsgebaren des Unternehmens Immergrün, eine Tochter der 365AG, brachte ihn aber auf die Palme: „So etwas Schlimmes habe ich noch nie erlebt.“

Zu Immergrün war Stumpf 2017 gewechselt, weil sein vorheriger Stromversorger die Preise kräftig erhöht hatte. Doch schon der Start bei Immergrün war schlecht, weil der Versorger die Pauschale zu hoch angesetzt hatte. Nach dem ersten Jahr bekam er mehr als 400 Euro rückerstattet. Doch auch im Folgejahr war die angesetzte Pauschale mit monatlich 98 Euro viel zu hoch. Stumpf protestierte, rechnete den bisherigen Verbrauch vor und schlug 70 Euro vor. Immergrün reduzierte aber nur auf 82 Euro, was er nicht akzeptierte. „Da das nicht klappte,

habe ich die Lastschriftermächtigung gekündigt und einen Dauerauftrag über 70 Euro eingerichtet.“ Das akzeptierte Immergrün zwar, doch in der Folgezeit wurde Stumpf von der Firma EWD Inkasso, die von Immergrün eingeschaltet wurde, „fast monatlich“ mit Mahnschreiben überzogen. Nun ging der Stress erst richtig los, denn: „Auf meine Schreiben wurde grundsätzlich erstmal nicht reagiert.“ Dann erhielt er eine Rückzahlung über 205 Euro – allerdings ohne Abrechnung und ohne Nennung des Grundes. „Ich nahm an, dass man mich mit irgendeinem Trick loswerden wollte. Vielleicht war es auch ein Versehen, was ich mir bei den chaotischen Geschäftsgebaren auch vorstellen konnte.“ Dann kam wieder ein Mahnschreiben mit der Forderung, 152,62 Euro zu zahlen, später ein weiteres über einen anderen, angeblich offenen Betrag (72,50 Euro)



Erfolgreicher Kämpfer gegen Immergrün: Wolfgang Stumpf. Foto: stahlpress

plus einer Kündigungsandrohung. Stumpf legte Widerspruch ein, listete alle seine Zahlungen auf, um so nachzuweisen, dass kein Zahlungsverzug vorliegt. Am Ende hatte Kunde Stumpf rund 20 Schreiben per E-Mail versendet.

Und was machte Immergrün? Es reagierte mit einer Schlussrechnung, die einen nicht nachvollziehbaren Nachzahlungsbetrag über 277,07 Euro enthielt – inklusive Mahngebühr. Erst als Stumpf von der Verbraucherzentrale Hamburg den Tipp bekam, die Schlichtungsstelle Energie in Berlin einzuschalten, ging alles ganz schnell: „Als das Stichwort Schlichtungsstelle fiel, wurden die plötzlich butterweich. Alle meine Forderungen wurden erfüllt – schließlich war ich auch im Recht.“ Der Hintergrund: Für Verbraucher ist dieser Schritt kostenlos, Energieunternehmen zahlen eine saftige Gebühr.

„Es gibt einige wenige schwarze Schafe unter den Anbietern“, sagt der für die Hamburger Verbraucherzentrale tätige Rechtsanwalt Jan Bornemann, „ein Wechsel lohnt sich aber eigentlich immer, wenn man sich in der Grundversorgung befindet.“ Die Tarife der alternativen Gasversorger sind deutlich günstiger als die Grundversorgung. So sparten Verbraucher laut einer Studie der WIK-Consult 170 Millionen Euro im Jahr.

Eine „Giftliste“ mit Namen auffälliger Energie-Anbieter wollen die Verbraucherzentralen aus rechtlichen Gründen nicht veröffentlichen. Kathrin Krockenberger, Pressesprecherin des Verbraucherzentralen-Ablegers „Marktwächter“, verweist auf die Website marktwaechter.de/energie. Zu den Unternehmen, gegen die der Marktwächter Energie den Rechtsweg beschritten hat, gehören unter anderen Voxenergie, enno energie GmbH – und Immergrün. ■



Verbraucherschützer Jan Bornemann. Foto: Gerdes

Strom und Gas: So nutzen Sie Vergleichsportale richtig:

- Beziehen Sie generell keinen Bonus beim Preisvergleich ein, sondern nur die Arbeits- und Grundpreise.
- Meiden Sie Tarife mit Vorkasse.
- Schauen Sie bei unbekanntem Anbietern auf deren Internetseiten und speziell im Impressum nach, welches Unternehmen dahinter steckt.
- Vor einem Vertragsabschluss sollten Sie mit dem Anbieter klären, ob Bonus oder Rabatt in Ihrem Fall gewährt werden. Schriftlich bestätigen lassen!
- Preisgarantien sollten mindestens für die Erstlaufzeit des Vertrags gelten. Die Laufzeit eines Vertrags sollte nicht länger als zwölf Monate sein.

(Quelle: Verbraucherzentrale Hamburg)

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

Hinweis der Redaktion: Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.



Foto: Streckel

1 Rückforderung eines zu Unrecht gezahlten Untermietzuschlags

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. Juli 2018, 40a C 136/18

Das Gericht gab Mietern Recht, die ihren über mehrere Monate gezahlten Untermietzuschlag von dem Vermieter zurückgefordert hatten. Die circa 114 Quadratmeter große Wohnung wurde von zwei Personen bewohnt, die die Wohnung auch gemeinschaftlich angemietet haben. Die Mieter hatten den Vermieter zur Erteilung einer Untermieterlaubnis aufgefordert, die der Vermieter auch erteilte. Als Gegenleistung für die Untermieterlaubnis verlangte der Vermieter jedoch eine Mieterhöhung.

Zu Unrecht, entschied das Gericht. Ein Untermietzuschlag kann nur dann berechtigterweise gefordert werden, wenn der Vermieter durch die Aufnahme eines Dritten in die Wohnung vermehrt belastet wird. Dies kann beispielsweise aufgrund einer stärkeren Wohnungsabnutzung oder bei einer höheren Belastung mit Betriebskosten der Fall sein, was hier nicht gegeben war. Die Mieter konnten die Rückzahlung des bereits geleisteten Untermietzuschlags von dem Vermieter somit zu Recht fordern.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

2 Einbau einer Katzenklappe rechtfertigt keine Kündigung

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 19. August 2019, 644 C 118/19

Der Einbau einer Katzenklappe als Eingriff in die Substanz der Mietsache rechtfertigt grundsätzlich weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Mieterin hält mit Zustimmung ihrer Vermieterin eine Katze in der Wohnung und installierte im laufenden Mietverhältnis eine Katzenklappe in der Wohnungstür. Die Mieterin entfernte die Katzenklappe auf Aufforderung ihrer Vermieterin zunächst, baute die Katzenklappe jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein. Die Vermieterin mahnte sie daraufhin ab und forderte sie unter Fristsetzung zur Beseitigung der Katzenklappe auf.

Die Mieterin sagte zu, dass sie nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder den ursprünglichen Zustand der Wohnungstür herstellen lassen würde. Ein Rückbau innerhalb der Frist erfolgte jedoch nicht. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß. Nach Ansicht des Gerichts lag allerdings kein wirksamer Kündigungsgrund vor. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mieterin zugesagt hat, nach Mietvertragsende den ursprünglichen Zustand der Wohnungstür wiederherzustellen, besteht nach Abwägung der beiderseitigen Interessen kein Anspruch der Vermieterin darauf, das Mietverhältnis schon jetzt zu beenden.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

3 Mieterhöhung / Lagenachteile

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 18. April 2019, 44 C 448/18

Die Mieterin einer am Lokstedter Steindamm in Hamburg gelegenen Wohnung hatte sich bei einer Mieterhöhung zu Recht auf Lagenachteile berufen. Die Mieterin zahlt bereits seit mehreren Jahren eine Miete von 8,14 Euro netto kalt pro Quadratmeter, was dem Mittelwert des einschlägigen Felds des aktuellen Hamburger Mietenspiegels entsprach. Einer von der Vermieterin geltend gemachten Mieterhöhung stimmte sie nicht zu. Die Wohnungsausstattung war vom Gericht als durchschnittlich angesehen worden. Das Gericht ging jedoch von erheblichen Lagenachteilen aus. Die Wohnung liegt zwar zentral, aber auch direkt an einer der größeren Straßenkreuzungen Hamburgs, sodass die Bewohnerin grundsätzlich massiven Geräuschmissionen infolge des Straßenverkehrs auch innerhalb der Wohnung ausgesetzt ist. Die Lage ist in erheblichem Maße mitbestimmend für den Wohnwert einer Wohnung, zumal durch die Straßenkreuzung auch das optische Umfeld der Wohnung deutlich negativ zu bewerten ist. Die B 447 ist einer der Hauptzubringer zur Autobahn, sodass der überwiegende Teil des Pendler-Autoverkehrs aus dem Hamburger Norden über diese Straße abgewickelt wird. Dies trifft auch auf die dort kreuzende Osterfeldstraße zu, die eine wesentliche Ost-West-Verbindung innerhalb Hamburgs ist und einen weiteren Zubringer zur A7 darstellt. Nach Überzeugung des Gerichts liegt daher die ortsübliche Vergleichsmiete nicht über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds F3 des Hamburger Mietenspiegels 2017 in Höhe von 8,13 Euro pro Quadratmeter netto kalt.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

4 Mieterhöhung erfordert konkrete Angaben zu Vergleichswohnungen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 16. Mai 2019, 924 C 121/19

Eine Mieterhöhung, die mit nicht ausreichend beschriebenen Vergleichswohnungen begründet worden ist, genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen. In einem Mieterhöhungsverlangen sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Vergleichswohnungen so genau anzugeben, dass ein Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann. Dies bedeutet nicht nur die Angabe der Adresse, sondern im Fall eines Mehrfamilienhauses auch die genaue Angabe der Lage der Wohnung beziehungsweise der Wohnungsnummer. Der Vermieter hatte hier jedoch eine Wohnung fehlerhaft bezeichnet. Er verwies anstelle der Wohnung Nr. 511 im 5. Obergeschoss versehentlich auf eine Wohnung Nr. 411 im 5. Obergeschoss. Eine Wohnung Nr. 411 in der 5. Etage des Mietshauses gibt es nicht. Dieser Fehler wäre nur dann unschädlich gewesen, wenn für den Mieter die betreffende Wohnung erkennbar gewesen wäre. Aus der Mieterhöhung muss sich daher nicht nur die fehlerhafte Bezeichnung der Wohnung ergeben, sondern auch

Klarheit für den Mieter bestehen, welche Wohnung stattdessen bezeichnet werden soll. Dies war nach Auffassung des Gerichts hier nicht der Fall.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Mieterin muss Feuchtigkeitsschäden nur bei Verschulden ersetzen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 22. August 2018, 49 C 4/17

Eine Souterrainwohnung wies bei der Rückgabe erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Der Vermieter verlangte daraufhin Schadenersatz von der Mieterin sowie einen Nutzungsausfall aufgrund der entgangenen Miete. Er war der Auffassung, dass die Mieterin durch vertragswidriges Wohnverhalten die Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung herbeigeführt und sie deshalb die Malerkosten zu tragen habe. Die Mieterin hatte bereits während der Mietdauer den Vermieter auf die Feuchtigkeitsschäden hingewiesen. Nach der Mangelanzeige sei zudem über eine Mietminderung zwischen den Parteien verhandelt worden. Eine Mangelbeseitigung sei seitens des Vermieters jedoch nicht veranlasst worden.

Nach dem vom Gericht eingeholten Sachverständigen Gutachten war die Wohnung mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden behaftet. Das Gericht ging daher von einer Mietminderung in Höhe von 40 Prozent der Bruttomiete aus. Ursache der Feuchtigkeitsschäden ist aufsteigende Feuchtigkeit. Es konnte nicht festgestellt werden, dass durch eine Lüftung im Rahmen des geschuldeten Mietgebrauchs eine Ausbreitung der Feuchtigkeitsschäden hätte vermieden werden können. Ein Nachweis, dass die Mieterin den Mangel durch unzureichende Belüftung verursacht hat, ist nicht erfolgt. Die Mieterin war daher auch zur Mietminderung berechtigt.

Es besteht daher kein Anspruch des Vermieters auf Erstattung der durchgeführten Maler- und Putzarbeiten. Letztendlich sind von dem Vermieter lediglich die Instandsetzungen vorgenommen worden, die er ohnehin aufgrund des Mangels der Wohnung durch aufsteigende Feuchtigkeit im laufenden Mietverhältnis geschuldet hat. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand während der Mietdauer zu erhalten.

Es bestand auch kein Anspruch des Vermieters in Bezug auf den geltend gemachten Nutzungsausfall. Es kann dahinstehen, inwieweit eine konkrete Weitervermietung durch den Vermieter überhaupt dargelegt werden konnte. Letztlich ist eine Weitervermietung aufgrund der vom Vermieter durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten nicht möglich gewesen. Eine Pflichtverletzung seitens der Mieterin war hierfür nicht ursächlich.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

6 Fristlose Kündigung des Mieters ist treuwidrig, wenn Mängelbeseitigung abgelehnt wird

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 11. März 2019, 814 C 148/18

Eine wirksame fristlose Kündigung des Wohnraummietverhältnisses durch die Mieterin aufgrund von Schimmelpilzbefall lag nicht vor, da die Mieterin eine Mängelbeseitigung durch die Vermieterin während der Mietdauer abgelehnt hatte. Die Mieterin hatte vielmehr verlangt, dass eine Beseitigung des in der Wohnung aufgetretenen Schimmelpilzbefalls erst nach ihrem Auszug erfolgt. Es kam mithin vorliegend nicht darauf an, inwieweit die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen des Schimmelpilzbefalls im Übrigen vorlagen.

Die Mieterin hatte der Vermieterin per E-Mail deutlich gemacht, dass sie aus dem Schimmelpilzbefall zunächst keine Rechte herleiten

wolle. Vielmehr sollte die Schimmelbeseitigung erst nach ihrem Auszug erfolgen. Zudem hatte sie angegeben, dass sie die Vermieterin in Kenntnis setzen würde, wenn doch vor einem Umzug Schimmelbeseitigungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Es wäre mithin erforderlich gewesen, vor einer Kündigung erneut eine Frist zu setzen.

Die Vermieterin hatte angeboten, den Schimmel beseitigen zu lassen und die Wände mit Kalziumsilikatplatten auszustatten. Das Vorliegen von Schimmelpilz, dessen Beseitigung die Vermieterin angeboten hat, als Kündigungsgrund heranzuziehen, ist treuwidrig. Es gab für die Vermieterin auch keine Veranlassung, die Erhaltungsmaßnahmen gegen den Willen der Mieterin durchzuführen. Es musste mithin auch keine Ankündigung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch sie erfolgen.

Es kam mithin vorliegend nicht darauf an, dass eine Duldungspflicht seitens der Mieterin bestanden hat. Von der Duldungspflicht umfasst gewesen wäre sogar eine vorübergehende Räumung des Wohnraums. Die Mieterin hätte die mit den Erhaltungsmaßnahmen einhergehenden vorübergehenden Einschränkungen auch dann hinnehmen müssen, wenn sie für sie und ihre Familie eine Härte bedeutet hätten.

Da die Mieterin fristlos, hilfsweise fristgemäß das Mietverhältnis gekündigt hatte, schuldete sie bis zur Beendigung des Mietvertrags durch die ordentliche Kündigung weiterhin die Mietzahlung. Der klageweise geltend gemachte Anspruch der Vermieterin auf Zahlung von rückständigen Mieten ist mithin begründet.

Mitgeteilt von den RAin Nicola-Isabelle Mack

7 Sammelheizung bei überwiegend zentraler Beheizbarkeit anzunehmen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Mai 2019, 916 C 162/18

Eine Vermieterin hatte auf Zustimmung zu ihrer Mieterhöhung geklagt. Nach Auffassung des Gerichts überstieg die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht, sodass der Anspruch der Vermieterin begründet war. Die Mieterin hatte sich unter anderem darauf berufen, dass keine Sammelheizung gegeben und aus diesem Grund die Einordnung in den Hamburger Mietenspiegel fehlerhaft erfolgt sei.

Dies war nach Auffassung des Gerichts nicht zutreffend. Nach den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel von 2017 sind Sammelheizungen alle Heizungsarten, bei denen die Wärme- und Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Badezimmer angemessen erwärmen. Baualterstypische Besonderheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Es ist unschädlich, dass vorliegend drei nebeneinanderliegende Räumlichkeiten – nämlich Badezimmer, Küche sowie ein kleinerer Abstellraum – vermietenseits nicht an die ansonsten vorhandene Zentralheizung angeschlossen sind. Der ganz überwiegende Teil der Wohnfläche sei bei Mietbeginn zentral beheizt worden. Unter Zugrundelegung der von einem Sachverständigen ermittelten Werte machen die nicht angeschlossenen Flächen zusammen gut 17 Prozent der gesamten zu beheizenden Wohnfläche aus.

Die teilweise fehlende zentrale Beheizbarkeit ist damit nicht prägend für die gesamte Wohnung. Es ist letztendlich entscheidend, dass die fehlende zentrale Beheizbarkeit der genannten Räumlichkeit baualterstypisch und somit auch nach den Vorgaben des Mietenspiegels eine Einordnung als Wohnung mit einer Sammelheizung geboten ist. Es ist gerichtsbekannt, dass es um das Jahr 1900 typisch war, Badezimmer und Küche aufgrund der dort betriebenen Kohleöfen nicht mit einem weiteren Heizkörper auszustatten. Es war ebenso typisch, die in damaligen großbürgerlichen Wohnungen für

ein Hausmädchen in der Nähe dieser Funktionsräume vorhandene Kammer ebenfalls nicht zentral zu beheizen.

Des Weiteren wurde wohnwerterhöhend berücksichtigt, dass die Wohnung über zwei Balkone verfügt, wobei der größere Balkon auf den begrünten Innenhof hinaus eine überdurchschnittlich attraktive Nutzbarkeit aufweist. Als negativ hat das Gericht unter anderem berücksichtigt, dass die Wohnung bei Anmietung nicht über die für eine Normalwohnung erforderliche Mindestausstattung in der Küche verfügte. Ein funktionsfähiger Herd sowie zusätzliche Stellflächen waren bei Anmietung der Wohnung nicht vorhanden. Als weiterer wohnwertmindernder Faktor wurde berücksichtigt, dass die Anbringung der Heizkörper nur eine eingeschränkte effiziente Beheizung der Wohnung ermöglichen. Der Dielenfußboden ist in Wohnungen dieses Baualters typisch und daher nicht geeignet, den Wohnwert zusätzlich zu erhöhen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Boden keinen über das Baualter hinausgehenden höherwertigen Zustand aufweist.

In Abwägung sämtlicher wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Gesichtspunkte hält das Gericht eine Einstufung auf einen Betrag in Höhe von 9,56 Euro pro Quadratmeter für gerechtfertigt – entsprechend dem unteren Fünftelwert innerhalb der Spanne des Rasterfelds C9 als ortsübliche Vergleichsmiete.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

8 Bauarbeiten auf Nachbargrundstück schließen Mietminderung nicht aus

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 16. September 2019, 820 C 260/18

Eine Mieterin hatte aufgrund der Wohnwertbeeinträchtigungen infolge einer Nachbarbaustelle die Miete gemindert. Ihre Vermieter nahmen sie aufgrund dessen auf Zahlung von einbehaltener Miete sowie der Feststellung des Nichtbestehens eines Minderungsrechts in Anspruch. Die Mieterin hatte behauptet, die Wohnung sei durch Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück und die damit einhergehende erhebliche Lärmbelastung stark beeinträchtigt. Sie hatte vorgetragen, dass seit Baubeginn von circa 6.30 Uhr bis 18 Uhr werktags gearbeitet werde.

Das Gericht stellte klar, dass im Fall einer ausschließlich mietrechtlichen Betrachtungsweise die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs im Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zugrunde zu legen ist. Es liegt auf der Hand, dass es bei einer angrenzenden Großbaustelle zu erheblichen Lärm- und Schmutzmissionen kommt. Eine Verpflichtung zur Führung eines detaillierten Störungsprotokolls bestand nicht.

Bei einer Baustelle unterscheiden sich die Geräusche und sonstigen Immissionen von Tag zu Tag, da naturgemäß im Bauverlauf jeden Tag unterschiedliche und zum Teil auch gar keine Arbeiten durchgeführt werden. Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass der Mieter zur Berechnung der ihm zustehenden Minderung gegebenenfalls über Jahre hinweg täglich Messungen durchführen muss, um eine taggenaue Minderungsquote darlegen zu können. Dies würde die Durchsetzung eines Minderungsrechts – vor allem bei länger andauernden und damit für den Mieter besonders gravierenden Beeinträchtigungen – nahezu ausschließen. Aus diesem Grund können mit einer pauschalierten Minderungsquote störungsfreie Tage ebenso wie Spitzen der Geräuschbelastung angemessen aufgefangen werden.

Eine pauschalierte Minderungsquote erscheint dabei auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass der Mieter eine geringe Baustellenaktivität nur bedingt vorhersehen kann und seinen Alltag daher ungeachtet gelegentlicher Verringerungen oder Pausen auf eine übliche oder durchschnittliche Beeinträchtigung ausrichten muss.

Das Gericht schätzt die angemessene Mietminderung auf zehn Prozent der Bruttowarmmiete. Die Lärmbelastungen waren zwar grundsätzlich geringer, als das Gebäude errichtet war und die Arbeiten überwiegend im Inneren stattgefunden haben. Es erfolgten auch in diesen Zeiträumen aber noch An- und Abfahrten und zusätzliche Arbeiten im Freien. In der Hochphase der Bauarbeiten wäre zudem auch eine Minderung von 25 Prozent der Bruttowarmmiete in Betracht gekommen. Es erscheint daher sachgerecht, anstelle einer Einteilung in einzelne Bauphasen mit jeweils unterschiedlicher Minderung eine pauschale Minderung in Höhe von zehn Prozent der Bruttowarmmiete für die Dauer des gesamten Bauvorhabens anzunehmen.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

9 Kautionsrückzahlung unabhängig von Betriebskosten fällig

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 4. Januar 2019, 922 C 164/18

Der Anspruch der Mieterin auf Rückzahlung der Mietkaution, den sie klageweise geltend gemacht hatte, war fällig. Die Parteien hatten den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt, sodass nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden war. Für die Entscheidung war der bisherige Sach- und Streitstand maßgeblich. Die Kosten sind seitens der Vermieterin zu tragen, da sie die Mietkaution nach der Vertragsbeendigung – trotz Fälligkeit – nicht an die Mieterin ausgekehrt hatte. Ein Kautionsrückzahlungsanspruch wird fällig, wenn ein Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautionsrückzahlung zurückgreifen muss. Dem Vermieter ist hierfür eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb derer er sich entscheiden muss, inwieweit er die Mietsicherheit zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will. Eine allgemein gültige Frist besteht nicht.

Bei Klageerhebung konnte die Vermieterin die ihr noch gegen die Mieterin zustehenden Forderungen übersehen. Sie konnte insbesondere feststellen, in welchem Umfang sie noch Nachzahlungen auf die offenen Betriebskostenabrechnungen zu leisten hat. In dieser Situation konnte und musste die Vermieterin entscheiden, inwieweit sie die Mietkaution vollumfänglich auskehrt, den Nachzahlungsbetrag von der Mieterin gesondert verlangen möchte oder sie im Wege der Kautionsabrechnung mit den ihr zustehenden Gegenforderungen aufrechnet. Eine Stellungnahme durch die Vermieterin erfolgte nicht, sodass die aus den offenen Betriebskostenabrechnungen von der Mieterin noch zu leistenden Beträge die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs nicht hinderten. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Mietsicherheit bis zur Begleichung der Nebenkostennachforderungen stand der Vermieterin ebenfalls nicht zu.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

10 Betriebskosten: Vorwegabzug für Pkw-Stellplätze erforderlich

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

Das Gericht gab Mietern Recht, die eine Betriebskostenabrechnung beanstandet und unter anderem einen Vorwegabzug für vorhandene Tiefgaragenstellplätze gefordert hatten. Das Gericht ist im Grundsatz der Auffassung gefolgt, dass in dem Fall, in dem Tiefgaragenstellplätze nicht an alle Mieter und zum Teil auch an Dritte vermietet sind, insgesamt in einem ersten Schritt ein Vorwegabzug von den Gesamtbetriebskosten vorzunehmen ist, bevor Betriebskosten für die Wohnungen nach den Wohnflächen verteilt werden.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift _____

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift _____

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

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

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

Plötzlich ist der Haustür- oder Wohnungsschlüssel weg. Wem ist das noch nicht passiert? Nach einer Schrecksekunde findet sich der Schlüssel in den meisten Fällen wieder ein. Was passiert aber, wenn er endgültig abhandengekommen ist und ein Vermieter Schadenersatz fordert?



Die Fälle

1. Schlüssel werden aus dem Auto gestohlen

Der Mieter hat seine Wohnungsschlüssel im parkenden Auto zurückgelassen. Die Schlüssel hatte er unter den Fahrersitz gelegt. Der Wagen wurde aufgebrochen und der Schlüssel entwendet. Der Vermieter verlangt Kostenersatz für den Austausch der gesamten Schließanlage.

2. Schlüsselübergabe auf dem Postweg

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat ein Mieter den Schlüssel eines Hoftors mit der Post per einfachem Brief mit Rückschein an den Vermieter geschickt. Der Schlüssel hat den Vermieter nicht erreicht. Der beschädigte Briefumschlag war mit einem Klebeband mit der Aufschrift „nachverpackt“ versehen. Der Vermieter hat das Schloss ausgetauscht und verlangt vom Mieter den Ersatz der Kosten.

3. Schlüssel wird aus Wertfach gestohlen

Ein Mieter hat den Haustürschlüssel für seine Wohnung im abgeschlossenen Wertfach in seinem Krankenhaus-Zimmer aufbewahrt. Nachdem das Fach aufgebrochen und die Schlüssel gestohlen worden waren, ließ der Vermieter das Haustürschloss sowie die Schlösser von acht Wohnungstüren auswechseln. Er forderte vom Mieter den Ersatz

der Kosten. Laut seiner Auffassung hätte der Mieter den Schlüssel bei der Klinikverwaltung abgeben müssen und nicht im Wertfach aufbewahren dürfen.

4. Ein Schlüssel fehlt bei Mietende

Am Ende der Mietzeit gab der Mieter nur einen statt der zwei erhaltenen Wohnungsschlüssel zurück. Der Vermieter holte ein Kostenvoranschlag für einen aus Sicherheitsgründen notwendigen Austausch der gesamten Schließanlage. Ohne den Austausch vorgenommen zu haben, verlangte der Vermieter die Zahlung von 1.500 Euro vom Mieter als Schadenersatz.

Die Urteile

Zu 1: Das Kammergericht Berlin (8 O 151/07) hat den Mieter zum Ersatz der Kosten an den Vermieter verurteilt. Die Richter sind der Auffassung, dass das Hinterlassen eines Schlüssels im Inneren eines auf öffentlich zugänglichen Straßen abgestellten Fahrzeugs einen Verstoß gegen die mietvertragliche Obhutspflicht des Mieters darstellt. Der hätte damit rechnen müssen, dass Diebe jede sich bietende Gelegenheit zum Einbruchdiebstahl nutzen würden.

Zu 2: Das Amtsgericht Brandenburg entschied (31 C 32/14), dass der Mieter die

Kosten tragen muss. Weil es sich um eine sogenannte Bringschuld handelt, geht das Risiko des Verlusts zu Lasten des Mieters. Die bloße Besitzaufgabe durch das Absenden des Schlüssels in einem Brief mit Rückschein reicht nicht aus.

Zu 3: Das Amtsgericht Ahrensburg hat die Schadenersatzklage des Vermieters abgewiesen (47 C 1171/09). Das Gericht vertritt die Auffassung, dass der Mieter seinen Obhutspflichten nachgekommen sei, weil er die Sicherungsmöglichkeit genutzt habe, die das Krankenhaus für Wertsachen im Zimmer zur Verfügung gestellt habe.

Zu 4: Der Bundesgerichtshof stellte zunächst fest (BGH VIII ZR 205/13), dass Mieter, die einen Schlüssel verlieren, grundsätzlich mit Schadenersatzforderungen des Vermieters rechnen müssen. Ein Schaden könne aber erst dann angenommen werden, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht werde. Wird die Schließanlage nicht ausgetauscht, fehlt es auch an einem Schaden.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, zu bedenken ist, dass es sich bei den Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder auch die Änderung der Rechtsprechung können dazu führen, dass auch ein anderes Urteil bei vergleichbarem Sachverhalt ergehen kann. ■

BGH-Urteile (66)

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: Scheerer

Fälligkeit der Mietkaution

Urteil vom 24. Juli 2019 – VIII ZR 141/17

Nach Mietende verklagte der Vermieter den Mieter unter anderem auf zwei Nebenkostennachzahlungen in Höhe von 1.087,33 Euro. Eine der Nachzahlungen war zwischen beiden unumstritten. Eine Abrechnung über die zu Mietbeginn geleistete Mietkaution von 1.680 Euro legte der Vermieter jedoch nicht vor. Das Amtsgericht gab der Klage weitgehend statt. Vor dem Landgericht machte der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht in Höhe der geleisteten Mietkaution Gebrauch, da diese auch zwei Jahre nach Beendigung der Mietzeit vom Vermieter noch nicht abgerechnet worden sei. Der BGH teilt diese Auffassung. Der Mieter habe jedoch bereits einen fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch besessen, mit dem eine Aufrechnung gegen die Forderung des Vermieters möglich gewesen wäre. Voraussetzung sei das Vorliegen einer Kautionsabrechnung. Diese habe zwar nicht ausdrücklich vorgelegen. Diese sei vom Vermieter jedoch durch Einreichung der Klage „schlüssig“ vorgelegt worden, da er hierin die nach seiner Auffassung ihm zustehenden Ansprüche geltend gemacht habe. Ein Vorbehalt, noch weitere Forderungen eventuell zu erheben, erfolgte nicht. Der Vermieter habe daher deutlich gemacht, dass ein weiteres Verwertungsinteresse an der Mietkaution nicht mehr bestünde. Gleichzeitig kamen die Richter zu dem Ergebnis, dass der Vermieter an sich bereits auch mit der strittigen Nebenkostenabrechnung eine Verrechnung mit der Mietkaution hätte vornehmen können. Hierin läge auch keine Benachteiligung des Mieters, da er die Auszahlung der Mietkaution gerichtlich hätte einfordern können. In diesem Verfahren hätte der Vermieter seine Ansprüche ohnehin darlegen und beweisen müssen. Da der Vermieter keinen Zugriff auf die Mietkaution vorgenommen hatte,

habe der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionszahlungsanspruch die Aufrechnung gegen die Forderung des Vermieters erklären können.

Kommentar: Die Entscheidung ist praxisgerecht. Zwecks einer zügigen Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses spricht nichts gegen die Möglichkeit, dass der Vermieter bei der Abrechnung der Mietkaution eine Aufrechnung auch mit Forderungen, die der Mieter nicht anerkennt, vornehmen kann. Soweit diese aus Sicht des Mieters unbegründet sind, wird ohnehin ein Prozess auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung erforderlich sein, in dem der Vermieter die Berechtigung seiner mit der erklärten Aufrechnung geltend gemachten Forderung nachzuweisen hat. Gleichzeitig macht die Entscheidung deutlich, dass es einem Mieter auch noch „mitten“ in einem laufenden Prozess möglich ist, gegen eine Forderung mit dem eigenen Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen, soweit der Vermieter bis dahin keine konkrete Forderung mit der Mietkaution verrechnet hat.

Mieterhöhung auf Basis des Mietenspiegels der Nachbarstadt

Urteil vom 21. August 2019 – VIII ZR 255/18

Die Vermieterin erhob eine Mieterhöhung in der Stadt Stein auf Basis des Mietenspiegels der Nachbarstadt Fürth. Die Mieterin hielt die Mieterhöhung für unwirksam und verweigerte die Zustimmung. Der Mietenspiegel der Stadt Fürth, die mit circa 125.000 Einwohnern deutlich größer als die circa 15.000 Einwohner zählende Kleinstadt Stein sei, könne nicht zur Begründung herangezogen werden. Die Vermieterin hingegen hielt eine Vergleichbarkeit der beiden Städte aufgrund der jeweiligen Nähe zur Großstadt Nürnberg für gegeben. Die beiden Vorinstanzen gaben der Mieterin Recht und

wiesen die Klage ab. Der Bundesgerichtshof bestätigte diese Ansicht. Zwar könne grundsätzlich bei Vergleichbarkeit zweier Städte der Mietenspiegel der Nachbarstadt herangezogen werden. Bei der erforderlichen Gesamtbetrachtung führe jedoch neben dem Größenunterschied der Städte, insbesondere die hiermit verbundenen unterschiedlichen Angebote der öffentlichen Einrichtungen der Grundversorgung, wie beispielsweise Krankenhäuser oder weiterer Einrichtungen wie Theater, Kino, sowie das vorliegende unterschiedliche Angebot des öffentlichen Nahverkehrs, zum Ausschluss der Anwendbarkeit des Mietenspiegels. Die Stadt Fürth halte als ein „Oberzentrum“ im Gegensatz zur Kleinstadt Stein sämtliche Einrichtungen vor und sei mithin nicht vergleichbar. Allein die Nähe der beiden Städte zur Großstadt Nürnberg würde eine entsprechende Vergleichbarkeit nicht ergeben.

Kommentar: Zunächst überrascht lediglich, dass die obersten Richter sich mit dieser Fallgestaltung zu beschäftigen hatten. Eine Mieterhöhung setzt selbstverständlich die Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung voraus. Der Mietenspiegel einer erkennbar nicht vergleichbaren Stadt kann nicht die Vergleichsmiete einer deutlich kleineren Nachbarstadt abbilden. Vermieter und Mieter können eine Einschätzung ihrer Rechtsposition nur auf Basis einer überzeugenden Grundlage vornehmen. Die Entscheidung dient insofern auch der Rechtssicherheit. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des Mietenspiegels einer Nachbarstadt setzt daher jeweils eine Vergleichbarkeit beider Städte in ihrer Gesamtstruktur voraus.

Einstellung der Renovierung durch Mieter / Schadenersatz

Urteil vom 21. August 2019 – VIII ZR 263/17

Die Mieterin überließ dem Mieter eine nicht renovierte Haushälfte mit dem Hinweis, er könne in dem Haus „renovieren, wie er es möchte“. Nach Beginn der Arbeiten und dem teilweisen Abriss der Tapeten stellte der Mieter die Arbeiten ein, als er von der Verkaufsabsicht der Vermieterin erfuhr. Das Mietobjekt wurde sodann in dem vorliegenden Zustand zurückgegeben. Die Vermieterin erhob daraufhin Schadenersatz in Höhe von 9.307,15 Euro. Begründung: Der Mieter hätte den ursprünglichen, tapezierten Zustand wiederherstellen müssen. Das Amtsgericht wies die Klage vollständig ab. Hingegen bejahte das Landgericht einen geringen Schadenersatzanspruch.



Auch bei Vorliegen einer nicht wirksamen Renovierungsverpflichtung sei der Abriss der Tapeten vom zulässigen Mietgebrauch nicht mehr gedeckt, sodass der Vermieterin ein Ersatzanspruch – unabhängig vom Alter sowie der Renovierungsbedürftigkeit – zustehe. Auch der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, dass ein Teilabriss der Tapeten ohne Vornahme einer Neutapezierung grundsätzlich eine Pflichtverletzung darstelle, die einen Schadenersatzanspruch auslösen könne. Andererseits bestünden entsprechende Ansprüche nicht unabhängig vom Alter sowie dem Zustand der Tapeten. Aufgrund der circa 30 Jahre alten sowie mehrfach überstrichenen Tapeten seien diese bereits wertlos gewesen und der Vermieterin mit dem erfolgten Teilabriss daher kein Schaden entstanden. Der Vermieterin sei insbesondere kein Ersatzanspruch zuzusprechen, da es ihr bei den erfolgten Verkaufsbemühungen nunmehr nicht möglich gewesen sei, das Haus zwar unrenoviert, aber mit einer – vollständigen – Tapete zu veräußern. Die Vermieterin hätte ohnehin beweisen müssen, dass ihr überhaupt sowie in welcher Höhe ein Schaden unter Berücksichtigung des Alters sowie des Zustands der Tapeten entstanden sei.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Bei einem geltend gemachten Schadenersatz ist regelmäßig hinsichtlich der vermeintlichen Schadenhöhe das Alter sowie insbesondere der Zustand des beschädigten Gegenstands – hier der Tapeten – zu beachten. Soweit dieser erkennbar keinen Wert mehr besitzt, ist ein Ersatzanspruch nicht

zu begründen. Die Richter stellen zu Recht darauf ab, dass auch der vorherige Zustand, also die komplette Tapezierung, altersbedingt ohnehin durch die Vermieterin hätte entfernt werden müssen.

Härtefall bei Modernisierungsmieterhöhung

Urteil vom 9. Oktober 2019 – VIII ZR 21/19

Für die Wärmedämmung der Fassade, den Anbau größerer Balkone und die Inbetriebnahme eines stillgelegten Fahrstuhls in einem Altbau aus dem Jahr 1929 forderte der Vermieter eine Mieterhöhung über 240 Euro. Der Mieter wohnt seit seiner Kindheit in der 86 Quadratmeter großen Wohnung. Er wandte ein, dass die Mieterhöhung für ihn eine finanzielle Härte bedeutet und erhob Klage auf Feststellung, dass er zur Zahlung nicht verpflichtet sei. Als Empfänger von Transferleistungen könne er sich die zukünftige Miete von mehr als 800 Euro nicht leisten, weil er zur Deckung der Wohnungsmiete nur 463 Euro erhalte. Das Landgericht hielt lediglich die Erhöhung um 4,16 Euro für die Dämmung der obersten Geschossdecke für wirksam. Den darüber hinaus gehenden Modernisierungszuschlag musste der Mieter wegen unzumutbarer Härte nicht zahlen. Auch der BGH hat sich dieser Auffassung angeschlossen. Insbesondere könne dem Mieter nicht vorgehalten werden, als Einzelperson unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse und Bedürfnisse

eine 86 Quadratmeter große Wohnung zu bewohnen. Grundsätzlich habe zwar eine Abwägung der Vermieter- und Mieterinteressen zu erfolgen. Die Härtefallregelung bei einer Modernisierungsmieterhöhung habe jedoch den Sinn und Zweck, dem Mieter möglichst seinen Lebensmittelpunkt, also seine Wohnung zu erhalten. Auch ein Mieter sei hinsichtlich seiner Besitzrechte an der Wohnung grundrechtlich geschützt, sodass bei der zu erfolgenden Interessenabwägung insbesondere auch die Verwurzelung des Mieters in der Wohngegend sowie das Alter und der gesundheitliche Zustand zu berücksichtigen sei. Vorliegend habe sich der Mieter, der die Wohnung bereits mehr als 55 Jahre bewohnt, nicht vorwerfen zu lassen, dass er über seine Verhältnisse lebe.

Kommentar: Die zu begrüßende Entscheidung ist insbesondere aufgrund der in den Metropolen angespannten Wohnungsmärkte relevant. Hier werden häufig langjährige Mieter durch hohe Modernisierungsmieterhöhungen regelrecht aus ihren Wohnungen verdrängt. Der BGH macht deutlich, dass betroffenen Mietern nicht ohne weiteres vorgehalten werden kann, eine für ihre Verhältnisse zu große Wohnung zu bewohnen. Im Übrigen wäre ihnen auch nicht mit der Anmietung einer kleineren Wohnung geholfen, da die hohen Neuvertragsmieten einen Umzug oft sinnlos erscheinen lassen. Gleichzeitig kann den betroffenen Mietern, die sich häufig in einem fortgeschrittenen Alter befinden, nicht ohne weiteres eine teilweise Untervermietung der Wohnung zugemutet werden. ■

Bürgerschaftswahl 2020

Das MieterJournal hat die Stadtentwicklungsexperten der in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien befragt, was sie gegen den angespannten Wohnungsmarkt unternehmen wollen.



Martina Köppen

SPD: 45,6%*
11.400 Mitglieder in Hamburg



Olaf Duge

Die Grünen:
12,3%* | 3.207 Mitglieder in Hamburg

„NEUBAU UND UMFASSENDE RECHTSSICHERER MIETERSCHUTZ. GENEHMIGUNG VON 10.000 WOHNUNGEN PRO JAHR, DAVON 4.000 SOZIALWOHNUNGEN, ABSENKUNG DER KAPPUNGSGRENZE AUF ZEHN PROZENT UND EINE SCHARFE MIETPREISBREMSSE. EXPERIMENTE MIT MIETERN LEHNEN WIR AB.“

„WIR BRAUCHEN EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE BODENPOLITIK, LÄNGERE SOZIALBINDUNGEN, EINE ZWEITE STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT UND UNTERSTÜTZUNG FÜR GENOSSENSCHAFTEN. WIR MÜSSEN HÖHER BAUEN, UM DAS GRÜN ZU SCHONEN.“



Jörg Hamann

CDU: 15,9%*
6.850 Mitglieder in Hamburg



Heike Sudmann

DIE LINKE:
8,5%* | 1.682 Mitglieder in Hamburg

„DIE CDU SETZT AUF DEN BAU MEHR GÜNSTIGER WOHNUNGEN, MEHR EIGENTUMSBILDUNG, SONDERFÖRDERUNGEN FÜR SENIOREN, WOHNUNGSBAUINTENSIVIERUNG IN DER METROPOLREGION SOWIE FREIWILLIGEN WOHNUNGSTAUSCH.“

„DIE MIETEN SIND IN HAMBURG SO STARK GESTIEGEN, DASS AUCH MENSCHEN MIT MITTLEREN EINKOMMEN KAUM BEZAHLBARE WOHNUNGEN FINDEN. DESHALB BRAUCHEN WIR EINEN MIETENDECKEL MIT EINEM FÜNFJÄHRIGEN MIETENSTOPP.“



Am 23. Februar 2020 wird die Wahl zur 22. Hamburgischen Bürgerschaft durchgeführt. Die 121 Bürgerschaftsabgeordneten werden nach dem seit 2009 geltenden Wahlrecht gewählt. Jeder der 1,33 Millionen Wahlberechtigten hat zehn Stimmen – fünf Wahlkreisstimmen für die Direktkandidaten und fünf Landesstimmen für Kandidaten auf den Landeslisten oder für Landeslisten. Die Stimmen können angehäufelt (kumuliert) oder beliebig verteilt (panaschiert) werden. 71 der insgesamt 121 Mandate werden direkt über offene Wahlkreislisten, die restlichen 50 über die Landeslisten vergeben.



Detlef Ehlebracht

AFD:
6,1%*
619 Mitglieder in Hamburg



Jens Meyer

FDP: 7,4%* | 1.560 Mitglieder in Hamburg

„WIR BRAUCHEN MEHR WOHNUNGEN UND EINE KLÜGE NACHVERDICHTUNG. BEBAUUNGSPLÄNE MÜSSEN AKTUALISIERT WERDEN. WIR FORDERN EINE WOHNKOSTENFOLGEABSCHÄTZUNG („WOHNKOSTEN-TÜV“) UND EINE SYSTEMATISCHE ENTBÜROKRATISIERUNG DER GENEHMIGUNGSVERFAHREN.“

„GÜNSTIGES STÄDTISCHES BAULAND UND SCHNELLE BAUREIFE, FINANZIELLE HILFE DURCH HAMBÜRGER WOHNELD STATT PARAGRAF-5-SCHEIN, REDUZIERUNG DER BAUVORSCHRIFTEN, EINE BUNDESBAUORDNUNG STATT VIELER LÄNDERBAUORDNUNGEN.“

* DIE PROZENTZAHLEN SIND DAS ERGEBNIS DER BÜRGERSCHAFTSWAHL 2015

Illustration: Scheerer

Jeder zweite Hamburger fürchtet zu teures Wohnen

Diskussionsrunde zur Zukunftsstudie der Friedrich-Ebert-Stiftung

(vs) Das Thema Wohnen bewegt die Stadt. 51 Prozent der Hamburger stimmen laut einer von der Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) in Auftrag gegebenen Studie über die Zukunft der Stadt folgender Aussage zu: „Ich habe Angst, mir das Leben in Hamburg in Zukunft nicht mehr leisten zu können.“ Jüngere Menschen (61 Prozent) und Mieter (59 Prozent) sind diesbezüglich noch skeptischer. Anlässlich der Präsentation der Studie lud die FES im September in die Handelskammer zu mehreren Diskussionsforen ein. Über das Thema „Wohnen in Hamburg – ein gutes Quartier für alle“ sprach Mietervereinschef Siegmund Chychla mit Lea Gies vom Projekt „Q8 Altona, Quartiere bewegen“ und dem Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) Andreas Breitner. Zu Beginn versuchte der Moderator der Runde, der Vorsitzende der SPD-Bürgerschaftsfraktion Dirk Kienschurf, den von drei Viertel der Befragten erhobenen Vorwurf zu entkräften, der Senat habe nicht genug zur Lösung

des Wohnungsproblems getan: „Rot-Grün hat die Kappungsgrenze herabgesetzt, Soziale Erhaltungsverordnungen erlassen und eine Bundesratsinitiative gestartet.“

„Alles schön und gut“, meinte Chychla: „Aber viele Menschen in Hamburg haben die ernste Sorge, keine Wohnung zu bekommen, und diese Sorge droht in Angst umzuschlagen.“ Laut Chychla hätten nur zehn Prozent der Hamburger Bevölkerung kein Problem bei der Wohnungssuche, weil sie entsprechend gut situiert seien. Eine Lösung wäre, noch mehr Wohnungen zu bauen. Aber da sieht Andreas Breitner ein Problem: „Der Zielkonflikt bleibt: Wohnraum schaffen kontra Grün erhalten.“

Lea Gies, Koordinatorin des Q8-Projekts der Stiftung Altona, gab zu bedenken, dass es Minderheiten auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer hätten. Ein Vorbild seien hier die Baugenossenschaften: „In Altonas Neuer Mitte müssen sie inklusive Ideen mit einbringen. Beispiele sind Wohnraum für türkische Mitbürger über 60 und Angebote für Menschen mit Behinderungen.“ ■



Diskussionsrunde mit VNW-Direktor Andreas Breitner, Quartiersentwicklerin Lea Gies, Moderator Dirk Kienschurf (Vorsitzender der SPD-Bürgerschaftsfraktion) und Mietervereinschef Siegmund Chychla. Foto: stahlpress

„Einen guten Deal machen“

Siegmund Chychla vertrat Mieterinteressen auf dem Hamburger Immobilienkongress

(vs) „Das ist eine coole Location, um rein optisch eine gute Marktübersicht zu bekommen“, ließ Michael Rücker im September zur Begrüßung der Gäste des 2. Hamburger Immobilienkongresses im Emporio Tower am Dammtorwall keine Zweifel über seine rein ökonomische Sicht des Hamburger Immobilienmarkts aufkommen. Dann wettete der Geschäftsführer des Veranstalters W&R Immo.com gegen „populistische Forderungen“ des rot-rot-grünen Senats in Berlin. Ziel der Initiatoren sei es dort, mit Maximalforderungen das Koordinatensystem durcheinanderzubringen. Für seine Ausführungen erhielt er von den meisten der 260 Teilnehmer des Kongresses regen Beifall.

Der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg Siegmund Chychla, vom Moderator in der anschließenden Gesprächsrunde als „in Hamburg bekanntes Gesicht“ vorgestellt, warnte davor, die berechtigten Sorgen der Mieter zu bagatellisieren und warb für eine rechtssichere Bekämpfung der Wuchermieten. Andreas Seithe,

Geschäftsführer des Bauunternehmens Otto Wulff, beklagte, dass die aus Berlin herüberschwappenden politischen Signale Investoren verunsicherten. Im Folgenden ging es vor allem um die gestiegenen Baukosten, die an den Profiten der Investoren nagen, und um bürokratische Hemmnisse. In Asien sei das anders, erklärte Stararchitekt Hadi Teherani: „Die Geschwindigkeit, mit der dort gebaut wird, ist hier nicht vorstellbar. Dort baut man riesige Objekte in einem Viertel der Zeit.“ Im Ausland sei man viel freier, dort könne man Visionen ausleben. „Wenn Arbeit teuer ist, muss man innovative Produkte auf den Markt bringen – wie die SAGA-Systemhäuser“, konterte Chychla, „das bringt zwar keine 50 Prozent Einsparung, aber die Preise schießen nicht mehr durch die Decke.“ Thomas Fründt vom Projektentwickler SSN Development wagte einen Blick in die Zukunft des Bauens: „In 20 Jahren werden wir in Deutschland im Vergleich zu heute nur noch ein Drittel der Handwerker haben.“ Der Trend gehe deshalb zu Fertigteilen. ■

„Am Gemeinwohl orientiert“

Der Senat setzt bei seiner Grundstücksvergabe künftig noch stärker aufs Erbbaurecht – kann dies den Wohnungsmangel lösen?

Von Folke Havekost

Was der Stadt gehört, soll bei der Stadt bleiben – und gleichzeitig neuen Wohnraum in Hamburg schaffen. Der Senat will die städteigenen Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern verpachten. Wie fast jede wohnungspolitische Maßnahme, findet auch diese allerdings nicht von allen Seiten uneingeschränkt Beifall.

„Zur generationengerechten Weitsicht von SPD und Grünen gehört eine am Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik beispielsweise durch die Nutzung des Erbbaurechts“, heißt es in der Drucksache 21/15595 der Bürgerschaft. Doch was bedeutet konkret die Ankündigung der Stadtregierung, verstärkt aufs Erbbaurecht zu setzen?

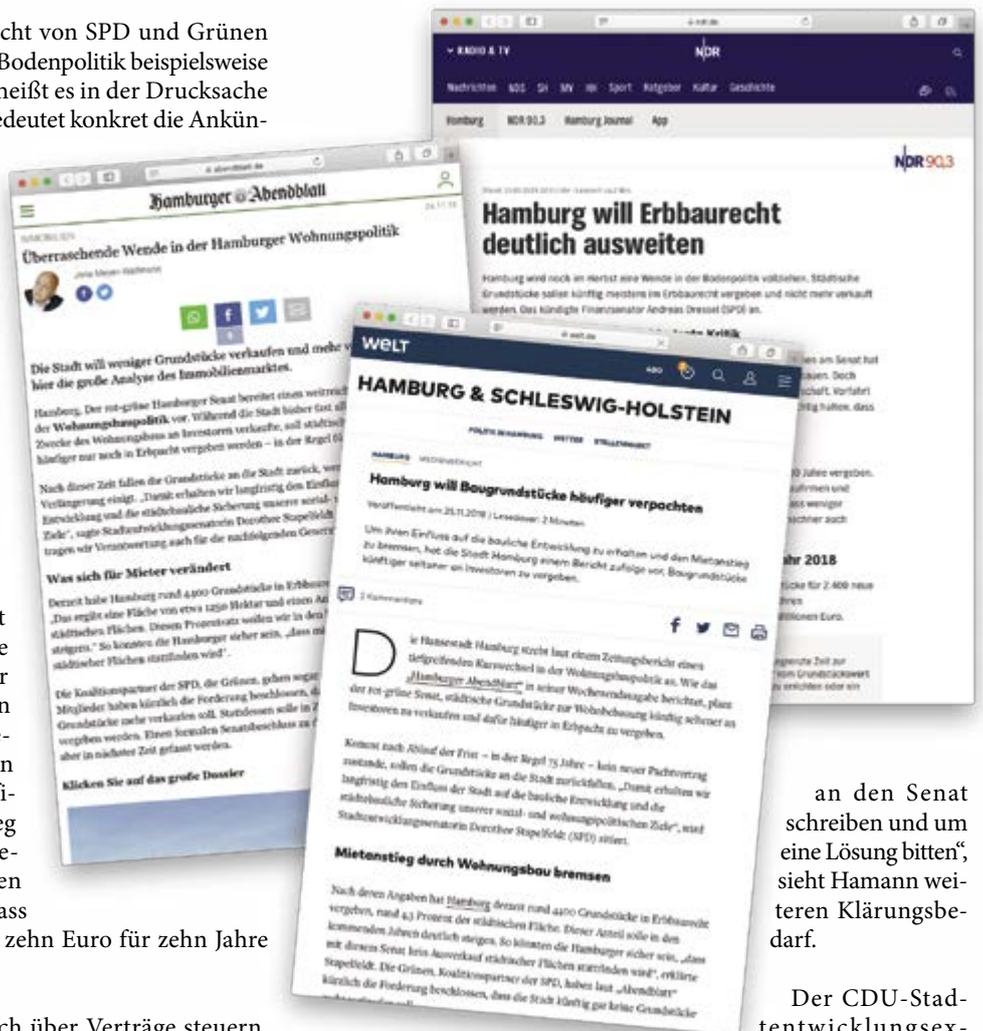
Wer ein Grundstück im Erbbaurecht erwirbt, zahlt statt des Kaufpreises eine jährliche Pacht, die sich nach dem Erbbauzinssatz berechnet. Dieser wurde zuletzt bereits von fünf auf zwei Prozent des Bodenwerts reduziert und soll noch einmal auf 1,7 Prozent abgesenkt werden. Für Häuser und Wohnungen gilt allgemein eine Pachtfrist von 75 Jahren. Derzeit gilt für rund 4.400 städtische Grundstücke das Erbbaurecht.

„Die Vergabe im Erbbaurecht sorgt dafür, dass Wohnungsneubau-Projekte günstiger werden“, sagt Olaf Duge. Der Stadtentwicklungsexperte der Grünen geht davon aus, dass so auch Mietbeschränkungen und Sozialbindungsfristen besser durchzusetzen seien: „Der freifinanzierte Teil im Drittelmix muss weg von renditeorientierten Maximalmieten hinzu langfristigen Mietbindungen ohne Förderung.“ Angestrebt wird, dass ein Quadratmeterpreis von höchstens zehn Euro für zehn Jahre festgeschrieben wird.

„Solche Regelungen lassen sich auch über Verträge steuern, sämtliche Verpflichtungen können ins Grundbuch eingetragen werden“, entgegnet Jörg Hamann von der CDU: „Das Erbbaurecht ist ein sehr starres Instrument und wird von weiten Teilen der freien Wohnungswirtschaft und auch der Genossenschaften abgelehnt. Bei Investoren steht der Wunsch im Vordergrund, Realeigentum zu erwerben.“

„Sicherlich gibt es Investoren, die hiervon abgeschreckt werden“, räumt der Grüne Duge ein: „Aber aktuell gibt es sehr viele Investoren, auch gemeinwohlorientierte Institutionen und Kapitalfonds, die damit überhaupt kein Problem haben und zum Teil sehr froh sind, ihr Geld in solche Anlagen investieren zu können.“

Die Tücken der „zyklisch wiederkehrenden Steuermöglichkeiten“, die der rot-grüne Senat als Vorteil der Verpachtung ansieht, erlebte Anfang 2019 eine Familie aus Wandsbek, deren Pachtzins nach Auslauf der Frist von knapp 22 Euro auf mehr als 600 Euro pro Monat angehoben wurde, weil Grundstücke in Hamburg inzwischen viel begehrt sind als vor Jahrzehnten. Als der NDR und Zeitungen darüber berichteten, fanden Stadt und Hausbewohner einen Kompromiss. „Aber in Billstedt gibt es Bürger, die seit Langem



an den Senat schreiben und um eine Lösung bitten“, sieht Hamann weiteren Klärungsbedarf.

Der CDU-Stadtentwicklungsexperte möchte die Baukosten durch weniger Verwaltungsaufgaben senken und mehr günstigen Wohnraum im Speckgürtel schaffen: „Wir müssen Hamburg als Markt entlasten und dafür auch das Umland in die Pflicht nehmen.“ Hamann will mit einem gemeinsamen Flächennutzungsplan erreichen, dass die Randgemeinden zukünftig „nicht nur Einfamilienhaus-Gebiete ausweisen“ und ihre weniger begüterte Bevölkerung damit nach Hamburg hineindrängen, wo günstiger, weil geförderter Wohnraum noch verfügbar sei.

Der Senat setzt dagegen auf „Genossenschaften, kirchliche, stiftungs- und sozialorientierte Bauträger, um im Mietsegment von acht bis 13 Euro für die mittleren Einkommensklassen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, wie Duge erklärt. Der Anteil geförderter Wohnungen solle „je nach Lage zwischen 30 und 50 Prozent“ liegen, zudem „deutlich mehr“ Acht-Euro-Systemhäuser entstehen, wie sie die SAGA derzeit in mehreren Stadtteilen errichtet.

„Die Vergabe im Erbbaurecht ist eine Stellschraube unter vielen“, sagt Duge: „Es ist eine wichtige, aber es ist eben an vielen Schrauben zu drehen.“

Wissenslücken beim Thema Miete schließen

Mieterverein startet Kooperation mit dem AStA der Uni Hamburg

(mzh) Nicht nur die Tücken bei der Wohnungssuche beschäftigt die Studierenden in Hamburg (siehe MJ 3/2019), sondern auch das Thema Mieten. Diesbezüglich informierte der Mieterverein zu Hamburg auf den „Welcome Days“ frisch an der Universität Hamburg Eingeschriebene. Aus der neuen Zusammenarbeit zwischen dem Allgemeinen Studierendenausschuss (AStA) der Universität Hamburg – die Verfasste Studierendenschaft ist das Sprachrohr und die Ansprechpartnerin der Studierenden – und dem Mieterverein zu Hamburg ist ein lebhafter Austausch entstanden.

Worauf muss ich bei einem Mietvertragsabschluss achten, sind die Betriebskosten zu hoch, was mache ich bei Wohnungsmängeln, muss ich einer Mieterhöhung zustimmen, wann kann mir gekündigt werden, was muss bei einer WG oder Untermiete berücksichtigt werden? Das waren nur

einige der Fragen, die Rechtsanwältin Dr. Lisa Rödel vom Mieterverein zu Hamburg ausführlich beantwortete.

Leo Schneider, Leiter des Sozialreferats des AStA, und die Mietrechtsexpertin waren sich einig: Studierende müssen in Mietangelegenheiten gut informiert sein und gut vertreten werden, um sich auf ihr Studium konzentrieren zu können und nicht durch Wohnungsprobleme abgelenkt zu werden.

Zukünftig wird es weitere Angebote speziell für Studierende geben. Die nächste Informationsveranstaltung an der Universität Hamburg findet noch in diesem Jahr mit den Schwerpunktthemen Mieterhöhungen und Betriebskosten statt. Weitere Informationen: mieterverein-hamburg.de und facebook. ■



AStA-Sozialreferent Leo Schneider und Dr. Lisa Rödel (rechts). Foto: MzH

Boden und Wohnraum erhalten – Hamburg sozial gestalten!

Start der Volksinitiative gegen den Verkauf städtischer Grundstücke

(pm) Der Umgang mit öffentlichen Liegenschaften stößt nicht nur vielen Mieterinnen und Mietern sauer auf. Es werden auch heute noch regelmäßig in städtischer Hand befindliche Grundstücke privatisiert, um dort Immobilien zu entwickeln. Selbst wenn hierbei der durch den Hamburger Senat geforderte Drittmix durchgesetzt wird, führt dies dazu, dass die Mieten nach dem Auslaufen der Preisbindungen langfristig stark ansteigen werden.

Damit dieser Entwicklung zukünftig Einhalt geboten wird, hat sich eine vom Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit Mieter helfen Mietern sowie von weiteren Organisationen unterstützte Volksinitiative gebildet. Sie will erreichen, dass Privatisierungen von städtischen Flächen verhindert werden. Darüber hinaus fordert die Volksinitiative Senat und Bürgerschaft auf, eine soziale Infrastruktur und Wohnraumversorgung sicherzustellen. Hierfür soll gewährleistet werden, dass neue Wohnungen auf öffentlichen Liegenschaften dauerhaft bezahlbar bleiben. Dieses Ziel kann der Hamburger Senat erreichen, indem er die Bebauung durch städtische Unternehmen durchführen lässt. Alternativ besteht die Möglichkeit, Grundstücke via Erbbaurecht zum Beispiel an Genossenschaften zu vergeben und hierbei dauerhaft bezahlbare Mieten verbindlich festzuschreiben. Die Volksiniti-

ative fordert, dass zukünftig auf öffentlichem Grund gebaute Wohnungen ausschließlich im Preissegment des ersten Förderwegs errichtet werden.

Städtische Grundstücke sind die Voraussetzung für jede soziale und ökologische Stadtentwicklung, günstigen Wohnraum, eine soziale Infrastruktur, Erholung und andere öffentliche Interessen. Sie müssen heutigen und künftigen Generationen zur Verfügung stehen. Diese Ziele sind nur zu erreichen, wenn die Grundstücke dauerhaft in öffentlicher Hand bleiben und der hiermit verbundene Gestaltungsfreiraum nicht eingeschränkt wird. ■

Die Volksinitiative muss in einem ersten Schritt 10.000 Unterschriften sammeln, damit das Verfahren weiter vorangetrieben werden kann. Machen Sie mit! Unterschriftenlisten liegen in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, aus. Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Mietervereins-Anwalt Paul Mann unter: p.mann@mieterverein-hamburg.de oder **Tel. (040) 8 79 79-223**



Foto: Scheerer

Das Porträt: Susanne Groth, Engel der Obdachlosen Die Kümmerin



Von Volker Stahl

Mit Leid kennt sich Susanne Groth bestens aus. Jahrelang arbeitete sie für eine Tierschutzorganisation und war täglich mit dem Martyrium gequälter Kreaturen konfrontiert. Doch auch die Menschen hatte sie stets im Blick: Als Journalistin schrieb sie Reportagen aus aller Welt für Amnesty International und Reporter ohne Grenzen. Vor drei Jahren geriet das Elend vor der eigenen Haustür in ihr Blickfeld – das der Obdachlosen.

Die prekäre Lebenssituation der gesellschaftlich Gestrandeten beschäftigte sie so sehr, dass sie zusammen mit dem Düsseldorfer Fotografen Markus Connemann einen Bildband über Gäste des CaFées mit Herz veröffentlichte, das sie als „Hamburgs sozialen Hafen“ bezeichnet. Dort, im Untergeschoss des ehemaligen Hafenkrankehauses im Stadtteil St. Pauli, können Bedürftige, Obdachlose, Senioren und Hartz-IV-Empfänger kostenlos frühstücken und zu Mittag essen. Sie können duschen und werden aus der Kleiderkammer versorgt. Ein ehrenamtlich tätiger Arzt bietet einmal in der Woche eine Sprechstunde an und verordnet Medikamente, die bei Bedürftigkeit von der Einrichtung bezahlt werden. Täglich besuchen 400 Gäste das CaFée – Tendenz steigend! Laut Sozialbehörde leben in Hamburg derzeit 2.000 Menschen ohne festen Wohnsitz.

„Nach Fertigstellung unseres ersten Buchs sind wir mit zahlreichen Anfragen zum Thema Obdachlosigkeit konfrontiert worden“, erzählt Groth in einem Café am Hein-Köllisch-Platz auf St. Pauli. „Wir stellten fest, dass wir ein Thema aufgegriffen hatten, das viele Menschen berührt.“ Die große Resonanz war die Initialzündung für die Gründung des Vereins „Leben im Abseits“, der vis-à-vis dem Café über ein kleines Büro verfügt und sich um die Belange Wohnungsloser kümmert. Seitdem bekommt sie viele Einladungen von Schulen und Hilfsorganisationen wie der Caritas zu Lesungen, Vorträgen und Ausstellungen.

Mittlerweile ist die Kümmerin auf St. Pauli gut vernetzt und wird auch von den Polizisten der Davidwache bei ihrem Engagement unterstützt. „Vor einem Jahr war ich dort eingeladen, alle Bünabes waren anwesend und baten mich: ‚Mach weiter, du hast hier eine Verantwortung.‘“ Gesagt, getan, denn: „Die Obdachlosen sind mir ans Herz gewachsen.“

Susanne Groth kann schlecht loslassen. Das war schon während ihrer vierjährigen Tätigkeit bei der Tierschutzorganisation Vier Pfoten so, bei der sie in Anbetracht des tagein, tagaus erlebten Tierelends und der Arbeitsverdichtung emotional an ihre Grenzen gehen musste – die sie am Ende überschritten habe, wie sie selbst sagt. Im „schlimmsten Jahr“ war die Tierschützerin als Projektleiterin 300

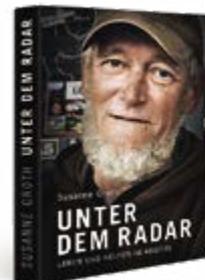
Tage auf Achse. Diese Zeit wirkt als Echo bis heute nach: Filme, in denen Tierleid dokumentiert wird, schaut sie sich nicht mehr an: „Reine Selbstschutzmaßnahme.“

Geboren und aufgewachsen im schleswig-holsteinischen Wedel, lebt Susanne Groth heute am Stadtrand Hamburgs. Nach der Schule verbrachte sie Anfang der 1990er-Jahre drei Jahre in den USA und schlug sich mit „Cash Jobs“ durch. Gewohnt hat sie damals bei Mitgliedern ihrer weit verzweigten Familie – sechs Brüder der Uroma waren einst nach Amerika ausgewandert. Ihr Vater betrieb Ahnenforschung und frischte die Kontakte wieder auf. Nach einem Volontariat bei einer Menschenrechtsorganisation und der Zeit als Pressesprecherin bei Vier Pfoten folgte eine Anstellung bei einem großen Medienkonzern, in dem sie heute für den Bereich Unternehmenskommunikation zuständig ist. Um den enormen Aufwand im Ehrenamt bewältigen zu können, hat sie die Arbeitszeit auf wöchentlich 30 Stunden reduziert: „Das Pensum wäre sonst nicht mehr schaffbar, denn ich könnte Vollzeit im Ehrenamt arbeiten.“ Für Veranstaltungen oder die Begleitung von Obdachlosen bei Behördengängen nimmt sie sich Urlaub.

Mitten im Gespräch über den Hamburger Berg – „Europas gefährlichste Straße“ – und den sogenannten „Nuttunbunker“ am Ende der Reeperbahn wird sie von ihrem Engagement für „ihre“ Obdachlosen auf dem Kiez wieder eingeholt. Eine Bürgernahe Beamtin von der Davidwache schaut mit drei Kollegen im Café vorbei. Groth entschuldigt sich kurz und begrüßt die Polizistin mit einer herzlichen Umarmung. Als das Quartett weiterzieht, erzählt Groth, dass sie mit der Bünabe im vergangenen Winter bei minus zehn Grad in St. Pauli auf Streife war: „Bei unserem Rundgang haben wir in die Schlafsäcke geguckt, ob die Menschen noch leben.“

Entspannung findet Susanne Groth auf Föhr. Ihr Lieblingsplatz in Hamburg ist der Hafen, auch die Nordsee hat es ihr angetan: „Immer etwas mit Wasser, in den Bergen könnte ich nicht leben.“ In ihrer raren Freizeit reitet sie gern – die Empfehlung eines Arztes zum Ausgleich. „Aber selbstverständlich keine Turniere oder bei für die Pferde belastendem Wetter“, sagt die Tierschützerin. Außerdem liest sie schwedische Krimis und politische Literatur. Zwar ist sie mit den Vier Pfoten weit herumgekommen, doch zwei Traumreiseziele will sie noch ansteuern: Israel und Argentinien. ■

Susanne Groth: Unter dem Radar. Leben und Helfen im Abseits, ISBN 978-3-00-063019-4, 17,90 Euro; Bezug über den Fanshop des FC St. Pauli. 50 Prozent des Bucherlöses fließen in einen Sozialfonds, aus dem Wünsche Obdachloser erfüllt werden sollen.



HAMBURG Zahl 2,3

Euro pro Einwohner nahm die Stadt im Jahr 2018 für Hundesteuer ein – insgesamt waren es 4,2 Millionen Euro und damit 5,5 Prozent mehr als im Vorjahr. In der Hansestadt gibt es aktuell rund 50.500 Hundehalter mit 85.000 registrierten Vierbeinern. Quelle: Statistikamt Nord, Antwort des Senats auf Kleine Anfrage (Drucksache 21/16067)

Checkliste: Tierhaltung in der Mietwohnung

(as) Für die einen sind sie treue Wegbegleiter und geliebte Familienmitglieder, für die anderen ungewollte Mitbewohner: Haustiere. Wer einen Hund, eine Katze oder ein anderes Tier in seiner Mietwohnung halten möchte, muss in den Mietvertrag schauen und mit seinem Vermieter sprechen. Wir erklären, welche Rechte Sie bei der Tierhaltung in Ihrer Mietwohnung haben:



- ✓ Bevor man mit Hund oder Katze in eine Wohnung einzieht oder sich ein Tier zulegt, sollte man sich vergewissern, was im Mietvertrag steht und ob der Vermieter getragt werden muss.
- ✓ Sind im Mietvertrag keine Regelungen über die Tierhaltung enthalten, heißt das nicht, dass alle Arten von Tieren gehalten werden dürfen.
- ✓ Bei Kleintieren, zum Beispiel Meerschweinchen, ist keine Genehmigung erforderlich.
- ✓ Die Haltung von gefährlichen Tieren wie Giftschlangen und „Kampfhunden“ kann untersagt werden.
- ✓ Verbietet der Mietvertrag jegliche Tierhaltung oder die Haltung von Hund und Katze, ist das unwirksam.
- ✓ Genehmigt der Vermieter die Tierhaltung, lassen Sie sich das schriftlich geben!
- ✓ Wenn Sie seit Jahren mit Wissen des Vermieters Hund oder Katze halten, kann ein nachträglich ausgesprochenes Verbot rechtsmissbräuchlich sein.
- ✓ Die Haltung eines Blindenhunds muss genehmigt werden.
- ✓ Wenn ein Tier nachweislich stört oder Mitbewohner belästigt oder gar bedroht, kann eine Erlaubnis widerrufen werden.
- ✓ Die eingeholte Genehmigung gilt nur für ein bestimmtes Tier. Für ein anderes brauchen Sie erneut die Zustimmung des Vermieters.
- ✓ Weil es bei Tierhaltung nicht selten auf den Einzelfall ankommt, sollten Sie sich immer beim Mieterverein beraten lassen.

Buchtipp Hamburg mit Hund

(vs) „Wuff, wuff“ – da freut sich der Wauwi: Endlich gibt es für Frauchen und Herrchen einen Stadtführer, der nicht nur die 230 Hundenausläufflächen in Hamburg ausweist, sondern auch sonst viele Tipps parat hat. Es werden die beiden Tierheime der Hansestadt vorgestellt, die 1841 gegründete Auffangstation für die verlassene oder gequälte Kreatur an der Süderstraße und das Franziskus-Tierheim gegenüber Hagenbecks Tierpark. Dem Hund, dessen Schicksal es gefügt hat, sein Leben nicht hinter Gittern zu verbringen, sondern in Harmonie mit seinem Halter, wird in der grünen Hansestadt einiges geboten – von der Hundeschule bis zur Vermittlung eines Sitters, wenn die Besitzer mal ungestört in den Urlaub fahren wollen. Den größten Nutzwert dürften aber die 21 vorgeschlagenen Spaziergänge durch die hundefreundlichsten Viertel der Stadt haben. Und anschließend geht's auf einen Abstecher zu „Wau&Wau“, zur „Tierbar für alle Felle“ oder „Moin Hund – Feines für Fellnasen“, wo Hasso, Bella oder Sammy mit dem Hundepullover „Wooly“ (15 Euro) oder French Bulldogs mit den „Baseball Sweat Shirt Dogissimo“ (50 Euro) ausgestattet werden können. Einfach zum Jaulen ... ■

Holger Wetzel:
Hamburg mit Hund,
Junius Verlag, Hamburg 2019,
200 Seiten, 14,90 Euro



Kündigungskalender

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

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

ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf der Website mieterverein-hamburg.de unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Januar 2020	31. März 2020	1. April 2020
4. Februar 2020	30. April 2020	2. Mai 2020
4. März 2020	31. Mai 2020	2. Juni 2020
3. April 2020	30. Juni 2020	1. Juli 2020

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

Buchtipp

Hamburg auf dem Plattencover

Von Britta Warda

Von Hans Albers bis „Uebel&Gefährlich“ – der Fotograf Bernd Jonkmanns und der Journalist Christoph Dallach haben in dem vorliegenden Buch die Hamburger Musikgeschichte auf ganz besondere Art beleuchtet. In ihrem bunten Werk präsentieren sie 33 Schallplatten-Cover mit Hamburg-Bezug und erzählen deren spannende Geschichten aus wilden Zeiten.

Freddy Quinn stellt sein Bein lässig auf eine Duckdalbe direkt an der Wasserkante, den Blick schmachkend in die Ferne gerichtet. Im Hintergrund die alten Hafenkranne, mit denen 1963 noch Stückgut verladen wurde. „Heimweh nach St. Pauli“ heißt die Platte mit Schmachtfetzen über Fernweh, Hafen und Seefahrt, die in Deutschland den Nerv eines Massenpublikums trafen. Entdeckt wurde der gebürtige Österreicher, der nach eigenen Angaben in Hamburg gezeugt wurde, vom Fernsehmacher Jürgen Roland in der legendären Washington-Bar.

Einige Jahre später schüttelte sich die Republik beim Anblick von sogenannten Gammlern – „langhaarig, trinkfest, schmutzdelig, gleichgültig lungern sie an den Ecken der Nation ...“, schrieb *Der Spiegel* 1966 über das Phänomen der unfrisierten vermeintlichen Nichtsnutze. Ein damals in der Bundesrepublik noch völlig unbekannter Gammeler namens Jimi Hendrix landete wenig später in Hamburg und nächtigte drei Tage auf dem Sofa von Günter Zint. Der Bildjournalist – ebenfalls ein „Gammeler“ –, der für seine Fotos im Hamburger Star-Club bekannt wurde, lichtete den begnadeten Gitarristen für das Cover seines Songs „Hey Joe“ an der Außenalster ab. Kurze Zeit später war Hendrix weltberühmt.

Hamburg war hierzulande über lange Zeit das Zentrum einer florierenden Musikindustrie. In den 1950er-Jahren wurde die Langspielplatte als Kunstform entdeckt und Teenager strömten in

Massen in die zahlreichen Plattenläden. Große und kleinere Firmen waren hier ansässig: Polidor, Teldec – später East West Records –, Warner Records, um nur einige zu nennen. Wo früher das große Geld verdient wurde, sind heute, im Zeitalter der Digitalisierung, einige unbeirrbar Romantiker übriggeblieben: Biotope kleiner Plattenfirmen und Läden, deren Macher meistens bei lachhaftem Verdienst selbstaubeuterisch arbeiten. Denn gefördert wird in Hamburg seit jeher fast nur die „Hochkultur“. Darunter versteht der Hanseat gemeinhin Projekte wie die Elbphilharmonie. Der Rest bleibt mehr oder weniger sich selbst überlassen. Schade! Doch Künstler lassen sich bekanntlich nicht unterkriegen, und so wird es auch zukünftig Hamburg-Cover geben.

Weitere Geschichten, die die Cover erzählen: Sonny & Cher beim Shoppen, Mönche im Hirschpark, The Clash und die Schlägerei in der Markthalle, Jan Delay unter der Sternbrücke, Andreas Dorau vor Gericht, das Tom-Waits-Double im Café Lehmitz, Wolfgang Joops Sicht auf den Jungfernstieg. Alles echte Hingucker! ■



Bernd Jonkmanns / Christoph Dallach: Hamburg Vinyl. 33 Hamburg-Cover und ihre Geschichte, Hamburg 2019, Junius Verlag, 288 Seiten, 24,90 Euro

ANZEIGE

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



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Auch in diesem Herbst mussten die Bewohner der grünen Hansestadt gegen das allgegenwärtige Laub ankämpfen und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten und Nachteile in Kauf nehmen. Begünstigt durch die Herbststürme sammelte sich das herbei gewehrte Laub auf den Gehwegen, vor der Haustür, dem Müllplatz oder im Garten. Dabei stellte sich – wie in den Vorjahren – immer wieder die Frage, wer für die Räumung des Herbstlaubs zuständig ist. Zunächst trägt für alle Wege und Plätze, die gegen Gebühren gereinigt werden, die Stadtreinigung Hamburg (SRH) die Verantwortung. Für alle anderen Gehwege und insbesondere private Grundstücke obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem jeweiligen Grundstückseigentümer – unabhängig davon, ob das Laub von Bäumen stammt, die auf seinem Grundstück oder der angrenzenden Straße stehen. Sollte diese Verpflichtung wirksam auf die Mieter oder andere Dienstleister übertragen worden sein, dann müssen diese sich um die Reinigung und Entsorgung des Laubs kümmern. Die dafür erforderlichen Laubsäcke können bei der SRH erworben und zu den vorgegebenen Entsorgungszeiten am Straßenrand abgestellt werden. Dabei sollte beachtet werden, dass das Laub vom Privatgrundstück auf keinen Fall an den Straßenrand gekehrt oder womöglich in den Rinnstein beseitigt werden darf, weil dieses Verhalten ordnungswidrig ist und mit Bußgeldern geahndet werden kann.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Freizeit-handwerker	Hafenstadt in Spanien	getrocknete Getreidehalme	sinnliche Liebe	heißes Rumgetränk
→			↓	vorwiegend
Virusforscher	Bedrängen des Gegners	Hauptstadt in Europa	↻ 4	↻ 8
→				↻ 8
Teil des Fußes	↻ 5	↻ 3	Küchengerät	Kartenspiel
Doppelstück	kurz für: Untersuchungshaft	vorspringender Gebäudeteil	↓	↓
→	↻ 7			
Zeichen für Helium	↻ 6	Vorfahr	Teil eines Theaterstückes	poetisch: Adler
Staat der USA	→		↓	↓
sibirisches Eichhörnchenfell	↻ 1	Schlange in „Das Dschun-gelbuch“	→	↻ 2
Arznei-extrakt	→			↻ 2

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

☎0811-0131

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Januar 2020 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2019 lautet:

SORGFALT

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
mieterverein-hamburg.de
[facebook.com/MietervereinHH](https://www.facebook.com/MietervereinHH)

Redaktion:
 Siegmund 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
 Waterlooahain 6-8, 22769 Hamburg
 Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
auc-hamburg.de, kontakt@auc-hamburg.de

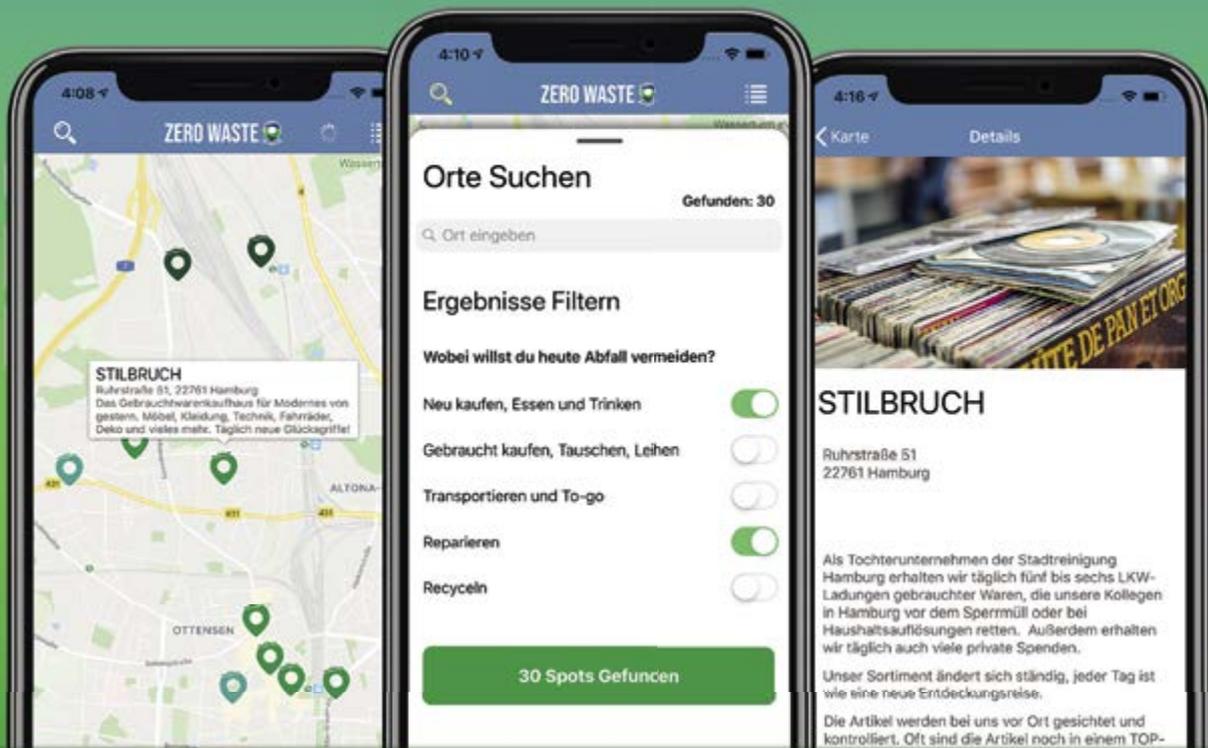
Anzeigentarif:
 Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

Bezug:
 Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Befreie dein Leben von Müll und Verschwendung

ZERO WASTE MAP



Entdecke Unverpackt-Läden, plastikfreie Alternativen, nachhaltige Gastronomie, Vintage Stores, Repair Cafés und Recyclinghöfe in deiner Umgebung.

Hol dir die App.
WWW.ZEROWASTEMAP.DE

