

MieterJournal

**Hamburgs Weg
in die Zukunft:
bezahlbarer Wohnraum,
grünes Umfeld,
emissionsarme
Mobilität**



Stadtteil-Rundgang: Jenfeld
Mobilität: Fußgänger fordern mehr Platz
Lehrstück für Spekulation: Holsten-Areal in Altona

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Vorstandsvorsitz
der AMÖ 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!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

HAMBURGS
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

www.abendblatt.de/beste

4/1 Umrechnen
im Text 11/2010

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.sellenthin-logistik.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 Thoß
Rentzelstrasse 14
D-20146 Hamburg
www.schluesseldienst.hamburg

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

Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,



bei der alles überlagernden Corona-Pandemie scheint es endlich Licht am Ende des Tunnels zu geben. Schön wäre es, wenn dies auch für den Wohnungsmarkt in Hamburg gelten könnte.

Hilfreich war es immerhin, dass sich der Hamburger Senat nicht dazu verleiten ließ, „juristisches Neuland“ zu betreten und den Berliner Mietendeckel auch für die Hansestadt zu erlassen.

Spätestens seitdem das Berliner Mietendeckel-Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde, hat sich die Zurückhaltung des Mietervereins zu Hamburg in dieser Frage als richtig erwiesen. Hamburger Mieterhaushalte müssen sich deshalb auch keine Sorgen machen, wie sie die einbehaltenen Mieten nachzahlen oder ob der am Ende dieses Jahres erscheinende qualifizierte Mietenspiegel von allen beteiligten Interessenvertretern mitgetragen wird.

Leider sorgt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg nicht für das ersehnte Licht am Ende des Tunnels. Daran ändert auch die alljährliche Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor nichts, die Neuvertragsmieten von aktuell 13,40 Euro ermittelt hat. Es steht außer Frage, dass der geringe Rückgang der Neuvertragsmieten um 0,05 Euro gegenüber dem Vorjahr auch mit der hohen Zahl der neu gebauten Wohnungen korrespondiert. Die vorübergehende Atempause für Hamburgs Mieterinnen und Mieter dürfte aber vor allem auf die Corona-Pandemie und das schwindende Zahlungsvermögen der Wohnungsinteressenten zurückzuführen sein.

Leichter Mietenrückgang durch die Corona-Pandemie

Die Untersuchung zeigt aber auch, dass die Neuvertragsmieten nach wie vor um mehr als 50 Prozent über der Durchschnittsmiete des Hamburger Mietenspiegels von 8,66 Euro liegen. Schon dieses Faktum zeigt, dass die bisherigen Regelungen zur Begrenzung der Mieten die beabsichtigte Wirkung mangels Sanktionen nicht erzielen.

Auch die Auswertung der Online-Checks des Mietervereins zu Hamburg belegen das. In 90 Prozent der untersuchten Fälle war der Verdacht eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse anzunehmen. Es ist eine Illusion zu glauben, dass ohne eine längst überfällige stärkere Regulierung des Mietpreisrechts durch den Bund der Anstieg der Mieten gestoppt werden kann.

Für den Hamburger Wohnungsmarkt gibt es deshalb keinen Grund für Entwarnung. Sobald die Pandemie überwunden ist, wird der starke Bevölkerungszuzug erneut einsetzen und der Wohnungsmarkt noch enger. Der Senat sollte sich insbesondere von den laut artikulierten Stimmen der mit Wohnraum meist gut versorgten Umweltschützer davon nicht abhalten lassen, am Wohnungsneubau festzuhalten. Nachjustiert werden muss allerdings bei dem

Anteil der geförderten Wohnungen. Hamburg als Stadtstaat benötigt bei dem knappen Bauland für breite Bevölkerungsschichten vor allem bezahlbaren Wohnraum und nicht teure Eigentumswohnungen, die für die meisten Mieterinnen und Mieter unerschwinglich bleiben.

Bund muss Mietenanstieg stoppen

Ihr **Sigmund Chychla**
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: unser Reinigungsteam; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (6): Elbinsel Kaltehofe; Wussten Sie ...

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Hamburgs Weg in die Zukunft: bezahlbarer Wohnraum und mehr Grünflächen
- 9 Interview zum Titelthema mit Dr. Jörg Schilling, Kunsthistoriker
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (17): Jenfeld
- 12 Die Wandlung der „Fuhle“ in Barmbek
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (5): Gründung des Hamburger Tierschutzvereins
- 14 Veddel im Umbruch
- 15 Nach den Radlern machen die Fußgänger mobil

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Kleinreparaturen
- 22 BGH-Urteile, Folge 72

Politik & Wohnen

- 24 Housing Action Day; Ini Kleiner Schäferkamp
- 25 Lehrstück für Spekulation: Holsten-Areal in Altona
- 26 Neuregelung der Grundsteuer
- 27 Serie „Behördliche Dienststellen“ (4): Datenschutz und Videoüberwachung

Vermischtes

- 28 Porträt: Anna Joss, Chefin des Denkmalschutzamts
- 29 Buchtipp: Blühendes Hamburg; Kündigungskalender; Checkliste: Wohnungsbesichtigung; Zahl
- 30 Buchtipp: Reformwohnungsbau der 1920er-Jahre; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Hamburgs Weg in die Zukunft:
bezahlbarer Wohnraum,
grünes Umfeld,
emissionsarme Mobilität
Foto: IStock, Montage: Scheerer

LESERBRIEF

RICHTIGSTELLUNG

Sehr geehrtes *MieterJournal*-Team,

leider haben sich in den ansonsten sehr netten und engagierten Bericht in Ihrer März-Ausgabe 2021 „Tee, Treppen und Touristen“ über unseren Spaziergang durch Blankenese zwei gravierende Missverständnisse eingeschlichen, auf die ich immer wieder angesprochen werde. Ich bitte deshalb um Richtigstellung Ihrer Angaben über die Fährverbindung auf die andere Elbseite und darüber, dass ich nicht in der Hans-Lange-Straße aufgewachsen bin.

Herzliche Grüße

Monika Lühmann

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau Lühmann,

ich danke Ihnen für Ihre Bereitschaft, mit Ihren einmaligen Orts- und Geschichtskenntnissen den Lesern und Leserinnen des *MieterJournals* das schöne Blankenese näher zu bringen. Die missverständlichen Angaben im Beitrag (Seiten 10 und 11) sind durch redaktionelle Kürzungen entstanden, wofür ich um Entschuldigung bitten muss. Ich erlaube mir, Sie wie folgt zu zitieren: „Die Fähre auf die andere Elbseite nach Cranz oder Finkenwerder gibt es natürlich immer noch. Eingestellt wurde die von uns Elbanrainern heiß erkämpfte Privat-Linie der Flensburger Reederei FRS, die drei Jahre versucht hat, eine Verbindung von Blankenese zu den Landungsbrücken zu etablieren. Leider umsonst. Sie wurde aus Kostengründen nach drei Jahren eingestellt.“ Und weiter: „Ich bin nicht in Blankenese aufgewachsen, sondern meine Kinder haben ihre Kindheit in der Hans-Lange Straße verbracht.“

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Vorsitzender

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



Foto: stahlpress

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.

(vs) Sie sorgen dafür, dass in den Büro-, Tagungs- und Sanitärräumen des Mietervereins alles blitzt und blinkt – die fest angestellten Reinigungskräfte Kasia Suchacka, Christina Lebuda und Barbara Potrykus (Foto von links). Alle drei stammen aus Polen – Świnoujście (Swinemünde), Gzycko (Lötzen) und Sopot (Zoppot) – und leben seit 17, 45 beziehungsweise 30 Jahren in Deutschland. Kasia Suchacka ist seit drei Jahren bei Hamburgs größtem Mieterverein fest angestellt, ihre beide Kolleginnen sogar schon seit mehr als einem Vierteljahrhundert. Wenn in der Zentrale Beim Strohhause 20 um 8.30 Uhr die Türen für den Publikumsverkehr geöffnet werden, dann sind die drei Damen wochentags bereits seit dreieinhalb Stunden in ihrem Einsatz, der um 12 Uhr endet. An der Elbmetropole schätzt das stets gut gelaunte Trio die „Toleranz und Kultur der Menschen“, die „Ordnung“ und das Elbufer mit seinem Sandstrand. Der sei zwar nicht ganz so schön wie in den polnischen Ostseestädten, dafür sei Hamburgs schönster Stadtteil – Blankenese – aber nicht zu toppen, sind sie sich einig. Als Hobbys nennen sie Stricken (Christina Lebuda), mit dem VW Beetle herumkurven (Kasia Suchacka) und Schwimmen (Barbara Potrykus). Die drei Kolleginnen teilen nicht nur ihre Leidenschaft für Kriminalliteratur von Agatha Christie bis zum Schwedenkrimi – sie wollten diesen Fragebogen auch unbedingt gemeinsam ausfüllen!

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Uns gefällt vor allem die familiäre Atmosphäre, die bei unserem Arbeitgeber herrscht!

Wie sieht Ihre ideale Frühstückspause aus?

Die verbringen wir gerne in netter Gesellschaft, am liebsten mit unseren Kolleginnen.

In Ihren Kühlschränken findet sich immer ...

Kokosmilch, Joghurt, Käse.

Welcher Ort gefällt Ihnen am meisten?

In Hamburg die Landungsbrücken und der Stadtteil Blankenese.

Was lässt Ihre Herzen höher schlagen?

Schnelles Auto- und Motorradfahren, schöne Gärten und die gute Luft in Hamburg.

Was ist das Wichtigste für Sie?

Familie, Gesundheit und Seelenfrieden.



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: 5. Juli, 2. August, 6. September

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

Meldungen

**MIETERHAUSHALTE MIT
TRANSFERLEISTUNGSBEZUG
SPAREN 115.000 EURO**

(chy) Auch im Jahr 2020 hat der Mieterverein zu Hamburg dafür gesorgt, dass Hamburger Mieterhaushalte, die Transferleistungen beziehen, unberechtigte Vermieterforderungen abwehren konnten und dadurch der Stadt rund 115.000 Euro eingespart haben. Im Durchschnitt konnten die 1.053 betroffenen Mieterinnen und Mieter 110 Euro pro Fall einbehalten.

Die durch den Mieterverein zu Hamburg 2003 angestoßene Kooperation mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) ermöglicht den Beziehern von Transferleistungen, neben der juristischen auch die tatsächliche Hilfe des Vereins in Mietangelegenheiten in Anspruch zu nehmen.

**BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ
VERABSCHIEDET**

(chy) Kurz vor dem Ende der Wahlperiode haben sich die Koalitionäre aus CDU/CSU und SPD in Berlin doch noch auf eine Reform des Baugesetzbuchs geeinigt. Vorgesehen ist nun, dass Bundesländer mit angespannten Wohnungsmärkten und somit auch der Stadtstaat Hamburg die Umwandlung in Wohnungseigentum bis auf einige Ausnahmen verbieten können. Es bleibt den Ländern überlassen, festzulegen, ob Mietshäuser schon bei drei oder bis

zu fünfzehn Wohnungen davon ausgenommen sein sollen. Kommunen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen oder erhalten wollen, sollen zukünftig bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr den zum Teil spekulativ hohen Kaufpreis, sondern allenfalls den Verkehrswert zahlen müssen. Durch den sogenannten sektoralen Bebauungsplan soll es den Kommunen schließlich ermöglicht werden, den Anteil an geförderten Wohnungen verbindlich festzulegen. Auch wenn vieles von den ursprünglich eingebrachten Gesetzesänderungen auf der Strecke geblieben ist, sollte der Hamburger Senat nicht zögern, im Ordnungswege die neuen städtebaulichen Instrumente auf den Weg zu bringen.

**MIETERVEREIN ZU HAMBURG WEITER
AUF WACHSTUMSKURS**

(chy) Die Sorgen um die eigene Wohnung und der sich daraus ergebende Beratungsbedarf der Mieterinnen und Mieter in Hamburg hält weiter ungebrochen an. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass trotz der durch die Corona-Pandemie erschwerten Inanspruchnahme der Hilfe- und Beratungsangebote des Vereins durch die Ratsuchenden die Zahl der im Mieterverein zu Hamburg organisierten Mieterhaushalte im vergangenen Jahr um mehr als zwei Prozent gestiegen ist. 2020 ist der Verein damit auf fast 73.000 Mitgliederhaushalte gewachsen, sodass in ihm mehr als 110.000 Mieterinnen und Mieter organisiert waren.

Wussten Sie ...

**... dass die Krameramtsstuben
die ältesten noch erhaltenen
Wohnbauten der Hamburger
Alt- und Neustadt sind?**

(rs) Am Fuß des Michels liegt der Krayenkamp. 1675 beschloss das Krameramt, dort für notleidende Amtschwestern und -witwen Unterkünfte zu bauen. Das Krameramt war der seit etwa 1375 existierende Zusammenschluss von Kleinhändlern, die feste Stände oder Läden besaßen. Die Berufsorganisation der Kramer oder auch Krämer war recht wohlhabend. Gehandelt wurde mit Gewürzen, Seidenstoffen und Eisenwaren. Starb der Ehemann, mussten die Witwen den Laden verkaufen oder verlassen, weil Frauen nach dem damaligen Recht nicht geschäftsfähig waren. Um sie vor Armut zu bewahren, sollten Wohnungen für zehn Witwen entstehen. Die Dachgeschosse wurden zusätzlich ausgebaut, sodass dort je zwei Frauen einziehen konnten. Die Witwen lebten mietfrei und erhielten eine kleine Rente. 1866 löste sich das Krameramt auf, die Wohnungen wurden auf die Allgemeine Armenanstalt übertragen und bis 1969 genutzt. Von 1971 bis 1974 wurde die Anlage renoviert, eine Wohnung blieb als Außenstelle des Museums für Hamburgische Geschichte mit einer Biedermeier-Einrichtung (um 1850) erhalten.

Foto: Wikipedia



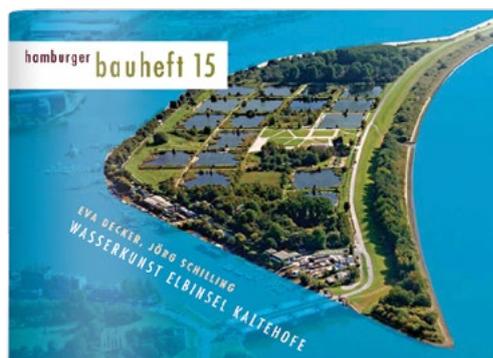
hamburger bauhefte (6):

Wasserkunst als historisches Erbe

(vs) 1893 entstand auf der Elbinsel Kaltehofe das erste moderne Filtrationswerk der Hansestadt, das die Hamburger mit sauberem Trinkwasser versorgte. Der eingesetzte Sand lagerte mindestens 97

Prozent der Schadstoffe aus dem Elbwasser ab – nach der Cholera-Epidemie im Jahr zuvor ein überfälliger Schritt für die Metropole. In der Nachbarschaft stand bereits seit 1848 ein Wasserturm als Basis für ein Leitungsnetz, das Wasserträger wie das Hamburger Original Johann Wilhelm Bentz alias Hans Hummel arbeitslos gemacht hatte. Während in 22 Becken das kostbare Nass gereinigt wurde, baute das Hamburger Hygieneinstitut nach den Plänen des Speicherstadt-Ingenieurs Franz Andreas Meyer nebenan eine Villa als Außenstelle, die inzwi-

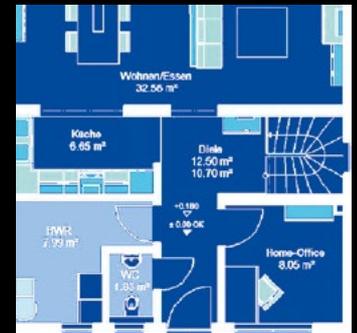
schon – wie die gesamte Anlage – unter Denkmalschutz steht. Denn weil auch Hamburg mittlerweile seit Jahrzehnten zur Versorgung lieber Grundwasser schöpft, als die Elbe anzupumpen, wurde der Filtrationsbetrieb auf Kaltehofe 1990 eingestellt. Statt die 58 Hektar große Insel zu bebauen, wurde 2011 der Betrieb als Industriedenkmal aufgenommen. Die Wasserkunst sollte als historisches Erbe in Hamburg erhalten bleiben – zumal das Versorgungsunternehmen Hamburg Wasser im benachbarten Rothenburgsort residiert, wie auch der erhaltene, aber leider nicht begehbbare 64 Meter hohe Wasserturm von 1848.



Eva Decker, Jörg Schilling:
Wasserkunst Elbinsel Kaltehofe,
hamburger bauheft 15, Schaff-Verlag,
Hamburg, 44 Seiten, 9 Euro

„Hamburger Maß“ statt Hochhaus

Hamburgs Weg in die Zukunft: bezahlbarer Wohnraum, grünes Umfeld, emissionsarme Mobilität

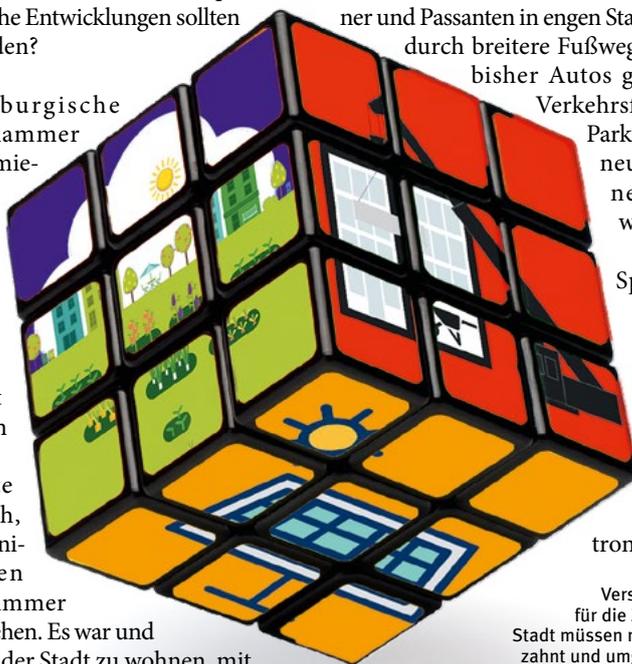


Von Volker Stahl

Hamburg steht vor einem Transformationsprozess. Binnen eines knappen Jahrzehnts wird die Stadt – allerdings mit etwas abgeschwächter Dynamik als zuletzt – auf 1,9 Millionen Einwohner wachsen, zudem beschleunigt die Corona-Pandemie Entwicklungsprozesse wie den Umbau der City. Auch das Wohnen wird sich verändern – wenn der Trend zum Homeoffice von Dauer ist. Als erste Institution hat die Hamburgische Architektenkammer auf die aktuelle Entwicklung mit einem Thesenpapier reagiert. Doch genauso wichtig wie Innovationen ist das weitere Vorantreiben des Wohnungsbaus.

In diesem Punkt sind sich wohl alle einig: Die Corona-Pandemie wird nicht ohne Folgen für unser Zusammenleben, die Arbeit, das Wohnen und die Stadtentwicklung bleiben. Erste Trends sind bereits sichtbar: Kleine Läden verschwinden zunehmend, der Bedarf an Büroräumen wird geringer, die eigene Wohnung oder das Haus mit Garten gewinnen zunehmend an Bedeutung und Attraktivität – als Ausweicharbeitsplatz (Homeoffice) oder Erholungs- und Rückzugsort, in dem man es sich gemütlich macht, während die Welt draußen verrückt spielt. Doch wie sollen Großstädte wie Hamburg auf den sich abzeichnenden Transformationsprozess reagieren, welche Entwicklungen sollten gefördert werden?

Die Hamburgische Architektenkammer hat die Pandemie-bedingte Schockstarre überwunden und sich mit einem Positionspapier zu Wort gemeldet: „Seit zwei Dekaden wachsen die großen Städte kontinuierlich, weil immer weniger Menschen hinaus- und immer mehr hineinziehen. Es war und ist attraktiv, in der Stadt zu wohnen, mit



all ihrer Urbanität, den vielen Angeboten und den kurzen Wegen. Dies trifft auch auf Hamburg zu. Die Pandemie-Krise zeigte nun allerdings auch Probleme und Entwicklungen auf, die schon vorher vorhanden waren, nun jedoch verschärft und verstärkt werden.“ Durch die Pandemie erodiere die aus der Zeit der Industrialisierung stammende, aufgrund der Digitalisierung immer weniger notwendige Verbindung von Arbeitsplatz und Ballungsraum rascher. Die Stadt müsse auf den Transformationsprozess reagieren und Lösungen anbieten, meinen die Verfasser des Thesenpapiers.

Die wichtigsten Punkte des Positionspapiers:

- Die Innenstadt neu denken! Die Krise des Einzelhandels birgt besondere Chancen auf Veränderung. Ehemalige Ladenflächen könnten für das Wohnen umgenutzt werden, das Wohnen in der Innenstadt sollte überhaupt forciert werden, auch die Ansiedelung inhabergeführter Geschäfte statt großer Ketten. Zudem sollten neue Konzepte umgesetzt werden: Pop-up-Stores, gläserne Manufakturen, digitale Produktion, innerstädtisches Handwerk sowie die offensive Nutzung des Vorkaufsrechts beim Verkauf von Gewerbeimmobilien durch die Stadt, um Transformationsprozesse steuern zu können.

- Raum schaffen! Mehr Platz für Anwohner und Passanten in engen Stadtquartieren durch breitere Fußwege zu Lasten bisher Autos gewidmeten Verkehrsflächen und Parkräumen. Die neu geschaffenen Flächen würden zum Flanieren, Spielen oder Nachbarschaftstreffen einladen und eignen sich auch für die Außengastronomie.

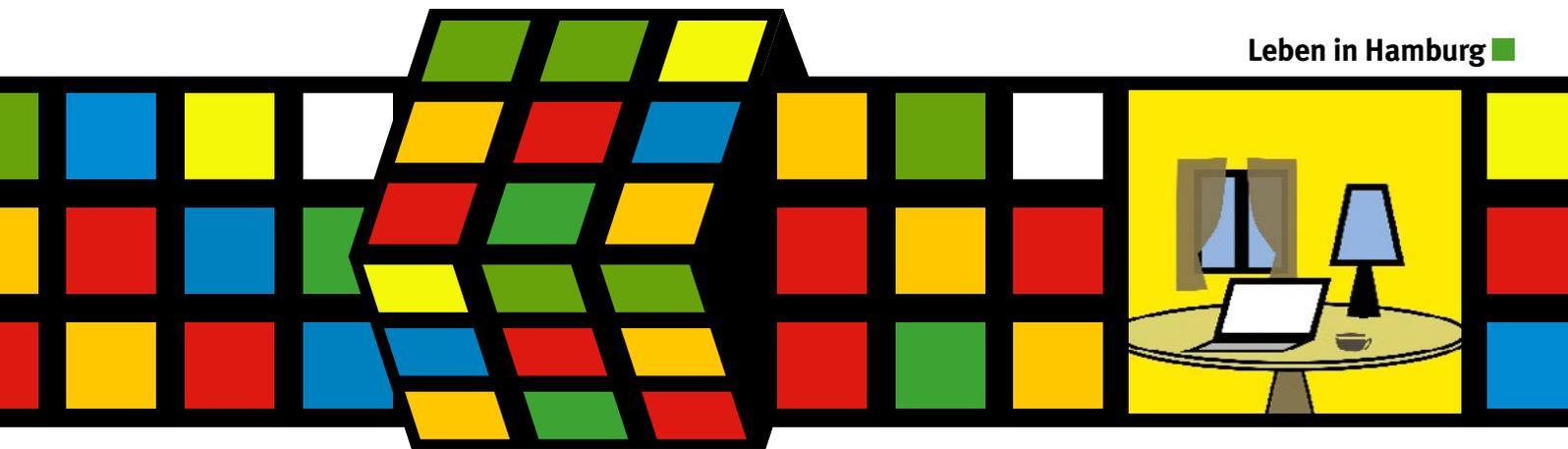
Verschiedene Ideen für die Zukunft unserer Stadt müssen miteinander verzahnt und umgesetzt werden. Bildmontage: Scheerer

- Grün- und Erholungsräume ausbauen! Gerade die Pandemie hat die Bedeutung innerstädtischer Grünflächen verdeutlicht. Von der Vergrößerung von Parks, Grün- und Erholungsräumen würden Spaziergänger, spielende Kinder, Sporttreibende und Hundebesitzer enorm profitieren. Grünanlagen sollten aber nicht weiter mit ökologisch wertlosen Hecken und Büschen bepflanzt werden, die keinen Nutzen für die Tierwelt und die Stadtbewohner haben. Zudem würden zu begrünende Dächer und Balkone einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

- Verkehr in die Stadt integrieren! In der Pandemie haben viele Menschen den ÖPNV gemieden und sind wieder aufs Auto umgestiegen, was auch der mangelhaften Qualität des Fuß- und Fahrradwegenetzes geschuldet war. Deshalb empfiehlt die Architektenkammer die Einrichtung von Pop-up-Radwegen, den konsequenten Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, den Ausbau des ÖPNV mit verbesserter Anbindung ans Umland, Express-Stadtbahnlinien entlang der Magistralen und ein Tempolimit von 30 Stundenkilometern in der City.

- Wohnen vielfältiger machen! Der Pandemie-bedingte Zwang zur Heimarbeit hat gezeigt, dass die Grundrisse vieler Wohnungen nicht zeitgemäß und unpraktikabel sind. Arbeitsecken und Balkone fehlen, die Kinderzimmer sind zu klein. Es hat sich zudem gezeigt, dass monofunktionale Wohnquartiere wie reine Schlafstädte daran krankten, dass Einkaufsmöglichkeiten „um die Ecke“ ebenso fehlen wie zur Erholung oder für Sport und Freizeit geeignete Orte. Zudem fehlt es oftmals an geeigneter Infrastruktur für die Arbeit von zu Hause. Deshalb empfiehlt die Architektenkammer für die Zukunft den Bau flexibler Wohngebäude, in deren Erdgeschoss nicht gewohnt wird, sondern sich Arbeitsräume und Werkstätten befinden. Die weiteren Vorschläge lauten: abtrennbare Raumbereiche für das Arbeiten vorsehen, nutzungsneutrale, nicht zu kleine Räume planen, in Neubauten für Belichtung und Belüftung von Wohnungen immer zu mindestens zwei Seiten sorgen, Dach-, Hof- und Vorgärten sowie Balkone planen, die Nutzungsmischungen in Wohnquartieren vorantreiben.

Soweit das Ideen-Brainstorming der Architektenkammer. Doch von noch größerer



Wichtigkeit ist aktuell nicht, wie gebaut wird, sondern dass überhaupt weiter gebaut wird. Das passiert zwar, aber noch reicht das Bemühen des Senats nicht, die Nachfrage an (bezahlbarem) Wohnraum zu decken. Ende 2019 gab es 966.164 Wohnungen in Hamburg. Seit 2011 wurden 106.234 Wohneinheiten genehmigt.

Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ist nicht gedeckt

Doch das reicht immer noch nicht – auch wenn immer mehr Familien ins Umland abwandern, weil sie sich dort eine Wohnung leisten können, die ihren Ansprüchen genügt. Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher hofft sogar, dass sich die Lage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bald aufgrund des Pandemie-bedingten Trends zum Homeoffice entspannen wird, frei nach dem Motto: Wer in seinem Eigenheim in Kaltenkirchen arbeitet, nimmt Druck vom Hamburger Wohnungsmarkt.

Siegmond Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, ist diesbezüglich skeptisch: „Eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarkts bringt nicht das mobile Arbeiten, sondern der Neubau von bezahlbaren Wohnungen und die wirksame Begrenzung der Bestandsmieten.“ Passiere dies nicht, würden zahlreiche Durchschnittsverdiener aus Hamburg vertrieben, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten könnten – vom Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ganz zu schweigen. Am Ende dieser Entwicklung würde eine Segregation der besonderen Art stehen, prognostiziert Chychla: „Dann würden sich nur noch Gutverdiener und Menschen, deren Unterkunftskosten vom Jobcenter oder dem Grundsicherungsamt übernommen werden, Hamburg leisten können.“ Menschen in schlecht bezahlten Jobs, „kleine“ Angestellte, der Postbote und die Krankenschwester, müssten „draußen“ bleiben.

Neue Stadtmauer durch zu hohe Mieten

Schreitet diese Entwicklung voran, würden hohe Mieten und exorbitant hohe Preise für Eigentumswohnungen und Häuser die Funktion der Stadtmauer im Mittelalter übernehmen. In Anbetracht der Tatsache, dass ein Drittel der Hamburger Haushalte über ein monatliches Einkommen von

höchstens 1.600 Euro netto verfügt und fast jeder zweite Bewohner der Stadt einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat, ist das mehr als ein Horrarszenario. Laut Mieterverein fehlen in Hamburg derzeit mindestens 30.000 bezahlbare Wohnungen, vornehmlich für Obdachlose, anerkannte Asylbewerber, kinderreiche Familien mit schmalen Einkommen und Geringverdiener.

Ziel: intelligent und nachhaltig bauen

Ziel muss es sein, dass in Hamburg intelligent und nachhaltig gebaut wird, ohne dass die Lebensqualität unter der Verdichtung leidet. Ideen dazu gibt es viele. „Mit

mit Geschosswohnungsbau, die bisher städtebaulich unterentwickelt waren und nur eine ein- oder zweigeschossige Bebauung ausweisen. Also nicht etwas verbieten, wie zum Beispiel Einfamilienhäuser, sondern den Geschosswohnungsbau erlauben.“

BUND kritisiert „Bauwut“ des Senats

Doch manchem wird zu viel gebaut. So kritisierte die neue Landesvorsitzende des BUND in Hamburg, Christiane Blömeke, das Wohnungsbauprogramm des Senats scharf: „Natur- und Artenschutz dürfen nicht länger der Bauwut untergeordnet werden.“ 10.000 neue Wohnungen im Jahr seien in einem Stadtstaat mit begrenzter Fläche „verant-



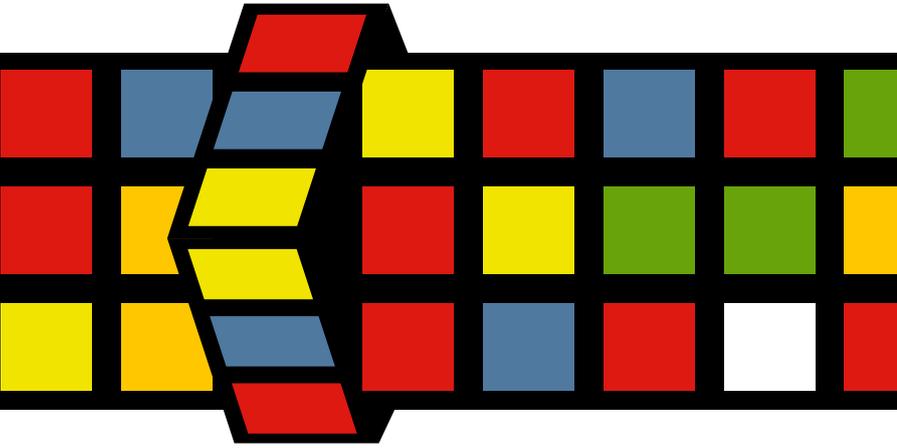
Hamburgs wohl bekanntestes Dachbegrünungsprojekt: grüner Bunker an der Feldstraße.

Blick auf den Wohnungsbau ist unsere Linie klar: Es geht vorrangig um die Nachverdichtung im Innenstadtbereich und nicht auf der grünen Wiese“, lautet die Marschroute des grünen Senators Anjes Tjarks: „Deswegen haben wir dafür gesorgt, dass Hamburg mit dem Sprung über die Elbe auf den Grasbrook in der inneren Stadt wächst und dabei sogar Flächen in einem großen Umfang entsiegelt werden.“ Dieser Ansatz ist genauso begrüßenswert wie die von Oberbaudirektor Franz-Josef Höing vorangetriebene Blockrandbebauung der Magistralen – wie sie zum Beispiel aktuell in Stellungen am Sportplatzring gegenüber dem alten Stadion zu beobachten ist.

Die Neuentwicklung der Stadt sollte jedoch nicht nur entlang der Magistralen erfolgen, sondern müsse breiter gesehen werden, meint Siegmund Chychla: „Dazu gehört das neue Überplanen von Flächen

wortungslos“. Blömeke fordert deshalb einen „Kurswechsel“ im Wohnungsbau.

Chychla kontert: Es sei ein Schlag ins Gesicht der Mieter, wenn der BUND das bundesweit hoch angesehene Wohnungsbauprogramm des Senates als „Bauwut“ diskreditiere und den Neubau von dringend benötigten 10.000 Wohnungen im Jahr als verantwortungslos bezeichne: „Der Frontalangriff auf den Wohnungsneubau wird vor allem von all denjenigen befürwortet, die bereits auskömmlich mit Wohnraum, nicht selten in Baugemeinschaftsprojekten, versorgt sind.“ Vielen dürften zudem die Konsequenzen nicht klar sein, die mit einem radikalen Zurückfahren des Wohnungsbaus verbunden wären, echauffiert sich der Chef des Mietervereins, denn Wohnraumverknappung und die damit einhergehende Preisexplosion der Mieten und Bodenpreise wären noch das kleinere Übel: „Viel



problematischer wären die sich daraus in letzter Konsequenz ergebenden Eingriffe in den Wohnungsmarkt wie Zuzugsbegrenzungen, Wohnortzuweisungen und Wohnraumzwangsbewirtschaftung.“ Man müsse kein Prophet sein, um zu sagen, dass eine ungelöste Frage der Wohnraumversorgung zur Spaltung und Radikalisierung der Zivilgesellschaft führen werde.

Zwischen den Stühlen sitzt in Hamburg die Oppositionspartei Die Linke, die einer-



Insgesamt wurden in Hamburg zu wenig neue citynahe Wohneinheiten geschaffen.

seits den Wohnungsbau in großem Rahmen begrüßt, sich aber langsam Sorgen um den Flächenverbrauch macht. „Es werden zu viele teure und zu große Wohnungen auf zu viel Fläche in Hamburg gebaut“, kritisiert Linken-Stadtentwicklungspolitikerin Heike Sudmann. Kleingärten wie am Diekmoor oder riesige Grünflächen wie in Oberbillwerder seien kein Bauland, sondern Grün- und Erholungsflächen. Die Stadt solle lieber bereits versiegelte Flächen für den Bau der 10.000 jährlich angepeilten Wohnungen nutzen. Die Linke empfiehlt alternativ die Konversion großer Areale wie das der Hamburg-Messe oder der Führungsakademie in Blankenese. Tatsächlich könnte der Edelstadtteil mehr Sozialwohnungen als die bisher 48 gut verkraften.

Grüne Dächer, gutes Klima

Wie Hamburg trotz Neubaus gar grüner und klimafreundlicher wird, weiß Frank Schweikert. Dem Vorstand der Deutschen Meeresstiftung und Initiator der Hamburger

Klimawoche platze die Hutschnur, wie er kürzlich in einer TV-Diskussion sagte, wenn er durch die Stadt fahre und die geringe Anzahl Solaranlagen auf den Dächern sehe: „In Baden-Württemberg sind die auf 80 Prozent der Dächer.“ Schweikert tritt dafür ein, dass nachhaltige Energie überall in der Stadt produziert wird – vor allem auf den Dächern: „Solarenergie ist so günstig, warum tun wir es nicht?“ Trotzdem finden sich auf den wenigsten Hamburger Dächern Solarkollektoren. Schweikert hat ein Projekt ins Leben gerufen, das Energiegewinnung und Dachbegrünung miteinander verbindet. Es gehe dabei um „riesige Flächen“, deren Konversion neben der Verbesserung der Luftqualität und des Stadtklimas weitere positive Folgen hätte: So könnte die durch den Klimawandel zu erwartende Zunahme von Starkregen-Ereignissen abgemildert werden. Vollgeliefene Keller und damit verbundene Schäden ließen sich so verhindern: „Dächer können das abpuffern. Das kostet wenig und bringt viel.“ Hilfreich wäre auch ein ökologischer Frontalangriff gegen die um sich greifende Verschotterung der Gärten und Versiegelung von Verkehrsinseln, Grünstreifen am Straßenrand et cetera.

Auch Industriebauten begrünen

Bei der „Ökologisierung“ der Stadt sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. „Dächer haben viele Funktionen“, sagt die Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer, Karin Loosen, und empfiehlt das Vorantreiben von Projekten wie Gemüsegärten und Erholungsflächen auf der bisher sträflich vernachlässigten „fünften Fassade“. So sollte Dachbegrünung nicht nur beim Wohnungsbau gefördert, sondern auch bei Industriebauten angedacht werden. Es gibt derzeit nur wenige Ausnahmen wie das vorbildliche Gründach auf dem Elbe Einkaufszentrum, das auf dessen Website beworben wird: „Die Dachbegrünung dämmt im Winter und dient im Sommer als Hitzeschutz und trägt so als natürliche Klimaanlage zu Energieeinsparungen bei. Gleichzeitig leisten die Pflanzen einen Beitrag zu mehr Klimaschutz, indem sie CO₂ und Feinstaub aus der Luft filtern und kleineren Centerbewohnern eine Heimat geben.“ Auch bei Sportvereinen ist die Zeit des Erwachens angebrochen. So hat der Eimsbütteler TV auf seinem Neubau am Lokstedter Steindamm nicht nur eine Solaranlage mit einer Spitzenleistung von

30 Kilowatt installiert, sondern zur Freude der heimischen Vogel- und Insektenwelt auch ein Gründach angelegt.

Mehr Flexibilität beim Bauen

Doch nicht nur auf ökologische, sondern auch auf soziale Entwicklungen sollte beim Wohnungsbau mehr geachtet werden, meint der Architekturkritiker Claas Gefroi: „Wohnungen sind seit Jahrzehnten funktional determiniert. Gerade während Corona, als viele Menschen im Lockdown zu Hause arbeiten mussten, sind diese Defizite schonungslos aufgedeckt worden. Wir brauchen eine größere Flexibilität, die eine Kombination von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.“ Auch Larisa Tsvetkova von der TU Braunschweig verlangt eine „zeitgemäße, anpassungsfähige Architektur“, konkret: „Die bauliche Möglichkeit der Trennung von größeren Wohneinheiten in kleinere Wohnungen.“

„Hamburger Maß“ statt Hochhaus

Oder noch höher hinaus? Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt orientiert sich lieber am „Hamburger Maß“, das sich an der gründerzeitlichen Bebauung in den citynahen Stadtteilen orientiert. Sprich: mehr als sieben Geschosse sollten es nicht sein. Hamburg ist traditionell keine Stadt der Hochbauten. Mehr als 50 Meter hohe Gebäude sind meist Bürohäuser wie das Columbus Haus oder Hotels. Reines Wohnen wird nur in rund 30 Hochhäusern angeboten – wie im 29 Etagen zählenden Mundsburg Turm und im Marco-Polo-Tower (16 Etagen) in der Hafencity. Auffällig ist, dass Bürokolosse wie das erst 1981 fertig gestellte Hermes-Hochhaus, das Iduna-Hochhaus (1966-1995), die ehemalige zwölf Etagen zählende Oberpostdirektion in der City Nord (1976-2017) und das Hochhaus Am Hegen in Rahlstedt (1963-2004) wieder abgerissen wurden. Nachhaltig ist das nicht gerade.

Umso erstaunlicher, dass die Stadt jetzt einem höchst umstrittenen Investor wie René Benko freie Hand gibt für sein Prestigeobjekt Elbtower, das auf 64 Stockwerken (!) zahlreiche Büros enthalten soll, die nach dem Ende der Corona-Pandemie womöglich niemand mehr brauchen wird. Fakt ist: Einen Königsweg in die Zukunft Hamburgs gibt es nicht, aber das „Hamburger Maß“ bietet zumindest Orientierung. ■

Interview: Dr. Jörg Schilling, Kunsthistoriker „Parkhäuser zu Wohngebäuden“

Im Gespräch mit *MJ*-Redakteur Volker Stahl äußert sich der Kunsthistoriker und Architektexperte Dr. Jörg Schilling zur Stadtentwicklung. Darin warnt er vor zu starkem Einfluss privater Investoren und „ungezügelter Stadtentwicklung“, das die Lebensqualität der Hamburger einschränken würde.

Klimawandel, Wohnungsmangel, Gentrifizierung – wie ist Ihr Eindruck: Haben Hamburgs Stadtplaner und Architekten adäquate Lösungen parat?

Es gibt auch in Hamburg ausreichend Architekten und Stadtplaner, die Konzepte für Nachhaltigkeit und Lösungsvorschläge für einen sozialeren Wohnungsbau sowie gegen die Verdrängung im Zuge eines unregulierten Immobilienmarktes entwickeln. Daneben beschäftigen sich Institutionen wie die Patriotische Gesellschaft von 1765 oder der Denkmalverein damit, wie die Stadt ökologischer und lebenswerter werden kann. Es ist die Politik, die dazu endlich die Weichen stellen muss.

Ist Altonas Neue Mitte ein gutes oder ein schlechtes Beispiel für innerstädtische Entwicklung?

Wenn ein Areal, das wie in diesem Fall ursprünglich im Besitz der öffentlichen Hand war, vor den Planungen privatisiert wird, kann das nicht zu einem guten Beispiel innerstädtischer Entwicklung führen. Dann nimmt der Verwertungsdruck zu, der Umgang mit der Identität und Geschichte dieses Ortes, aber auch die Qualität der Wohnbauten bleiben auf der Strecke.

Ein weiteres Prestigeprojekt ist der 245 Meter hohe Elbtower: Einige schelten das als „Gigantismus“, der keine Stadtentwicklung ersetzt. Wie sehen Sie das?

Die Städtekonkurrenz treibt unglaubliche Blüten. Viele Fragen bleiben dabei ungeklärt. Sind die Betonmenge beziehungsweise graue Energie, die hier verbaut werden, ökonomisch oder ökologisch sinnvoll? Werden die Büroflächen oder das Luxushotel gebraucht? Welchen Nutzen ziehen Stadt und Zivilgesellschaft aus dem Elbtower? Ist es richtig, das Grundstück einem wegen seiner Geschäftspolitik umstrittenen Investor an die Hand zu geben? Braucht Hamburg so ein Großprojekt? Nein!

Sollte in Hamburg aber nicht doch höher gebaut werden, um mehr Wohnungen zu schaffen? Oder verstieße das gegen eine Tradition?

Welche Tradition? Diskussionen um die Höhenentwicklung versus Stadtbild – Stichwort Kirchtürme – gingen bisher immer von Bürohausprojekten aus. Bedenken wurden in den 1960er-Jahren durch Höhentests mittels Ballons vermeintlich ausgeräumt. Aber auch Wohnhaustürme sind nicht erstrebenswert. Wenn schon Verdichtung notwendig ist, dann bitte mit kreativen Lösungen, wie zum Beispiel dem Umbau von Parkhäusern zu Wohngebäuden.

Am Diekmoor im Langenhorner Landschaftsschutzgebiet sollen Kleingärten für sozialen Wohnungsbau platt gemacht werden. Ist das in einer wachsenden Metropole wie Hamburg ohne Alternative?

Alternativen wären notwendig, um dem ungezügelter Stadtwachstum anders zu begegnen. Kleingärten sind eine historische Errungenschaft, um Stadtbewohnern aus verdichteten, ungesunden Quartieren Regenerationsmöglichkeiten zu verschaffen. Gerade mit Corona hat sich das Bedürfnis nach solchen Flächen dramatisch erhöht.

Was halten Sie von der Idee, die Messehallen auf den Grasbrook zu verlagern und das frei gewordene innerstädtische Areal mit Wohnungen zu bebauen?

Vor der einen Antwort stehen viele Fragen: Bleiben Grund und Boden der freigewordenen Fläche in öffentlicher Hand? Welche Art von Wohnungsbau soll entstehen und für wen? Was bedeutet das für umliegende, gewachsene Wohnviertel? Welche Konsequenzen hätte das für Pflanzen und Blumen als innerstädtischer Grünfläche?

Viele reagieren auf die aktuelle „Würfelarchitektur“ mit Skepsis. Die entsteht nicht nur in der Hafencity, sondern an vielen Orten in der Stadt. Ist die Kritik berechtigt?

Wenn „Würfelarchitektur“ die Bauten charakterisiert, die als Folge maximaler Verwertungsinteressen auf Kosten der architektonischen Qualität entstehen, ist die Kritik berechtigt. Das ist sie nicht, wenn sie sich pauschal gegen alles Neue oder Moderne wendet.

Wie bewerten Sie die Überdeckung der Autobahn?

Eventuell ein Vorbild nicht nur für Planungen zur ehemaligen Ost-West-Straße. Solche Maßnahmen können die Lebensqualität in der Stadt wesentlich erhöhen, wobei die günstigere Alternative wäre, wie in Berlin gerade per Volksbegehren angestrengt, den Autoverkehr in der Stadt generell einzuschränken.

Innovativ ist auch die Aufstockung von Gewerbegebäuden. Was halten Sie von Wohnungen auf Aldi-Läden?

Das ist erstmal ein interessanter Ansatz, wird aber in den meisten Fällen konstruktiv nicht möglich und nur durch Neubauten zu lösen sein. Allerdings: Welchen Sinn macht die Aufstockung, wenn die umgebenden, viel größeren Parkflächen unbebaut bleiben?

Zurzeit wird das Thema Einfamilienhäuser heiß diskutiert. Sind Eigenheime in Anbetracht knapper Bauplätze in Städten wie Hamburg ein Auslaufmodell?

Die Frage ist doch, ob nicht die „Einfamilie“, auch als Wohnform, ein Auslaufmodell darstellt. Die Diskussion um das Einfamilienhaus wird leider zu unsachlich geführt.

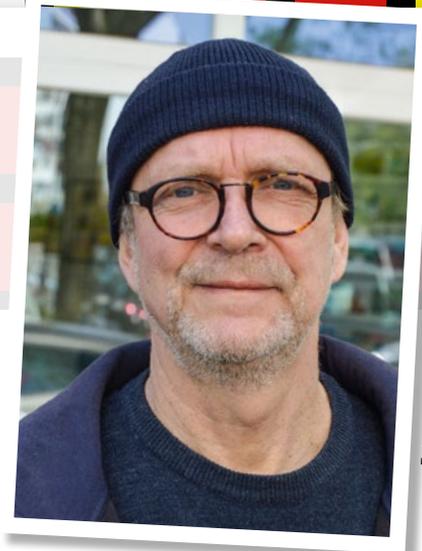


Foto: stahlpress



Stadtteil-Rundgang (17)

„Wer hier wohnt, will nicht mehr weg“

Mit Heike Steinkamp durch Jenfeld



Heike Steinkamp (61), Geschäftsführerin der gemeinnützigen Quadriga GmbH.

Von Sabine Deh

Für Normalverdiener sind Mieten in citynahen Quartieren kaum noch erschwinglich. Von dieser Entwicklung profitieren Stadtteile im Osten, die ihr negatives Image langsam aufpolieren. Jenfeld verabschiedet sich vom Mauerblümchendasein und punktet mit Neubauprojekten, kreativen Konzepten im Bereich Stadtteilentwicklung und attraktiven Grünflächen. Heike Steinkamp, Geschäftsführerin der gemeinnützigen Quadriga gGmbH, stellt „ihren“ Stadtteil vor und hat Interessantes zu berichten.

Wer an Jenfeld denkt, dem kommen oftmals graue Hochhäuser in den Sinn, die an

waren immer mal wieder im Gespräch, eine konkrete Umsetzung ist jedoch nicht in Sicht. Über die „Blaue Brücke“ queren wir die stark befahrene Rodigallee. Täglich brausen hier bis zu 40.000 Fahrzeuge entlang. „In der Bevölkerung gibt es die Idee, die Kreuzung am Öjendorfer Damm zu entschleunigen und den Verkehr umzuleiten, um einen Platz für Zusammenkünfte entstehen zu lassen“, erzählt Heike Steinkamp.

RISE soll den Stadtteil aufwerten

Jenfeld soll im „Hamburger Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung“, kurz RISE, aufgewertet werden. Die Pandemie hat das Bürgerbeteiligungsverfahren etwas ausgebremst, da öffentliche Veran-

am Berliner Platz fünf neue Gebäude erstellt – mit Platz für Shops, Gastronomie sowie Gesundheits- und Freizeitangebote. Über den Geschäften entstehen 250 neue Wohnungen, etwa ein Drittel davon öffentlich gefördert. Darüber hinaus soll das Gelände nachhaltig gestaltet werden – mit Fahrradstellplätzen, einer Stadtrad-Station, begrünten Arealen,



Die „Blaue Brücke“ am Einkaufszentrum Jenfeld.



In der Hochhausiedlung an der Kelloggstraße sorgt das leuchtend gelbe Haus der Quadriga-Kulturinitiative für einen Farbtupfer.

der A24 in den Himmel ragen, oder triste Ladenzeilen und die Helmut-Schmidt-Universität am Holstenhofweg. Tatsächlich hat der Stadtteil auch viel Reizvolles zu bieten, wie das Naherholungsgebiet Jenfelder Moor oder die Grünflächen am Jenfelder Bach. „Wer hier wohnt, will meistens nicht mehr weg“, weiß Heike Steinkamp. Was fehlt, sind größere Sozialwohnungen, mit Platz für kinderreiche Familien, von denen es in Jenfeld viele gibt.

Unternehmungslustig und mit geschultertem Rucksack empfängt uns die Sozio-Ökonomie mit einem herzlichen Lächeln am vereinbarten Treffpunkt vor dem Quadriga-Stadtteilbüro. Gleich um die Ecke, an der Hauptverkehrsstraße Rodigallee, bleiben wir vor dem Jenfelder Einkaufszentrum stehen. Der graue Betonklotz aus den 1970er-Jahren wirkt von außen nicht unbedingt einladend. Pläne für eine Sanierung

staltungen derzeit nicht möglich sind. Stattdessen können Interessierte ihre Vorschläge online, per E-Mail oder Telefon einbringen oder direkt in der „Gläsernen Werkstatt“ der STEG im Einkaufszentrum. Einer ersten Auswertung zufolge wünschen sich die Anlieger einen Supermarkt mit Vollsortiment. Fleisch, Wurstwaren und Käse bekommen die Jenfelder direkt im Quartier nur abgepackt bei den Discountern oder im türkischen Supermarkt. Außerdem fehlen Bürgersteige, ein Café, Kinderärzte sowie Gruppenräume.

Am Berliner Platz entsteht ein neues Zentrum

Ein Stück weiter, neben der Wohnsiedlung Hohenhorst, verschwindet bald das in die Jahre gekommene kleine Nahversorgungszentrum. Der Entwurf des Architekturbüros Haas Cook Zemmrich enthält vielversprechende Pläne für das rund 12.000 Quadratmeter große Areal. Demnach werden

Dächern mit Photovoltaik-Anlagen und Ladestationen für E-Autos. Der Baubeginn ist für Ende 2021 geplant.

„Das Image des Stadtteils ist deutlich schlechter als die Realität“, betont Heike Steinkamp, als wir auf der Charlottenburger Straße an einem Wahlplakat des SPD-Kandidaten Cem Berk vorbeikommen. So machte lange ein Gerücht die Runde, laut dem verdächtige Gestalten abends in dunklen Autos ihre Runden im Stadtteil drehen, um Drogen zu verkaufen. Auf Antrag von Berk wurde daraufhin im vergangenen Jahr der Sozialausschuss der Wandsbeker Bezirksversammlung nach Jenfeld verlegt. Bürgernahe Polizeibeamte, Vertreter des Drogendezernats, Fachleute des Stadtteils und Behördensprecher legten Zahlen und Fakten vor, die bewiesen: Bei der Drogenkriminalität liegt Jenfeld laut Statistik stadtweit im unteren Mittelfeld der Skala.



Die Geschichte Jenfelds: Zur 700-Jahr-Feier des Stadtteils entstand dieses Wandbild an der Jenfelder Allee/ Ecke Rodigallee (links). Ein Ort zum Träumen: Der See im Park Jenfelder Moor.

Neubau und idyllische Siedlungen

Unser Rundgang führt uns weiter durch die Straße Bekkamp, wo eine Nachverdichtung ansteht. Gegenüber eines Hochhauses sollten drei Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen und insgesamt 55 Wohnungen entstehen. Gegen die Verkleinerung der Grünflächen wehrten sich die Nachbarn erfolgreich. Der Investor hat jetzt einen neuen Entwurf vorgelegt, der die Situation entschärfen soll. Ein paar Querstraßen weiter erreichen wir die Einfamilienhaus-Siedlung „August Woelken“. Hier wurden 1952, zwischen Waldenburger Straße und Glogauer Straße, die ersten Häuschen gebaut. Gegen eine geringe Pacht wurde eine Wohnfläche von 47 Quadratmetern geboten, inklusive Plumpsklo im Hinterhof. Die Siedlung mit den hübschen Vorgärten, wo jetzt im Frühling Tulpen, Magnolien und Krokusse blühen, hat sich seitdem gemauert und lädt zu einem Spaziergang ein.

Die dringendsten Jenfelder Herausforderungen spiegelt das Sozialmonitoring der Stadt wider: Demnach leben hier viele Kinder und Jugendliche aus sogenannten „einkommensschwachen“ Familien.

lien, alleinstehende Senioren, die versuchen, mit ihrer Grundsicherung über die Runden zu kommen, und viele Menschen mit Migrationshintergrund. Um diesem Personenkreis gerecht zu werden, bietet Jenfeld einiges an Einrichtungen zur sozialen Beratung, Angebote der offenen Kinder- und Jugendhilfe, einen aktiven Sport- und Turnverein sowie nicht zuletzt ein buntes Kulturprogramm im Jenfeld-Haus und in der Kulturinitiative.

Baukräne über der Jenfelder Au

Wir erreichen das Neubaugebiet Jenfelder Au, wo derzeit noch hohe Baukräne das Bild beherrschen. Auf dem 35 Hektar großen Areal der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne entstehen rund 850 Wohnungen für Bewohner unterschiedlicher Einkommensschichten. Gebaut wird nach dem bewährten, aber einfalllosen „Ritter-Sport-Prinzip“: quadratisch, praktisch, gut. Einige Häuser sind bereits bewohnt. Im Mittelpunkt des Areals soll nach Fertigstellung das Element Wasser stehen. Geplant sind unter anderem eine 200 Meter lange Wasserkaskade und ein Teich mit Schilfgras. Der Clou: In den Wohnungen des neuen Quartiers wird das Schwarzwasser in Vakuumtoiletten separat erfasst und in Wärme und Strom umgewandelt. Grauwasser aus Dusche oder Waschmaschine wird gereinigt und in lokale Gewässer abgeleitet. So dürfte Jenfeld bald über die umweltfreundlichsten stillen Örtchen der Stadt verfügen.

Umrahmt von viel Stadtgrün

Das Neubaugebiet Jenfelder Au wird umrahmt von jeder Menge Stadtgrün – vom Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest über den Öjendorfer Park bis zum Jenfelder Moorpark, der den Endpunkt unseres Rundgangs

markiert. Auf dem Weg zum idyllisch gelegenen See kommen wir am interkulturellen Gemeinschaftsgarten vorbei, eines von vielen Quadriga-Projekten. Trotz Corona-bedingt eingeschränkter Nutzung erfreut sich der Gemeinschaftsgarten zunehmender Beliebtheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern Jenfelds. Ein junges Paar mit Kleinkind lächelt uns freundlich zu, als es bemerkt, dass wir die gelben Tulpen in seinem Hochbeet bewundern. Wir verabschieden uns



Idyllische Einfamilienhaus-Siedlung.

aus Jenfeld mit einem positiven Eindruck. Viele Vorurteile über den Stadtteil wurden über Bord geworfen. Wir sind uns sicher: Im Beliebtheitsranking der Stadt wird Jenfeld sehr bald einen Sprung nach oben machen. ■



Neubaugebiet Jenfelder Au: Auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne kommt schweres Gerät zum Einsatz für den Bau von rund neue 850 Wohnungen.

Jenfeld in Zahlen

Einwohner: 27.640

Fläche: 5 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 58,7 %

Wohnungen: 11.604

Sozialwohnungen: 1.432

Personen pro Haushalt: 2

Ø Wohnungsgröße: 73,2 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 10,73 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Der Viertelstunden-Boulevard

Die Fuhlsbüttler Straße wurde zuletzt aufgehübscht. Tauben gibt es trotzdem noch mehr als Hipster

Von Folke Havekost

Die Fahrradbügel am Barmbeker Bahnhof ziehen nicht nur Radler an, sondern auch ungebetene Gäste. Unlängst diskutierte die Bezirksversammlung Hamburg-Nord über „Taubenvergrämungsmaßnahmen“ am Anfang der Fuhlsbüttler Straße, die knapp fünf Kilometer weit bis nach Ohlsdorf reicht und entgegen ihrer Länge von den rund 10.000 Einheimischen kurz und knapp „Fuhle“ genannt wird.

Es gibt eine alte Fuhle-Regel: Wenn mindestens drei Geschäfte auf einmal schließen, wird danach gerufen, die Fuhlsbüttler Straße endlich schöner zu machen. Ebenso regelmäßig findet der Ruf kaum Widerhall, weil die Fuhle nun mal so ist, wie sie ist: an manchen Ecken schmuck, an anderen Ecken schmutzig, an vielen Ecken einfach Stadt. Vom Franzbrötchen-Eis bis zum Erotik-Accessoire ist hier alles zu haben. In der Fuhle lässt sich einkaufen. Wer unbedingt shoppen will, kann dies zwei U-Bahn-Stationen weiter im monströsen Einkaufszentrum Hamburger Straße tun.

Straße mit der höchsten Hamburger Hausnummer

Etiketten sind ihr schwer anzuhaften, der Straße mit der höchsten Hausnummer Hamburgs, der 792, in der am Ohlsdorfer Friedhof ein Bestatter residiert. Für die

Lebenden entsteht eine neue U-Bahn-Station am Hardorffsweg, in Höhe des Bürgerbrütlers Jim Block. „Damit werden das Busnetz und der Barmbeker Bahnhof entlastet und der Weg in die Innenstadt verkürzt sich auf 15 Minuten“, erklärt Martin Boneß, der Bürgerbeteiligungsbeauftragte der Hamburger Hochbahn.

Bis 2023 bleibt der südliche Teil der Fuhle Sanierungsgebiet, um sie zur „Flaniermeile mit Aufenthaltsqualität“ zu gestalten. Die 2017 eingeweihte, nach dem Schriftsteller benannte Piazza Ralph Giordano lädt mit ihren Sitzbänken bereits zum Verweilen ein – und zum Nachdenken, ob „urbane Qualität durch gezielte Nachverdichtung“ erreicht werden kann, wie es in den Plänen heißt.

Südliche „Fuhle“ ist Sanierungsgebiet bis 2023

Je weiter der Blick gen Ohlsdorf, desto stärker fallen Neubauten ins Auge. An der Ringbrücke ist 2016 ein moderner Klinker-Komplex mit betreppten Eingangsbereich, Innenhof und Tiefgarage errichtet worden, der in der Neuen Mitte Altona Teil des Einerleis wäre, in Barmbek aber noch auffällt. Unten bietet das Spezzagrano die Pizza Margherita für 9,80 Euro an. Im Quartier 21 auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses versammeln sich einige Hundert Meter weiter 13.600 Quadratmeter Büros und 4.800 Quadratmeter Einzelhandel. Im

alten Wasserturmpalais hat die rustikale Kneipe „Quartier 21“ in der Corona-Zeit ihre Küche umgebaut und präsentiert ihren Gästen neben Bauernfrühstück und Barmbeker Bier bald auch wieder die Zweitliga-Spiele vom HSV und St. Pauli. Die acht Meter hohe Decke lädt zu Aufstiegsträumen ein.

Hier gibt es auch Altbauten für stolze Preise. Eine geräumige Dachgeschosswohnung mit 154 Quadratmetern wird für 1,3 Millionen Euro offeriert. Das ist dann wohl nicht mehr Barmbek basch, das derbe, ungekünstelte Auftreten, das den Bewohnern des einstigen Arbeiterviertels lange nachgesagt

wurde und das Gerrit Heesemann alias Lotto King Karl erfolgreich kultiviert. „Das ist wie Fliegen“, sang der Barde einst – folgen wir also dem Flug der Tauben zurück zu ihrem Lieblingort.

In der Hufnerstraße hält sich wie ein Relikt inmitten des aufgeputzten Bahnhofsviertels das Nachtlokal „Kult“ mit Dartscheibe, Tischfußball und Aschenbechern. Der alte Hertie-Klotz nebenan trägt dagegen ein neues Gewand und heißt jetzt „Fuhle 101“. Unten residieren Aldi, Rewe und Rossmann, oben bietet das Intercity Hotel Zimmer ab 71 Euro die Nacht an. Ende 2020 wurde das Objekt an einen Fonds von Hamburg Team Investment Management verkauft. „Wir sehen urbane Stadteillagen als Gewinner der Krise“, kommentierte Geschäftsführer Nikolas Jorzick den Erwerb.

Stadt der kurzen Wege: bald ein Hauch von Paris?

Zwar ist die Fuhle schwerlich mit den Grands Boulevards in Paris zu vergleichen, doch worauf der Investor hofft, wird mit einem Blick in die französische Metropole deutlich. Bürgermeisterin Anne Hidalgo plant dort die Viertelstunden-Stadt, deren Bewohner alle alltäglichen Ziele innerhalb von 15 Minuten erreichen können – nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß, auf dem Rad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsläden, Cafés, Ärzte, Schulen, Sportplätze, Parks und im Zweifel auch den eigenen Arbeitsplatz. „In der Nähe ihres Wohnorts zu arbeiten, ist besser für Menschen“, erklärt der Sorbonne-Professor Carlos Moreno: „Wenn sie in der Nähe einkaufen und ihre Freizeit verbringen und die nötigen Dienste verfügbar sind, können sie ein ruhigeres Leben führen.“ Auch angesichts der Diskussion um eine Verödung der Innenstädte könnte die ehemals schick-schmuddelige Fuhlsbüttler Straße als Vorbild der mehr oder weniger organisierten Komplexität dienen, die Städte auszeichnet.

Der Stadtpark liegt in unmittelbarer Nähe, Krankenhaus und Ärzte sind erreichbar und in das eine oder andere Café würde sich vielleicht auch Anne Hidalgo setzen. Zumal die Gehwege im Zuge der Sanierung verbreitert worden sind und der Außengastronomie nun mehr Platz bieten. Selbst das Busbeschleunigungsprogramm, das Gottseibeius vieler Geschäftsleute, hat der Fuhle nicht geschadet – und für weniger Aufruhr als etwa an der Osterstraße gesorgt.

Und der zuständige Regionalausschuss der Bezirksversammlung sprach sich im April auch für Schilder am Bahnhof aus, um auf das Taubenfütterungsverbot hinzuweisen. ■



Neubau aus Backstein an der „Fuhle“. Foto: Havekost

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (5) Ein Herz für Tiere

Amanda Odemann initiierte 1841 die Gründung des „Hamburger Vereins gegen Thierquälerei“. Das Schinden der Lasttiere war ihr ein Gräuel.

Von Volker Stahl

Abgemagerte und erschöpfte Hunde ziehen schwere Lastkarren durch das Hamburger Holpergassengewirr, Spediteure schlagen brutal auf ihre Pferde ein, gesetzliche Mindeststandards bei der Schlachtung gibt es nicht – trauriger Alltag in der Hansestadt in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts. Um das alltägliche Leid der Tiere schert sich kaum jemand, Grausamkeiten gegen sie bleiben unbestraft. Nur bei wenigen Menschen regt sich Mitgefühl: Im November 1841 veröffentlicht die erst 20 Jahre alte Amanda Odemann in der Zeitung einen Aufruf gegen „Thierquälerei“, einen Monat später wird der Tierschutzverein gegründet.

Ein Blick zurück in die europäische Denktradition hilft, die weit verbreitete Geringschätzung der Kreatur zu verstehen. Jahrhundertlang hatten Theologen in Europa das christliche Diktum „macht euch die Erde untertan“ gepredigt und Philosophen das Leid der Tiere aus ihrem Denken verbannt. „Wie die Hausfrau, die die Stube gescheuert hat, Sorge trägt, dass die Türe zu ist, damit ja der Hund nicht hereinkomme und das getane Werk durch Spuren seiner Pfoten entstelle, also haben religiöse und philosophische Denker darüber gewacht, dass ihnen keine Tiere in der Ethik herumlaufen“, notiert der 1965 verstorbene Philanthrop Albert Schweitzer in seiner Schrift „Die Lehre der Ehrfurcht vor dem Leben“, in der er seine Menschenliebe auf die Tiere ausweitete.

Auch in Hamburg schert sich lange kaum jemand um die Qualen der Tiere – nur deren Nutzwert zählt. Erst das „Conclusum Collegis Ehrbarer Oberalten“ fordert 1825, dass die „das Grundwesen der Sittlichkeit untergrabende Thierquälerei durch ein positives Gesetz gewehrt werden möge“. Die Vereinigung der je drei Gemeindeältesten der Hauptkirchen beklagt das „Übel der Misshandlung“ der Pferde und des Schlachtviehs, „unmenschliche Experimente“ am lebenden Tier sowie die rohe Grausamkeit gegen Haustiere „wie in den Martern und Qualen, welche eine sträfliche Nachsicht der Familienhäupter der Kinder gegen allerlei Kreaturen verstatet“. Nur ein Beispiel: Einige Hamburger Buttjes machen sich seinerzeit einen grausamen Spaß daraus, Spatzen in Fallen zu zerquetschen.

Doch erst 16 Jahre später wird der Hamburger Tierschutz institutionalisiert – dank der jungen Bürgertochter Amanda Odemann aus dem damaligen Hamburger Vorort Eppendorf. In einem einspaltigen Artikel, der am 11. November 1841 in den Wöchentlichen Gemeinnützigen Nachrichten erscheint, prangert sie die Überlastung der Lasttiere beim Abtransport von Sand aus der Grube des Stadtgrabens an der Sternschanze an: „Schaudererregend ist es zu sehen, wie die zum Theil schon alten und schwachen Pferde ... mit Peitschenhieben und Hackenstößen von ihren unbarmherzi-

gen Führern behandelt werden.“ Fünf Tage später kritisiert sie solche „Gräuel“ ein zweites Mal in dem Blatt. Die Resonanz ist überwältigend. Bereits am 30. November erfolgt die Einladung zu einer Versammlung am 10. Dezember. An diesem Tag gründet Amanda Odemann zusammen mit 112 Gleichgesinnten, darunter zahlreiche Hamburger Honoratioren, den „Hamburger Verein gegen Thierquälerei“, der seit 1861 seinen heutigen Namen trägt.

Zu diesem Zeitpunkt gibt es in England bereits seit zwei Jahrzehnten ein Tierschutzgesetz. Endlich können auch hiesige Tierschützer einen ersten Erfolg verbuchen: Ein Jahr nach der Vereinsgründung verfügt die Hamburger Polizeibehörde, dass ein Pferd nicht mehr als eine Tonne Gewicht ziehen darf. Schuttfahrer, die mit ihren Gespannen zu schnell durch die Stadt fahren, werden zu drei Tagen Arrest, ersatzweise zwei Talern Strafe verurteilt. Außerdem müssen die Hufeisen der Gäule nun ausreichende Beschläge haben und die eiserne Gebissstange darf ihnen nicht mehr kalt ins Maul gesetzt werden. Und es ist nicht mehr erlaubt, kleine Hunde vor einen Karren zu spannen.

Auch für das Schlachtvieh kann der Verein bald von den Behörden sanktionierte Erleichterungen durchsetzen. Ab 1855 muss „jedes geknebelt in St. Pauli ankommende Lamm von seinen Banden befreit werden, sobald es die Landungsbrücke berührt“. 1887 wird das erste Tierheim an der Neustädter Straße eingeweiht. 1891 betreibt der Verein spezielle Hebekräne, mit deren Hilfe die Polizei verunglückte und im Ambulanzwagen herbeigeschaffte Pferde wieder auf die Beine bringt. Nur herrenlosen Hunden und Katzen droht weiter ein trauriges Schicksal: Sie werden nach kurzer Verweildauer in der Fronerei, dem alten Gefängnis gegenüber der Petrikirche, getötet – wenn sich kein neues Frauchen oder Herrchen ihrer erbarmt.

Seit 1897 befindet sich das Tierheim im Stadtteil Hamm. Streunende Hunde und Katzen werden seitdem von Pferdekutschen – deren Nachfolger heißen später „Struppiwagen“ – eingesammelt und dorthin verbracht. Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und notdürftigen Reparaturen an den schwer beschädigten Gebäuden wird 1962 auf dem 25.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Süderstraße eine moderne Tierheimanlage gebaut. Dort warten heute 1.327 Tiere, darunter 129 Hunde und 89 Katzen, auf ein neues Zuhause.



Die Veddel steht vor einem Umbruch

Noch fehlt vieles im Stadtteil: Ärzte, ein Café und Ideen für das alte Zollareal



Von der Südseite des Muggenburger Zollhafens hat man einen guten Blick auf die Veddel mit ihren typischen Backsteinbauten (links). Die Stadtteilschule „Auf der Veddel“ (ursprünglich „Schule Slomanstieg“) wurde nach Plänen Fritz Schumachers erbaut und 1932 eingeweiht (rechts).

Von Reinhard Schwarz

Einst grasten auf der Veddel Rinder, doch das ist lange her. Heute liegt der Stadtteil mit seinen rund 4.500 Einwohnern mitten zwischen Kanälen, der Elbe, der Autobahn und dem lärmenden Hafenverkehr. Die Insellage der Veddel gilt vielen als Nachteil, doch sie hat auch Vorteile: Man ist unter sich, unterstützt und hilft einander.

Uschi Hoffmann, die Diakonin der Veddeler Immanuelkirche, sagt: „Wir leben hier wie in einem Dorf, man kennt sich: Das ist sehr schön.“ Hinter der Immanuelkirche liegt ein Garten, der von verschiedenen Gruppen genutzt wird, eine grüne Idylle, eine Insel auf der Insel.

Doch die scheinbare Abgeschlossenheit hat auch Nachteile. Der einstige klassische Arbeiterstadtteil, in dem die SPD noch 1966 einen Stimmenanteil von 77 Prozent (2020: 32 Prozent) errang, hat schwierige Umbrüche hinter sich. Die kleinen Geschäfte, die einst die Bevölkerung versorgten, sind verschwunden, ebenso das klassische Arbeitermilieu mit seinen Traditionen und Vereinen. Heute leben hier Menschen aus mehr als 50 Nationen. Die Veddel im Bezirk Hamburg-Mitte mit ihren unter Oberbaudirektor Fritz Schumacher in den 1920er-Jahren errichteten Backsteinbauten ist einer der ärmsten Stadtteile Hamburgs.

Menschen aus 50 Nationen leben im Stadtteil

Es gibt zwar eine Schule, sonst aber fehlt fast alles, was Urbanität und Lebensqualität ausmacht: Kneipen, kleinere Geschäfte, Ärzte, eine Drogerie, eine Bank. Eine Zeit lang fehlte sogar eine Apotheke. Anfang des Jahres schloss nach einem Brand sogar der Penny-Markt, die einzige größere Einkaufsgelegenheit im Stadtteil. Jetzt hat er wieder geöffnet, doch es fehle ein „Vollversorger“ etwa mit Frischetheke, so Uschi Hoffmann, die seit 2015 auf der Veddel lebt: „Freizeitgestaltung auf der Veddel ist schon schwierig. Mir fehlt zum Beispiel ein schönes Café.“

Wünschenswert seien auch ein Kinderarzt, ein Gynäkologe, ein Orthopäde. Die Kirche mit ihrem Café sei ein Treffpunkt, auch für nicht-christliche Bewohner, erzählt die Diakonin: „Wir haben viele muslimische Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.“

Nicht nur ein schönes Café fehlt

Als Folge dieser Unterversorgung gründete sich 2017 das Stadtteil-Gesundheitszentrum Poliklinik als private Initiative. An mittlerweile drei Standorten werden allgemeinärztliche Versorgung, Sozial- und Gesundheitsberatung sowie psychologische Beratung angeboten. Mit im Blick sind immer auch Chancengleichheit und die Lebensbedingungen vor Ort, denn Armut und Ausgrenzung machten krank, formulieren es die Polikliniker in ihrem Selbstverständnis: „Gesundheit ist politisch.“

In Veddel-Nord befindet sich ein Überbleibsel aus einer anderen Zeit: die Fischgaststätte, weit über die Grenzen Hamburgs bekannt. Touristen aus aller Welt steuern das Hutzelhäuschen aus dem Jahr 1932 an. Denn hier wird in einem Ambiente der 1970er-Jahre nach einem Geheimrezept der panierte und gebratene Fisch mit einem exzellenten Kartoffelsalat serviert. Hier sitze „der Trucker neben dem Hafenmafioso und der Zollpolizei“, befand *Der Spiegel* vor einigen Jahren. Eine hanseatische Institution. Doch auch die unterliegt dem Wandel. Kürz-



Christian Butzke ist neuer Inhaber der legendären Veddeler Fischgaststätte.

lich fand ein Generationswechsel statt. Neuer Inhaber ist Christian Butzke, der im April die Fischbratküche von seiner Mutter Marion Götttsche übernommen hat.

Direkt neben dem Fischrestaurant liegen die leerstehenden Abfertigungshallen des Zolls, die seit der Aufhebung des Freihafens 2013 ihre Funktion verloren haben und unter Denkmalschutz stehen. Das Areal in Veddel-Nord haben die Stadtplaner bereits ins Visier genommen. Deren Überlegungen gehen weit über den Stadtteil hinaus, beziehen das benachbarte Rothenburgsort sowie den Kleinen Grasbrook mit ein. Dort soll ein komplett neuer Stadtteil entstehen.

Trotz Strukturwandels soll die Fischbratküche bleiben

Unklar ist, was mit der Fischbratküche geschehen soll, sorgt sich Neu-Inhaber Butzke: „Ich habe am 2. Oktober 2020 an der zweiten Stadtwerkstatt zur Zukunft des Stadteingangs Elbbrücken teilgenommen. Dort hat sich der Oberbaudirektor Höing auch zu unserem Betrieb geäußert: Demnach ist unsere Veddeler Fischgaststätte eine Institution, und es liege im Interesse der Stadt, diese zu erhalten. Es gibt allerdings keine feste Zusage über diesen Standort.“ Oberbaudirektor Franz-Josef Höing widersprach während der Stadtwerkstatt Befürchtungen, einkommensschwache Bewohner könnten verdrängt werden: „Wir haben nicht vor, alles zu geleckten Räumen zu entwickeln.“ Man wolle Orte zugänglich machen, Verbindungen schaffen, Nutzbarkeit herstellen und historische Spuren erhalten.

Nicht vergessen sollte man allerdings, dass auch auf der Veddel mit der Bebauung unter Fritz Schumacher in den 1920er-Jahren ein Modernisierungsprozess stattgefunden hatte. Nicht zuletzt erinnert auch die Ballinstadt mit den rekonstruierten Auswandererhallen an die Umbrüche von vor mehr als 120 Jahren. Von hier aus wagten rund zwei Millionen Menschen den Sprung über den „Großen Teich“ in die Neue Welt. ■

„Nicht unter die Räder kommen“

Sonja Tesch ist die Stimme der Hamburger Fußgängerinnen und Fußgänger

Von Volker Stahl

Hamburg möchte gerne „Fahrradstadt“ werden. Kaum ist eine neue Piste für Zweiräder fertiggestellt oder ein Pop-up-Radweg auf den Asphalt gesprayed, lächelt Verkehrsminister Dr. Anjes Tjarks von seinem Drahtesel freundlich in die Kameras. Seine Botschaft ist stets dieselbe: Autos schlecht, Fahrräder gut! Doch viele fragen sich: Bleiben die Fußgänger bei der Mobilitätswende auf der Strecke? Ein Besuch beim Lobbyverband Fuss e.V.

Die Hamburger Stimme des Vereins, der sich für die umweltfreundlichste Fortbewegung, das Gehen, einsetzt, ist Sonja Tesch. Wer sich mit der 1942 in der Schweiz geborenen Lobbyistin der hiesigen Fußgänger verabredet, der erfährt nicht nur, dass Gehwege im Behördenjargon als „Nebenflächen“ bezeich-



Die Kreuzung der Fast-Kollisionen an der U-Bahn-Station Hoheluft.

net werden, sondern auch, dass diese von den Hamburger Verkehrsplanern auch als solche betrachtet werden. „Dabei erreichen uns die meisten Anrufe, Zuschriften oder Mails zu den stiefmütterlich behandelten Gehwegen in der Stadt“, berichtet die rüstige Seniorin. „Sehen Sie“, sagt Tesch beim Rundgang durch ihr Viertel Altona-Altstadt, „dieser Pkw parkt den halben Gehweg zu, obwohl zur Straße hin noch reichlich Platz ist.“

Ein Dorn im Auge sind der Aktivistin auch neu gestaltete Verkehrsführungen wie die am Doormannsweg in Eimsbüttel. Dort sei mal wieder ein Radweg auf Kosten des Gehwegs verbreitert worden: „Uns Fußgängern bleibt gerade mal ein Meter. Vor allem an den Bushaltestellen sind Konflikte zwischen Radfahrern und uns programmiert.“ Das zweite große Problem seien Radler, die durch Fußgängerzonen düsten – oft unabsichtlich, weil sie die „viel zu kleinen Verbotsschilder“ übersähen, ärgert sich Sonja Tesch, die aus einer Fußgängerfamilie stammt, die viel gewandert ist und der Autos stets ein Dorn im

Auge waren. „Die Umverteilung des Raums bei der städtischen Mobilität kann nur zu Lasten des stehenden Verkehrs gehen“, fordert die Aktivistin.

Gut gemeinte Versuche wie zuletzt die Einrichtung einer sogenannten Fairness-Zone an der Hoheluftbrücke, wo es oft zu brenzligen Situationen zwischen Radfahrern und Fußgängern kommt, sieht Sonja Tesch kritisch: „Nicht gelöst sind die Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern bei sich kreuzenden Routen. Das betrifft sowohl den Überweg als auch das Abbiegen zum Isebek-Grünzug.“ Als Lösung des Problems schlägt sie Radstreifen auf der Fahrbahn vor: „Dann würde die Ampelschaltung auch für die Radelnden gelten.“

Zumindest in der Abneigung gegen Autos sind sich Fuss e.V. und der Radfahrerlobbyverein ADFC einig. „Die jahrzehntelange autogerechte Verkehrspolitik hat auch in Hamburg dazu geführt, dass Radfahrer und Fußgänger auf engstem Raum am Rand der Straße zusammengedrängt wurden, mit viel zu schmalen, unsicheren und leider oft gemeinsamen Geh- und Radwegen, die ein hohes Konfliktpotenzial dieser Verkehrsteilnehmer untereinander bedeuten“, konstatiert der Hamburger ADFC-Sprecher Dirk Lau und fordert außer „viel mehr Platz“ für beide Interessengruppen, die massive Reduzierung des Kfz- und Lkw-Verkehrs sowie den flächendeckenden Abbau von Parkplätzen.

Sonja Tesch, die früher bei der Deutschen Bundespost im Fernmeldeamt beschäftigt war, lebt seit 1983 in der Hansestadt. Vor einem Jahr gründete sie zusammen mit einem Dutzend Mitstreiterinnen und Mitstreitern die Hamburger Landesgruppe von Fuss e.V. Seitdem kämpft sie für längere Ampelphasen, sichere Straßenquerungen, mehr Tempo-30-Zonen, gegen Radwege auf dem Trottoir, zugeparkte Fußwege und abgeschliffene Zebrastreifen. Der sichtbarste Erfolg der Lobbyisten der schwächsten Verkehrsteilnehmer sind die vom Pharus-Verlag herausgegebenen fußgängerfreundlichen Stadtpläne. Vor kurzem ist die überarbeitete Stadtteilkarte Wilhelmsburg erschienen, die



Aktivistin Sonja Tesch

zum Flanieren entlang grün eingezeichneter Wanderstrecken und Parkwege auf der Elbinsel einlädt – von der Aurora-Mühle bis zum Kreetsander Hauptdeich.

Die Art der Mobilität wandelt sich stetig. Ende der 1950er-Jahre hatten Architekten wie Hans Bernhard Reichow die auf den Individualverkehr zugeschnittene „autogerechte Stadt“ propagiert, die ökologische Aspekte und die Bedürfnisse nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer weitgehend ignorierte. Seit den 1990er-Jahren ist auch hierzulande das Fahrradfahren en vogue. Bricht bald das Zeitalter der Fußgänger an?

„Weit ist der Weg, der Weg ist so weit“, sang einst der Barde Freddy Quinn. Zwar gibt es mittlerweile im Bezirk Mitte eine Fußgängerbeauftragte, doch ihr Verein habe es immer noch schwer, bei den politisch Verantwortlichen Gehör zu finden, bedauert Sonja Tesch: „Auf unseren an Peter Tschentscher und Katharina Fegebank gerichteten Brief bekamen wir erst nach Monaten eine sehr allgemeine Antwort von der Zweiten Bürgermeisterin.“ Zuletzt gab es immerhin ein Gespräch mit Rosa Domm, die bei der grünen Bürgerschaftsfraktion für die Mobilitätswende zuständig ist. Der Verein habe versucht, den Blick der Öko-Partei für die Belange der Fußgängerinnen und Fußgänger zu öffnen, berichtet Tesch: „Damit wir bei der Förderung des Radverkehrs nicht unter die Räder kommen.“



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



1 Mietminderung aufgrund von Baulärm

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,

Urteil vom 12. November 2020, 924 C 167/19

Das Gericht gab einem Mieter recht, der die Wohnungsmiete aufgrund von Baulärm gemindert hatte. Es hatten in der Nachbarwohnung über mehrere Wochen Sanierungsarbeiten stattgefunden, die mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen einhergingen. Zudem wurde in diesem Zeitrahmen auf dem Dach des Nachbarhauses eine Mobilfunkantenne montiert. Die Materialien für die Antenne wurden durch das Treppenhaus des Mietshauses angeliefert und zwischenzeitlich auf dem Dachboden über der Wohnung des Mieters gelagert. Der Mieter vertritt die Auffassung, dass der Baulärm in Form von unter anderem Schleif- und Klopfgeräuschen seinen Mietgebrauch empfindlich gestört habe. Er verwies dabei auf das geführte Lärmprotokoll und angefertigte Tonaufnahmen. Die Vermieterin widersprach der Mietminderung und verlangte die vollständige Mietzahlung.

Das Gericht sah einen Mangel als gegeben an. Geräuschemissionen können einen Mietmangel darstellen, da der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, dem Wohnungsmieter die Mietsache in einem für Wohnzwecke geeigneten Zustand zur Verfügung zu stellen. Die Grenze zu einem Mangel ist bei Emissionen dann überschritten, wenn infolge der Lärmeinwirkungen die Wohnqualität – mithin die eigene Wohnung als Ort zur Entspannung und Erholung – erheblich beeinträchtigt wird. In welchem Maß eine solche Beeinträchtigung vorliegt, ist nach einem objektiven Maßstab zu bemessen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Der Mieter eines Mietshauses hat kurzfristige Geräuschbeeinträchtigungen, wie sie beispielsweise von einem Umzug oder einfachen Instandsetzungsarbeiten herrühren, hinzunehmen. Das Gleiche gilt für Geräusche, die mit der Lage des Hauses in einem urbanen Gebiet zwangsläufig verbunden sind. Die Grenze des Hinzunehmenden ist jedoch dann überschritten, wenn deutlich wahrnehmbare Geräuschemissionen über einen längeren Zeitraum hinweg bestehen. Dies war hier der Fall.

Das Gericht sah auf Grundlage sowohl des Lärmprotokolls als auch der vorhandenen Tonaufnahmen eine Minderungsquote in Höhe von überwiegend 15 Prozent der Bruttowarmmiete als angemessen an. Das Recht zur Mietminderung war auch nicht aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Umweltmängeln ausgeschlossen. Ein Ausschluss der Haftung für solche Lärmquellen (Baustelle in der Nachbarschaft) beruht nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs auf der fehlenden Abrede zwischen den Parteien, wie mit derartigen Lärmquellen umzugehen ist. Der Bundesgerichtshof hält es insofern für unbillig, den Vermieter ohne

eine solche Abrede für Beeinträchtigungen der Mietsache haften zu lassen, soweit er selbst darauf keinen Einfluss nehmen kann, und begrenzt die Haftung des Vermieters auf die ihm insoweit zustehenden Rechte. Im Fall von Arbeiten, die der Vermieter selbst veranlasst und deren Ausführung er mithin selbst in der Hand hat, ist eine entsprechende Haftungsbegrenzung nicht angezeigt.

Hinsichtlich der Mietminderung hält das Gericht eine teilweise Minderung für nicht sachgerecht. Die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs trat im vorliegenden Fall nicht dadurch ein, dass es an einzelnen Tagen gegebenenfalls zu Lärmspitzen gekommen ist. Vielmehr lag der Schwerpunkt der Beeinträchtigung darin, dass der Mieter über einen Zeitrahmen von mehreren Monaten hinweg den Lärmbeeinträchtigungen aus unterschiedlichen Richtungen ausgesetzt war. Gerade auch die Ungewissheit darüber, wann der Lärm eintreten wird, wie lange sich eine Lärmbeeinträchtigung fortsetzt und in welcher Intensität sie auftritt, beeinflusst die Wohnqualität negativ. Bei der Bemessung der Quote sind insbesondere die in dem jeweiligen Zeitrahmen durchgeführten Arbeiten und deren Intensität zu berücksichtigen. Im Rahmen der Auswertung war unter anderem mit einzubeziehen, inwieweit es längere Ruhephasen, wie beispielsweise an den Wochenenden gab.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

2 Ersatzwohnung schließt Mietminderung nicht aus

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 9. April 2021, 648 C 378/20

Das Urteil setzt sich mit der umstrittenen Frage auseinander, inwieweit dem Wohnungsmieter auch dann ein Minderungsrecht zusteht, wenn der Vermieter ihm eine Ersatzwohnung für den Zeitraum der Gebrauchsbeeinträchtigung seiner angemieteten Wohnung zur Verfügung stellt. Da in dem Mietshaus, in dem sich die angemietete Wohnung befindet, umfangreiche Bauarbeiten stattfinden sollten, stellte der Vermieter dem Mieter eine Ersatzwohnung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung. In dieser Wohnung befand sich eine Einbauküche. Des Weiteren wurde die Ersatzwohnung mit einem Bett und einer Matratze ausgestattet. Weitere Möbel standen dem Mieter in der Ersatzwohnung nicht zur Verfügung.

Die Miete ist grundsätzlich gemindert, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt. Inwieweit bereits der Umstand, dass der Mieter für die Dauer der Sanierungsarbeiten in einer Ersatzwohnung untergebracht ist, zu einer vollständigen Minderung der Miete führt, ist in der Literatur umstritten. Es wird zwar

die Ansicht vertreten, dass der Mieter, der eine adäquate Ersatzwohnung akzeptiert habe, sein Minderungsrecht verliere. Dieser Auffassung wird jedoch entgegengehalten, dass der Vermieter die Nutzungsmöglichkeit einer bestimmten Wohnung schulde. Er kann sich nicht durch die Überlassung einer vergleichbaren Wohnung von seiner Primärpflicht befreien. Die Zurverfügungstellung einer Ersatzwohnung stellt sich bei dieser Betrachtung nicht als Erfüllung der vertraglichen Primärpflicht dar, für die allein eine Miete als Gegenleistung geschuldet ist, sondern als eine Leistung des Vermieters im Rahmen des Schadensersatzes.

Hieraus kann nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht schematisch eine Minderung der Miete auf null abgeleitet werden. Es müssen vielmehr die Umstände des jeweiligen Einzelfalls berücksichtigt werden. Es kommt hierbei – neben der Größe und Lage der Ersatzwohnung – auch auf deren sonstige Ausstattungsmerkmale an. Die dem Mieter hier zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung war hinsichtlich der Größe und Lage mit der angemieteten Wohnung vergleichbar. Der Wohnwert war für den Mieter jedoch durch das fehlende Mobiliar erheblich reduziert.

Die Ausstattungsmängel sind auch nicht deshalb unerheblich, weil der Mieter die Möbel aus seiner Wohnung hätte mitnehmen können. Der Vermieter schuldet zwar im Grundsatz lediglich die Überlassung einer unmöblierten Wohnung. Der Vermieter wäre jedoch angehalten gewesen, seinerseits einen Transport der Möbel in die Ersatzwohnung anzubieten oder aber eine Ersatzmöblierung zu stellen. Es kann nur dann von einer adäquaten Ersatzwohnung die Rede sein. Dieser Verpflichtung ist der Vermieter hier jedoch nicht nachgekommen. Das Gericht schätzt daher die Höhe der angemessenen Mietminderung für den Zeitrahmen, in dem der Mieter in der unmöblierten Ersatzwohnung untergebracht war, auf 20 Prozent der Bruttowarmmiete. Die Minderungsquote trägt auch dem Umstand Rechnung, dass sich der Vermieter eine anderweitige Unterbringung des Mieters in einem Hotel oder doppelte Umzugskosten für die Möbel des Mieters erspart habe.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

3 Mietkaution steht dem Erben und nicht in den Mietvertrag eingetretenen Dritten zu

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 4. Januar 2021, 713 C 148/20

Der Entscheidung lag die etwas komplexe Frage um den Vorrang von erb- beziehungsweise mietrechtlichen Ansprüchen zugrunde. Die Wohnung wurde ursprünglich von einem Mieter bewohnt, der bei Mietbeginn auch eine Mietkaution stellte. Es handelte sich hierbei um ein verpfändetes Sparbuch. Nachdem der Hauptmieter verstorben war, ist seine mit ihm wohnende Ehefrau in das Mietverhältnis eingetreten, während die Tochter das Erbe antrat. Die Ehefrau des Mieters ist ebenfalls zwischenzeitlich verstorben und wurde wiederum von ihrer Tochter beerbt. Diese kündigte das Mietverhältnis nach dem Tod ihrer Mutter und beanspruchte nunmehr die Mietkaution.

Das Gericht hält die Klage für unbegründet. Es bestehe gegenüber der Vermieterin kein Anspruch auf Herausgabe der Sparurkunde und Freigabe des verpfändeten Guthabens. Die Tochter der verstorbenen Ehefrau ist zu keinem Zeitpunkt Inhaberin der Rechte an der verpfändeten Sparurkunde geworden. Sie hat vielmehr nach dem Ableben ihrer Mutter das geerbt, was ihrer Mutter aus diesem Mietverhältnis zustand. Hierzu gehört die Mietkaution nicht.

Der Konflikt des eintretenden Mieters mit dem Erben des durch Tod ausgeschiedenen Mieters ist nach Auffassung des Gerichts hinsichtlich der Berechtigung an der geleisteten Mietkaution zugunsten des Erben aufzulösen. Es entspricht den Wertungen des BGB, soweit es das Nebeneinander von eintretenden Ehegatten, Lebenspartnern

und Erben regelt, die Rechte an der Mietkaution dem Erben zuzuweisen. Der Erbe ist gegenüber in das Mietverhältnis eintretenden nahestehenden Personen hinsichtlich der im Voraus geleisteten Miete bevorrechtigt. Hiernach hat der eintretende Mieter dem Erben von dem Erblasser im Voraus entrichtete Miete herauszugeben. Im Gegenzug ist der Erbe für Altverbindlichkeiten, die im Mietverhältnis aufgelaufen sind, auch vorrangig in der Pflicht. Er haftet für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag, dies auch im Innenverhältnis gegenüber den in das Mietverhältnis eintretenden nahestehenden Personen.

Die vorrangige Berechtigung des Erben hinsichtlich einer verpfändeten Sparurkunde nehmen sogar diejenigen Stimmen in der Literatur an, die bei einer geleisteten Barkaution noch dem eintretenden neuen Mieter das bessere Recht zusprechen wollen.

Die Tochter der verstorbenen Ehefrau des Mieters habe daher keinen Anspruch auf Herausgabe der Original-Sparurkunde und Freigabe des verpfändeten Guthabens.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Nachzahlung nur bei formell wirksamer Nebenkostenabrechnung fällig

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 17. Juni 2020, 318c C 69/19

Ein Wohnungsmieter hatte gegen die ihm vorgelegte Nebenkostenabrechnung Widerspruch eingelegt, nachdem er zum Teil nicht nachvollziehen konnte, nach welcher Berechnung einzelne Betriebskosten auf die Mietparteien verteilt worden waren. Der Vermieter teilte im Rahmen der Abrechnung mit, dass er bestimmte Betriebskosten anteilig sowohl auf die Wohnungs- als auch die vorhandenen Gewerbemieten umlege. In der Abrechnung fand sich beispielsweise als Erläuterung des Verteilerschlüssels der Hinweis: „Wohnung und Gewerbe ohne EG-Mieter.“

Das Gericht hielt dies für nicht ausreichend, sodass dem Vermieter nicht die in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung zustand. Die Nebenkostenabrechnung ist vielmehr in großen Teilen als formell unwirksam zu betrachten. Da die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten nach Ende des vorherigen Abrechnungszeitraums bereits abgelaufen war, war dem Vermieter eine inhaltliche Nachbesserung der Abrechnung auch nicht mehr möglich. Eine sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Nachforderung steht dem Vermieter jedoch nur dann zu, wenn sie sich auch ohne Berücksichtigung der unwirksam abgerechneten Betriebskostenpositionen rechtfertigt. Dies war hier nicht der Fall.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Hierfür ist eine Zusammenstellung der Gesamtkosten vorzulegen, die den Umlageschlüssel angibt und gegebenenfalls erläutert, den Anteil des Mieters berechnet, die Vorauszahlungen des Mieters abzieht und gedanklich und rechnerisch verständlich ist. Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Abrechnung haben sich dabei an ihrem Zweck zu orientieren. Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Es ist hierfür erforderlich, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt. Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs ist dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Das Amtsgericht setzt sich damit mit der vom BGH bisher offen gelassenen Frage auseinander, inwieweit eine Voraufteilung nachvollziehbar sein muss, wenn bei Gesamtkosten eine in der Abrechnung offen ausgewiesene Verteilung auf sowohl Wohn- als auch Gewerbe erfolgt ist. Nach Auffassung des Amtsgerichts

muss auch der Zwischenschritt zwischen den angegebenen Gesamtkosten und dem Anteil, der auf Wohnungsmieter umgelegt wird, anhand der Abrechnung nachvollziehbar sein.

Der BGH hatte in seiner jüngeren Rechtsprechung die Frage bejaht, inwieweit die Angabe schon bereinigter Gesamtkosten formell ordnungsgemäß ist. Der Vermieter muss für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der Gesamtkosten daher nicht offenlegen, ob und in welcher Höhe im Voraus ein Vorwegabzug für Kosten, die auf die Gewerbemieter entfallen, erfolgt ist. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es daher grundsätzlich nicht. Soweit der Vermieter jedoch seine Berechnung offenlegt, so muss auch diese Vorverteilung nach Auffassung des Amtsgerichts für den Mieter nachvollziehbar sein.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Kündigung wegen Tätlichkeiten gegenüber einem anderen Mieter

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 3. Juni 2020, 815 C 18/19

Die Räumungsklage einer Vermieterin hatte keinen Erfolg, da das Mietverhältnis durch ihre Kündigungen nicht wirksam beendet worden war. Die Vermieterin hatte das Mietverhältnis sowohl fristlos als auch ordentlich gekündigt, nachdem es unter anderem zu einer handgreiflichen Auseinandersetzung zwischen dem Mieter und seinem Nachbarn in dem Mietshaus gekommen war. Es ist der Vermieterin während des Gerichtsverfahrens nicht gelungen zu beweisen, dass ein hinreichender Kündigungsgrund vorlag.

Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine vorherige Abmahnung kann im Einzelfall entbehrlich sein. Dies ist regelmäßig bei Gewaltanwendung und Tätlichkeiten sowie bei Drohungen mit körperlicher Gewaltanwendung der Fall.

Dies gilt allerdings nicht ausnahmslos. Es ist auch bei Tätlichkeiten und Drohungen von körperlicher Gewalt eine Interessenabwägung vorzunehmen, in die sämtliche Umstände des Einzelfalls miteinzubeziehen sind. Zu berücksichtigen ist insbesondere die Schwere des Fehlverhaltens einschließlich des Anlasses und des Verschuldens sowie die Nachhaltigkeit des Fehlverhaltens. Nicht jede Auseinandersetzung, insbesondere wenn Anlass und Hergang ungeklärt sind, rechtfertigt eine fristlose Kündigung.

Da es für den Vorfall keine Zeugen gab, konnte das Gericht den Hergang nicht hinreichend aufklären. Der Geschädigte hatte sich im Rahmen seiner Aussagen zudem in Widersprüche verstrickt.

Die ordentliche Kündigung der Vermieterin sah das Gericht ebenfalls als nicht gerechtfertigt an. Eine ordentliche Kündigung ist zwar auch dann möglich, wenn schuldhaft Vertragsverletzungen von geringerem Gewicht gegeben sind. Für die ordentliche Kündigung ist – anders als bei der außerordentlichen Kündigung – lediglich die Erheblichkeit der Pflichtverletzung erforderlich. Eine vorherige Abmahnung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Sie kann aber bewirken, dass eine zunächst unerhebliche Pflichtverletzung durch die Wiederholung des Fehlverhaltens nach der Abmahnung die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Das Gericht hat vorliegend eine erhebliche Pflichtverletzung verneint. Es hat insoweit berücksichtigt, dass die Konfrontation zwischen den

Mietparteien von beiden Seiten betrieben worden ist, was in der Gesamtwürdigung das Gewicht der Pflichtverletzung relativiert hat. Das Mietverhältnis war mithin fortzuführen.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

6 Hundehaltung ist üblicherweise vertragsgemäßer Gebrauch

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11. November 2020, 916 C 461/19

Eine Mieterin erhielt von ihrer Vermieterin die Kündigung, da sie in der Wohnung zwei Hunde ohne Erlaubnis halte, die Tiere ein aggressives Verhalten zeigten und die Nachbarn belästigten. Die Vermieterin hatte die Bitte der Mieterin zur Zustimmung der Hundehaltung bezüglich eines zweiten Hundes zuvor schriftlich abgelehnt.

Das Gericht ging nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme jedoch davon aus, dass das Halten des Hundes dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung entspricht und die Mieterin daher berechtigt ist, den Hund in der Wohnung zu halten. Zur Tierhaltung regelt der Mietvertrag, dass Tiere grundsätzlich – mit Ausnahme von Kleintieren – nicht gehalten werden dürfen, wobei im Einzelfall eine abweichende Vereinbarung getroffen werden kann.

Die Vermieterin hat daher in jedem Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Haltung des entsprechenden Tiers zu genehmigen ist. Die Mieterin hat entsprechend um eine Genehmigung der Tierhaltung nachgesucht. Die Vermieterin hat die Hundehaltung abgelehnt, wobei das Gericht dies als nicht tragfähig angesehen hat. Die Vermieterin verwies in ihrem Ablehnungsschreiben insbesondere darauf, dass sich andere Mietparteien gestört fühlen würden. Das Gericht ging hier von einem Nachbarschaftskonflikt aus, der unabhängig von der Hundehaltung besteht.

Das Gericht konnte nicht erkennen, dass durch die Haltung eines zweiten Hundes, wobei es sich hierbei um einen Chihuahua-Mischling mit einem maximalen Körpergewicht von zwei Kilogramm handelt, die übrigen Mieter in dem Haus beeinträchtigt werden würden. Bei der Beweisaufnahme hat sich auch nicht bestätigt, dass der Hund sich gegenüber Nachbarn aggressiv verhalten habe. Vielmehr hat sich ergeben, dass die übrigen Bewohner des Hauses den Hund kaum kennen und sich entsprechend auch nicht durch ihn gestört fühlen.

Da dem Kündigungsschreiben der Vermieterin ausschließlich die nicht genehmigte Hundehaltung zugrunde lag, spielte das in dem Verfahren zusätzlich behauptete Fehlverhalten der Mieterin als Kündigungsgrund keine Rolle. Dem Mieter soll durch die Angabe des Kündigungsgrunds eine Prüfung ermöglicht werden, inwieweit die Kündigung berechtigt ist. Diesem Zweck würde es widersprechen, wenn es der Vermieterin gestattet wäre, im Lauf des Rechtsstreits Kündigungsgründe nachzuschieben, die nicht im Zusammenhang mit der Hundehaltung stehen, aber bereits zum Zeitpunkt des Kündigungsschreibens vorlagen und dennoch keinen Eingang in die Kündigungserklärung gefunden haben. Die Klage der Vermieterin war mithin nicht begründet, sodass die Mieterin die Wohnung nicht räumen musste.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

(*) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und auch für diejenigen, die sich keinem Geschlecht zuordnen. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – 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 DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – 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 DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 73.000 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. Kurzentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de

Wie würden Sie entscheiden?

Von Sigmund Chychla

Die meisten Mietverträge enthalten sogenannte Kleinreparatur-Klauseln, mit denen dem Mieter die Kosten für kleine Instandsetzungen innerhalb der Wohnung auferlegt werden. Dies stellt eine Abweichung zum gesetzlichen Leitbild eines Mietvertrags dar. Aus diesem Grund ist die Abwälzung dieser Kosten nur dann zulässig, wenn der Mieter dadurch nicht unangemessen benachteiligt wird, was nicht selten zum Streit zwischen den Mietparteien führt. Anhand der nachfolgenden Urteile sollen Beispiele aus der Rechtsprechung gezeigt werden.



Die Fälle

1. Füllventil eines WC-Spülkastens und Kalkablagerung in der Duschwanne

Zwischen den Parteien bestand Streit darüber, ob der Vermieter nach Beendigung des Mietvertrags dem Mieter die Kosten für die Kalkablagerung der Duschwanne und die Reparatur eines innerhalb des WC-Spülkastens liegenden Füllventils auferlegen kann. Der Vermieter war der Auffassung, dass es sich bei dem im zweistelligen Bereich liegenden Betrag um Kosten handelt, die durch die im Mietvertrag vereinbarte Kleinreparatur-Klausel erfasst sind.

2. Duschstange und Türen der Duschatrennung

In der im Formular-Mietvertrag der Parteien enthaltenen Klausel waren, sofern bestimmte Beträge nicht überschritten würden, vom Mieter Kosten für Bagatellschäden an den Installationsgegenständen zu übernehmen – unter anderem für Wasser. Nachdem der Vermieter für insgesamt 72,29 Euro die Duschstange erneuern und die Türen der Duschatrennung neu ausrichten lassen hatte, verlangte er die Kostenerstattung durch den Mieter. Weil der Mieter die Kosten nicht übernehmen wollte, erhob der Vermieter Klage.

3. Höchstgrenze von Kleinreparaturen von 120 Euro

Der Vermieter ließ in der Wohnung des Mieters den Kaltwasserabsperrrhahn für rund 50 Euro reparieren. Unter Berufung auf die im Mietvertrag enthaltene Kleinreparatur-Klausel verlangte er von den Mietern die Erstattung der Kosten. Diese verweigerten die Kostenerstattung mit Hinweis darauf, dass die Klausel unwirksam sei. Der für jede Reparatur festgelegte Höchstbetrag von 120 Euro sei zu hoch und benachteilige sie unangemessen. Daraufhin machte der Vermieter die Kosten gerichtlich geltend.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Köln (224 C 460/10) hat dem Mieter recht gegeben. Nach seiner Auffassung sei der Mieter nicht verpflichtet gewesen, die Kalkablagerung zu beseitigen. Der Vermieter habe nicht darlegen können, dass die Kalkablagerungen auf ein Verhalten des Mieters zurückzuführen waren, die über dem üblichen Mietgebrauch lagen. Die Reparatur am WC-Spülkasten stellte keine vom Mieter zu tragenden Kleinreparatur dar, weil ein innerhalb des WC-Spülkastens liegendes Teil nicht dem unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sei.

Zu 2: Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek (822 C 55/10) entschied, dass es sich nicht um Kosten für die Behebung von Schäden an

den „Installationsgegenständen für Wasser“ handelt, die zulässigerweise vom Mieter zu tragen wären. Die Duschstange und die Duschatrennung seien nach Auffassung des Gerichts weder zur Durchleitung oder Aufnahme von Wasser noch zur Regulierung des Wasserflusses bestimmt. Aus diesem Grund sei es zumindest zweifelhaft, ob die Reparaturen Sachen betreffen, die als „Installationsgegenstände für Wasser“ zu verstehen sind. Diese Unsicherheit müsse sich der Vermieter als Verwender des Mietvertrags zurechnen lassen.

Zu 3: Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (106 C 46/17) entschied, dass der Vermieter den Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten des Kaltwasserabsperrrahns habe. Das Gericht war der Auffassung, dass es sich deshalb um eine Kleinreparatur handle, weil die Mieter selbst entscheiden können, wie häufig sie den Absperrrhahn benutzen würden. Aus Angst vor hohem Wasserverbrauch oder einem Schadensfall würde der Absperrrhahn von Mietern durchaus oft abgestellt. Auch der Höchstbetrag der einzelnen Reparatur von 120 Euro sei noch angemessen.

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 (72)

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

Hohes Alter und lange Mietdauer allein schützen nicht vor Kündigung

Urteil vom 3. Februar 2021 – VIII ZR 68/19

Die knapp 90-jährige Mieterin bewohnt die Zweizimmerwohnung seit 1997. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis 2016 wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin und ihr in der Zwischenzeit verstorbener Ehemann widersprachen der Kündigung mit Hinweis auf die lange Mietdauer, ihr hohes Alter und ihre eingeschränkte Gesundheit. Zudem seien sie in dem Stadtteil verwurzelt und könnten sich einen Umzug nicht leisten. Vor dem Amts- sowie dem Landgericht hatte die Vermieterin mit ihrem Räumungsanspruch keinen Erfolg.

Der BGH entschied zugunsten der Vermieterin. Für einen Widerspruch gegen die Kündigung seien Härtegründe erforderlich, die sich deutlich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben. Allein ein hohes Alter könne den Anspruch auf Verbleib in der Wohnung nicht begründen, da sich eine Kündigung, je nach der Persönlichkeit und der gesundheitlichen beziehungsweise psychischen Verfassung, unterschiedlich auswirke. Es seien daher konkrete Feststellungen zu den im Einzelfall existierenden altersbedingten Erschwernissen erforderlich. Dies gelte auch hinsichtlich der sozialen Verwurzelung im Wohnumfeld. Die Wohndauer allein ließe noch keine Rückschlüsse insbesondere auf vorhandene nachbarschaftliche Kontakte sowie eine eventuelle Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen et cetera zu. Vielmehr hänge dies von der individuellen Lebensführung ab. Klärungsbedürftig sei zudem die Notwendigkeit einer ärztlichen Versorgung im direkten Wohnumfeld. Gleichzeitig sei abzuschätzen, inwieweit konkrete negative Folgen mit einem erzwungenen Umzug zu erwarten wären.

Kommentar: Die auf den ersten Blick fast als zynisch anmutende Begründung der Richter darf als Fortsetzung der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung bezüglich der recht hohen Hürden für den Einwand einer sozialen Härte bei einem Kündigungswiderspruch gewertet werden. Auch betagte Mieter sind vor einer Kündigung ihrer Wohnung nicht ohne Weiteres geschützt. Dringend erforderlich ist daher auch konkret gutachterlich vorzutragen, dass aufgrund der persönlichen Verhältnisse ein Wohnungswechsel mit erkennbar schwerwiegenden Folgen verbunden wäre und daher eine Räumung unzumutbar sei.

Anwendbarkeit der Mietpreisbremse bei erfolgten Modernisierungen

Urteil vom 11. November 2020 – VIII ZR 369/18

Die 86 Quadratmeter große Wohnung in Berlin wurde 2016 zu einer Miete von 13,99 Euro pro Quadratmeter neu vermietet. Die Mieter rügten einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, da aus ihrer Sicht lediglich 9,61 Euro pro Quadratmeter gerechtfertigt seien. Die Vermieterin hielt die Miete aufgrund durchgeführter Modernisierungen für zulässig und verweigerte eine Reduzierung der Miete. Sie habe nach Auszug der Vormieter neue Fliesen im Bad und in der Küche verlegen lassen. Zudem seien eine Küche eingebaut sowie die sanitären Einrichtungen ausgetauscht worden. Ebenso seien die Elektro-Anlage erneuert und ein Parkettboden verlegt worden. Insgesamt seien hierbei circa 58.500 Euro angefallen. Das Landgericht verneinte einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, da die Aufwendungen ein Drittel der Neubaukosten einer vergleichbaren Wohnung – ohne Grundstück – ausmachen würden.

Der BGH entschied jedoch, dass das Landgericht den Fall erneut zu prüfen habe. Bei dem genannten Aufwand sei zwar von einer

umfassenden Modernisierung auszugehen, die einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse ausschließen könnte. Hierbei seien jedoch gleichzeitig erfolgte Erhaltungsmaßnahmen nicht zu berücksichtigen.

Soweit Einrichtungen vor einer Neuvermietung erneuert werden, die zwar einen erheblichen Teil ihrer Lebensdauer hinter sich haben, aber lediglich abgenutzt sind, zählten die hierfür angefallenen Kosten nicht mit. Es handele sich hierbei lediglich um so genannte modernisierende Instandhaltungsmaßnahmen. Zudem komme es nicht allein auf die Kosten an. Um eine Ausnahme von der Mietpreisbremse zu rechtfertigen, müsse die Wohnung nach erfolgter Modernisierung im Wesentlichen dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen. Voraussetzung hierfür wäre grundsätzlich auch ein Heizungsaustausch, der Einbau neuer Fenster sowie die Schaffung einer wärmegeämmten Fassade.

Kommentar: Vermieter berufen sich häufig auf die Nichtanwendbarkeit der Mietpreisbremse unter Hinweis auf Modernisierungsaufwendungen vor Mietbeginn. Oftmals sind diese jedoch aufgrund einer alten Ausstattung der Wohnung ohnehin zwecks Erlangung einer angemessenen Miete geboten. Allein durch die Erneuerung der Ausstattung der Wohnung ist daher eine überhöhte Miete nicht gerechtfertigt. In der Praxis werden die Mieterrechte durch dieses Urteil gestärkt. Aufgrund der komplexen Rechtsmaterie sollten die Mieter sich jedoch stets Rechtsrat einholen, zumal nicht selten eine Mietreduzierung möglich ist. Lediglich eine Kernsanierung der Wohnung dürfte einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse ausschließen.

Keine Details bei Eigenbedarfskündigung

Beschluss vom 9. Februar 2021 – VIII ZR 346/19

Die Vermieter kündigten den Mietern mit der Begründung, ihr Sohn benötige die Wohnung aufgrund eines erhöhten Wohnbedarfs sowie insbesondere für seine Homeoffice-Tätigkeit. Die Mieter akzeptierten die Kündigung nicht, sodass die Vermieter Räumungsklage erhoben. Die Vorinstanzen wiesen die Klage mangels einer ausreichenden Begründung der Kündigung ab. Der alleinige Hinweis auf den vermeintlichen Bedarf einer größeren Wohnung reiche nicht aus. Die Mieterseite müsse in die Lage versetzt werden, den geltend gemachten Bedarf anhand der Angaben im Kündigungsschreiben, zumindest überschlägig,

zu überprüfen. Es seien daher konkrete Angaben zur Größe und Aufteilung der bisherigen Wohnung erforderlich. Der BGH hingegen hält die Anforderungen des Landgerichts an eine formell ordnungsgemäße Kündigung für zu hoch. Die Wirksamkeit der Kündigung setze hiernach grundsätzlich die Angabe der Gründe eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus. Dies soll den Mietern frühestmöglich Klarheit über ihre Rechtsposition verschaffen und in die Lage versetzen, alles Erforderliche für ihre Interessenvertretung zu veranlassen. Bei einer Eigenbedarfskündigung würde zunächst die Angabe der Person, für die der Bedarf geltend gemacht wird, sowie die Darlegung des Interesses für die Erlangung der Wohnung genügen. Das Begründungserfordernis würde jedoch nicht dazu dienen, den Mietern bereits durch Angabe von weiteren Details eine Überprüfung des vom Vermieter geltend gemachten Bedarfs zu ermöglichen und ihn schon im Vorfeld eines unter Umständen späteren Prozesses auf sachliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen. Vielmehr sei die Frage, inwieweit der angegebene Kündigungsgrund tatsächlich bestehe, eine Frage der materiellen Begründetheit der Kündigung und erforderlichenfalls im Prozess im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären.

Kommentar: Der BGH setzt seine Rechtsprechung bezüglich der formellen Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung fort. Soweit die Gründe in der Kündigung lediglich oberflächlich beziehungsweise stichwortartig zu benennen sind, können die Mieter ihre Erfolgsaussichten bezüglich eines Widerspruchs regelmäßig im Vorwege kaum realistisch abschätzen. Eine Streitvermeidung wird durch diese Rechtsprechung häufig nicht zu erzielen sein. Gleichzeitig stärkt die Rechtsprechung Vermieter, die mit einer „lapidaren“ Begründung unliebsame Mieter im Wege eines ange deuteten „Eigenbedarfs“ aus der Wohnung vertreiben wollen. Jedenfalls können diese regelmäßig die Ernsthaftigkeit des geltend gemachten Eigenbedarfs vorab nicht einschätzen.

Modernisierungsmieterhöhung: Musterklage abgewiesen

Urteil vom 18. März 2021 –
VIII ZR 305/19

Ein Großvermieter in München kündigte im Dezember 2018 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen gegenüber circa 200 Mietparteien an, die Ende 2019 beginnen sowie bis 2023 andauern würden. Hiermit verbunden

bis zu 729 Euro monatlich. Nach der neuen Regelung wäre allenfalls eine Erhöhung um circa 230 Euro monatlich möglich.

Der Mieterverein München hielt die deutlich vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen erklärte Modernisierungsankündigung für verfrüht. Es sollte hierdurch lediglich die alte, für den Vermieter weitergehende Mieterhöhungsmöglichkeit genutzt werden. Der Verein klagte für 145 Mieter im Rahmen einer Musterfeststellungsklage vor dem OLG München zunächst mit Erfolg. Nach Ansicht der Richter fehlte es an einem notwendig engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Ankündigung sowie dem Beginn der Maßnahmen.

Der BGH hingegen gab dem Vermieter recht. Die Planungen für die Maßnahmen seien Ende 2018 weitgehend abgeschlossen gewesen, sodass eine ordnungsgemäße Ankündigung bereits möglich gewesen sei. Es gebe keine zeitliche Maximalvorgabe für den Zeitraum zwischen einer Ankündigung und dem Beginn der Arbeiten. Soweit es einen Stichtag für eine Neuregelung gebe, sei es niemandem vorzuwerfen, wenn er es mit der notwendigen Ankündigung noch bis kurz vor Ende der für ihn günstigeren Rechtslage schaffe.

Kommentar: Die Entscheidung bedeutet für die Mieter teilweise eine Verdoppelung ihrer monatlichen Mietbelastung. Die Vermieterin hatte erkennbar die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme deutlich vor Beginn der Arbeiten sowie Jahre vor Beginn der Mieterhöhung lediglich zwecks Durchsetzung der deutlich höheren Miete auf Basis der alten gesetzlichen Regelung vorgenommen. Modernisierungsmieterhöhungen haben ohnehin nicht selten eine erhebliche Mehrbelastung und damit verbunden die Vertreibung der alteingesessenen Mieter zur Folge, sodass die deutlich vorzeitige Modernisierungsankündigung im vorliegenden Fall an sich auch als rechtsmissbräuchlich hätte gewertet werden können. ■



war die Ankündigung einer Mieterhöhung, die nach der bis Ende 2018 geltenden gesetzlichen Regelung jährlich elf Prozent der für die Wohnung angefallenen Modernisierungskosten betrug. Ab dem Jahr 2019 wurde diese Grenze auf acht Prozent gesenkt. Zugleich wurde eine Obergrenze eingezogen, laut der sich die Miete in den ersten sechs Jahren um nicht mehr als drei Euro beziehungsweise bei noch recht niedrigen Mieten um nicht mehr als zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen darf. Die unterschiedliche Rechtslage führte teilweise zu einer Erhöhung nach alter Rechtslage um

Housing Action Day in Hamburg

(pm) Auch in diesem Jahr gab es ihn: den Housing Action Day! Nach einem europaweiten Aufruf zum Aktionstag am 27. März 2021 gab es auch in Hamburg unter Pandemie-Bedingungen viele dezentrale Aktionen von Initiativen und Aktivistinnen und Aktivistinnen zum Thema Boden und Wohnen.

Vor der Sozialbehörde machte eine Gruppe mit einer Aktion auf die Situation der zahlreichen Obdachlosen aufmerksam, die trotz geschlossener Hotels auch in der kalten Jahreszeit in Hamburg weiterhin auf der Straße „wohnen“ mussten. Hier wurde deutlich, wie wichtig das Menschenrecht auf Wohnen ist. Auch vor dem ehemaligen Holsten-Areal fand eine Aktion statt. Bei dem Gelände handelt es sich zwar nicht um ein ehemals städtisches Grundstück – es wird jedoch deutlich, was Bodenspekulation bedeutet. Der Kaufpreis dieses Areals wurde durch mehrfache Veräußerungen immer weiter in die Höhe getrieben. Die Wohnungen, die hier eines Tages entstehen, müssen diese Spekulationsgewinne nachträglich erwirtschaften. Viel Platz für preiswerten Wohnraum wird es wohl nicht geben (siehe auch den Bericht auf Seite 25).

Weitere Aktionsschwerpunkte: Der Deutsche Mieterbund hat auf Bundesebene die Kampagne Mietenstopp ins Leben gerufen. Zentrale Forderung ist ein Mietmoratorium für sechs Jahre. In

Hamburg fordert der Mieterverein zu Hamburg seit jeher mehr bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet. Die beiden unter der Parole „Keine Profite mit Boden und Miete“ laufenden Volksinitiativen haben sich genau dieses Ziel auf die Fahnen geschrieben und luden am Housing Action Day zu einer Kundgebung vor dem „Neuen Hühnerposten“ ein. Hierbei handelt es sich um ein ehemals städtisches Grundstück, das 2013 privatisiert wurde. Heute kann man hier Mikroappartements für bis zu 45 Euro pro Quadratmeter „all inclusive“ anmieten. Nur wenige Menschen können das bezahlen.

Zwischenzeitlich hat auch die Stadt eingesehen, dass unkontrollierte Grundstücksverkäufe den Hamburger Mieterinnen und Mietern schaden. Die Initiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ wollen hier anknüpfen und zukünftig Veräußerungen von städtischem Grund und Boden unterbinden. Außerdem soll auf für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen nur noch dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entstehen. ■

Kontakt

Paul-Hendrik Mann,
Mieterverein zu Hamburg,
Tel. (040) 8 79 79-223,
E-Mail: p.mann@mieterverein-hamburg.de



Große Spekulation am Kleinen Schäferkamp



(pm) Bis vor einigen Monaten war die Welt am Kleinen Schäferkamp 16a-f im Schanzenviertel noch in Ordnung. Die Wohnungen der Häuserreihe, die teilweise noch aus der Gründerzeit stammen, waren zwar durchaus einem Instandhaltungsstau ausgesetzt – die Bewohnerinnen und Bewohner mochten aber ihr Fleckchen Erde, das trotz der zentralen Lage im Hinterhof eine gewisse Ruhe ausstrahlt.

Mit der Ruhe war es jedoch vorbei, als Anfang des Jahres bekannt wurde, dass die Häuser zwangsversteigert werden sollen. Nach dem Ableben des bisherigen Eigentümers sind die Gebäude im Besitz einer Erbengemeinschaft, die aufgrund von Streitigkeiten eine Teilungsversteigerung anstrebt. Es besteht nun für die Bewohnerschaft die Gefahr, dass ein zukünftiger Käufer durch umfangreiche Modernisierungen die Mieten in die Höhe treiben will, um den hohen Kaufpreis zu refinanzieren. Für die vielen, zum Teil langjährigen Bestandsmieter war diese Nachricht zunächst ein Schock.

Die Mieterschaft ging aber nach dem Motto „Mund abwischen und weitermachen“ vor und hat Strukturen geschaffen, um ein solches Schreckensszenario zu verhindern. So wurde eine Öffentlichkeit geschaffen und die gegründete „Initiative KS16HH“ erfuhr breite Solidarität. Mehrere Zeitungen berichteten, und auch die politischen Entscheidungsträger zeigen sich interessiert für den Sachverhalt.

Die Bewohner streben eine genossenschaftliche Lösung an. Die Häuser sollen bestenfalls in eine eigene Genossenschaft überführt werden, um so den Bestand der eigenen Wohnungen langfristig zu sichern. Ob dieses Unterfangen erfolgreich abgeschlossen werden kann, war zum Redaktionsschluss noch unklar. Der Mieterverein zu Hamburg lobt das Engagement der Aktivistinnen als vorbildlich und fordert im Zweifel eine politische Lösung. Die Aufwertung, die zwangsläufig mit steigenden Mieten einhergehen würde, wäre auch für die Stadt das schlechteste Ergebnis. Der Mieterverein zu Hamburg bleibt dran! ■



„Holstenquartier“ liegt auf Eis

Wo in Altona ein neuer Stadtteil entstehen soll, passiert derzeit gar nichts

Von Reinhard Schwarz

Es sollte das nächste große Bauvorhaben werden: das ehemalige Gelände der Holsten-Brauerei in Altona. Auf einer Fläche von 86.500 Quadratmetern, das entspricht in etwa zwölf Fußballfeldern, sollen Wohnungen für 3.000 bis 3.500 Menschen entstehen, außerdem eine Schule, ein Hotel und Gewerberaum. Doch derzeit herrscht im „Holstenquartier“ Funkstille.

Das Areal verwahrlost zusehends. Das einst so betriebsame Gelände wirkt menschenleer. Der Grund für den Stillstand: Das attraktive Grundstück wird seit Jahren auf dem internationalen Immobilienmarkt hin und hergeschoben – und dabei immer teurer. Die Politik liegt im Streit mit den neuen Besitzern, den mittlerweile vierten.

Wert des Areals hat sich verdreifacht

Kürzlich ging das Filetgrundstück in das Eigentum der Adler Group über. Nicht über einen regulären Verkauf, vielmehr erwarb die Adler Group Mehrheitsanteile des Vorbesitzers, der Consus Real Estate AG, die ihrerseits 2018 den Vorvorbesitzer (zum Teil) geschluckt hatte. Der Vorteil bei diesen sogenannten Share Deals, bei denen statt einzelner Grundstücke gleich ganze Firmen oder Teile gekauft werden: Es fällt keine Grunderwerbssteuer an. Der Staat geht leer aus.

Der Wert der Fläche hat sich mittlerweile etwa verdreifacht, liegt Berichten zufolge aktuell bei mehr als 300 Millionen Euro, ohne dass auch nur irgendetwas auf dem Grundstück geschehen ist. Das

Ziel, hier eines Tages bezahlbare Wohnungen zu schaffen, bleibt so womöglich auf der Strecke. Wie bei ähnlichen Projekten plant der Bezirk auch hier den „Drittel-Mix“: je ein Drittel Sozialwohnungen, frei finanziierter Wohnraum und Eigentum.

„Immobilien-Monopoly“

„Die Geschichte des Holstenquartiers in den letzten sechs Jahren erinnert stark an ein Immobilien-Monopoly, wobei die Stadt leider keine gute Figur gemacht hat“, kritisiert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Es sei ein Lehrbuchbeispiel dafür, wie Investoren, die vorgeben, dringend benötigte Wohnungen bauen zu wollen, durch Share Deals das Bauland mit spekulativen Gewinnen immer wieder weiterveräußern. „Die Verlierer sind dann die Stadt, der die Grunderwerbssteuer entgeht, und die Wohnungssuchenden, weil sie die durch Grundstücksspekulation gestiegenen Mieten zahlen müssen“, so Chychla.

Der Senat hatte gegenüber dem Holsten-Eigentümer Carlsberg auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, sofern die Brauerei in Hamburg bleibe. Holsten zog mit der Bierproduktion nach Harburg, doch das Grundstück landete anschließend bei „Projektentwicklern“, die ihren Aktionären hohe Renditen versprochen.

Der Bürgerschaftsabgeordnete Norbert Hackbusch (Die Linke) gibt dem Senat die Schuld am Desaster: „Die Stadt hat auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, wohl auch entsprechend der Ideologie, dass Privatinvestoren das Grundstück besser entwickeln können. Das Ergebnis können wir jetzt sehen: Der Grundstückspreis hat sich nach dem vierten Verkauf in etwa verdreifacht, und wir wissen nicht, ob damit das Ende der Fahnenstange erreicht ist.“

„Eigentümer ist extrem schwieriger Partner“

Die Bezirkspolitik spielt offenbar auf Zeit. Sven Hielscher, Fraktionschef der Altonaer CDU: „Die Politik im Bezirk Altona betreibt



das Planverfahren aktuell nicht weiter, weil der öffentlich-rechtliche Vertrag noch nicht unterschrieben ist. Darin wird die Art der Bebauung geregelt. Unser schärfstes Mittel ist das Planungsrecht, es gibt zwar einen Bebauungsplanentwurf, der ist aber noch nicht rechtskräftig.“ Die Frage ist, wer den längeren Atem hat. Hielscher: „Wir lassen uns nicht von den Immobilienfirmen auf der Nase herumtanzen, obwohl es sich bei dem jetzigen Eigentümer um einen extrem schwierigen Partner handelt. Auch die andere Seite steht unter Zeitdruck, denn auch die Kapitalgeber beziehungsweise Eigentümer wollen ihr Geld wiedersehen.“

Der Bezirksabgeordnete Gregor Werner (SPD) zu den Forderungen der Bezirkspolitik: „Wir erwarten, dass sich der neue Eigentümer an die bisherigen Verträge hält. Dazu gehört auch die Erfüllung des Letter of Intent, der schriftlichen Zielsetzung zwischen der Stadt Hamburg und dem Investor, und auch die Übernahme aller Verpflichtungen der Voreigentümer.“ Ob der Verzicht auf das Vorkaufsrecht richtig gewesen sei, müsse die Zukunft zeigen, so Werner. Geplant sei, das Steuerschlupfloch Share Deals über das Bundesrecht zu schließen.

Mittlerweile hat sich mit „Knallt am dollsten“ in Anspielung auf einen Szenespruch eine Initiative gebildet. Angesichts der aktuellen Entwicklung „würde ein Viertel entstehen, wo Wohnen nur noch für Gutverdienende erschwinglich wäre, verbunden mit dem entsprechenden Preisdruck und Gentrifizierungseffekten auch für die umliegenden Quartiere“, heißt es in einer Erklärung. „Für eine solidarische Stadtentwicklung wäre das Holsten-Areal damit unwiederbringlich verloren.“ ■



Holsten-Ritter.
Fotos: Schwarz (2)

Hamburgs Sonderweg

Grundsteuerreform: Was Mieterinnen und Mieter in der Hansestadt wissen sollten

Von Siegmund Chychla



Was ist die Grundsteuer und inwieweit betrifft sie Mieter?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz, zu dem alle Grundstücke und Gebäude gehören, erhoben. Die Steuerschuldner sind die Eigentümer, von denen die Steuer auch grundsätzlich zu entrichten ist. Neben Wohngrundstücken gehören auch gewerblich genutzte Grundstücke und Flächen in der Land- und Forstwirtschaft dazu. Im Vermietungsfall können die Eigentümer die Grundsteuer durch den Mietvertrag als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Leider konnten sich der Deutsche Mieterbund und der Mieterverein zu Hamburg mit der Forderung an den Gesetzgeber, die Betriebskostenverordnung zu ändern, um die Umlage der Grundsteuer auf Wohnraummieterinnen und Mieter auszuschließen, nicht durchsetzen.

Warum eine neue Grundsteuer?

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherigen Regelungen der grundsteuerrechtlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, weil die unterschiedliche Behandlung gleichartiger Grundstücke mit zum Teil jahrzehntealten Einheitswerten mit dem Grundgesetz kollidierte.

Können Städte und Gemeinden auf die Steuer verzichten?

Auch wenn es sich bei dem Grundsteuergesetz um eine bundesgesetzliche Regelung handelt, fließen die Einnahmen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Nach Schätzungen der Finanzbehörde wird sich 2025 das Steueraufkommen aus der Grundsteuer in Hamburg auf rund 500 Millionen Euro belaufen. Damit zählt die Steuerart neben der Gewerbesteuer zu den wichtigsten Einnahmenquellen der Hansestadt. Diese Mittel sind dringend erforderlich, um unter anderem Schulen, Spielplätze und Sozialeinrichtungen zu finanzieren sowie wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege, Brücken oder den öffentlichen Personennahverkehr vorzunehmen.

Was soll mit der Reform der Grundsteuer erreicht werden?

Die bundesweite, Ende 2019 beschlossene Neuregelung sieht zunächst vor, dass das Gesamtsteueraufkommen beibehalten bleibt und nicht zur Mehrbelastung der Steuerpflichtigen führen soll. Die Neuregelung soll außerdem für mehr Steuergerechtigkeit sorgen, indem sich die Grundsteuer an den aktuellen Einheitswerten der Immobilien orientieren soll. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, werden Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsgesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen durch Ermäßigung der Grundsteuer privilegiert. Schließlich wird durch eine Öffnungsklausel einzelnen Ländern ermöglicht, von der bundeseinheitlichen Regelung abzuweichen und ein eigenes Grundsteuermodell zu erlassen.

Wieso hat sich Hamburg für ein eigenes Grundsteuerrecht entschieden?

Nachdem Proberechnungen gezeigt hatten, dass das bundesdeutsche Steuermodell insbesondere in den innenstädtischen Lagen Hamburgs aufgrund der Preisexplosion des Bodenwerts in den vergangenen Jahren zu einem enormen Anstieg der Grundsteuern führen könnte, bestand insbesondere für die dort noch wohnenden Mieter die Gefahr der finanziellen Überforderung und der dadurch bedingten Segregation. Bei der starken Orientierung an den sich verändernden Bodenrichtwerten des Bundesmodells wären auch Probleme bei der Wertermittlung programmiert und eine turnusmäßige Neuermittlung der Immobilienwerte erforderlich.

Aus diesem Grund soll sich die Grundsteuer in Hamburg ab dem 1. Januar 2025 nicht nach den zuletzt stark gestiegenen Bodenwerten orientieren, die maßgeblich den Einheitswert der Immobilie bestimmen. Die Steuer wird vielmehr unabhängig von der Nutzung nach der Grundstücks- und Gebäudefläche berechnet. Dem Bodenwert wird durch die Einteilung in die Wohnlagen „gut“ und „normal“ des Hamburger Mietenspiegels Rechnung getragen. Dabei sollen Grundstücksflächen mit 0,04 Euro und Gebäudeflächen mit 0,50 Euro pro Quadratmeter berücksichtigt werden.

Die Grundsteuermesszahl 100 bei den Gebäudeflächen, die dem Wohnen dienen, soll gegenüber anderen Nutzungen mit einer Reduzierung auf 70 Prozent privilegiert werden. Liegt die Wohnung nicht in der guten, sondern in der normalen Lage, erfolgt ein weiterer Abschlag von 25 Prozent. Eine weitere Ermäßigung um jeweils 25 Prozent ist bei Sozialwohnungen und Denkmälern vorgesehen. Die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl von 100 für Gebäudeflächen können auch kumuliert werden, sodass beim Wohnen in normaler Lage in einer Sozialwohnung, die in einem Denkmal belegen ist, die Grundsteuermesszahl auf 29,5 Prozent schrumpft und von den ursprünglichen 0,50 Euro pro Quadratmeter Gebäudefläche nur noch 0,15 Euro verbleiben.

Ist die genaue Höhe der Grundsteuer schon heute bekannt?

Nein. Erst nach der Ermittlung der Grundstücks- und Gebäudeflächen ab Anfang 2022 anhand der Angaben der Eigentümer wird die Steuerverwaltung den Hebesatz festlegen können, der die Berechnung der Grundsteuer möglich machen wird. Mieter werden erst anhand der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2025 in Erfahrung bringen können, ob sie durch die neue Hamburger Grundsteuer bevorteilt oder benachteiligt werden.

Videokamera im Treppenhaus stört Hausfrieden

Datenschutz im Mietrecht: Was Vermieter und Mieter beachten müssen

Von Klaus Sanmann

Vor kurzem lag bei Meike S. ein kurzes Rundschreiben ihrer Hausverwaltung im Briefkasten: „Aufgrund von diversen Sachbeschädigungen in der letzten Zeit werden wir zukünftig ihr Haus durch Videokameras überwachen lassen, wir gehen davon aus, dass diese Maßnahme auch im Interesse aller Mieter ist.“ Auch wenn mehr Sicherheit durchaus im Interesse von Meike S. liegt und sie die Schmierereien im Treppenhaus nerven – dass ihr Kommen und Gehen zukünftig überwacht und ihre Besucher erfasst werden sollen, das kommt für sie dennoch überhaupt nicht infrage!



Grundsätzlich sind Überwachungssysteme nur dann zulässig, wenn sie zwingend zur Wahrung des Hausrechts erforderlich sind, die Bewohner oder Besucher deutlich darauf hingewiesen werden, die Aufnahmen nicht gespeichert werden und der Persönlichkeitsschutz der Betroffenen nicht höher zu werten ist. Eine Videoüberwachung ist daher immer nur die allerletzte Alternative, wenn es keinerlei andere Möglichkeiten zur Gefahrenabwehr gibt. Die Vermeidung von Sachbeschädigungen rechtfertigt keinen so gravierenden Eingriff in die Privatsphäre; in diesem Punkt ist die Rechtsprechung eindeutig. Anders mag es sich im Einzelfall verhalten, wenn zum Beispiel schwere Straftaten abzuwehren sind.

Auch Mieter geraten bisweilen mit dem Datenschutz in Konflikt. Eine Videokamera im Treppenhaus zu installieren, um zu beobachten, wer sich an der eigenen Wohnungstür zu schaffen macht oder Dreck auf die Fußmatte kippt, ist hoch problematisch.

Sobald die Grenze der eigenen Wohnung überschritten ist und unbeteiligte Besucher im Treppenhaus gefilmt werden, ist der Datenschutz verletzt. Vermieter werden in der Regel solche Kameras schon deshalb untersagen, weil allein ihre Anwesenheit den Hausfrieden stört und sie im Hoheitsbereich des Vermieters angebracht sind. Bei gemieteten Häusern darf lediglich das eigene Grundstück überwacht werden, die Beobachtung von Nachbargrundstücken oder öffentlichem Grund ist absolut tabu!

Von der Rechtsprechung als berechtigt anerkannt sind Videoanlagen, die mit der Klingelan-

und möglicherweise ins Internet gestellt werden, von dessen Zustimmung abhängig. Hierzu gehören alle Fotos, die zum Beispiel im Zusammenhang einer Wiedervermietung aufgenommen werden sollen. Auch dürfen alle Fotos verweigert werden, die mögliches vertragswidriges Wohnverhalten dokumentieren.

Anders verhält es sich jedoch, wenn lediglich einzelne Bauteile, die modernisiert oder instandgesetzt werden müssen, fotografiert werden, ohne dass persönliche Gegenstände auf den Bildern zu erkennen sind. Hier überwiegt das berechtigte Interesse des Vermieters.

Ob es um die Speicherung von persönlichen Daten des Mieters, deren Weitergabe an Handwerker oder Servicefirmen, um Fotos, Videoüberwachung oder Smarthome geht – stets hat der Vermieter die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz zu beachten. Grundsätzlich dürfen Daten nur nach Treu und Glauben für festgelegte Zwecke und mit der Einwilligung des Betroffenen verarbeitet werden.

Ob ein Verstoß gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen vorliegt, erfahren Sie von Ihrem Rechtsberater, in dringenden Fällen von der Polizei oder dem Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit. ■

**Hamburgischer Beauftragter
für Datenschutz und
Informationsfreiheit:**

Tel. (040) 428 54 – 4040

datenschutz-hamburg.de

mailbox@datenschutz.hamburg.de



Das Porträt: Dr. Anna Joss, Leiterin des Hamburger Denkmalschutzamts

Bewahrerin von Hamburgs junger Baukultur



Von Volker Stahl

Metropolen stehen unter einem stetigen Erneuerungsdruck. Unglücke wie der Große Brand von 1842, Krankheiten wie die Cholera-Epidemie oder der rasante Bevölkerungszuwachs in der Zeit der Industrialisierung sorgten in Hamburg jeweils für einen Modernisierungsschub, dem alte Bausubstanz weichen musste. Seit einem Jahr wacht Dr. Anna Joss darüber, dass in der sich heute wieder dynamisch entwickelnden Hansestadt die wichtigsten Bauten aus verschiedenen Epochen nicht der Abrissbirne zum Opfer fallen.

„Hamburg kann stolz sein auf seine vielfältigen Denkmäler, wobei es besonders herausragende Gebäude und Anlagen aus der Zeit des 20. Jahrhunderts besitzt. Gerade ihnen müssen wir unser besonderes Augenmerk schenken“, gab Anna Joss zur Amtseinführung im vergangenen Jahr zu Protokoll. Die Chefin von 42 festangestellten Mitarbeitern startete sogleich ein großangelegtes Inventarisierungsprojekt, das Objekte aus der Zeit von 1975 bis 1995 prüft. „Natürlich mit dem Ziel, einige davon auch unter Schutz zu stellen und somit Hamburgs junge Baukultur zu erhalten“, betont Joss. Der 41-Jährigen eilt der Ruf voraus, besonders der Bauweise des Brutalismus aus den 1960er- und 1970er-Jahren gegenüber sehr aufgeschlossen zu sein.

Doch viele Hamburger finden die Bauten aus dieser Zeit hässlich und nicht unbedingt erhaltenswert. Anna Joss verweist bei diesem Thema jedoch gern auf den Wandel der Moden: „Tatsächlich werden ältere Gebäude, beispielsweise aus der Gründerzeit, heute allgemein geschätzt und als schützenswert angesehen. Das war nicht immer so. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts waren großflächige Abrisse von Gründerzeitbauten keine Seltenheit und es wurde argumentiert, dass diese zu wenig ‚modern‘ seien und der Fassadenschmuck und Stuck hässlich.“ Heute seien es eben die Gebäude der 1960er- und 1970er-Jahre, die noch wenig geschätzt würden, sagt Joss.

Deshalb sei in diesem Zusammenhang eine gute Vermittlung gefragt, um auf die baukulturellen Besonderheiten dieser Gebäude aufmerksam zu machen. Das funktioniere am besten, wenn man diese den Menschen näherbringt, betont Hamburgs oberste Denkmalschützerin: „Gebäude zu begehen und auch zu entdecken, was es im Inneren zu sehen gibt. Welche Überlegungen des Architekten flossen mit ein, was hat sich der Bauherr damals gedacht?“ In den Bauten der City Nord etwa schwingt „Utopisches und die freudige Erwartung an die Zukunft“ mit.

Anna Joss arbeitet seit 2018 im Denkmalschutzamt der Hansestadt, das sie seit April 2020 leitet. Bevor sie an die Elbe kam, studierte

sie Geschichte, Kunstgeschichte und Neuere Deutsche Literatur. Ihre Doktorarbeit schrieb sie über die „Sammlungsgeschichte des Schweizerischen Nationalmuseums 1899 bis 2007“. Anschließend arbeitete sie im Denkmalschutz in Zürich.

„Anna Joss ist eine international erfahrene Denkmalpflegerin, die sich durch große fachliche Kompetenz auszeichnet. Sie ist eine starke Anwältin der Baukultur, die mit einem guten Gespür für das Spannungsfeld, in dem sich die Denkmalpflege in einer dynamischen Großstadt bewegt, den Denkmalschutz in Hamburg weiterentwickeln wird“, verteilte Kultursenator Dr. Carsten Brosda anlässlich ihrer Amtseinführung reichlich Vorschusslorbeeren.

Im aktuellen Job hätten ihr die in Zürich gemachten Erfahrungen geholfen, meint Anna Joss: „Beide Städte haben viele Gemeinsamkeiten: der Erneuerungsdruck auf den Baubestand, überraschenderweise auch in besonderem Maße in den Innenstädten, die doch sozusagen ‚fertig gebaut‘ erschienen, sowie die Wohnungsbau-Offensiven.“ An Hamburg gefällt ihr besonders die Vielfältigkeit – die weißen Villen an der Alster ebenso wie die roten Klinkerbauten: „Noch bunter wird es, sobald wir uns genauer mit der Farbigkeit der Stadt befassen. Klinkerbauten wurden bis in die Fugen farblich – blau, rot und gelb – gestaltet, in den Gebäudeinneren erwarten uns oft beeindruckend bunte Treppenhäuser und viele Gebäude, die heute in simplem Weiß gestrichen sind, waren einst in schönen Sand- und Ockertönen gehalten.“

Doch die Freude über alte Bausubstanz wird manchmal getrübt. Das beste Beispiel ist die denkmalgeschützte Schilleroper, die die Eigentümer trotz städtischen Drucks verfallen lassen. Eine heikle Aufgabe für Anna Joss, die sich bedeckt hält: Das frühere Zirkus-Theater sei ein „anspruchsvoller Fall“, da sei man mitten im Prozess. Auch zum umstrittenen Abriss des City-Hofs vermeidet sie klare Worte: „Diese Entscheidung ist vor meiner Zeit in Hamburg gefallen.“ In der aktuellen Diskussion über die zur Disposition stehenden Seeterrassen bezieht die Denkmalschützerin aber eine klare Position: „Das Restaurant Seeterrassen ist zwar Teil der unter Denkmalschutz stehenden Grünanlage, aber dem Gebäude selbst kommt kein Denkmalwert zu, da es mehrfach stark verändert und unter anderem 1963 aufgestockt wurde.“

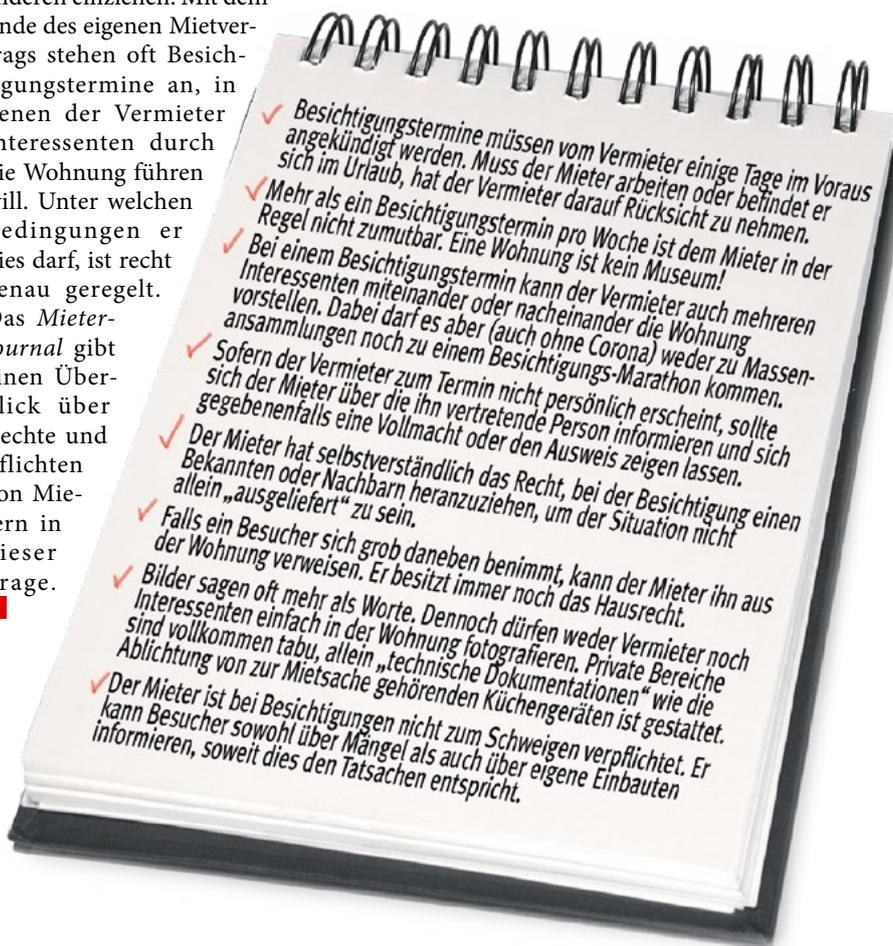
Seit zwei Jahren tourt Joss quer durch Hamburg, um die Stadt genau kennenzulernen. Immer wieder zieht es sie an die Außenalster: „Ich finde sie wirklich bei jedem Wetter hinreißend schön zum Spazieren, Laufen oder Radfahren.“ Und an den Hamburgern schätzt sie, dass man mit ihnen „rasch ins Gespräch kommt, auch einfach mal auf der Straße oder im Bus einen ‚Schnack‘ halten kann“.

HAMBURG
Zahl 1.041.948

Haushalte gibt es in Hamburg (Stand: Ende 2019), davon sind 54,5 Prozent Einpersonenhaushalte, von denen es die meisten in den Stadtteilen Kleiner Grasbrook/Steinwerder, Dulsberg, Barmbek-Nord und St. Pauli gibt. (Quelle: Statistikamt Nord)

Checkliste: Wohnungsbesichtigung

(fh) Wer auszieht, lässt einen anderen einziehen. Mit dem Ende des eigenen Mietvertrags stehen oft Besichtigungstermine an, in denen der Vermieter Interessenten durch die Wohnung führen will. Unter welchen Bedingungen er dies darf, ist recht genau geregelt. Das Mieter-Journal gibt einen Überblick über Rechte und Pflichten von Mietern in dieser Frage.



Buchtipp Blühendes Hamburg

(vs) Wer sich in Hamburg nur entlang der Magistralen bewegt, dem entgeht einiges. Es grünt und blüht überall. Biologen haben mehr als 1.500 wildwachsende Pflanzenarten in der Hansestadt ausfindig gemacht, die in 122 Parks, 35 Naturschutzgebieten, aber auch in privaten Gärten oder am Wegesrand gedeihen. „Der wesentliche Grund für Hamburgs Vielfalt an Pflanzen besteht in der großen Zahl unterschiedlicher Biotope auf kleinem Raum“, erklärt der Biologe Thomas Schmidt die erstaunliche Artenvielfalt in der Metropole – vom Wiesen-Wachtelweizen bis zur Gemeinen Stechpalme. Am berühmtesten ist aber wohl der Schierlings-Wasserfenchel, der nur an Alster und Elbe sowie stromabwärts bis Glückstadt wächst. Wer daran interessiert ist, Hamburgs bunte Vegetation besser kennenzulernen, den lädt der Autor zu Exkursionen durch Planten un Blumen, das Eppendorfer Moor, die Boberger Niederung, den Duvenstedter Brook oder den Stadtpark ein. Orientierungshilfe bei der Suche nach Zitter-Pappeln, Sumpf-Vergissmeinnicht oder dem Breitblättrigen Rohrkolben bieten Karten, in denen die interessantesten Sehorte eingezeichnet sind.



Thomas Schmidt: Was grünt und blüht in Hamburg? Junius Verlag, Hamburg 2020, 160 Seiten, 16 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
3. Juni 2021	31. August 2021	1. September 2021
3. Juli 2021	30. September 2021	1. Oktober 2021
4. August 2021	31. Oktober 2021	1. November 2021
3. September 2021	30. November 2021	1. Dezember 2021

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

Buchtipp

Vom Reformwohnungsbau lernen

Von Britta Warda

Der Reformwohnungsbau der 1920er-Jahre und die daraus resultierenden Perspektiven für die Gegenwart waren die Themen einer Fachtagung im Mai 2019. Der vorliegende Band dokumentiert die Beiträge.

Von 1918 bis 1933 prägten Fritz Schumacher in Hamburg und Gustav Oelsner im damals noch unabhängigen benachbarten Altona den staatlich geförderten Reformwohnungsbau – bis zur Zwangspensionierung beider durch die Nationalsozialisten. Vor dem Ersten Weltkrieg war die Wohnungswirtschaft weitgehend privat organisiert. Der Rückgang von Neubauten während der Kriegsjahre hatte vielerorts zu einer drastischen Wohnungsnot geführt. Das Anliegen der Reformen war es, bezahlbaren Wohnraum vor dem Hintergrund gesunder, menschenfreundlicher Lebensbedingungen zu schaffen. Im Kontext von sozialer Verantwortung, Gemeinschaftsgeist und Solidarität entstanden revolutionäre Wohneinheiten, die bis heute das Hamburger Stadtbild prägen.

Der Wert dieser Bauten erschließt sich nicht immer auf den ersten Blick. Deren denkmalgerechter Erhalt ist deshalb keine Selbstverständlichkeit. Um dieses Erbe zu bewahren, ist es nötig, dass alle verantwortlichen Akteure erkennen, um welchen architektonischen Schatz es sich handelt. Die Herausgeber der Publikation, Dirk Schubert und Peter Michelis, mahnen deshalb in ihrem Beitrag Achtsamkeit an.

Die Reformsiedlungen zeichnen sich nicht nur durch ihre gestalterische Schönheit im Einklang mit der städtischen Umgebung aus, sondern auch durch ihre Funktionalität. Teilweise geschlossene Wohnhöfe wurden durchgrünt, mit Spielplätzen ausgestattet, es gab Waschküchen, vielerorts Läden und Räume für gemeinschaftliches Leben. Die Grundrisse, mit begrenzter Quadratmeterzahl zwar, dafür aber intelligent geschnitten – Wohnküche, Bad, getrennte

Schlafzimmer, Loggia oder Balkon –, waren für das Leben einer Familie konzipiert, zur Entstehungszeit die übliche Lebensform.

Die traditionelle Haushaltsstruktur hat sich zwar verändert, doch die grundsätzlichen Wohnbedürfnisse und der Wunsch nach Gemeinschaft sind geblieben. Zu oft wird heute an den tatsächlichen Bedarfen der breiten Bevölkerungsschichten vorbei gebaut – zu groß, zu teuer, zu unpraktisch. Der Bedarf an gut konzipierten Kleinwohnungen für Singles ist beispielsweise groß, doch auf dem Markt sind sie selten zu finden. Wissenschaftliche Studien werden in den öffentlichen Debatten in der Regel ignoriert, so die Meinung der Herausgeber. Das Thema Wohnen droht, wie vor hundert Jahren, wieder zu einem sozialen Pulverfass zu werden.

Vor dem Hintergrund von abnehmenden mietpreisgünstigen Beständen und einer wachsenden Bevölkerung mit vornehmlich geringen und mittleren Einkommen ist die Politik gefordert, endlich wirksame Strategien zu entwickeln. Stadtplaner und Architekten können dabei von den Reformern lernen und ihre Entwürfe mehr an Grundbedürfnissen und heutigen Lebenssituationen orientieren.

Der Tagungsband, in dem sich zahlreiche Autoren aus verschiedenen Disziplinen zu Wort melden, gibt dabei Anstoß für einen neu gedachten Reformwohnungsbau. Weitere Themen sind: Freiraumplanung, Schulbau und der Vergleich Hamburgs mit anderen Städten im In- und Ausland. Die reich bebilderten Beiträge richten sich nicht nur an Fachleute, sondern auch an interessierte Laien.

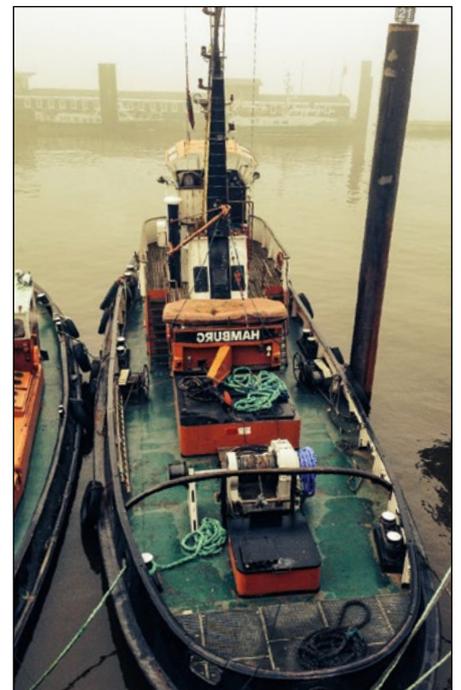
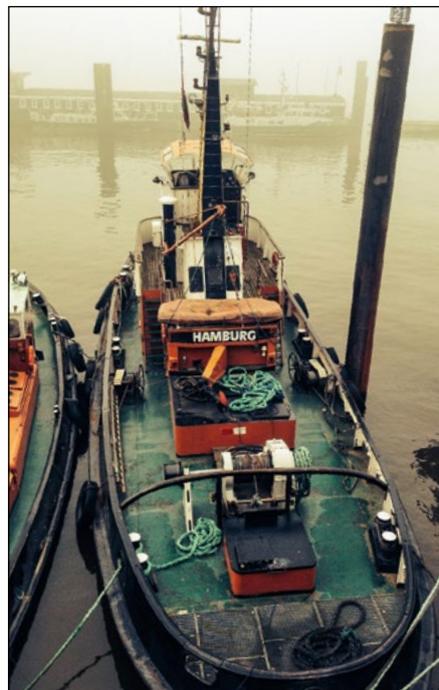
Dirk Schubert, Peter Michelis (Hrsg.):
Hamburger und Altonaer Reform-
wohnungsbau der 1920er-Jahre.
Vergleichende Perspektiven von Modellen
der Moderne, Dölling und Galitz Verlag,
München/Hamburg, 2021, 340 Seiten, 39,90 Euro



Hamburger Bilderrätsel (2) Schlepper

Wir haben für Sie fünf Fehler in unserem Bilderrätsel versteckt. Machen Sie doch wieder mit und finden die kleinen Veränderungen im rechten Bild. Die Auflösung veröffentlichen wir in der nächsten Ausgabe des *MieterJournals*.

Auflösung aus Heft 1/2021





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Immer mehr Vermieter sind daran interessiert, ihr Mietshaus mit moderner Videotechnik zu überwachen. Dabei übersehen sie bisweilen, dass dies unzulässig ist und insbesondere heimliche Aufnahmen sogar strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen können. Laut höchstrichterlicher Rechtsprechung führt eine ständige Videoüberwachung nämlich dazu, dass sowohl Mieter als auch ihre Gäste in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt werden. Videoüberwachung ist nur dann grundsätzlich erlaubt, wenn alle betroffenen Mieter damit einverstanden sind. Anders verhält es sich demgegenüber bei der Gegensprechanlage mit Videokontrolle, die in immer mehr Neubauten zu finden ist. Aber auch ein nachträglicher Einbau entsprechender Anlagen in Bestandsgebäuden ist nicht nur möglich, sondern muss auch von Mietern hingenommen werden, die gegenüber der modernen Technik eine ablehnende Haltung haben. Wichtig bei einer Nachrüstung ist allerdings, dass drei Mindestvoraussetzungen erfüllt werden: Zunächst muss sichergestellt sein, dass das Videobild des Besuchers nur in der Wohnung gesehen werden kann, deren Klingelknopf zuvor betätigt worden ist. Die Videoaufnahmen dürfen auch nicht gespeichert und müssen unmittelbar nach dem Öffnen der Tür oder Betätigung des Klingelknopfs beendet werden. Schließlich muss ein Schild, das sichtbar im Eingangsbereich eingebracht ist, auf die Videoüberwachung aufmerksam machen.

Siegmond Chychla

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Gestalt aus „1001 Nacht“ (2 Wörter)	glatt, glänzend	Kloster	Hauptstadt d. Libanon	Dünger, Säureausgleichsstoff
Heilpflanze, Engelwurz	Elite-truppe, Leibwache	Fußballmannschaft		Textilgrundstoff
gemauertes Ufer		gewalt-same Weg-nahme	Kamera-ein-stellung (Film)	
Glieder-heiz-körper	Stadt in Nord-italien	Angel-stock		
Windstoß	Gewin-nung von Roh-stoffen	ein Kör-per-teil	Art der Kör-per-rei-nigung	deutsche Stadt an der Donau
unnach-gieblig	Übertra-gungsge-rät f. digi-tale Daten	Welt-raum, Kosmos		

s0811-0140

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

s0811-0140

Raten Sie doch wieder mit!

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

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2021 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 1/2021 lautet:

E BENBILD

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

Redaktion:

Siegmond Chychla (Chefredakteur);
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin);
Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh,
Marielle Eifler, Folke Havekost,
Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmal-
feldt, Reinhard Schwarz, Volker Stahl;
Carsten Lüdemann (Cartoons)

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer
Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Theodorstraße 41 d, 22761 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

MACH'S FLACH!

Container voll?

Bitte nichts daneben stellen!
Hier finden Sie den nächsten:
www.stadtreinigung.hamburg

#machsflach



Mach's flach!

Mehr Homeoffice, mehr Onlinehandel, mehr zu Hause kochen: Die Lockdown-Maßnahmen haben auch Auswirkungen auf das Entsorgungsverhalten der Hamburgerinnen und Hamburger. Die Folgen: Immer mehr ungefaltete Kartons und Verpackungen landen in den öffentlichen Depotcontainern. Die sind in kürzester Zeit überfüllt und durch Beistellungen häufig unansehnlich.



Bitte Kartons und große Pappen zerreißen und nichts daneben stellen!

Um die Situation für Umwelt, Sauberkeit und Auge an den Containerstandorten nachhaltig zu verbessern, bittet die Stadtreinigung Hamburg alle Hamburgerinnen und Hamburger, folgende Punkte zu berücksichtigen:

- wenn möglich, nicht nur die Wochenenden für die Entsorgung nutzen
- Kartongen vor dem Einwurf flach machen oder zerreißen
- bei vermeintlich überfüllten Papiercontainern prüfen, ob der Einwurf über eine andere Öffnung noch möglich ist
- bei vollem Container den nächsten Containerstandplatz über die SRH-App oder die SRH-Website zu nutzen
- nichts auf oder neben die Depotcontainer stellen, um die Standorte sauber zu halten

