Zeitschrift des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r. V. · Landesverband im Deutschen Mieterbund · C 11622 F

AUSGABE 3/2016

MieterJournal

Mietenbremse

Wer hat Angst vor diesem Tiger?

Porträt: **Wilfried Lehmpfuhl, Mieterschützer**
Altona Nord: **Neuer Wohnraum im Drittel-Mix**
Nachverdichtung: **Ohne Kompromisse geht es nicht**

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!

BM BEWERNICK GbR Möbeltransporte

IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenumzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkergestellung 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

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

wavo

Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

Nahverkehr: Hamburg - Schleswig Holstein
Fern und Übersee
Beiladungen
Möbellagerung
Haushaltsauflösungen und Entrümpellungen
Tischler-, Klempner-, Elektriker- und Malerarbeiten
Kostenlose Besichtigung und Beratung
Qualitätsumzüge alles aus einer Hand

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928
Kostenloses Telefon:
0800–90 00 787
Telefax: (041 23) 68 55 48
E-Mail: info@wavo-trans.de
Web: www.wavo-trans.de

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten Umzugsunternehmen gewähren Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg einen Nachlass von zehn Prozent auf den Umzugspreis, wenn vorher der Mitgliedsausweis vorgelegt wird!

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied. ***Coupon auf Seite 14***

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im Mieterbund 10% Rabatt!

Sellenthin GmbH
UTS®
www.uts-sellenthin.de
(040) 68 94 60

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.

hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50 JAHRE

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

AMÖ-Spediteure – Die Umzugs-Experten

AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69
Fax 040 / 66 21 81
E-Mail: info@bauerumzug.de

Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland

Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

viele Hamburger traten den wohlverdienten Sommerurlaub selbstzufrieden an. Angefangen bei den Regierenden und der Wohnungswirtschaft, die das Bündnis für das Wohnen noch vor den Ferien unter Dach und Fach gebracht haben. Auch die Naturschützer konnten auf der Habenseite den „Naturschutz-Cent“ für die dem Wohnungsbau zum Opfer fallenden Grünflächen verbuchen. Die Grundeigentümer profitierten von dem erneuten Mietenanstieg und haben sich dem Wohnungsbündnis erfolgreich verweigert. Die Immobilienmakler wurden trotz des neu eingeführten Bestellerprinzips nicht insolvent, sondern machen nach wie vor gute Geschäfte. Die „Initiative für mehr Integration“ war erfolgreich, weil sie zur Abwendung eines Volksbegehrens dem Senat abgerungen hat, weniger Expresswohnungen zu bauen. Schließlich die Mieter, die neben der Mietbremse auch das Bestellerprinzip und vereinzelte Soziale Erhaltungsverordnungen für sich verbuchen konnten.

3.000 Sozialwohnungen sind nicht ausreichend

Soll das aber heißen, dass nach den Ferien die Hände entspannt in den Schoß gelegt werden können? Ich habe da meine Zweifel. Als Erstes muss der Politik klar werden, dass 3.000 neue Sozialwohnungen im Jahr kaum ausreichen werden, um die aus der Bindung herausfallenden Wohnungen zu kompensieren. Was soll mit den gut 2.000 obdachlosen Menschen werden? Nicht zu vergessen sind die in den Erstunterkünften verbliebenen 11.000 Flüchtlinge, die dort ausharren, weil der Bau von Folgeunterkünften verzögert oder gar verhindert wurde. Die Bezirkspolitiker können nun zeigen, dass sie nicht beim ersten Widerstand gegen Neubauprojekte zu „Umfallern“ werden. Investoren werden erkennen müssen, dass kleinere und damit bezahlbare Wohnungen mehr nachgefragt werden als große Luxusobjekte. Die Grundeigentümer wiederum müssen überlegen, ob sie die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Stadt mitgestalten oder weiter abseits stehen wollen. Die Zunft der Wohnungsmakler, angeführt von dem Immobilienverband Deutschland (IVD), wird im Eigeninteresse darlegen müssen, ob nur vereinzelte „schwarze Schafe“ zu Unrecht Provisionen von Mietern kassieren oder das Bestellerprinzip systematisch umgangen wird. Die Umweltschützer schließlich sollten überlegen, ob ein konzentrierter Geschosswohnungsbau im urbanen Hamburg nicht umweltfreundlicher als die Zersiedlung der Peripherie ist. Die „Initiative für mehr Integration“ kann nunmehr zeigen, wie sie Flüchtlinge, die keine Folgeunterkunft in den Expresswohnungen beziehen konnten, besser integriert.

Der Wohnungsmarkt ist nicht in trockenen Tüchern

Aber auch Mieter, die schon eine Wohnung gefunden haben, werden durch verstärkten Wohnungsbau, Nachverdichtung in der unmittelbaren Nachbarschaft und Dachgeschossausbau, harten und teilweise einschneidenden Belastungen ausgesetzt und müssen von einigen liebgewonnenen Dingen Abschied nehmen. Angesichts dieser Herausforderungen bleibt zu hoffen, dass alle Akteure ihre Akkus in den Ferien ausreichend aufladen konnten, denn in trockenen Tüchern ist die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt auch ohne das bis 2030 prognostizierte Bevölkerungswachstums von 100.000 Personen nicht.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

3 Editorial
4 Vorstandssprechstunde gut angenommen
5 Erste Umfrageergebnisse: Mitglieder sagen ihre Meinung
6 Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Zwischenbilanz des Mietervereins
7 Interview: Mietrechtsexpertin Marielle Eifler zum Titelthema
19 Beitrittserklärung

Leben in Hamburg

9 Altona Nord: Neuer Wohnraum im Drittel-Mix
10 Hamburger Quartiere (22) – Eimsbüttel: Mieterverdrängung soll durch Soziale Erhaltungsverordnung verhindert werden
12 Nachverdichtung: Ohne Kompromisse geht es nicht
14 Abfall – besser trennen als verbrennen

Mietrecht

15 Urteilseiten zum Herausnehmen
21 Wie würden Sie entscheiden: Probleme mit Betriebskosten
22 BGH-Urteile, Folge 53

Politik & Wohnen

24 Erlaubt oder verboten: Mietereinbauten
25 Hamburg: Immer weniger Sozialwohnungen

Vermischtes

26 Das Porträt: Wilfried Lehmpfuhl, Mietrechtsexperte mit „Helfersyndrom“
27 Interview: Fahrrad-Lobbyist Dirk Lau fordert ein Umdenken in der Verkehrspolitik
28 Leserzuschriften
29 Helm auf in Langenhorn: Mieter leben auf einer Baustelle
30 Buchtipp: Recht auf Stadt
31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

Titelbild

Vor diesem Tiger hat kein Vermieter Angst. Foto: iStock

Vorstandssprechstunde gut angenommen

Marielle Eifler und Siegmund Chychla empfingen das Mitglied Dietrich Damerau zur Vorstandssprechstunde des Mietervereins. Foto: Fabian Teuber

(ft) Die erste Sprechstunde des Vorstands stieß bei den Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg auf großes Interesse. Im Konferenzraum im 5. Stock der Zentrale des Mietervereins kamen dabei neben Plätzchen und Kaffee große und kleine Themen auf den Tisch. Auch ihrem Ärger konnten die Mitglieder Luft machen.

Als erster hatte sich das langjährige Mitglied Dietrich Damerau angemeldet, um als Vertreter einer Mietergemeinschaft die Gelegenheit zu nutzen, sein Anliegen „an oberster Stelle" vorzutragen und sich Rat und Hilfe zu holen. Auch in den folgenden Gesprächen ging es vor allem um Einzelfälle wie etwa fehlerhafte Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Aber auch komplexere Themen, wie zum Beispiel alternative Konzepte und Wege, Wohnhäuser vernünftig energetisch zu sanieren und eine stärkere politische Einflussnahme des Mietervereins, wurden diskutiert.

Am Ende konnten alle Teilnehmer der Sprechstunde mit einem guten Gefühl nach Hause gehen – die Mitglieder, weil ihnen Sorgen genommen und direkte Hilfe angeboten werden konnte, der Vorsitzende Siegmund Chychla und seine Stellvertreterin Marielle Eifler, weil neben kritischen und konstruktiven Vorschlägen zur Verbesserung der Arbeit des Mietervereins überwiegend Lob und Anerkennung für den „Dienst am Mitglied" ausgesprochen wurde. Die zahlreichen guten Anregungen und Vorschläge werden nun ausgewertet. Erklärtes Ziel des Vorstands ist es, den Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg auch weiterhin die bestmögliche Beratung und Hilfe bieten zu können.

Der Vorstand freut sich auch auf alle weiteren Mitglieder, die zur regelmäßig am ersten Montag im Monat stattfindenden Sprechstunde kommen werden. ■

Sprechstunde des Vorstands

An jedem ersten Montag im Monat.
Aus organisatorischen Gründen
wird um Anmeldung unter
(040) 87979 - 132 gebeten.
Beim Strohhause 20,
20097 Hamburg, 5. Stock

11. Konferenz zu Finanzdienstleistungen

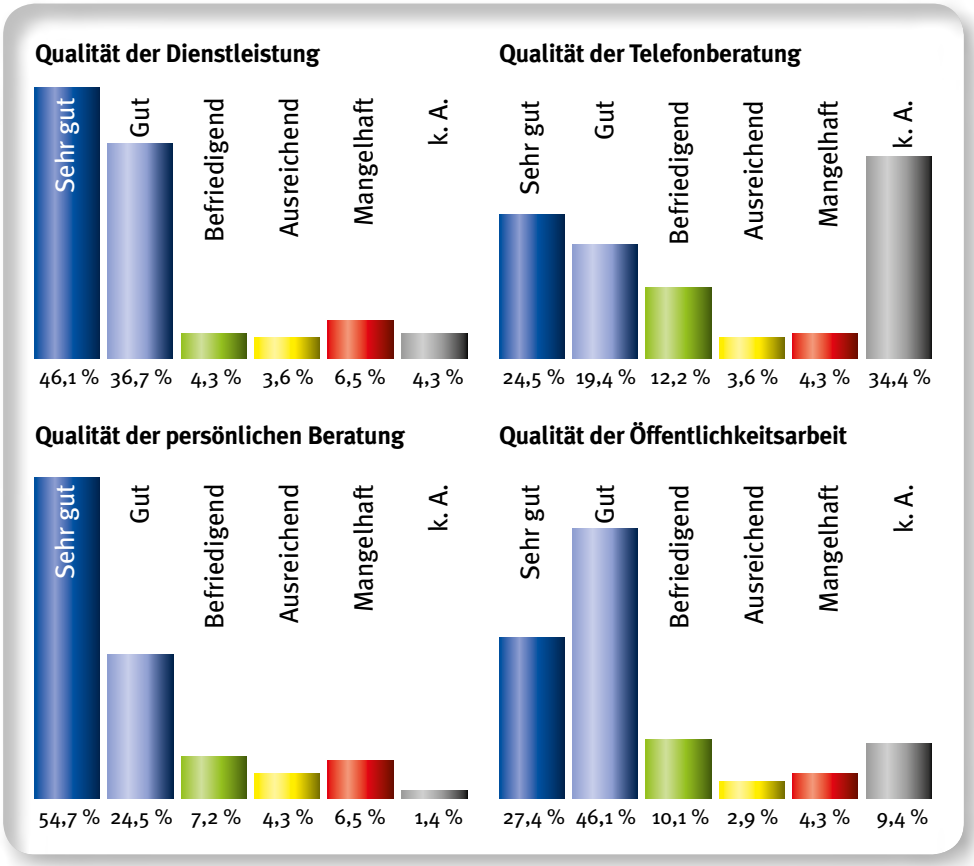
(mzh) Die Expertise des Mietervereins zu Hamburg war gefragt auf der 11. Konferenz zu Finanzdienstleistungen, die Anfang Juni 2016 auf Einladung des Instituts für Finanzdienstleistungen in der Hansestadt stattfand. 250 Teilnehmer diskutierten in Workshops und im Plenum über zahlreiche Themen im Rahmen des Verbraucherschutzes bei Finanzdienstleistungen. Den Abschluss bildete eine Podiumsdiskussion, an der Arbeits- und Mietrechtsexperten, darunter Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein, teilnahmen. Die Experten erläuterten dem Publikum die arbeitnehmer- und mieterschützenden Vorschriften im Bereich der Kündigung der Arbeits- und Mietverhältnisse und setzten sie ins Verhältnis zu den bestehenden Regeln im Bereich der Finanzdienstleistungen. Die Veranstaltung hat deutlich gemacht, wie wichtig ein umfassender Verbraucherschutz ist, zu dem das Mietrecht seinen Beitrag leistet. ■

Gefragter Experte: Dr. Rolf Bosse (r.) vom Mieterverein auf dem Podium. Foto: Matthias Cantow

Mitglieder sagen ihre Meinung und reden Klartext

Umfrage ergab hohe Zufriedenheitswerte, aber die Beratung könnte optimiert werden

(mzh) **Die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, an der Mitgliederbefragung teilzunehmen und die ausgefüllten Fragebögen per Post oder online zurückgesandt. In der folgenden Auswertung sind die wichtigsten Ergebnisse und Trends der Befragung zusammengefasst.**



- Bei der Frage nach der **Qualität der Dienstleistung** insgesamt haben 46,1 Prozent mit sehr gut, 36,7 Prozent mit gut und 4,3 Prozent mit befriedigend beantwortet.
- Die **persönliche Beratung** haben 54,7 Prozent mit sehr gut, 24,5 Prozent mit gut und immerhin 7,2 Prozent mit befriedigend bewertet.
- Die **Telefonberatung** haben 24,5 Prozent als sehr gut, 19,4 Prozent als gut und 12,2 Prozent als befriedigend empfunden.
- Die **Öffentlichkeitsarbeit** des Mietervereins haben 27,4 Prozent als sehr gut, 46,1 Prozent mit gut und 10,1 Prozent mit befriedigend bewertet.
- Bei der Frage „**Welche Wege der Beratung nutzen Sie?**“ gaben 93,6 Prozent der Teilnehmer an, die persönliche Beratung zu präferieren. Die telefonische Rechtsberatung bevorzugten 34,6 Prozent und per E-Mail 8,6 Prozent der Mitglieder. 74,2 Prozent der Mitglieder möchten in der Zentrale und 23 Prozent in einer der vielen Außenstellen beraten werden. Mehrfachbenennungen waren möglich.
- 77 Prozent der Mitglieder haben immer rechtzeitig den **gewünschten Beratungstermin erhalten**, 7,9 Prozent der Teilnehmer verneinten die Frage.
- Die Frage, wie oft das *MieterJournal* **gelesen** wird, haben 89,3 Prozent unserer Mitglieder mit häufig, 6,5 Prozent mit manchmal und 4,3 Prozent mit selten beantwortet.
- Das *MieterJournal* möchten 90,7 Prozent der Mitglieder – wie bisher – auf dem traditionellen **Postweg** und 7,9 Prozent per E-Mail erhalten.
- Bei der Frage „**Welche Rubrik interessiert Sie besonders** haben 49,7 Prozent „Mieterverein aktuell“, 43,2 Prozent „Leben in Hamburg“, 87,1 Prozent „Mietrecht“, 38,2 Prozent „Politik und Wohnen“ sowie 28,8 Prozent „Vermischtes“ angegeben. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich.
- Die **Homepage des Mietervereins** zu Hamburg wird häufig beziehungsweise manchmal von 11,6 Prozent und von 35,3 Prozent der Teilnehmer eher selten besucht. 53,3 Prozent haben dazu keine Angaben gemacht. Am häufigsten werden die Seiten „Aktuelles“ und „Tipps und Ratgeber“ mit jeweils 13,7 Prozent, die Startseite mit 6,5 Prozent und „Kontakt“ mit 4,3 Prozent genutzt.
- Bei den Fragen, wo die **größten Schwachstellen oder Probleme** des Vereins liegen, nach den Wünschen und Vorschlägen und Ideen zur Verbesserung der Vereinsarbeit, war das Meinungsspektrum der Mitglieder sehr breit. An erster Stelle ist hier die für einige Mitglieder problematische Erreichbarkeit der zuständigen Juristen in der Rechtsabteilung zu nennen. Gewünscht wurde weiter nicht nur eine professionelle rechtliche Unterstützung, sondern auch ein intensiveres Eingehen auf die persönliche Situation des ratsuchenden Mitglieds und mehr soziale Kompetenz bei der Klärung umfangreicher und nicht immer einfacher Sachverhalte. Nicht selten wurde der Zeitdruck und nicht ausreichende Beratungszeit und die sich daraus zum Teil ergebende Beratungshektik als problematisch angesehen. Schließlich wurde auch auf die von dem jeweiligen Rechtsberater abhängige Qualität der Information und Hilfe thematisiert.
- Die Frage, ob man den **Mieterverein zu Hamburg weiter empfehlen** würde, haben 91 Prozent mit ja und nur sieben Prozent mit nein beantwortet.

Auch wenn die Einzelergebnisse erst intensiver ausgewertet, hinterfragt und diskutiert werden müssen, lässt sich die Tendenz bei den Teilnehmern der Befragung ablesen, dass sie mit der Arbeit des Mietervereins zu Hamburg überwiegend zufrieden sind. Nichtsdestotrotz werden wir die konstruktive Kritik und die zum Teil ideenreichen Anregungen zum Anlass nehmen, die Arbeit und die Dienstleistung des Mietervereins zu Hamburg zu optimieren, um mit einer noch besseren Arbeit die Zufriedenheitswerte unsere Mitglieder zu erhöhen. Allen Mitgliedern, die sich an der Befragung beteiligt haben, sprechen wir an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön aus. ■

Süß und harmlos: Ein Kuscheltier wird nicht ernst genommen — wie die seit Sommer 2015 geltende Mietpreisbremse. Foto: iStock

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip

Licht- und Schattenseiten der Mietrechtsreform

Von Volker Stahl

Die im Sommer 2015 in der Hansestadt eingeführte Mietpreisbremse habe sich nicht einmal als zahnloser Tiger erwiesen, sondern als Kuschelkätzchen, kritisiert der Mieterverein zu Hamburg. Dagegen habe sich das seitdem geltende Bestellerprinzip trotz einiger Tricksereien der Makler bewährt.

Seit dem 1. Juli 2015 dürfen Vermieter für neu abgeschlossene Mietverträge maximal zehn Prozent mehr verlangen als ortsüblich – Ausnahmen sind allerdings möglich. Der Mieterverein hat bei der Auswertung von Anzeigen auf dem Portal „Immonet“ festgestellt, dass 40 bis 50 Prozent der Eigentümer die gesetzliche Regelung dreist ignorieren. Das Problem: Sanktionen müssen die Abzocker nicht fürchten.

Zwar können die Mieter überhöhte Zahlungen durch eine Rüge rückerstattet bekommen, doch kaum einer wagt es, gegen seinen neuen Vermieter vorzugehen. „Eigentlich ist es im 21. Jahrhundert nicht nachzuvollziehen, dass Mieter Angst haben, ihr Recht einzufordern“, sagt Mietervereinschef Siegmund Chychla und nennt dann aber den Grund: „Wer es in Hamburg geschafft hat, eine Wohnung zu ergattern, ist so glücklich darüber, dass er auch finanzielle Nachteile in Kauf nimmt.“ Nach Schätzungen des Mietervereins gingen den Betroffenen deshalb jährlich 20 Millionen Euro durch die Lappen. In Hamburg werden pro Jahr etwa 50.000 Wohnungen neu vermietet.

Zur Veranschaulichung des Problems präsentierte der Mieterverein auf einer Pressekonferenz zehn Beispiele aus der täglichen Beratungspraxis. So verlangte die Vermieterin einer 98 Quadratmeter großen Wohnung in Eppendorf unter Verweis auf die hohe Vormiete (in diesem Fall greift die Mietpreisbremse nicht!) statt der zulässigen Miete von 1.168 Euro satte 1.800 Euro. Weil der Mieterverein herausfand, dass die Dame ihre Wohnung in den vergangenen fünf Jahren jedoch selbst genutzt hatte, sparen die Mieter nun 632 Euro.

Das vor drei, vier Jahrzehnten noch von vielen Studenten bewohnte und wegen seiner bunten Kulturszene („Onkel Pö“) attraktive Eppendorf hat sich vom Szenestadtteil zu einer hochpreisigen Wohnlage gewandelt. Und da halten viele Eigentümer gerne die Hand auf – wie im Schrammsweg, wo die verlangte Miete für eine 48 Quadratmeter große Wohnung 699 Euro betrug – das sind stolze 14,46 Euro pro Quadratmeter! Begründet wurde die Forderung mit einer Modernisierung und Sanierung vor der Neuvermietung. Zulässig sind laut dem Rasterfeld C6 des Mietenspiegels 556,87 Euro. Die Überzahlung beträgt somit 142,13 Euro im Monat.

Auch im Szeneviertel Ottensen wollte ein Eigentümer ordentlich Kasse machen und forderte statt der zulässigen 780 Euro für eine 81 Quadratmeter große Wohnung 1.135 Euro. Er hatte die 14 Euro pro Quadratmeter mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet, die er nicht darlegen konnte. Obwohl sich der Mieterverein einschaltete, hielt er sein Begehren aufrecht. „Der hat voll zugelangt, da werden wir klagen“, kündigt Chychla an.

Der Mieterverein konstatiert, dass es bei Nichteinführung der Mietpreisbremse zwar zu „noch größeren Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt“ gekommen wäre, fordert aber dennoch Nachbesserungen: Der Senat müsse sich der Bundesratsinitiative der Länder Berlin und Nordrhein-Westfalen für die Verschärfung der Mietpreisbremse anschließen. „Vermieter, die

sich nicht an das Gesetz halten, müssen künftig mit Sanktionen belegt werden können", so Chychla.

Obwohl die Mietpreisbremse bisher kaum etwas bewirkt hat, wettert der Immobilienverband Deutschland (IVD) weiter gegen das Gesetz. Der IVD Nord kritisiert diese Regulierung des Wohnungsmarkts als „rein ideologisch motiviert" sowie absolut ungeeignet und schädlich. „Bei der Mietpreisbremse handelt es sich um ein investitions- und marktfeindliches Instrument, das in keiner Weise dazu beitragen kann, Verknappungstendenzen in angespannten Teilmärkten entgegenzuwirken", so Axel-H. Wittlinger, Vorsitzender des IVD Nord.

Laut einer Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung begrüßt dagegen eine überwältigende Mehrheit der Bevölkerung das Gesetz. 84 Prozent finden es grundsätzlich eine „gute Sache", dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen die neue Miete nicht willkürlich erhöht werden kann, sondern eine Preisobergrenze gilt, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Weil das von der Bevölkerung gutgeheißene Instrument nicht wie erhofft wirkt, könne es seitens des Gesetzgebers bald Nachbesserungen geben, konstatierte Dirk Kienscherf, Stadtentwicklungs-Experte der SPD-Bürgerschaftsfraktion am Rande der Pressekonferenz des Mietervereins. Die für das Wohnen zuständige Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt versprach: „Wir werden die Mietpreisbremse wie geplant zur Mitte der Legislaturperiode evaluieren."

Bereits heute können sich Mieter gegen überzogene Forderungen erfolgreich wehren – und zwar mithilfe eines vom Mieterverein zu Hamburg im Internet angebotenen Informationsportals. Auf der Website **https://mietpreisbremse-check.mieterverein-hamburg.de** erhalten Mieter eine erste Orientierung, ob ihr Verdacht, einen im Vergleich zur ortsüblichen Miete um mehr als zehn Prozent überhöhten Mietzins zu zahlen, zutreffend ist. Ist das der Fall, sollte der Betroffene mithilfe des Mietervereins dagegen vorgehen (*siehe Interview*).

Erfolgreicher als die „Mietpreisbremse light" ist das ebenfalls neu eingeführte Bestellerprinzip. Nun muss den Makler zahlen, wer ihn beauftragt hat und nicht – wie früher gängige Praxis – der Mieter, der ohnehin meist der (finanziell) schwächere Partner im Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist.

Doch manche, wohl noch von üppigen Courtagen in der Vergangenheit benebelten Makler können es nicht lassen und zeigen sich erstaunlich kreativ beim Erfinden von Fantasiegebühren. Bei einer Recherche hat der Mieterverein zu Hamburg zahlreiche, mitunter skurrile Beispiele ermittelt, die so manchen seriösen Immobilienmakler erröten lassen dürften (*siehe Seite 8*).

Interview

„Die Politik muss nachbessern"

Foto: Typke

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, zieht im Gespräch mit *MJ*-Redakteur Volker Stahl eine Zwischenbilanz der gesetzlichen Neuregelung.

Hat die Mietpreisbremse ihr Ziel verfehlt?

Zumindest nicht ganz ins Schwarze getroffen: Durch eine Reihe von Ausnahmen wurde der erhoffte Effekt nicht erreicht. Der Gesetzgeber hat unterschätzt, dass viele Vermieter das Gesetz ohne die erforderlichen Sanktionen nicht ernst nehmen. Aber natürlich kann man daraus lernen und nachbessern. Dies ist erneut die Aufgabe der Politik. Wir erwarten, dass auch der Hamburger Senat sich dafür stark macht.

Ist es sinnvoll, die Miethöhe bei der Anmietung anzusprechen?

Nein, denn der Vermieter könnte dann noch abspringen und die Wohnung anderweitig vermieten. Kann man sich die Wohnung mit der angebotenen Miete leisten, sollte man im Verdachtsfall die Miethöhe überprüfen lassen – aber damit rechnen, dass die Miete verlangt werden darf.

Wie sollte der Mieter vorgehen?

Wer eine Nachfrage bei seinem Vermieter scheut, kann sich zunächst an den Mieterverein zu Hamburg wenden. Dann wird die Miethöhe für die konkrete Wohnung überprüft und der Rechtsberater kann bei der Abwägung helfen, ob eine Nachfrage zur Miethöhe bei dem Vermieter angebracht ist. Jeder kann zudem im Internet unseren kostenlosen MietpreisCheck durchführen. Innerhalb weniger Minuten erhält man eine Ersteinschätzung, ob die gezahlte Miete noch im Rahmen dessen liegt, was verlangt werden kann. Bestätigt sich durch die Antwort des Vermieters der Verdacht eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse, sollte eine konkrete Rüge durch den Mieter erfolgen.

Funktioniert das Bestellerprinzip?

Das am 1. Juni 2015 eingeführte Gesetz ist ein voller Erfolg. Wer den Makler mit der Suche nach einer Wohnung beauftragt, muss im Erfolgsfall die Provision zahlen – eine für jeden nachvollziehbare, längst überfällige Regelung. Im Gegensatz zur Mietpreisbremse gibt es keine verwirrenden Ausnahmen.

Aber wie steht es mit den häufig verlangten Gebühren von 100 bis sogar 400 Euro?

Derartige Forderungen von Verwaltungen oder gar Maklern sind rechtswidrig. Mieter, die eine sogenannte Verwaltungs-, Schreib-, Vertragsausfertigungs- oder Mietvertragsgebühr beziehungsweise eine Mieterwechselpauschale gezahlt haben, können diese innerhalb von drei Jahren zurückverlangen.

Wann gilt der Suchauftrag als erteilt?

Der Makler muss aufgrund der Anfrage des Mieters tätig geworden und anschließend ein Mietvertrag zustande gekommen sein. Beweispflichtig für den Ablauf ist der Makler. Hat er das Objekt bereits von einem Vermieter ‚an die Hand' bekommen und der Mieter erteilt dem Makler eine passende Anfrage, muss der Mieter nicht zahlen. Denn der Makler hatte das Objekt bereits in seinem Portfolio.

Wie viel konnten Mieter seit der Einführung des Bestellerprinzips sparen?

Der Mieterverein zu Hamburg schätzt, dass Hamburgs Mieter in einem Jahr bis zu 30 Millionen Euro eingespart haben.

Die Pressekonferenz zur Mietpreisbremse beim Mieterverein. Siegmund Chychla und Stefan Schmalfeldt (oben). Fotos: Esther Eberhardt

Beispiele für dreiste Fantasiegebühren

- **Suchauftrag:** Mieter werden beim Besichtigungstermin zum Unterschreiben einer Beauftragung des Maklers gedrängt oder bekommen bei einer Anfrage an ein Maklerbüro ein entsprechendes Formular zugeschickt.

- **„Reservierungsbestätigung“** bei der Besichtigung: die potenziellen Mieter sollen beim Besichtigungstermin eine Erklärung unterschreiben, mit der sie sich verpflichten, bis zu 250 Euro an das Maklerunternehmen zu zahlen, falls sie die Wohnung vermieterseitig zugesagt bekommen, aber doch nicht mehr haben wollen.

- **„Eintritts“-Gebühren** für Wohnungsbesichtigungen bis zu 60 Euro.

- **Lockangebote:** „Die Wohnung ist leider schon weg – aber ich schaue mich mal für Sie um.“ Auch in Form eines Inserats, das sich im Kleingedruckten als das für eine „Beispielwohnung“ erweist – durch diesen Trick soll der potenzielle Mieter dazu gebracht werden, dem Makler einen Suchauftrag erteilen – und damit zum „Besteller“ zu werden.

- **geheime Online-Portale:** Bekannt sind zwei Modelle: Portale, auf die nur Vermieter und Makler Zugriff haben; hier können Vermieter ihre freien Wohnungen einstellen, die Makler „finden“ die Angebote, wenn sich ein potenzieller Mieter bei ihnen meldet. So sind nicht die Vermieter Auftraggeber, da der Makler scheinbar erst auf Anfrage eines Mietinteressenten tätig – und fündig – geworden ist. Der IVD betreibt ein solches Portal unter der Bezeichnung „Ticker für Gemeinschaftsgeschäfte“.
  Ein anderes Modell: Zwar verstecken sich auch hier die Seiten gut vor Suchmaschinen, Makler gewähren potentiellen Mietern jedoch Zugriff auf die Datenbank – wenn sie vom Mieter beauftragt wurden, eine Wohnung anzubieten. Kommt dann ein Mietvertrag zustande, hat der Makler im Auftrag des Mieters agiert und muss von diesem bezahlt werden.

- **Kooperationen zwischen zwei Maklern:** Der eine hat das Portfolio, der andere „findet“ die Wohnung. Beide kassieren – der eine beim Vermieter, der andere beim Mieter.

- **überhöhte Abstandszahlungen** zum Beispiel für Küchen oder Mobiliar: Dieser Fall ist grundsätzlich dann anzunehmen, wenn der für die Sache vereinbarte Preis mehr als 50 Prozent über dem Zeitwert liegt.

- **Renovierungsgebühr:** Der Mieter bekommt die Wohnung im renovierten Zustand – und soll dafür zahlen.

- **Mieterhöhung:** Auf diesem Weg versucht der Vermieter, sich die an den Makler gezahlte Courtage in kleineren Portionen zurückzuholen.

- **Knebelvertrag:** Der Vermieter verweist Mietinteressenten an den Makler – dieser soll dann vom potenziellen Mieter beauftragt werden, sodass er den Makler bezahlen muss. Krude Begründung eines Vermieters: „Wenn Sie sich eine Courtage nicht leisten können, sind Sie wohl kein solventer Mieter – und ich würde Ihnen die Wohnung dann ohnehin nicht geben.“

- **Servicegebühr:** Bis zu 400 Euro sollen gezahlt werden. Diese Gebühr wurde etwa von den Neumietern in einem Studentenwohnheim verlangt. Die Gegenleistung bestand darin, dass auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, sich ein Bügeleisen oder Gesellschaftsspiele – selbstverständlich gegen Gebühr – ausleihen zu können.

- **Courtage für möblierte Wohnungen**: Vereinzelt sollen Makler behaupten, die neuen gesetzlichen Regelungen gälten nicht für möblierte Wohnungen. Sie verlangen deshalb wie bisher 2,38 Monatsmieten Provision.

- **Aufwandsentschädigung** oder -pauschale etwa für Anfahrt, Mietvertrag, Wohnungsübergabe.

- **Vermittlungs-, Bearbeitungs-, Schreib- oder Mieterwechselgebühr.**

- **Gebühr für Löschung der Angebotsanzeige** auf Immo-Portalen.

- **Vertragsabschluss-, Ausfertigungs- oder Ausstellungsgebühr**.

Mietervereins-Vorsitzender Siegmund Chychla warnt vor dem Ausgleich derartiger Forderungen: „Laut Gesetz dürfen Maklerdienstleistungen zwar unter bestimmten Voraussetzungen durch eine Provision honoriert werden – nicht aber durch Gebühren oder sonstige Pauschalen.“ Mieter, die bei Vertragsabschluss eine wie auch immer bezeichnete Gebühr an den Makler oder einen Dritten gezahlt hätten, könnten diese innerhalb von drei Jahren zurückfordern. ■

Hopfenviertel statt Holstenareal

In Altona-Nord entsteht neuer Wohnraum im Drittel-Mix

Von Folke Havekost

Biere oder Buden? Über dem Gelände von Hamburgs bekanntester Brauerei thront seit Langem der Holstenritter, kaum beeinträchtigt von der wechselnden Wetterlage an Alster und Elbe. Der Holstenritter bleibt auf seinem Pferd – aber aus dem 86.000 Quadratmeter großen Gelände wird das Hopfenviertel, mit 1.500 neuen Wohnungen und 25.000 Quadratmetern Gewerbefläche in Altona-Nord.

Wenn das gelingt, dann haben wir etwas Großartiges zustandegebracht", sagte Bürgermeister Olaf Scholz, als er im Juni die Pläne vorstellte. Die Düsseldorfer Entwickler von Gerchgroup wollen gut 750 Millionen Euro in die Hand nehmen, um fünf- bis siebengeschossige Wohnbauten zu errichten – im Drittel-Mix aus Eigentum, freiem Markt und gefördertem Wohnraum. Gerchgroup-Mitbegründer Mathias Düsterdick freut sich bereits auf „ein neues Quartier in einem trendigen Stadtteil auf einem Areal mit viel Historie".

Investor ist auch in Wilhelmsburg aktiv

Vorher nehmen sich die Düsseldorfer das Wilhelmsburger Korallusviertel vor, für das sie kürzlich ebenfalls den Zuschlag erhalten haben – eine Ecke, die von der Aufwertung des Stadtteils durch die Internationale Bauausstellung bisher wenig erfahren hat. Nach einem knappen Jahrzehnt mehr oder weniger intensiver städtischer Planung und dem Absprung eines Investors soll jetzt noch in diesem Jahr mit dem Bau von Wohnungen und einer Kita auf den brachliegenden 25.000 Quadratmetern begonnen werden.

In Altona-Nord startet dagegen bald das Bürgerbeteiligungsverfahren, das nach den Wünschen von Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter beschleunigt ablaufen soll, damit aus dem Holstenareal das Hopfenviertel werden kann. „Neue Wohnfläche hier ist nicht verkehrt", sagt Yolisan Diederichs auf dem Weg zum nahe gelegenen S-Bahnhof Holstenstraße. Sie wohnt auch in Altona und hat die Erfahrung gemacht, dass Neubauten die angespannte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nicht automatisch lindern. „Dort sind neue Wohnungen praktisch unerschwinglich", sagt Diederichs. Und wenn es ein günstiges Angebot im neuen Hopfenviertel geben sollte? „In unserem Altbaukiez fühlen wir uns wohl, da ziehen wir nicht weg."

Wohnungen statt Malzgeruch

Trotz ihrer vorsorglichen Absage: Altona ist beliebt, diese Ecke besonders. Nicht weit vom Holstenareal liegt der Altonaer Fernbahnhof, aus dem – nicht unumstritten – die „Neue Mitte Altona" werden soll. Einer Radfahrerin aus Eimsbüttel fallen unter den Augen des Holstenritters ihre Tonerkartuschen aus dem Fahrradkorb. Über den Zustand der Radwege schimpft sie, vom Neubauprojekt Hopfenviertel ist sie dagegen angetan. „Haben Sie was für mich? Ich hätte gern 100 Quadratmeter",

Anderer Anblick: Zum S-Bahnhof Holstenstraße hin prägen Altbauten statt Backstein das Bild (oben). Gegenüber entstehender neuer Wohnraum müsse auch bezahlbar sein, fordert Yolisan Diederichs (unten). Fotos: stahlpress

sagt sie beim Wiederverstauen der Kartuschen: „Ich würde gerne in Altona wohnen, zum Einkaufen fahre ich sowieso immer dorthin." Das dürfte ihr leichter fallen, wenn die beiden Altonaer Großprojekte abgeschlossen sind, denn mit der Wohnerschließung von Bahnhof und Brauerei rückt Altonas Norden alltagsweltlich noch näher an seinen Nachbarn Eimsbüttel.

Die Brauerei zieht dafür an den Stadtrand nach Hausbruch. Bis 2018 soll der Malzgeruch verflogen und der Abriss abgeschlossen, bis 2020 die Wohnungen bezugsfertig sein. Jede fünfte soll an Baugenossenschaften gehen. Auch aus Kostengründen dürfte Klinker-Backstein dominieren und weder die Glasfront des Holsten-Eingangsgebäudes noch die Altbauhäuserzeile schräg gegenüber den Stil prägen.

Ein bisschen Bier bleibt auf jeden Fall: Eine Mikrobrauerei soll es auch innerhalb des neuen Wohnareals geben, erhalten bleiben wird auch das Sudhaus – und der Juliusturm mit dem Holstenritter auf seiner Spitze.

Von-der Tann-Straße. Grün und Ruhe findet sich am Weiher. Kleine Läden im Eppendorfer Weg (von links nach rechts). Fotos: Rainer Kreuzer

Hamburger Quartiere (22): Eimsbüttel

Mieterverdrängung soll durch Soziale Erhaltungsverordnung verhindert werden

Von Dr. Rainer Kreuzer

Eimsbüttel ist das Quartier mit hohen Stuckdecken, schick sanierten Altbauten aus der Gründerzeit, lückenlos geschlossener Straßenrandbebauung, fünf bis sechs Etagen hoch. Enge Gehwege führen an kleinen Läden und Cafés vorbei. Das macht den Stadtteil attraktiv, auch für Spekulanten, die Wohnungen lieber teuer verkaufen statt zu vermieten. Jetzt versucht die Stadt, diesem Treiben einen Riegel vorzuschieben.

Frank Wittern ist alteingesessener Eimsbütteler. Er wohnt seit 1985 dort und betreibt seit 1992 die Kneipe Meisenfrei. „Hierher kommen vor allem Stammgäste, Freunde und Nachbarn", erzählt er. „Die Meise" ist typisch für Eimsbüttel. Kneipen dieser Art beleben die Straßen, geben ihnen das typisch urbane Flair. Im Eppendorfer Weg, der quirligen Meile, existieren noch immer viele kleine Läden: Getränkehandel, Innenausstatter, Kunstbedarf.

Doch auch die lange Einkaufsstraße wandelt sich, beobachtet Wittern: „Es kommen immer mehr Modegeschäfte, ein Szene-Friseur nach dem anderen und schicke Restaurants." Der alte Kiosk gegenüber ist bereits verschwunden. Exklusives Kunsthandwerk und hübsche Accessoire-Läden finden sich zuhauf. Selbst im kurzen Weidenstieg befinden sich Modeboutiquen Tür an Tür. In der „Meise" werde das Publikum zunehmend international, ergänzt Wittern. Touristen aus Südamerika kämen, weil es immer mehr Bed&Breakfast-Unterkünfte in der Nähe gebe.

Exklusives Kunsthandwerk und hübsche Accessoire-Läden

Nur wenige hundert Meter entfernt expandiert die Schanzen-Szene Richtung Eimsbüttel. In der Vereinsstraße findet sich nun eine coole „Red Lounge", wo einst der alte Getränkehandel war. Um die Ecke, in der Bellealliancestraße, entwickelt sich mit den neuen Szene-Bars eine neue „Hipster-Meile": deutliches Anzeichen für steigende Mieten.

Wer jetzt noch in Eimsbüttel eine Wohnung sucht, muss tief in die Tasche greifen: 125 Quadratmeter für 1.950 Euro netto kalt oder eine Drei-Zimmerwohnung, 70 Quadratmeter, für 1.300 Euro kalt. Die Schüler des Gymnasiums Ohmoor haben in ihrer aktuellen Mietenstudie für Eimsbüttel eine durchschnittliche Kaltmiete von 14,30 Euro bei den Angeboten ermittelt. Das ist eine Steige-

Soziale Erhaltungsverordnung

Die Soziale Erhaltungsverordnung ist ein in § 172 des Baugesetzbuches geregeltes Instrument. Damit können Gemeinden Gebiete benennen, in denen bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden einer Genehmigungspflicht unterzogen werden. Ziel ist es, die **soziale Zusammensetzung** eines Stadtteils zu schützen. In Hamburg muss zunächst das Bezirksamt Voruntersuchungen im betreffenden Gebiet durchführen. Anschließend kann der Senat die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das jeweilige Quartier beschließen. Veränderungsanträge der Eigentümer können nun für ein Jahr auf Eis gelegt werden, bis die Verordnung abschließend erlassen wird. Zuvor aber müssen noch repräsentative Haushaltsbefragungen durchgeführt werden, mit denen bestätigt wird, dass die soziale Struktur des Gebietes schützenswert ist.

Der **besonderen Genehmigungspflicht** unterliegen der Abriss von Häusern, Modernisierungsmaßnahmen, die Veränderung von Wohnungsgrundrissen, der Anbau oder Umbau von Gebäuden. In der Hansestadt wurde diese Bestimmung erstmals 1995 in der Neustadt-Süd angewendet. Erst 1998 erließ der Senat eine Umwandlungsverordnung, mit der auch die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt** gestellt wurde. Sie gilt seitdem in jeweils allen Gebieten, in denen eine Soziale Erhaltungsverordnung greift.

rung um sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Verkaufspreise sind laut dem Internetportal Immoscout24 in den vergangenen Jahren sogar um rund 27 Prozent auf durchschnittlich 4.438 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Auch Angebote zwischen 5.000 und 6.000 Euro sind keine Seltenheit.

„Hipster-Meile“ mit steigenden Mieten

Peter Gutzeit (*siehe Kasten*) war bereits Anfang der 1990er-Jahre politisch aktiv. Als die Tegetthoffstraße 1 im Jahr 1991 besetzt wurde, war er mit dabei. Nach der Räumung erfolgte der Abriss. „Dann wurden Eigentumswohnungen gebaut“, erinnert er sich. In seinem damaligen Stadtteilmagazin HH19 fanden betroffene Mieter ein Forum. Es war die Zeit der Mieterproteste. In Eimsbüttel wurde umgewandelt, Mieter wurden eingeschüchtert und vertrieben. Das Prinzip war einfach: Ein Immobilienunternehmen kauft von Alteigentümern, oft zerstrittenen Erbengemeinschaften, günstig einen vermieteten Altbau mit Stuckdecken. Im gleichen Moment beginnt die Aufteilung in Sondereigentum und der Verkauf einzelner Wohnungen.

Wie viele Häuser im Quartier bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, konnte die Pressestelle des Bezirksamtes nicht klären. Götz Brase war in den 1990er-Jahren einer der umstrittensten Akteure. Auf seiner Homepage räumt er heute ein: „Bei bis zu 100 Mitarbeitern und circa 10.000 Wohnungen, die durch meine Firmen verkauft wurden, gibt es natürlich Fälle, die nicht korrekt gelaufen sind.“ Aber Brase war nicht nur in Eimsbüttel aktiv und seine Firmen längst nicht die einzige im Revier.

„Enger Mietwohnungsmarkt durch Umwandlungen“

Bereits 1995 versuchte die Stadt, dem Treiben Einhalt zu gebieten. Doch die erste Soziale Erhaltungsverordnung lief 2003 wieder aus. Der CDU-FDP-Schill-Senat wollte das erfolgreiche Mieterschutzinstrument nicht verlängern, obwohl damit die Umwandlungswelle vorübergehend gestoppt worden war. Seitdem wird wieder munter spekuliert. „In den Jahren 2010 bis 2014 ist für 87 Wohngebäude eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden, das entspricht circa 2,7 Prozent der Wohngebäude des Stadtteils“, bilanziert die Pressestelle des Bezirksamts Eimsbüttel.

Seit August nun kann der Bezirk Anträge für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wieder vorläufig untersagen. Denn der Senat hat die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für den gesamten Stadtteil Eimsbüttel beschlossen (*siehe Info-Kasten*). Seit 2014 gilt bereits im südlichen Teil eine solche Schutzklausel. „Unser Ziel ist es, die gewachsene Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Stadtteilen zu erhalten“, begründet Bezirksamtsleiter Torsten Sevecke.

Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt diesen Schritt. „Bedauerlich ist aber, dass die Verordnung zehn Jahre zu zu spät kommt. Durch Umwandlung und Explosion der Mieten wurden viele Wohnungen dem Mietermarkt entzogen“, kritisiert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Der Anstieg der Mieten kann durch die Verordnung nicht verhindert werden. **Die Verdrängung der wirtschaftlich Schwächeren wird allerdings verlangsamt.**“

Eimsbüttel und Hamburg im Vergleich

	Eimsbüttel	Hamburg
Einwohner pro Quadratkilometer	**17.590**	**2.388**
Anteil der Sozialwohnungen	**1,7 Prozent**	**9,4 Prozent**
Anteil der Singlehaushalte	**68 Prozent**	**54,3 Prozent**

Quelle: Statistikamt Nord

„Arbeiter findet man hier nicht mehr“

Von Peter Gutzeit

Ich bin 1971 in die Tegetthoffstraße eingezogen. Damals war Eimsbüttel noch ein traditioneller Arbeiterstadtteil. Graue Kopfsteinpflaster, keine Bäume, keine Verkehrsberuhigung. Doch in dieser Zeit kamen schon die ersten Studierenden nach Eimsbüttel. Anwohner gründeten eine Bürgerinitiative, um das Viertel zu verschönern. Mit Erfolg. Die Stadt ließ Bäume pflanzen, Grünbuchten anlegen und reduzierte in einigenWohnstraßen den Verkehr. Das Viertel wurde attraktiver und damit stiegen auch die Mieten. Das ist ja eine tragische Ironie: Wenn sich die Bewohner für ihren Stadtteil engagieren, profitieren am Ende Spekulanten davon.

Zu Beginn der 1990er-Jahre wurde Eimsbüttel dann zu deren Eldorado. Plötzlich wurde ein Haus nach dem anderen in Eigentumswohnungen umgewandelt und mit hohen Gewinnen schnell weiterverkauft. In unserer Straße sind von acht Wohnhäusern noch vier übrig, die noch nicht umgewandelt worden sind. Unser Haus wurde gleich nach dem Ende der ersten Sozialen Erhaltungsverordnung 2003 verkauft und aufgeteilt. Von den zehn Mietparteien im Haus sind sieben vertrieben worden. Meine Wohnung wurde für 120.000 Euro verkauft. Heute soll sie rund 400.000 Euro wert sein. Vier Zimmer auf 74 Quadratmetern.

Einfache Malocher findet man heute hier nicht mehr, sondern eher Chefärzte und Werbefotografen. Der Zusammenhalt in den Häusern geht durch die Umwandlungen kaputt, weil es nur noch ums Geld geht. Damit wird der Stadtteil anonym. Die Menschen wehren sich nicht mehr gemeinsam.

Die neue Soziale Erhaltungsverordnung kommt viel zu spät. Denn viel umzuwandeln gibt es nicht mehr. Ich hoffe dennoch, dass einiges dadurch gerettet werden kann, wenn endlich eine Mietobergrenze ebenso wie eine Deckelung der Gewerbemieten kommt. Was mir aber am Herzen liegt, ist, dass hier in diesen sehr verdichteten Wohngebieten endlich durchgehend Tempo 30 eingeführt und der extreme Flugverkehr eingedämmt wird.

Der Autor hat viele Jahre gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Eimsbüttel gekämpft und ist Abgeordneter der Linken in der Bezirksversammlung.
Foto: Rainer Kreuzer

Abendstimmung bei einer Geburtstagsparty im Eimsbütteler Innenhof – bald nicht mehr möglich? Die Idylle aus der Vogelperspektive (unten rechts). Fotos: stahlpress

Wohnungen bauen und Bäume erhalten

Nachverdichtung: Ohne Kompromisse geht es nicht

Von Dr. Rolf Bosse

Der Bauboom in Hamburg hat für viele Bestandsmieter negative Folgen. Sie wehren sich gegen die Versiegelung ihrer Innenhöfe und den Ausbau der Dachgeschosse, weil sie ihre Idylle erhalten wollen und jahrelangen Lärm und Schmutz fürchten. Dagegen stehen die Interessen der Wohnungssuchenden, die dringend eine Bleibe benötigen.

In Hamburg hat der Wohnungsneubau Fahrt aufgenommen. Die Bemühungen des Senats tragen Früchte, die Zahl der Baugenehmigungen lag im Jahr 2015 bei 9.560 und damit etwas niedriger als 2014 (10.957), aber dennoch deutlich über dem, was noch vor zehn Jahren in Hamburg langjähriger Standard war. Damit diese Zahlen konstant bleiben, wurde das Bündnis für das Wohnen, das erstmals 2011 beschlossen wurde, im Juni 2016 erneuert. Jährlich 10.000 neue Wohnungen sollen dazu führen, dass die prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg verbessert wird.

Jährlich 10.000 neue Wohnungen geplant

Damit dies erreicht werden kann, werden Baugebiete benötigt. Hamburg kann als Stadtstaat nur eine begrenzte Fläche für Wohnungsbau anbieten. Es gibt in der Stadt praktisch keine Fläche, die nicht irgendeinem Zweck dient. Feldmarken in den Randgebieten und Grünzüge in den innerstädtischen Bereichen sollen frische und kalte Luft in die Stadt bringen und das Klima stabilisieren. Zugleich werden solche Grüngebiete genauso wie die vielen Parkanlagen zur Naherholung genutzt. Kleingartensiedlungen säumen auch innerhalb des Rings 2 Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien und ermöglichen ihren Nutzern Entspannung und Erholung nahe der eigenen Wohnung. Mit dem steigenden Wohnbedarf werden solche Grundstücke für den Wohnungsbau interessant. Und warum, fragen sich viele, sollen nicht weitere Wohnungen dort entstehen, wo bereits welche vorhanden sind?

Viele Mieter haben Angst vor der Nachverdichtung

Der Mieterverein zu Hamburg betreut Mitglieder, die in Altbauensembles mit großzügigen Innenhöfen leben und die mit den Nachverdichtungsplänen der Eigentümer konfrontiert werden. So läuft derzeit unter dem Titel „Bahrenfeld 68“ im Bezirk Altona eine Änderung des Bebauungsplans für den Hof zwischen Ruhrstraße, Leverkusenstraße, Schützenstraße und Stresemannstraße. Dort sollen im Innenhof drei Gebäude errichtet werden – jeweils vier Stockwerke hoch plus Staffelgeschoss auf dem Dach. 100 Wohnungen sollen so entstehen.

Das Vorhaben hat dazu geführt, dass sich eine Nachbarschaftsinitiative unter dem Namen „Bahrio 68“ gegründet hat. Dieser zufolge stelle das Vorhaben für die Anwohner eine in ihrer Intensität nicht hinnehmbare Verdichtung eines ohnehin schon eng bebauten und von Lärm und Feinstaub besonders belasteten Quartiers dar. Die Belichtungs- und Belüftungssituation der vorhandenen Wohnungen, insbesondere in den Erdgeschossen, werde sich unzumutbar verschlechtern. Ohnehin schon fehlende Grün- und Erholungsflächen würden weiter minimiert. Auch werde das für Ottensen und Bahrenfeld charakteristische Kleingewerbe aus den Innenhöfen vertrieben.

Die Initiative bekommt Rückendeckung aus der Bezirkspolitik. Alle Bezirksfraktionen vor Ort sprachen sich dafür aus, den Umfang des Bauvorhabens einer kritischen Prüfung und Reduktion zu unterziehen, bevor die Entscheidung über den Bebauungsplan in die nächste Runde geht. Nachverdichtung ja, aber mit Augenmaß, war Konsens. Es wurde deutlich, wie wichtig der Bezirkspolitik die Akzeptanz solcher Bauvorhaben durch die bereits vor Ort lebende Bevölkerung ist. Ein Aspekt, der auch deswegen nicht zu unterschätzen ist, weil die Neubauphase zu jahrelangen zusätzlichen Belastungen für die Nachbarn führt.

In Eimsbüttel soll ein Innenhof mit vielen Bäumen verschwinden

In einer ganz ähnlichen Situation sehen sich derzeit die Mieterhaushalte im Ensemble Gorch-Fock-Straße/Hohe Weide/Moorkamp/Felix-Dahn-Straße. Die Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH, die das Ensemble im Jahr 1927 errichtet hat, plant nun, den großen, von alten Bäumen gesäumten und bislang als Freizeit- und Erholungsfläche genutzten Innenhof mit zwei viergeschossigen Gebäuden zu bebauen. Ergänzend soll unter den Neubauten eine Tiefgarage für 50 Autos und 120 bis 160 Fahrräder entstehen. Entlang der Gorch-Fock-Straße und Felix-Dahn-Straße sollen zwei zusätzliche Gebäude in Blockrandbebauung errichtet werden. In den Dachgeschossen der Bestandsgebäude soll weiterer Wohnraum entstehen. Insgesamt sind 62 neue Wohnungen mit Flächen von 29 bis 152 Quadratmetern geplant.

Die Mieterinitiative „Hof-Gemeinschaft“ macht seit dem Bekanntwerden der Pläne auf die aus ihrer Sicht damit verbundenen Probleme aufmerksam. „Wir wollen unsere hohe Wohnqualität erhalten“, sagt Solveig-Karen Hanisch aus dem Moorkamp. Sie befürchtet, dass der durch den begrünten Innenhof und die architektonische Bebauung der 1920er- bis 1960er-Jahre geprägte Charakter ihrer Wohnanlage vollkommen zerstört werde: „Die Kinder würden die Spielfläche im Innenhof verlieren, die Erwachsenen ihr Rückzugsgebiet und ihren sozialen Treffpunkt.“ Die 64-Jährige hat es sich mit ihrer Mitstreiterin Paula Fleher (68) am Rand der Sandkiste bequem gemacht. Im Hintergrund spielen Kinder mit ihren Eltern Fußball, einige Meter entfernt ist eine weiße Tafel aufgebaut, an der Kerstin Lowin aus der Felix-Dahn-Straße mit gut einem Dutzend Gästen ihren Geburtstage feiert. Welchen, will sie nicht verraten, doch gegen die Baupläne bezieht sie deutlich Stellung: „Hier ist eine Tiefgarage geplant, fast alle Bäume sollen verschwinden – das wäre bitter.“ Hinzu kommen die Probleme mit Belüftung und Belichtung der Bestandswohnungen, insbesondere im Erdgeschoss. Betroffen wären rund 200 Haushalte im Karree. „Die ersten überlegen, von hier wegzuziehen“, berichtet Paula Fleher, die seit 1986 in der Straße Hohe Weide lebt.

„Die Kinder würden ihre Spielfläche verlieren“

Die Hof-Gemeinschaft hat der Wohnungsbaugesellschaft Rebien nach einer von der Gesellschaft initiierten Informationsveranstaltung diese Bedenken mitgeteilt und darum gebeten, hierüber einen Dialog zu beginnen. Bislang wurde dieses Angebot durch die Wohnungsbaugesellschaft noch nicht aufgegriffen, lediglich mit Mietern, die Wohnungen bewohnen, in denen zur Errichtung der Blockrandbauten einzelne Fenster geschlossen werden müssen, wurde über Art und Umfang der Baumaßnahme gesprochen. Die den Bestandsmietern so wichtigen Fragen nach einer Modifikation der Planungen und wie damit umgegangen werden soll, dass das gesamte Ensemble für voraussichtlich vier Jahre eine Dauerbaustelle sein wird, wurden aber bislang nicht aufgegriffen oder besprochen – ein aus Sicht des Mietervereins schwerwiegender Fehler.

Immer dort, wo sich die realen Lebensverhältnisse eines Menschen gravierend verändern, hat er das Bedürfnis nach Mitsprache. Ein Bedürfnis, dem letztlich auch durch die Formulierung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums im Grundgesetz Rechnung getragen wird. Es kann nicht sein, dass ein Eigentümer unter Verweis auf seine aus dem Eigentum folgenden Gestaltungsrechte andere Personen, die ein berechtigtes Interesse an der Gestaltung des Eigentums haben, aus der Planung und dem Dialog ausschließt.

Hier ist – wie im Falle von Bahrenfeld 68 – die Bezirkspolitik gefragt als Mittler zwischen den Interessengruppen. Denn Stadtplanung ist mehr als das Festlegen einer Zielmarke neu zu errichtender Wohnungen oder das Schaffen der Voraussetzungen für Wohnungsbau durch Widmung von Flächen oder Genehmigung von Vorhaben. Stadtplanung und -entwicklung ist das Ringen um den Konsens zwischen allen beteiligten Gruppen, damit die Stadt als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Erholung auch in Zukunft attraktiv und nachgefragt ist. Ein wichtiger Aspekt ist hier auch die Frage der Bezahlbarkeit des neuen Wohnraums. Es ist nicht bekannt, dass in Bahrenfeld oder Eimsbüttel geplant wäre, gemäß dem Hamburger Bündnis für das Wohnen zu mindestens einem Drittel Sozialwohnungen zu errichten. Von dieser Forderung könnte die genehmigende Behörde ihre Zustimmung aber womöglich abhängig machen.

Kompromisse sind Basis für das Zusammenleben

Das Thema der Nachverdichtung von Innenhöfen ist, dies zeigen die Erfahrungen, sehr sensibel und sollte von allen Beteiligten mit dem angemessenen Fingerspitzengefühl angegangen werden. Der Kompromiss ist die Basis des menschlichen Zusammenlebens. Das gilt auch und gerade dann, wenn durch Neubauplanungen so gravierend in den Lebensalltag so vieler Menschen eingegriffen wird. Die bestehenden Verhältnisse werden durch eine Neubebauung verändert. Der Neubau soll dann für 100 Jahre bestehen bleiben. Angesichts dieser Langlebigkeit ist offensichtlich, dass es sich lohnt, vor dem ersten Spatenstich den Konsens über ein Projekt im Dialog zu finden und so eine 100-jährige Auseinandersetzung zu vermeiden.

Mitarbeit: Volker Stahl

Abfall – besser trennen als verbrennen

Stadtreinigung Hamburg verstärkt Recycling-Offensive

Aufsichtsratsmitglied Dr. Lisa Marie Rödel (links) und Holger Lange, Geschäftsführer der Stadtreinigung Hamburg. Foto: Stadtreinigung

Von Fabian Teuber

Bis 2020 sollen 65 Prozent der Abfälle in Deutschland recycelt werden. Die Stadtreinigung Hamburg hat ihre „Recycling-Offensive" intensiviert, um dieses Ziel zu erreichen. Auch Mieter profitieren davon, denn konsequente Mülltrennung kann die Gebühren reduzieren.

767.462 Tonnen Abfall kamen im Jahr 2015 in Hamburg zusammen, rund 460.000 Tonnen davon waren Restmüll, knapp 60.000 Tonnen Bioabfall – und nur rund 34.000 Tonnen wurden über den gelben Sack oder die Wertstofftonne entsorgt. Zum Vergleich: Ein Müllauto fasst zehn Tonnen, die Gesamtmenge des Abfalls benötigt also mehr als 76.000 Fahrten. Rund zwei Drittel des anfallenden Mülls wird thermisch verwertet, also verbrannt und zur Energieerzeugung eingesetzt. In Hamburg geschieht das unter anderem in der Müllverbrennungsanlage in der Borsigstraße. Leider werden bisher auch Wertstoffe verbrannt, weil häufig noch alles in der gleichen Tonne landet.

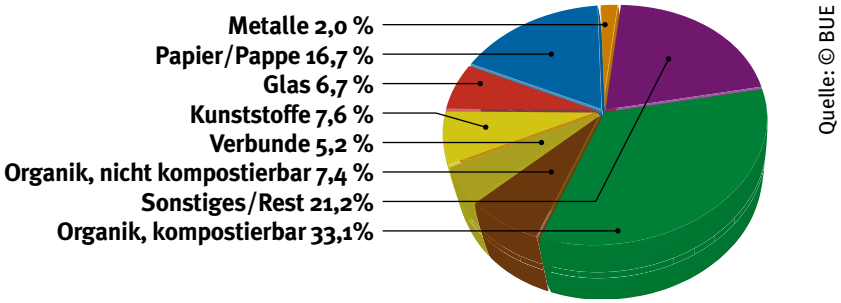
Laut Kreislaufwirtschaftsgesetz sollen bundesweit bis zum Jahr 2020 mindestens 65 Prozent der Abfälle recycelt werden. In Hamburg wurde im Juni ein Abfallwirtschaftsplan verabschiedet, der etwas geringere Quoten vorsieht: 50 Prozent für das Jahr 2020 und 54 Prozent für das Jahr 2025. Mit einer großangelegten Kampagne versucht die Stadtreinigung Hamburg dieses Ziel mit einem Kraftakt zu erreichen. „Im Rahmen der Recycling-Offensive konnten wir schon viele Vermieter von den Vorteilen einer konsequenten Mülltrennung überzeugen, aber das Potenzial ist noch längst nicht ausgeschöpft", erläutert Holger Lange, Geschäftsführer der Stadtreinigung Hamburg. Im Jahr 2014 lag die Recyclingquote bei 42 Prozent, eingerechnet sind hier neben den Wertstoffen auch Glas, Papier und Textilien. „Wir werden unsere Überzeugungsarbeit weiter intensivieren, damit die Umwelt und noch mehr Hamburger Mieterinnen und Mieter von den Vorteilen der Mülltrennung profitieren können", so Lange. Das macht sich auch im Geldbeutel bemerkbar: Die Kosten für die Aufstellung einer Biotonne betragen nur etwa ein Fünftel im Vergleich zur „normalen" Reststofftonne, ein Altpapierbehälter wird sogar kostenlos gestellt.

Einen Haken gibt es allerdings: Die Bereitstellung von entsprechenden Entsorgungsbehältnissen geht nur schleppend voran. „Viele Mieter haben nach wie vor nicht die Möglichkeit der Mülltrennung, da die Vermieter oftmals nur Restmülltonnen zur Verfügung stellen", sagt Dr. Lisa Rödel, Aufsichtsratsmitglied der Stadtreinigung und Mitglied im Vorstand des Mietervereins zu Hamburg. Aktuell können nur etwa zwei Drittel der Hamburger Haushalte ihren Müll trennen, weil viele Vermieter sich gegen die Aufstellung weiterer Tonnen sperren. „Der Mieterverein zu Hamburg fordert daher schon seit Langem Sanktionen zur Durchsetzung der Abfallverordnung, wenn Vermieter nicht allen Mieterhaushalten neben der Reststoff- auch Bio- und Altpapiertonnen zur Verfügung stellen", so Dr. Rödel. Bis heute haben 11.000 Haushalte gar keine Tonnen, sondern verwenden noch immer die rosafarbenen Säcke; bis 2025 sollen zumindest alle Haushalte Wertstoffe getrennt sammeln können.

Wer sich ein eigenes Bild machen will, was mit Hamburgs Müll passiert – und wie dieser genutzt wird – kann die Müllverbrennungsanlage in der Borsigstraße besichtigen (*Anmeldung unter mvb-fuehrungen@srhh.de*). Täglich liefern hier 150 Fahrzeuge jeweils bis zu zehn Tonnen Abfall an, zwei „Verbrennungslinien" erzeugen aus Hausmüll Fernwärme, eine weitere aus Biomasse Strom. Die gesamte Anlage hat eine Kapazität von 320.000 Tonnen jährlich, insgesamt werden rund 730.000 MWh Fernwärme produziert. Pro Stunde werden rund 60 Tonnen Abfall verbrannt. Die durch einen Dampferzeuger gewonnene Fernwärme wird direkt ins benachbarte Kraftwerk Tiefstack geliefert, in den Sommermonaten ausreichend, um etwa 450.000 Haushalte zu versorgen. Der Schadstoffausstoß liegt dabei deutlich unter den gesetzlich zulässigen Werten – das meiste, was aus den beiden 70 Meter hohen Schornsteinen ausgestoßen wird, ist Wasserdampf.

Die Führungen durch die Müllverbrennungsanlage werden dienstags und mittwochs auch für Einzelpersonen angeboten, interessant ist ein Besuch allemal – und wird obendrein belohnt mit einem phänomenalen Panoramablick vom 45 Meter hohen Dach der Anlage.

Zusammensetzung des Hamburger Hausmülls



Quelle: © BUE

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen auch für juristische Laien verständlichen Überblick voran. Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.

1 Das Gericht gab einer Mieterin Recht, die sich gegen eine Mieterhöhung ihrer Vermieterin gewehrt hatte. Die Errichtung einer Terrasse nebst Zugangstreppe stelle keine Modernisierung dar, da die Wohnung im Hochparterre zuvor bereits über einen Balkon verfügt hatte.

2 Eine Mieterin hatte zu Recht die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verweigert. Das 1906 errichtete Mietshaus war im Zweiten Weltkrieg zerstört und in den 1950er-Jahren wiederaufgebaut worden. Die Wohnung ist – entgegen der Auffassung der Vermieterin – nicht in die Baualtersklasse bis 31. Dezember 1918, sondern in die Altersklasse vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1960 einzuordnen.

3 Einer 79-jährigen Mieterin wurde nach 55 Jahren Mietdauer wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das Gericht gab dem Widerspruch der Mieterin statt. Aufgrund des hohen Alters, der langen Mietdauer sowie aus Krankheitsgründen, ist der Mieterin eine Räumung der Wohnung nicht zumutbar.

4 Die Vertragsklausel „Schönheitsreparaturen übernimmt auf eigene Kosten der Untermieter“ ist zu weit und unbestimmt. Die Regelung ist unwirksam, da nicht verständlich wird, wann Schönheitsreparaturen geschuldet sind. Die Mieterin musste daher nicht renovieren.

5 Die Berufung der Vermieter gegen ein Urteil des AG Hamburg-Altona hatte überwiegend keinen Erfolg. Hiernach mussten sie unter anderem die Mieten erstatten, soweit sie in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung, mithin dem überlassenen Wohnraum standen. Die entrichtete Miete überstieg die angemessen Miete um weit mehr als 50 Prozent.

6 Die Zustimmungsklage des Vermieters hatte keinen Erfolg, da er mit der Mieterhöhung die Änderung der vertraglich vereinbarten Mietstruktur verknüpft hatte.

1 Ersatz von Balkon gegen Terrasse ist keine Modernisierung

Amtsgericht Hamburg-Reinbek, Urteil vom 8. April 2016, 13 C 538/15

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin kündigte ihrer Mieterin umfangreiche Veränderungen der Wohnanlage an, die sie als Modernisierungsmaßnahmen bezeichnete. Es wurden in der Folge unter anderem die sich vor den Wohnungen im Hochparterre befindlichen Balkone entfernt und unterhalb der Wohnungen zu ebener Erde neue Terrassen errichtet. Des Weiteren wurde eine Treppe errichtet, sodass die Terrasse von der Wohnung aus begehbar war. Die Vermieterin begehrte nunmehr eine Erhöhung der Miete aufgrund einer Modernisierung. Nach Ansicht der Mieterin war keine Modernisierung vorgenommen worden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Zahlungsklage der Vermieterin wurde abgewiesen. Das Gericht ist der Überzeugung, dass der Abriss eines vorhandenen Balkons und die Errichtung einer Terrasse anstelle des Balkons den Gebrauchswert der dazugehörigen Wohnung nicht erhöhen. Das Gericht ist zwar der Auffassung, dass regelmäßig von einem erhöhten Gebrauchswert einer Wohnung auszugehen ist, wenn durch bauliche Maßnahmen die Möglichkeit geschaffen wird, dem Bewohner einen unmittelbaren Zugang zur äußeren Umgebung und deren klimatischen Verhältnissen zu gewähren. Es steigert regelmäßig den Erholungswert einer Wohnung, wenn diese die Möglichkeit beinhaltet, sich auch im „Freien“ aufhalten zu können, ohne das eigene Heim verlassen zu müssen. Inwieweit diese Möglichkeit aufgrund eines ausreichend großen Balkons oder einer von der Wohnung aus zugänglichen Terrasse besteht, ist hierfür aus Sicht des Gerichts allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Durch die erstmalige Errichtung einer Terrasse ist der Gebrauchswert der Wohnung jedenfalls dann nicht erhöht, wenn diese bereits zuvor über einen Balkon verfügt hatte. Abzustellen ist diesbezüglich auf die objektive Verkehrsanschauung. Es kommt mithin nicht auf das subjektive Empfinden des derzeitigen Mieters der Wohnung an. Sowohl einem Balkon als auch einer Terrasse ist gemein, dass sie dem Bewohner einer Wohnung eine unmittelbare Zugangsmöglichkeit ins Freie bieten.

Die Vermieterin war daher nicht zu einer Erhöhung der Miete aufgrund der Errichtung der Terrasse als vermeintliche Modernisierungsmaßnahme berechtigt.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

2 Mieterhöhung – Zeitpunkt des Wiederaufbaus maßgeblich

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 7. Juli 2016, 42 C 58/16

Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin verklagte die Mieterin ihrer Wohnung auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Vermieterin hatte in ihrem Mieterhöhungsbegehren auf das Rasterfeld C2 des Hamburger Mietenspiegels 2015 Bezug genommen.

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist im Jahr 1906 errichtet worden. Das Gebäude ist im Zweiten Weltkrieg beschädigt und Anfang der 1950er-Jahre wiederaufgebaut worden. Der Umfang sowohl der Beschädigung als auch des Wiederaufbaus ist zwischen den Parteien umstritten.

Die Vermieterin behauptet, dass die Wohnung in die Baualtersklasse bis 31. Dezember 1918 einzuordnen sei. Der Wiederaufbau des Gebäudes sei in überwiegend identischer Bauweise erfolgt, sodass für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit von der ursprünglichen Bauerrichtung auszugehen sei. Das Gebäude sei im Zweiten Weltkrieg nicht zerstört worden, sondern lediglich von innen ausgebrannt. Bei der Herrichtung der Wohnungen Anfang der 1950er-Jahre sei die Jugendstilfassade

erhalten geblieben. Die Grundrisse seien zudem einschließlich des spiegelbildlich angebrachten Doppeltreppenhauses erhalten geblieben.

Die Mieterin beantragte die Klage abzuweisen. Nach Ansicht der Mieterin sei die Wohnung in das Rasterfeld H2 des Hamburger Mietenspiegels einzuordnen. Es handelt sich hierbei um die Baualtersklasse 1948 bis 1960. Die Mieterin führte unter anderem an, dass das „Gepräge" des Gebäudes für eine Einordnung in die jüngere Baualtersklasse spreche. Das Haus sei ausweislich des vorliegenden Genehmigungsbescheids wiederaufgebaut worden. Dies spreche dafür, dass es zuvor zerstört gewesen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die von der Mieterin bereits gezahlte Miete liegt nicht unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Wohnung ist – entgegen der Auffassung der Vermieterin – nicht in die Baualtersklasse bis 31. Dezember 1918, sondern in die Baualtersklasse vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1960 einzuordnen.

Das Baualter selbst ist kein Wohnwertmerkmal im Sinne des § 558 Absatz 2 BGB, sondern ermöglicht erste Rückschlüsse auf die Bauweise und den Baustandard (vgl. Schmidt-Futterer-Börstinghaus, 12. Auflage 2015, § 558 Rn 80). Der wesentliche Ansatzpunkt für die Auslegung des Begriffs ist seine Funktion als Hilfskriterium zur Erfassung des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit". Entscheidend ist deshalb der Zeitpunkt der Errichtung als der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist (vgl. Schmidt-Futterer-Börstinghaus a.a.O.). Nach dem Krieg wurde in Deutschland dringend Wohnraum benötigt und deshalb in einem sehr einfachen Baustandard errichtet (vgl. Schmidt-Futterer-Börstinghaus, 12. Auflage 2015, §§ 558c, 558d Rn 62b).

In den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2015 ist unter Ziffer 6.4.1 zum Baualter wie folgt ausgeführt: „Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 4 Absatz 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden, sind in der Regel der Baualtersklasse des Jahres der Bezugsfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu rechnen zum Beispiel Wiederaufbauten sowie Dachgeschossauf- und ausbauten." Der wesentliche Bauaufwand ist nach den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel demnach ausdrücklich auch für den Wiederaufbau das entscheidende Kriterium. Nach Auffassung des Gerichts handelte es sich bei den Arbeiten an dem streitgegenständlichen Gebäude um einen Wiederaufbau, was sich schon aus dem Bauantrag sowie dem Genehmigungsbescheid ergibt, in dem jeweils ausdrücklich von einem Wiederaufbau die Rede ist. Die Vermieterin hatte auch nicht vorgetragen, dass die jeweiligen Wohnungen in dem Gebäude noch erhalten oder bewohnbar waren.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass im Fall des Wiederaufbaus, also der Wiederherstellung, des Ausbaus oder der Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum neu geschaffen oder geändert wurde, ein jüngeres Baualter anzusetzen ist (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 17. Januar 2014, 65 S 334/13 – juris Rn15). Hierbei ist nach einer Faustregel davon auszugehen, dass ein Bauaufwand den Kosten nach als wesentlich angesehen werden kann, wenn er etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. August 1971, VIII C 42/70 – juris Rn 42; BGH Beschluss vom 10. August 2010, VIII ZR 316/09, VIII ZR 50/10 – juris Rn 6). Mit dem Merkmal des wesentlichen Bauaufwands ist eine nachvollziehbare und eindeutige Abgrenzung möglich. Sofern ein wesentlicher Bauaufwand vorgelegen hat, ist ferner davon auszugehen, dass der Baustandard dem Jahr des Wiederaufbaus entspricht. Die wesentlichen Arbeiten sind in diesem Fall nach dem Baustandard des Wiederaufbaujahrs ausgeführt worden.

Die Kosten für den Wiederaufbau hatten vorliegend circa 31 Prozent der Kosten eines Neubaus entsprochen. In der Folge ging das Gericht von einem wesentlichen Bauaufwand aus, der zu einer Einordnung in die jüngere Baualtersklasse führte.

Soweit in der Rechtsprechung darauf abgestellt worden ist, dass der Aufbau in identischer Bauweise erfolgt ist (vgl. Amtsgericht Wedding, Urteil vom 19. April 2012, 2 C 298/10 – juris Rn. 21f.), ist das Amtsgericht Hamburg dem nicht gefolgt. Das Merkmal der identischen Bauweise ist gegenüber dem Kriterium des wesentlichen Bauaufwands deutlich unschärfer, und es können sich im Einzelfall erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben. Die Klägerin hat überdies nicht dargelegt, dass die Baumaßnahmen nicht dem Standard des Jahres des Wiederaufbaus entsprächen. In der Wohnung sind zudem keine altbautypischen Stilelemente vorhanden, die gegebenenfalls die Annahme der Baualtersklasse bis zum 31. Dezember 1918 rechtfertigen würden. Die Wohnung weist beispielsweise keinen Stuck und keine Pitchpinedielen auf. Die Fenster sind nicht altbautypisch unterteilt. Die Fensterbänke, Fensterlaibungen sowie die Innentüren enthalten keine altbautypischen Elemente. Die Fassade des Gebäudes ist schlicht und nicht mit den typischen Jugendstilfassaden vergleichbar.

Da die Mieterin bereits eine deutlich über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds H2 liegende Miete zahlt, ist nach Ansicht des Gerichts kein Raum für eine Mieterhöhung. Inwieweit die Wohnung wohnwerterhöhende Merkmale aufweist, die eine Mieterhöhung rechtfertigen würden, hat die Vermieterin nicht vorgetragen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

3 Eigenbedarf versus Härtefall

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 9. November 2015, 46 C 79/13

Zum Sachverhalt:

Die Parteien stritten um die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung. Die Mieterin bewohnte die Wohnung bereits seit gut 50 Jahren. Die Vermieter erwarben das Eigentum im Jahr 2009. Den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags hatte die Mieterin abgelehnt. Drei Jahre später kündigten die Vermieter daher das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Sie teilten mit, dass sie die Wohnung ursprünglich erworben hatten, um sie ihrem Sohn während seines Studiums zur Verfügung zu stellen. Der Sohn habe nunmehr sein Studium beendet und möchte zukünftig in der streitgegenständlichen Wohnung wohnen. Er benötige zudem dringend ein zusätzliches Arbeitszimmer. Derzeit wohne der Sohn in einer Wohngemeinschaft, wo er nur über ein Zimmer nebst gemeinschaftlich genutzter Küche und einem Badezimmer verfüge.

Die Mieterin legte gegen die Kündigung durch den Mieterverein zu Hamburg Widerspruch ein. Die Mieterin war der Ansicht, dass die Kündigung unwirksam sei. Dem Sohn der Vermieter stünde tatsächlich nicht nur ein Zimmer zur Verfügung, sondern er verfüge über eine ganze Wohnung, von der er ein Zimmer untervermietet habe. Die Beendigung des Mietverhältnisses würde zudem unter Berücksichtigung der langen Wohndauer, des Lebensalters von 79 Jahren und der sozialen Verwurzelung sowie ihrer gesundheitlichen und wirtschaftlichen Situation eine unzumutbare Härte darstellen. Die Mieterin habe fast ihr gesamtes Erwachsenenleben in der Wohnung verbracht und dort ihre Kinder großgezogen. Es sei zudem zu befürchten, dass eine Veränderung des Wohnorts zu einer Verschlechterung ihres körperlichen und vor allem ihres psychischen Zustands führe. Es sei ihr zudem aufgrund

einer geringen Rente nicht möglich, einen Umzug finanziell zu bewerkstelligen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Vermieter haben keinen Anspruch gegenüber der Mieterin auf Räumung der Wohnung.

Das Kündigungsschreiben enthielt keine falschen Angaben. Die Kündigung wurde unter anderem damit begründet, dass der Sohn neben einem Wohn- und Schlafzimmer auch ein Arbeitszimmer benötigt. Dieses dritte Zimmer kann er gerade nicht bekommen, wenn dem Untermieter gekündigt wird. Die notwendigen Kerntatsachen für das vorgetragene Interesse der Vermieter wurden dargelegt.

Die Vermieter haben grundsätzlich auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses beweisen können. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere dann gegeben, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für seine Familienangehörigen benötigt. Zur Überzeugung des Gerichts stand nach Durchführung der Beweisaufnahme fest, dass die Vermieter die Wohnung ihrem Sohn zur Verfügung stellen wollten.

Die Mieterin hatte der Kündigung allerdings widersprochen. Die Beendigung des Mietverhältnisses würde für die Mieterin eine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieter nicht zu rechtfertigen ist. Unter einer „Härte“ sind alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 574 Rn 20). Der Eintritt der Nachteile muss nicht mit absoluter Sicherheit feststehen (Landgericht Bochum, Beschluss vom 16. Februar 2007, 10 S 68/06). Es genügt, wenn solche Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind (Landgericht Lübeck, Urteil vom 21. November 2014, 1 S 43/14). Die lediglich theoretische Möglichkeit des Eintritts von Nachteilen reicht hingegen nicht aus (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 574 Rn 20). Die Nachteile müssen derart von Gewicht sein, dass sie unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind. Maßgeblich ist eine Gesamtbewertung aller in der Person des Mieters liegenden Härtegründe (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 574 Rn 27). Die kündigungstypischen Belastungen, wie beispielsweise die Mühe und Kosten der Wohnungssuche und des Umzugs, der Herrichtung der neuen Wohnung, muss ein in durchschnittlichen Verhältnissen lebender Mieter hinnehmen (MüKo, BGB, 6. Auflage 2012, § 574 Rn 9).

Abzustellen ist im Rahmen dieser Interessenabwägung – entgegen der Auffassung der Vermieter – nicht allein auf die im Widerspruchsschreiben genannten Härtegründe. Dies folgt bereits daraus, dass der Widerspruch überhaupt keiner Begründung bedarf (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 574b Rn 3). Es waren daher alle von der Mieterin dargelegten Härtefallgründe zu berücksichtigen. Das hohe Lebensalter der nunmehr 79-jährigen Mieterin führt isoliert betrachtet nicht zu der Annahme einer besonderen Härte (vgl. Landgericht Bochum, Beschluss vom 16. Februar 2007, 10 S 68/06). Gleiches mag auch für die hier vorhandene lange Mietdauer von 55 Jahren gelten, die dazu geführt hat, dass die Beklagte mit ihrer Wohnung, dem Wohnhaus und der näheren Umgebung in einem gewissen Maße verwurzelt ist. Hinzu treten jedoch auch noch gesundheitliche Beschwerden der Mieterin, die unter Berücksichtigung ihres Alters und der langen Wohndauer die Räumung für die Mieterin als eine unzumutbare Härte erscheinen lassen. Nach Auffassung des hinzugezogenen Sachverständigen ist die Mieterin auf ein stabiles soziales Umfeld angewiesen. Es ist für das Gericht ersichtlich, dass ein Umzug zu einer Verschlechterung des psychischen Zustands der Mieterin führen kann. Dies genügt zur Begründung einer unzumutbaren Härte. Die Interessen der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses haben dahinter zurückzutreten. Dem Gericht ist bewusst, dass die Vermieter als Eigentümer der Wohnung durch die Mietnutzung seitens der Beklagten nicht unerheblich beeinträchtigt werden. Gleichwohl ist angesichts der in ihrer sozialen Bedeutung gewichtigen Wohnraummietrechte bei der vorzunehmenden Abwägung der jeweiligen Interessen denjenigen der Mieterin der Vorrang zu gewähren. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Kläger weder aus finanziellen noch aus gesundheitlichen Gründen darauf angewiesen sind, die Wohnung für sich selbst zu nutzen. Sie möchten die Wohnung vielmehr ihrem Sohn überlassen, um ihn finanziell zu entlasten. Dieses Interesse kann keinen Vorrang vor dem Interesse der Mieterin an der Erhaltung ihrer Gesundheit haben. In diesem Zusammenhang wurde von dem Gericht auch berücksichtigt, dass die Vermieter bereits bei Eigentumserwerb in Erwägung ziehen mussten, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses für die Mieterin eine besondere Härte bedeuten könnte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Unbestimmte Schönheitsreparaturklausel unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Harburg, 648 C 361/14

Zum Sachverhalt:

Die Parteien waren durch einen Untermietvertrag miteinander verbunden. Nach Mietende begehrte die Untermieterin die Rückzahlung der von ihr geleisteten Mietkaution. In § 3 des Mietvertrags heißt es auszugsweise: Der Mieter „trägt anteilig alle Betriebskosten, anteilig Telefon- und Internetkosten mit (…).“ In § 9 des Mietvertrages heißt es auszugsweise „Die Schönheitsreparaturen übernimmt auf eigene Kosten der Untermieter (…).“

Die Hauptmieterin behauptet, es seien ihr diverse Kosten für beispielsweise die Entsorgung eines Sofas der Untermieterin, Rundfunkgebühren, Stromnachzahlungen und Telefonkosten entstanden, wobei ausschließlich die Untermieterin telefoniert habe. Ferner behauptete sie, das renoviert übergebene Zimmer sei ihr unrenoviert von der Untermieterin zurückgegeben worden. Auf die Aufforderungsschreiben habe die Untermieterin nicht reagiert. Die Hauptmieterin hat daher mit ihren Forderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Untermieterin aufgerechnet.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Untermieterin auf Rückzahlung der geleisteten Mietkaution ist überwiegend begründet. Die Einwände der Beklagtenseite sind weitestgehend unerheblich. Lediglich die Telefonkosten sind von der verzinsten Mietkaution in Abzug zu bringen.

Hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs, den die Hauptmieterin für die fehlende Renovierung des Zimmers geltend macht, fehlt es bereits an einer Verpflichtung der Untermieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam, da sie viel zu unbestimmt und weit gefasst ist. Es wird insbesondere keine weitere Angabe dazu gemacht, wann Schönheitsreparaturen geschuldet sind. Der Regelungsinhalt ist damit nicht klar und verständlich, was einen Verstoß gegen § 307 Absatz 1 BGB beinhaltet. Weitere von der Hauptmieterin behauptete Vereinbarungen sind von der Untermieterin bestritten und von der Hauptmieterin nicht bewiesen worden. Es gelang ihr auch nicht der Nachweis, dass die Untermieterin den Festnetzanschluss alleine genutzt habe. Die Mietkaution war daher – unter Abzug der von der Untermieterin anerkannten Forderungen, wie einem Teil der Telefonkosten – auszukehren.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 Mietwucher: Bemühung um Ausweichwohnung nicht erforderlich

Landgericht Hamburg, Urteil vom 31. Mai 2016, 316 S 81/15
Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 1. Oktober 2015, 318b C 35/13

Zum Sachverhalt:

Gegen ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona wurde seitens der in dem Rechtsstreit unterlegenen Vermieter Berufung eingelegt. Die Vermieter wurden zur Erstattung überzahlter Mieten und Mietsicherheiten verurteilt. Die Mietverträge waren nach Auffassung des Amtsgerichts insoweit nach § 138 Absatz 2 BGB nichtig, wie die Mieten in einem auffälligen Missverhältnis zu dem überlassenen Wohnraum stünden. Die tatsächlich gezahlten Mieten überstiegen die angemessenen Mieten um weit mehr als 50 Prozent, zum Teil sogar um mehr als 100 Prozent. Es wurde ein Sachverständiger hinzugezogen, durch den die Wohnungsgrößen sowie die nach Lage und Zustand des Hauses angemessenen Mieten und Nebenkosten ermittelt wurden. Das Gericht ging aufgrund von Zeugenaussagen davon aus, dass die streitgegenständlichen Apartments unmöbliert und lediglich mit einer einfachen Pantry-Küche ausgestattet vermietet worden waren.

Die Rückzahlungsansprüche wurden von dem zuständigen Jobcenter für die Leistungsempfänger aus übergegangenem Recht geltend gemacht. Die Vermieter wendeten im Rahmen der Berufung sowohl ein, dass die Ansprüche nicht von der Klägerin für die Mieter geltend gemacht werden konnten, als auch, dass das Urteil auf falschen Tatsachenbehauptungen hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Angemessenheit der Mieten beruhe. Die Klägerin beantragte, die Berufung zurückzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung hatte überwiegend keinen Erfolg. Der Anspruch auf Zahlung überzahlter Mieten und Mietsicherheiten ergibt sich aus §§ 812 Absatz 1 Satz 1, Alt.1, 138 BGB i. V. m. § 33 Absatz 1 SBG II. Das Amtsgericht war zutreffend davon ausgegangen, dass ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Rahmen der Wohnraummiete anzunehmen ist, wenn die entrichtete Miete die angemessene Miete um mehr als 50 Prozent übersteigt. Hierbei ist der Verkehrswert der erbrachten Leistung gegenüberzustellen. Bei Mietverhältnissen ist der Verkehrswert und damit die ortsübliche Marktmiete in der Regel als Vergleichsmiete, das heißt durch Vergleich mit den erzielten Mieten für andere vergleichbare Mietobjekten, festzustellen (BGH, Urteil vom 28. April 1999, XII ZR 150/97), Rn 35, zitiert nach juris). Das Amtsgericht hatte insoweit zutreffend ausgeführt, dass ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe. Die Einwendungen der Berufung greifen überwiegend nicht durch.

Die Ansprüche der Mieter auf Erstattung der überzahlten Mieten und Rückzahlung überzahlter Mietsicherheiten sind nach § 33 SGB II auf die Klägerin übergegangen. Hiernach gehen Ansprüche von Leistungsempfängern gegen Dritte bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf den Leistungsträger über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Dritten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. Das ist hier der Fall. Die Ansprüche der Mieter auf Erstattung des überzahlten Mietzinses entstehen mit Zahlung der Miete. Im Fall der gleichzeitigen Rückzahlung der Überzahlungen an die Mieter, wären Leistungen der Klägerin auf die Kosten der Unterkunft in entsprechend geringerem Umfang erbracht worden. Der Anspruchsübergang umfasst auch Bereicherungsansprüche (vgl. Grote-Seifert, in: juris PK zu § 33 SGB II, Rn 41; Decker, in: Oestreicher, § 33 SGB II, Rn 36 m. w. N., Landgericht Hamburg, Urteil vom 17. Juli 2014, 333 S 12/13). § 33 SGB II erfasst dabei nicht nur Ansprüche, die nach dem Inkrafttreten der Norm am 1. August 2006 entstanden sind, sondern rückwirkend auch solche aus der Zeit davor (vgl. BGH, Urteil vom 23. Februar 2001, XII ZR 59/09, Rz 23, 24, zitiert nach juris).

Die Einwendungen gegen das Gutachten liefen ins Leere. So wurden beispielsweise vorhandene Dachschrägen und die Art des Bodenbelags hinreichend berücksichtigt. Es war zudem auch nicht zu beanstanden, dass bei der Bemessung der ortsüblichen Miete die von den Vermietern behauptete Teilmöblierung mit Ausnahme der Pantry-Küche nicht mit eingeflossen war. Es waren zudem keine Anhaltspunkte hinsichtlich des Zeitwerts der jeweiligen Möbelstücke bekannt, wie für die Bemessung eines etwaigen Möblierungszuschlags notwendig gewesen wäre (vgl. hierzu auch Landgericht Berlin, Urteil vom 21. März 2003, 63 S 365/01, Rz 6, zitiert nach juris).

Des Weiteren konnte auch kein etwaiges Mitverschulden Berücksichtigung finden. Bei dem hier geltend gemachten Anspruch handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, der an ein Verschulden anknüpft. Im Übrigen war ein solches Verschulden auch nicht erkennbar. Die vorgelegten Mietverträge enthielten keine Wohnflächenangabe. Die Klägerin hatte keine Kenntnis von der tatsächlichen Wohnfläche. Inwieweit eine Mangellage an Wohnungen bei Vertragsschluss bestand, ist hier nicht erheblich. Lediglich bei einem Anspruch aus § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz ist eine Mangellage Tatbestandsvoraussetzung.

Es ist für ein Vorliegen von Mietwucher im Sinne des § 138 Absatz 2 BGB auch nicht erforderlich, dass der Mieter seine Bemühungen um eine Ausweichwohnung darlegt. Eine derartige Anforderung findet sich in der Rechtsprechung nicht. Im Übrigen tragen die Vermieter in der Berufungsbegründung selbst vor, dass die Mieter, deren Mietverhältnisse hier streitgegenständlich waren, „woanders nie hätten unterkommen können".

Mitgeteilt von Dr. Beckmann, Dornheim, Rechtsanwälte und Steuerberater

6 Mieterhöhung bei Änderung der Mietstruktur unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27. Juli 2016, 531 C 72/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin klagte auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete durch die Mietparteien. Die Mieter beantragten die Klageabweisung. Die Mieter verwiesen darauf, dass eine Teilinklusivmiete und keine Nettomiete vereinbart worden sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Mietvertrag ist hinsichtlich der vereinbarten Mietstruktur nicht eindeutig. Es stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass keine Nettokaltmiete vereinbart worden war. Unklarheiten des Formularvertrags gehen zu Lasten des Vermieters. Die Vertragsparteien selbst waren während des seit 1978 bestehenden Mietverhältnisses offensichtlich nicht von einer vereinbarten Nettokaltmiete ausgegangen. Die Miete im Sinne des § 558 Absatz 1 Satz 1 BGB ist die im Mietvertrag in ihrer Struktur festgelegte Miete, die durch die Mieterhöhung nicht verändert werden darf. Ein insoweit vom Mietvertrag abweichendes Erhöhungsverlangen läuft auf eine Zustimmung zu einer Vertragsänderung hinaus und ist daher unwirksam.

Das Urteil ist bei Redaktionsschluss nicht rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

Mitmachen und profitieren:
15 €
Für jedes geworbene Mitglied!

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. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

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 DE42ZZZ00000093206 · 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. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

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 DE42ZZZ00000093206 · 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 Strohhause 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 Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie Prozess-Rechtsschutz für Mietstreitigkeiten. Unsere Rechtsschutz-Versicherung sorgt für 90-prozentigen Kostenschutz. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

Starke Gemeinschaft

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Als einziger Hamburger Mieterverein gehört er dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Erfahrungsgemäß kommen im Herbst die meisten Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter zu. Anhand folgender Fälle können Sie entscheiden, ob Sie mit Ihrer Beurteilung der Rechtslage richtig oder falsch liegen.

Die Fälle

1. Erdgeschossmieter und die Aufzugskosten

Viele Erdgeschossmieter sind überrascht, wenn auch sie durch den Vermieter anlässlich der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit den Kosten für die Aufzugsanlage belastet werden. Dies umso mehr, zumal sie aufgrund der Lage ihrer Wohnung im Parterre den Fahrstuhl gar nicht nutzen. Müssen sie zahlen?

2. Sind Kosten für die Reinigung der Regenrohre umlegbar?

Seit etwa 15 Jahren werden auch in Hamburg Mieter mit den Kosten für das Reinigen der Regenrohre belastet. Dies erfolgt meistens mit der Begründung, dass es sich um „sonstige Kosten" handeln soll. Richtig so?

3. Müssen Mieter die Mietkosten für Rauchmelder zahlen?

Seitdem alle Hamburger Wohnungen ab 2011 mit Rauchmeldern ausgestattet sein müssen, stellt sich für die Mieter die Frage, ob neben dem Einbau und den Wartungskosten auch die Mietkosten für diese Geräte im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung zu zahlen sind.

4. Kosten für die Überprüfung von Klingel- und Gegensprechanlagen

Nicht selten müssen Mieter feststellen, dass die Betriebskostenabrechnung auch die Positionen „Überprüfung und Wartung der Klingelanlagen" enthält. Die Vermieter begründen die Umlage dieses Postens mit Hinweis darauf, dass es schließlich im Interesse des Mieters liege, wenn potenzielle Besucher sich bemerkbar machen sollen. Zu Recht?

Die Urteile

Zu 1: Erdgeschossmieter haben die Betriebskosten für einen Aufzug zu zahlen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Seine Entscheidung hat der Bundesgerichtshof (VIII ZR 103/06) damit begründet, dass Einrichtungen eines Hauses in unterschiedlichem Umfang genutzt werden. Eine nach der tatsächlichen Nutzung bemessene Umlage der einzelnen Betriebskosten sei nicht praktikabel, sodass gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung dieser Kosten hingenommen werden müssten. Befindet sich der Fahrstuhl allerdings in einem anderen Gebäude oder Gebäudeteil der Abrechnungseinheit, sodass die Wohnung durch den Fahrstuhl nicht erreicht werden kann, muss der Erdgeschossmieter diese Kosten nicht zahlen (VIII ZR 128/08).

Zu 2: Auch hier hat der Bundesgerichtshof entschieden (VIII ZR 167/03), dass die Kosten für die regelmäßige Reinigung von Dachrinnen umlagefähig sein sollen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde. Daraus folgt, dass die meisten Hamburger Mieter, die ihren Mietvertrag vor mehr als zehn Jahren abgeschlossen haben, mit diesen Kosten nicht belastet werden dürfen.

Zu 3: Dass die Wartungskosten für Rauchmelder, das heißt für die Prüfung der Betriebsfähigkeit und Sicherheit von Mietern zu zahlen sind, dürfte unstrittig sein. Viele Vermieter verstecken unter den Wartungskosten jedoch die nicht umlagefähigen Miet- und Leasingkosten, die vom Mieter nicht gezahlt werden müssen, so die Auffassung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek (AG Hamburg-Wandsbek 715 C 283/13).

Zu 4: Das Amtsgericht Hamburg (WuM 1988, 308) hat entschieden, dass die Überprüfung einer Gegensprechanlage keine auf den Mieter umlagefähigen Wartungskosten verursacht. Nach Auffassung des Gerichts scheitert der Ansatz dieser Kosten bereits am Wirtschaftlichkeitsgebot. Eine regelmäßige Überprüfung ist nicht notwendig, weil die Funktionskontrolle im täglichen Betrieb stattfindet.

Anmerkung: Beachten Sie bitte, liebe Leserinnen und Leser, dass es sich bei den vorstehenden Gerichtsurteilen immer nur um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleine Abweichungen des Sachverhalts können dazu führen, dass die Gerichte zu anderen Ergebnissen gelangen können. Wenn Sie auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und auf der sicheren Seite sein wollen, sollte in jedem Fall der Rechtsrat Ihres Mietervereins eingeholt werden.

BGH-Urteile (53)

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

Vorgetäuschter Eigenbedarf / Schadensersatz

Beschluss vom 10. Mai 2016 – VIII ZR 214/15

Die Mieter machen Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs in Höhe von 62.414,30 Euro geltend. Der Vermieter hatte für seinen Neffen Eigenbedarf angemeldet, der jedoch nur für kurze Zeit in das Einfamilienhaus gezogen war. Aufgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs zogen die Mieter auf Basis eines Räumungsvergleichs am 31. Juli 2012 aus. Bereits im April 2013 wurde das Haus – im unvermieteten Zustand – verkauft. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht Koblenz haben die Schadensersatzklage zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück. Es hätte insbesondere geklärt werden müssen, ob der Eigenbedarf für den Neffen tatsächlich bestanden habe oder nur vorgetäuscht worden sei. Die Mieter hatten vorgetragen, dass der Vermieter bereits jahrelang Verkaufsbemühungen hinsichtlich des leerstehenden Hauses unternommen hatte. Gleichzeitig sei auch ihnen das Haus zum Kauf angeboten worden. Zudem war der Makler auch nach Ausspruch der Kündigung weiterhin mit dem Verkauf des Hauses beauftragt gewesen. Unter diesen Umständen sei es jedenfalls möglich, dass der Vermieter die kurzfristige Vermietung an den Neffen nur vorgenommen habe, diesen im Falle eines doch noch gewinnbringenden Verkaufs ohne Weiteres zum Auszug bewegen zu können. Ein entsprechendes Verhalten wäre als vorgetäuschter Eigenbedarf, der einen Schadensersatzanspruch begründete, zu bewerten. Auch der Räumungsvergleich würde nicht grundsätzlich Ersatzansprüche ausschließen. Dem Vergleich könne nicht entnommen werden, dass die Mieter auf mögliche Schadenersatzansprüche wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs hätten verzichten wollen. Ein – stillschweigender – Verzicht hätte lediglich bei einer nennenswerten Abfindungszahlung des Vermieters angenommen werden können.

Kommentar: Die praktisch bedeutsame Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Unter dem Druck einer Eigenbedarfskündigung werden häufig Räumungsvergleiche abgeschlossen, zumal der Ausgang eines teuren Rechtsstreits auch für die Mieter regelmäßig nicht vorhersehbar ist. Bei Vorliegen eines Räumungsurteils wäre die Wohnung sodann ohne eine Ausgleichszahlung herauszugeben. Der Bundesgerichtshof hat zu Recht darauf hingewiesen, dass auch ein gerichtlicher Räumungsvergleich grundsätzlich Schadensersatzansprüche begründen würde, soweit der Eigenbedarf sich später als „vorgetäuscht" herausstellt. Lediglich Vereinbarungen, die eine recht hohe Ausgleichszahlung für die Rückgabe der Wohnung beinhalten, würden weitere Schadensersatzansprüche entfallen lassen. In diesen Fällen wird regelmäßig anzunehmen sein, dass Vermieter und Mieter mit einer entsprechenden Regelung die Angelegenheit – ungeachtet eines tatsächlich bestehenden Eigenbedarfs – abschließend regeln wollen. Die Entscheidung der Richter macht zudem deutlich, dass die Mieter nach dem Auszug prüfen sollten, ob der Eigenbedarf auch tatsächlich realisiert wird, das heißt: wenn die Person, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, nicht beziehungsweise nur kurzfristig eingezogen ist. Gleichzeitig sollten auch Erkundigungen vorgenommen werden, ob trotz der Kündigung beziehungsweise im weiteren Verlauf noch Verkaufsbemühungen erfolgen oder tatsächlich ein Verkauf bereits einige Monate nach Räumung realisiert wird.

Kündigung wegen älterer Zahlungsrückstände

Urteil vom 13. Juli 2016 – VIII ZR 296/15

Die Mieter bewohnten seit dem Jahr 2006 eine Wohnung in Düsseldorf. Für die Monate Februar und April 2013 wurden keine Mieten gezahlt. Nachdem die Vermieterin, eine katholische Kirchengemeinde, am 14. August 2013 die Mietrückstände erfolglos angemahnt hatte, kündigte sie das Mietverhältnis fristlos mit Schreiben vom 1. November 2013 wegen der nach wie vor bestehenden Mietrückstände. Das Amtsgericht hat die Mieter zur Räumung verurteilt. Das Landgericht hingegen hat die Klage abgewiesen, weil sie erst mehr als sieben Monate nach Auftreten des Zahlungsverzugs und somit nicht in angemessener Zeit erfolgt sei. Die Mieterin wäre insoweit schutzwürdig, weil sie nach so langer Zeit hätte davon ausgehen dürfen, dass die Vermieterin von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen werde.

Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Regelung, nach der eine Kündigung nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnis vom Kündigungsgrund erfolgen könne, im Wohnraummietrecht aufgrund der speziellen Regelungen zur fristlosen außerordentlichen Kündigung nicht existiert. Der Gesetzgeber habe offenkundig bewusst davon abgesehen, festzulegen, dass die Kündigung innerhalb einer recht kurzen Zeit zu erfolgen hätte. Anhaltspunkte, dass die Mieter aufgrund des Zeitablaufs mit einer fristlosen Kündigung nicht mehr hätten rechnen müssen und diese daher rechtsmissbräuchlich sei, hätten nicht vorgelegen. Hierbei spiele es auch keine Rolle, dass die Mieterin als ehemalige Küsterin bei der Kirchengemeinde hätte davon ausgehen dürfen, dass aus vermeintlich sozialen und ethischen Gründen nach Ablauf einer längeren Zeit eine Kündigung nicht mehr erfolgen würde. Vielmehr sei zu berücksichtigen gewesen, dass trotz der weiterhin bestehenden Zahlungsrückstände und der erfolgten Mahnungen die Vermieterin lange Zeit Rücksicht auf die Belange der Mieterin genommen habe. Die fristlose Kündigung war aufgrund des Zahlungsverzuges daher wirksam.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter macht deutlich, dass Mieter, bei denen ein zur Kündigung berechtigender Mietrückstand aufgelaufen ist, nicht ohne Weiteres darauf vertrauen können, dass nach Ablauf eines längeren Zeitraums eine fristlose Kündigung nicht mehr möglich ist. Dies wäre nur in den Fällen anzunehmen, in denen beispielsweise aus vorliegenden Schreiben des Vermieters zu entnehmen ist, dass der weitere Bestand des Mietverhältnisses nicht infrage gestellt wird. Derartige konkrete Zusagen dürften jedoch regelmäßig nicht vorliegen.

Nicht umlagefähige Betriebskosten / Einwendungsausschluss

Urteil vom 11. Mai 2016 – VIII ZR 209/15

Der Vermieter einer Eigentumswohnung rechnete am 12. Juli 2012 über die Betriebskosten für das Jahr 2011 ab. In dieser Abrechnung waren auch Kosten für die Verwaltung und Instandsetzung in Höhe von 789,35 Euro enthalten, die er als

Vermieter zu tragen hat. Die Wohngeldabrechnung für die Eigentümer, in der diese Kosten ausdrücklich als nicht umlagefähig gekennzeichnet waren, fügte er seinem Schreiben an die Mieter bei. Zudem waren in seiner Abrechnung von den geleisteten Vorauszahlungen des Mieters 700 Euro zu wenig berücksichtigt.

Die Mieter zahlten die Forderung, beanstandeten erst 22 Monate nach Erhalt der Abrechnung die Fehler und verlangten die Rückzahlung der Beträge. Das Amtsgericht Ratingen verurteilte den Vermieter auf Rückzahlung des Gesamtbetrages in Höhe von 1.489,35 Euro. Das Landgericht Düsseldorf hingegen hat die Klage abgewiesen. Die Mieter hätten mehr als ein Jahr nach Vorlage der Abrechnung gemäß § 556 Absatz 3 BGB keine Einwendungen mehr zu erheben. Hierbei käme es auch nicht darauf an, dass sie tatsächlich höhere Vorauszahlungen geleistet hätten und Verwaltungs- und Instandsetzungskosten erhoben wurden, die in der Betriebskostenverordnung nicht als Betriebskosten ausgewiesen seien.

Wer zu spät Nebenkosten beanstandet, den bestraft das Leben

Die hiergegen eingelegte Revision hatte teilweisen Erfolg. Der Bundesgerichtshof bestätigte zunächst seine bisherige Rechtsprechung, dass auch hinsichtlich versehentlich nicht berücksichtigter tatsächlich geleisteter Vorauszahlungen nach Ablauf eines Jahres nach Vorlage der Abrechnung eine entsprechende Korrektur nicht mehr gefordert werden könne. Dieser Einwendungsausschluss gelte zudem nicht lediglich für Betriebskosten, die mietvertraglich nicht vereinbart wurden, sondern – wie im vorliegenden Fall – auch für Kosten, für die eine gesetzliche Umlagefähigkeit nicht existierte. Die einjährige Einwendungsfrist diene einer Befriedungsfunktion, die eine recht schnelle Klärung von Unstimmigkeiten über die Abrechnung sicherstelle. Das Landgericht habe vorliegend jedoch nicht berücksichtigt, dass der Vermieter seine Wohngeldabrechnung vorgelegt hatte, die die Verwaltungs- und Instandsetzungskosten ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet hat. Daher ging auch der Vermieter nicht von der Umlagefähigkeit aus und könne sich insoweit unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben nicht darauf berufen, dass nach einem Einwendungsausschluss die Mieter diese Kosten zu tragen hätten.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs besitzt eine enorme praktische Bedeutung. Die Karlsruher Richter stellten unter Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung zunächst klar, dass Mieter nach Ablauf eines Jahrs ab Zugang einer Abrechnung über die geschuldeten Nebenkosten mit ihren Einwendungen ausgeschlossen sind. Überraschend und neu ist aber die Feststellung, dass der Ausschluss auch für Kosten gelten soll, für die es keine vertragliche oder gesetzliche Grundlage gibt. Daher drohen Mietern erhebliche finanzielle Einbußen, wenn Betriebskostenabrechnungen nicht in der Jahresfrist beanstandet werden. Aufgrund der Vielzahl der in den Nebenkostenabrechnungen auftauchenden Positionen und der damit verbundenen Unübersichtlichkeit für die Mieter, sollten sie frühzeitig überprüfen lassen, ob einzelne Positionen überhaupt gesetzlich umlagefähig sind. Gerade bei der Vermietung von Eigentumswohnungen stellen Vermieter nicht selten – versehentlich – Posten mit in die Abrechnung, die sie als Vermieter selbst zu tragen haben. Zudem macht die Entscheidung deutlich, dass es auch ratsam erscheint, die in der Abrechnung genannten Vorauszahlungen zu überprüfen, da auch ein rechnerischer Fehler zu Lasten der Mieter nach Ablauf der Jahresfrist nicht mehr zu beanstanden ist.

Lediglich die Besonderheit des vorliegenden Falls, in dem auch der Vermieter erkennbar von der fehlenden Umlagemöglichkeit der Verwaltungs- und Instandsetzungskosten ausgegangen war, führte zu der Bewertung, dass die ohne Rechtsgrund erhaltenen Beträge wieder zurückzuzahlen gewesen sind. Schließlich dürfte eine Rückzahlungsforderung auch nach Ablauf der Jahresfrist noch möglich sein, soweit ein Vermieter arglistig und insoweit wider besseren Wissens nicht umlagefähige Kosten erhebt. Der Beweis eines entsprechenden Vorgehens, der durch die Mieter zu erbringen wäre, ist jedoch regelmäßig nicht zu führen.

Beleidigung / Kein Anspruch auf Schmerzensgeld

Urteil vom 24. Mai 2016 – VIII ZR 496/15

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hatte der ehemalige Vermieter seinen Mieter per SMS in erheblichem Maße beleidigt und ihn unter anderem als „Lusche allerersten Grades“, „arrogante, rotzige große asoziale Fresse“, „Schweinebacke“, „feige Sau“, „asozialer Abschaum“ sowie „kleiner Bastard“ bezeichnet. Im Rahmen einer einstweiligen Verfügung wurde der ehemalige Vermieter unter Androhung eines Ordnungsgelds verurteilt, es zu unterlassen, den ehemaligen Mieter zu beleidigen beziehungsweise in irgendeiner Form mit ihm Kontakt aufzunehmen. Ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren wurde eingestellt und der Mieter auf den Privatklageweg verwiesen.

Sowohl das Amtsgericht, Landgericht als auch der Bundesgerichtshof haben die Forderung des Mieters zurückgewiesen. Die Karlsruher Richter erklärten, ein Anspruch auf Schmerzensgeld käme bei einem schwerwiegenden Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht in Betracht, soweit die Beeinträchtigungen nicht auf andere Weise angemessen aufgefangen werden können. Ohne eine Geldentschädigung würden ansonsten Verletzungen der Würde und Ehre häufig ohne Sanktion bleiben und der Rechtsschutz der Persönlichkeit verkümmern.

Im vorliegenden Fall hätte der Betroffene gegenüber seinem ehemaligen Vermieter jedoch bereits einen Unterlassungsanspruch durchgesetzt und könne den Privatklageweg beschreiten. Daher sei die Zahlung eines Schmerzensgelds nicht erforderlich, zumal die Beleidigungen im persönlichen Umfeld (SMS) und daher ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit erfolgt seien.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist vertretbar, zumal auch eine Rolle gespielt haben dürfte, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der ehrabschneidenden Mitteilungen bereits beendet gewesen ist. Gleichzeitig kommen jedoch in den Fällen, in denen beleidigende Äußerungen nicht lediglich im persönlichen Umfeld, sondern mit einer entsprechenden Breitenwirkung in der Öffentlichkeit erfolgen, sehr wohl auch Schmerzensgeldansprüche in Betracht. Auch ehemalige Mietvertragsparteien bewegen sich mit entsprechenden Äußerungen daher jeweils auf einem „schmalen Grat“. Zudem würden entsprechende ehrabschneidende Äußerungen, die nicht selten auch während des Bestands eines Mietverhältnisses erfolgen, regelmäßig zu einer fristlosen Kündigungsmöglichkeit des Betroffenen führen. ■

Hamburg im Spiegel der Globalisierung

(bw) Die Autoren stellen die Auswirkungen der Globalisierung auf die Metropole Hamburg in den Mittelpunkt. In den einzelnen Beiträgen werden die Rolle des kolonialen Erbes und die internationalen Beziehungen Hamburgs kritisch betrachtet. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Auseinandersetzung mit den sozialen Problemen der Hansestadt in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Leben als Folge einer wirtschaftsorientierten Entwicklung.
Wer gehört zu den Gewinnern, wer zu den Verlierern der neoliberalen Globalisierung? Diese Frage zieht sich wie ein roter Faden durch die jeweiligen Aufsätze. Die Herausgeber Reiner Basowski und Gerd Pohl beleuchten neokoloniale Abhängigkeiten. Am Beispiel „Kaffeehandel" verdeutlichen sie, dass sich seit Gründung der Hamburger Kaffeebörse im Jahr 1887 für die Erzeuger in den Herkunftsländern wenig geändert hat. Zwar wurden Sklaverei und Zwangsarbeit abgeschafft, jedoch wandern – damals wie heute – die teilweise exorbitanten Gewinne in die Taschen der Kaffeebarone. Die Löhne der Plantagenarbeiter dagegen sind gering, die Arbeitsbedingungen katastrophal.
Katja Karger und Bianca Kühl skizzieren anhand von Beispielen mit Hamburg-Bezug – Hydro Aluminium, Airbus – mit welchen Herausforderungen Gewerkschaften in einer globalisierten Welt konfrontiert werden. Die Weltwirtschaft hat sich vom originären Warentausch zum gnadenlosen Wettbewerb zwischen allen Beteiligten entwickelt. Ziel der Gewerkschaften ist eine globale Gerechtigkeit, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt, egal in welchem Teil der Erde er seine Arbeit verrichtet. ■

Reiner Basowski/Gerd Pohl: Hamburg: Internationale Metropole. Vom kolonialen Erbe zur Globalisierung: Wirtschaft, Wohnen, Arbeiten, Leben. Hamburg 2016, VSA Verlag, 174 Seiten, 14,80 Euro

Mietereinbauten – ein komplexes Thema

Erlaubt oder verboten? Im Zweifelsfall Rechtsrat einholen!

Von Klaus Sanmann

Wer den Zustand seiner Wohnung nach Bezug nachhaltig verändern möchte, sollte nicht unüberlegt vorgehen, denn grundsätzlich gilt: Was eingebaut wird, muss bei Auszug auch wieder entfernt werden, der ursprüngliche Zustand ist mangelfrei wieder herzustellen. Die häufig geäußerte Meinung „Die Wohnung sieht ja mit dem neuen Laminat und der Einbauküche viel besser aus als bei Einzug, das sollte den Vermieter doch freuen" mag aus persönlicher Sicht zutreffend sein, mietrechtlich ist sie jedoch ohne Bedeutung. Deshalb gilt: Wer über normale Malerarbeiten und leicht zu beseitigende Einbauten hinaus Veränderungen in seiner Wohnung vornehmen möchte, sollte unbedingt vorab mit seinem Vermieter sprechen und eine schriftliche Vereinbarung treffen.

In einer solchen Vereinbarung müssen folgende Fragen präzise geklärt werden:

- Was soll genau eingebaut oder verändert werden?
- Was soll mit den zu entfernenden Gegenständen geschehen (einlagern oder entsorgen)?
- Welche technischen oder fachlichen Richtlinien sind einzuhalten?
- Müssen die Veränderungen bei Auszug auf Aufforderung wieder ausgebaut werden oder übernimmt sie der Vermieter?
- Dürfen die Einbauten an einen Nachmieter veräußert werden, wenn der Vermieter sie selbst nicht übernehmen will?
- Wie hoch soll die Entschädigung sein, wenn der Vermieter sich bereit erklärt, die Einbauten bei Auszug in seinen Besitz zu übernehmen?

Jeder Mieter, der auch mit ausdrücklicher Genehmigung seines Vermieters selbstständig Einbauten vornimmt, haftet für die fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Ein falsch verlegtes Abflussrohr oder eine defekte E-Leitung können daher erhebliche Kosten nach sich ziehen.

Ob ein Vermieter grundsätzlich einer größeren baulichen Veränderung zustimmt, hängt weitgehend von seiner persönlichen Interessenlage ab. Lediglich bei Maßnahmen, die zu einem barrierefreien Umbau der Wohnung führen, ist die Gesetzeslage relativ eindeutig: Der Vermieter kann seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn er erhebliche und berechtigte Interessen an einem Fortbestehen der vorhandenen baulichen Situation nachweisen kann. Er darf jedoch auf einem Rückbau bei Auszug bestehen – zum Beispiel: Ausbau eines Treppenlifts – und kann sich das Rückbaurisiko mit einer zusätzlichen Kaution absichern.

Hat der Vermieter sich zum Beispiel bei der Anschaffung eines neuen Bodenbelags oder einer Einbauküche beteiligt, wird davon ausgegangen, dass die Gegenstände in der Wohnung verbleiben müssen und eine zusätzliche Entschädigung nicht erfolgt. Vorsicht ist immer geboten, wenn vom Vormieter Einbauten übernommen werden, die nur mit großem Aufwand zu entfernen sind oder technische Risiken bergen; hierzu gehören vor allem selbst eingebaute Bäder und E-Leitungen.

Noch bis vor wenigen Jahren hat die Wohnungsgesellschaft SAGA GWG Nachmieter verpflichtet, bei Übernahme der Einbauten des Vormieters eine Modernisierungsvereinbarung zu unterschreiben, in der er den fachgerechten Einbau garantiert und sich bei Auszug verpflichtet, auf Anforderung den Ausbau vorzunehmen.

Sind bei Anmietung einer Wohnung noch Einbauten oder Gegenstände des Vormieters vorhanden und weist der Vermieter nicht ausdrücklich im Mietvertrag oder im Übernahmeprotokoll darauf hin, dass es sich nicht um sein Eigentum handelt, gelten sie als mitvermietet. Ein typisches Beispiel ist das verlegte Laminat. Für diese Gegenstände übernimmt dann der Vermieter während der Mietzeit die Haftung und muss sie bei Verschleiß ersetzen.

Streit gibt es häufig auch bei der Kündigung von sehr alten Mietverhältnissen. In den 1960er- und 1970er-Jahren war es üblich, Altbauwohnungen ohne Bad und nur mit Ofenheizung zu vermieten und es dem Mieter zu überlassen, ob er selbst modernisiert. Nach herrschender Rechtsmeinung müssen Einbauten, die die Wohnung erst bewohnbar machen, nicht ausgebaut werden.

Mietereinbauten und ihre Folgen sind ein kompliziertes Thema. Die genannten Punkte können daher nur eine erste Übersicht bieten. Eine fachkundige Beratung ist in jedem Fall sinnvoll. ■

Wohnungsbauoffensive nicht ausreichend

Der Sozialwohnungsbestand in Hamburg sinkt dramatisch

Von Volker Stahl

Je weniger Sozialwohnungen, desto größer die soziale Spaltung in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Leider trifft diese grobe Formel auch auf Hamburg zu, denn der Bestand an Sozialwohnungen ging seit Ende der 1970er-Jahre kontinuierlich zurück – damals verfügte die Hansestadt noch über gut 350.000. Heute sind es nur noch rund 80.000. Obwohl die Stadt den Bau von Wohnungen im 1. und 2. Förderweg wieder stärkt, wird deren Gesamtzahl laut Prognose der Stadtentwicklungsbehörde wegen des Ablaufs von Bindungen weiter sinken – bis 2031 auf rund 58.000!

Der rot-grüne Senat hat das Problem erkannt, bekommt es aber nicht in den Griff, weil er jahrzehntelange Fehlentwicklungen nicht auf die Schnelle korrigieren kann. Zwar verweist Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) auf die jüngsten Erfolge, doch die Zahlen sind nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein: „Im Jahr 2015 wurden mehr als 3.000 neue Wohnungen gefördert, darunter fast 1.000 als Festbauten für Flüchtlinge.“ Seit 2011 habe Hamburg fast 12.000 Wohneinheiten gefördert, „und so wollen wir auch in den nächsten Jahren weitermachen“, verspricht Stapelfeldt. Zwar fördert Hamburg pro Jahr etwa neun Mal so viele Wohnungen wie im Bundesdurchschnitt, doch das reicht nicht, um den aufgeheizten Hamburger Wohnungsmarkt nachhaltig zu beruhigen und das Mietniveau zu senken.

Wohnraumförderung 2015

Von den **3.028 neu bewilligten geförderten Mietwohnungen** sind:

- **1.901 Wohnungen klassische Sozialwohnungen** mit einer Anfangsmiete von 6,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
- **140 Wohnungen, die im 2. Förderweg** für Haushalte mit mittleren Einkommen und einer Anfangsmiete von 8,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewilligt wurden
- **987 Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften** mit der Perspektive Wohnen, die zu den regulären 2.041 geförderten Wohnungen hinzukommen
- **3.434 neue Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen** wurden insgesamt sowohl im Neubau als auch im Bestand geschaffen
- **3.539 Modernisierungsförderungen** (Miete und Eigentum), davon 1.298 geförderte Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen
- **Insgesamt** wurden **Fördermittel für rund 170 Millionen Euro** Subventionsbarwert bewilligt

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Auch Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) hat das in Ballungsräumen dräuende Problem erkannt und deshalb eine Änderung des Grundgesetzes ins Spiel gebracht, um den Bau neuer Wohnungen voranzutreiben. Wohnungsbaupolitik ist in Deutschland zuvorderst Aufgabe der Bundesländer, die Bundesregierung spielt seit der Föderalismusreform vor zehn Jahren nur die zweite Geige. „Aber der Bedarf ist so riesig, dass die Länder das auf Dauer nicht alleine stemmen können“, so Hendricks. Nach der aktuellen Gesetzeslage darf der Bund die Länder im sozialen Wohnungsbau nur noch bis zum Jahr 2019 finanziell unterstützen. Die Zeit läuft also unaufhaltsam. Deshalb hat das Bundesbauministerium seine Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereits von aktuell 518 Millionen Euro auf 1,5 Milliarden Euro im Jahr bis 2018 nahezu verdreifacht.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Vorschläge der Ministerin, die Verantwortung und Zuständigkeit des Bunds für den Bau von Sozialwohnungen über eine Änderung des Grundgesetzes zu stärken und dauerhaft abzusichern. „Der Bau neuer Sozialmietwohnungen muss wieder Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern werden“, springt ihr DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten bei. Der Neubau von mindestens 100.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr werde von den Ländern allein nicht realisiert werden können.

Bestand der Sozialwohnungen in Hamburg 1990 – 2014

Jahr	Bestand
1990	265.600
1995	182.000
2000	151.300
2005	132.700
2010	101.700
2014	86.560

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

In Hamburg wurden 2015 immerhin 8.521 Wohnungen neu gebaut, darunter 3.028 geförderte Mietwohnungen. Doch nur 1.901 Wohnungen sind klassische Sozialwohnungen mit einer Anfangsmiete von 6,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (*siehe Info-Kasten „Wohnraumförderung 2015“*). Es würden immer noch zu wenige und zu teure Wohnungen entstehen, kritisiert Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Linken-Bürgerschaftsfraktion: „Außerdem funktioniert die Mietpreisbremse nicht, so fließen die hohen Mieten in den Mietenspiegel ein und treiben damit die Mieten noch weiter nach oben.“ Das sei „programmierter Mietenwahnsinn“, wettert Sudmann.

Dass Hamburg beim Wohnungsbau weiter nachlegen muss, zeigen auch die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts. Danach lebten Ende 2015 rund 1.787.400 Menschen in der Hansestadt – 24.600 mehr als im Jahr zuvor.

ANZEIGE

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

329 61 679

AOS Sicherheitstechnik
Weidestraße 33
22083 Hamburg
www.aos-schluesseldienst.de

Das Porträt

Wilfried Lehmpfuhl, Mietrechtsexperte mit dem „Helfersyndrom“

Von Volker Stahl

39 Jahre mit derselben Frau verheiratet, 37 Jahre beim selben Arbeitgeber beschäftigt – Wilfried Lehmpfuhl steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. In seiner Zeit beim Mieterverein zu Hamburg hat er als Berater gut 100.000 Hilfesuchenden rechtlichen Rat erteilt, und nicht wenige sogar vor der Obdachlosigkeit bewahrt. Jetzt ist er 65 und geht in Rente – zumindest ein bisschen.

Foto: stahlpress

Wer kommt denn da auf einer knallroten Ducati angebraust? Drei-Tage-Bart, schwarze Motorradkluft und eine volle weiße Mähne, die von einem Integralhelm gebändigt wird. Der Jurist Wilfried Lehmpfuhl hat auch eine wilde Seite, die nur wenige kennen. Im Sommer war er mit einem seiner Söhne auf einer Spritztour in Italien unterwegs. 4.500 Kilometer „on the Road“, bis zu 200 Stundenkilometer schnell. Wenn Lehmpfuhl über sein liebstes Hobby und die damit verbundenen Geschwindigkeitsräusche spricht, sind Juristerei und Mieterelend weit weg.

Neben dem Vorsitzenden Siegmund Chychla und seiner Stellvertreterin Marielle Eifler ist Lehmpfuhl das wohl bekannteste Gesicht des Mietervereins. „Willi ist seit fast vierzig Jahren eine tragende Säule unseres Vereins und der Interessenvertretung für Hamburgs Mieter“, lobt Chychla. Mitte der 1990er-Jahre genoss Lehmpfuhl als wackerer Kämpfer gegen den Umwandlungsterror von Firmen, die der Scientology-Organisation nahestanden, eine mediale Dauerpräsenz. Nicht Lehmpfuhls erstes Scharmützel in vorderster Reihe: Ende der 1980er-Jahre waren falsche Heizkosten- und Fernwärmeabrechnungen ein großer Aufreger: In Mümmelmannsberg hatten Mieter von Außenwohnungen für die anderen mitbezahlt. Nach Protesten des Mietervereins wurde 1989 die Heizkostenverordnung in Hamburg geändert – Lehmpfuhls größter Coup. Für sein Engagement wurde er von der langjährigen Mieterbund-Präsidentin Anke Fuchs mit der Silbernen Ehrennadel ausgezeichnet.

Doch der barmherzige Samariter half Mietern, die ja vor allem Menschen sind, auch im Verborgenen. Seit Jahren gilt sein Engagement Problemgruppen, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu bekommen oder zu halten. Auslöser für dieses Engagement war ein Obdachloser, der in seiner Not Lehmpfuhls Kirchengemeinde kontaktiert hatte: „Ich habe es geschafft, ihm eine Wohnung zu vermitteln.“ Seitdem begleitet der Mann mit dem „Helfersyndrom“, wie er selbst sagt, auch Hilfesuchende zu Behörden, die keinen anderen gefunden hatten, der ihnen bei der Bewältigung der Bürokratie hilft. „Klar, ich mache auch Sozialarbeit“, sagt „Willi“ Lehmpfuhl, das soziale Gewissen des Mietervereins. „Er hat vielen der Ärmsten der Armen helfen können, wo andere nicht mehr weiter wussten“, sagt Mietervereins-Vorsitzender Siegmund Chychla.

Seit 1990 ist Wilfried Lehmpfuhl „Vorstandsbeauftragter für Mietergemeinschaften“. Das heißt im Klartext: Der Mann ist – mit Verlaub – das „Kampfschwein“ des Mietervereins. Er ist auf der richtigen Seite dort vor Ort, wo es hart zur Sache geht und die Interessen der Mieter gewahrt werden müssen. Abends wälzt er oft bis 21 Uhr Akten in seinem Büro. „Sein Engagement hat das Wort Dienstschluss nie gekannt“, sagt Chychla. Jetzt müssen Jüngere ran. Seit einigen Jahren steht ihm mit Dr. Rolf Bosse ein unverbrauchter Kämpfer zur Seite, kürzlich kam mit Paul Mann ein weiterer Jurist hinzu. Aber so ganz Schluss ist für den alten Haudegen noch nicht. In der Übergangszeit wird er zwei Jahre lang zweimal in der Woche „den Kollegen helfen, wo ich kann“. Dann sind es für Lehmpfuhl nur noch 18 statt 39 Stunden – jedenfalls offiziell ...

Der Pensionär in spe blickt voller Dankbarkeit auf seine bewegte berufliche Laufbahn zurück: „Ich habe viele interessante Menschen kennengelernt, hatte eine eigene Spielwiese, die nötige Freiheit für meine Arbeit und war nur den halben Tag im Büro.“ Sonst war er mit seinem Smart „Willi 1“ als Berater zu den Außenstellen und Mieter-Inis unterwegs, früher übrigens nur per Rad. Angst vor dem Rentner-Dasein habe er nicht, betont Lehmpfuhl. In seiner neu gewonnenen Freizeit plant er viele private Treffen, ein verstärktes Engagement als ehrenamtlicher Kirchenvorstand in seiner Gemeinde, außerdem ist er gerade Opa geworden: „Da kommt einiges auf mich zu.“ Geplant sind auch Reisen mit dem Motorrad, nach Norwegen zum Beispiel: „Dort habe ich Freunde, die wie ich eigentlich schon im E-Bike-Alter sind.“

Einer seiner drei Söhne studiert im 9. Semester Jura und jobbt beim Mieterverein. Dass der Filius die Familientradition fortsetzt, ist aber eher unwahrscheinlich – er hat sich auf See- statt Mietrecht spezialisiert. Schade eigentlich. ■

226,1

(ft) **So viele Kilogramm Hausmüll hat jeder Hamburger Einwohner im Jahr 2013 produziert.**

Interview

Der öffentliche Raum gehört den Menschen, nicht dem Auto

Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl fordert Dirk Lau (51) vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) ein Umdenken in der Hamburger Verkehrspolitik. Der selbstständige Grafiker und Journalist gehört seit 2008 zum ehrenamtlichen Vorstand des ADFC Hamburg.

Herr Lau, Sie sind Freizeitkicker und Radfahrer – bei welcher Betätigung ist die Verletzungsgefahr größer?

Am größten ist sie beim Autofahren und im Haushalt. Die meisten Toten im Straßenverkehr werden durch Autofahrer verursacht. Radfahren ist nicht gefährlich, sondern schnell, sauber und sicher. Gesund für die Menschen, gut für die Umwelt.

Wie fahrradfreundlich ist Hamburg?

Hamburg ist in den 1950er-Jahren zur Autostadt geworden. Große, breite Autoschneisen wurden durch die Stadt geschlagen, nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer an den Rand oder unter die Erde gedrängt – Stichwort Fußgängertunnel. Es braucht eine mutige und konsequente Politik, diesen Zustand zu ändern und die Straßen Hamburgs wieder sicher und attraktiv für Fußgänger und Radfahrer zu machen. Das Verkehrsklima in Hamburg ist rau und durch den massiven Autoverkehr gefährlich – vor allem für unsichere, ganz junge oder ältere Menschen.

Die ehemalige Vorsitzende Ihres Vereins amtiert seit Ende 2015 als Hamburgs erste Radverkehrskoordinatorin in der Verkehrs- und Wirtschaftsbehörde – ein ökologisches Feigenblatt in einer von ökonomischen Interessen dominierten Behörde?

Es ist wichtig, dass es jemanden wie Kirsten Pfaue in der Behörde gibt, die die Maßnahmen zum Radverkehrsausbau in der Stadt, den Behörden und den Landesbetrieben koordiniert. Verkehrspolitik in Hamburg ist kompliziert und leider haben, ein Sonderfall in Deutschland, die Innenbehörde und die ihr untergeordneten Straßenverkehrsbehörden in Zweifelsfällen bei Maßnahmen auf der Straße oft noch das letzte Wort – das immer noch zu oft nicht besonders fahrradfreundlich ausfällt, sondern von einem veralteten Mobilitätsverständnis zeugt.

Nun solle alles besser werden, verspricht der rot-grüne Senat. Was erhoffen Sie sich vom kürzlich beschlossenen „Bündnis für den Radverkehr"?

Das Bündnis ist wie die Radverkehrskoordinatorin wichtig, um die vielen Akteure der Hamburger Verkehrspolitik dazu zu bringen, miteinander und nicht neben- oder gegeneinander zu arbeiten.

Ihre Forderungen an die Politik?

Hamburg braucht eine Verkehrspolitik, bei der Fußgänger, Radfahrer und der öffentliche Nahverkehr Priorität genießen vor dem Autoverkehr, sowohl bei den Investitionen für Infrastruktur als auch bei der Verteilung des Platzes. So hat es der Osloer Umweltbürgermeister, bezogen auf seine Stadt, kürzlich formuliert. Bei Hamburgs Erstem Bürgermeister Olaf Scholz klingt das anders: Wir gehen zu Fuß, nutzen Fahrrad, Auto, Bus, Bahn und Fähre. Er will daher die Perspektive aller Verkehrsteilnehmer im Blick behalten. Gleichzeitig verletzt die Stadt Hamburg aber die Rechte seiner Bürgerinnen und Bürger auf saubere Luft, sichere Straßen und möglichst wenig Lärm. Scholz ignoriert das, wenn er auf die angeblich unvermeidliche Benutzung von dreckigen Dieselautos in Hamburg verweist. Es gibt aber kein Grundrecht, den öffentlichen Raum mit Autos vollzustellen und die Luft zu verpesten.

Was ist Ihre wichtigste Forderung für Hamburgs Radfahrer ?

Mehr Verkehrssicherheit durch Anpassung der Geschwindigkeiten von Auto- und Radfahrern, also Tempo 30 innerorts und Radfahrstreifen auf allen verbleibenden Tempo-50-Hauptstraßen.

Die Politik scheint die Radfahrer langsam zu entdecken – auch die Stadtplaner?

Die Stadtplaner setzen die Vorgaben der Politik um. Die Menschen sind meist schon weiter und zukunftsorientierter als städtische Vertreter und merken selbst, was für sie und die Stadt gut ist.

In welchen europäischen Metropolen radelt es sich besser als in der Hansestadt?

Amsterdam, Paris und Kopenhagen.

… aber Kopenhagen beispielsweise hat nur rund eine halbe Million Einwohner, Hamburg bald zwei Millionen.

Ist aber vergleichbar mit den Innenstadtbezirken Hamburgs – also die Zone innerhalb des Rings 2. Würde man innerhalb dieser Viertel autoarme, fußgänger- und fahrradfreundliche Bedingungen schaffen, wären wir einen Schritt weiter. Für die Pendler aus den Randbezirken braucht es Radschnellwege, auf denen sie zügig und sicher in die City gelangen.

Dirk Lau vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC). Foto: stahlpress

Viele Hamburger sind auf Radfahrer schlecht zu sprechen. Was plant der ADFC, um deren Image zu verbessern ?

Viele Hamburger Autofahrer leben immer noch in dem alten Irrglauben, die Straße gehöre nur ihnen allein. Fußgänger und Radfahrer empfinden sie immer noch als Hindernis und Einschränkung ihres egoistischen Mobilitätsbedürfnisses. Der ADFC versucht diesem Aberglauben mit Aufklärung und Appellen zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne der StVO entgegenzutreten.

Sind für sie Elektro-Räder, die teilweise schneller als Mofas sind, ein Segen oder Fluch?

Sogenannte Super-Pedelecs sind keine Fahrräder, sondern moderne Mofas. Sie sollten in der StVO auch so behandelt werden und den Radfahrern keinen Platz wegnehmen. Jeder Autofahrer aber, der vom Auto auf ein Pedelec umsteigt, ist ein Segen.

Viele der 700.000 Mieterhaushalte in Hamburg wissen nicht, wo sie ihre Fahrräder abstellen sollen. Was muss getan werden?

Zu einer Fahrradstadt gehören moderne, sichere und vor allem in genügender Zahl vorhandene Abstellplätze für Fahrräder, also Fahrradparkhäuser an den Verkehrsknotenpunkten, Einkaufsstraßen und Bahnhöfen sowie Fahrradhäuschen in den Wohngebieten. Da hinkt Hamburg sehr stark hinterher.

Schildern Sie bitte kurz Ihre Vision, wie der großstädtische Verkehr im Jahr 2040 aussehen soll!

Das Fahrrad, besonders in seiner modernen Erscheinungsform wie Pedelec oder Lastenrad, ist das Verkehrsmittel der Wahl für alle innerstädtischen Strecken von etwa zehn bis 15 Kilometern. Der private Autoverkehr spielt auf den Straßen keine Rolle mehr. ■

Leserzuschriften

Lob für Website

Herzlichen Glückwunsch zu der sehr übersichtlichen und außergewöhnlich gut strukturierten Internetseite. Sie schafft Vertrauen und ist dafür mitursächlich, dass ich meine Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg abschließen will.

H. Riemer (per Mail)

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Riemer,
vielen Dank für Ihr positives Feedback über den Internetauftritt unseres Vereins. Ihre Mail wird unseren Mitarbeitern, die für die Pflege des Internetauftritts zuständig sind, ein Ansporn sein, ihre Sache noch besser zu machen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

Löwenstraßen-Mieter dürfen bleiben

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Gericht hat entschieden, dass wir Mieter der Löwenstraße unsere Wohnräume nicht aufgeben müssen, damit dort Luxus-Lofts als Eigentumswohnungen entstehen können. Ich (70) bin sehr erleichtert, dass damit ein Problem, das mich jahrelang um den Schlaf gebracht hat, vorerst vom Tisch ist. Danke für die erfolgreiche Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen
B. Zeidelhack

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau Zeidelhack,
ich freue mich sehr, dass die Rechtsabteilung unseres Vereins Sie erfolgreich bei der Auseinandersetzung mit Ihrem Vermieter unterstützen konnte. Insbesondere auch deshalb, weil auf der fraglichen Bodenfläche keine bezahlbaren Mietwohnungen, sondern Luxus-Lofts für den freien Verkauf entstehen sollten. Ihr Fall zeigt auch, dass unsere rechtsschutzversicherten Mitglieder vor gerichtlichen Auseinandersetzungen keine Angst haben müssen, wenn unberechtigte Ansprüche eines Vermieters abgewehrt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

Ökologische Bedenken gegen Wohnungsbau

Sehr geehrter Herr Chychla,
… Ihre Forderungen, den bereits in Hamburg stattfindenden massiven Wohnungsbau, der noch um die sogenannten Expresswohnungen ergänzt werden soll, zu intensivieren und zu verstetigen, kann ich leider nicht unterstützen, auch wenn Sie in dieser Frage sicher eine große Mehrheit in der Hamburgischen Bürgerschaft hinter sich haben. … Heute widerspricht mehr denn je der Bau und der Konsum von Wohnfläche den ökologischen Rahmenbedingungen. … Wenn ich etwas fordern darf, dann ein mehrjähriges Moratorium. In dieser Zeit sollte nur das zu Ende gebaut werden, was bisher angefangen ist. Alle Neubaupläne werden auf Eis gelegt. In diesem Zeitraum kann geprüft und entschieden werden, wie viel Wohnraum pro Kopf umweltverträglich und angemessen ist. Wenn eine Verständigung über eine geringere Wohnfläche pro Kopf erreicht ist, muss über die Steuerungsinstrumente nachgedacht werden. Ich bin mir sicher, dass dann eine Wohnflächenabgabe mit ins Spiel kommen wird.

Mit freundlichen Grüßen
H. Klatt

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Klatt,
wie Sie sich vorstellen können, halte ich nichts von dem von Ihnen geforderten Wohnungsbaumoratorium in Hamburg. Ihre Überlegungen lassen außer Acht, dass Hamburg in den letzten 25 Jahren ein positives Wanderungssaldo von mehr als 200.000 Bürgern zu verzeichnen hatte. Angesichts dieser Situation würde der von Ihnen vorgeschlagene „Baustopp“ und die angedachte „Zwangsabgabe“ auf Wohnfläche zu einer regelrechten Explosion der Kosten für das Wohnen in Hamburg führen müssen. Viele Mieter, die bereits schon jetzt ihre Wohnkosten kaum tragen können, müssten unter Berücksichtigung der von Ihnen angedachten Zwangsabgabe der Stadt den Rücken kehren. Infolgedessen könnten sich den Wohnsitz in Hamburg nur noch die „Reichen und Schönen“ leisten.

Meine Erfahrung zeigt leider auch, dass die Forderungen, alle Neubaupläne auf Eis zu legen, sehr oft von Personen vertreten werden, die bereits mit Wohnraum auskömmlich versorgt sind. Richtig ist allerdings, dass jedes Handeln, auch der Wohnungsbau zu hinterfragen ist. Aus diesem Grunde fordert der Mieterverein, dass zukünftig mehr kleinere Wohnungen gebaut werden sollen. Damit könnte der allgemeinen Tendenz, in einem Ein-Personen-Haushalt zu leben, Rechnung getragen werden. Eine ausreichende Zahl kleinerer Wohnungen würde auch dazu führen, dass die nicht mehr benötigten größeren Wohneinheiten freigezogen und durch neue Mieter belegt werden könnten. Damit würde dann auch dem von Ihnen verfolgten Ziel Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

„Gender-Wahn“ im MieterJournal

Sehr geehrter Herr Chychla,
… leider ist auch das *MieterJournal* in Teilen mittlerweile vom Gender-Wahn infiziert. Zuletzt zu besichtigen auf der Titelseite der Ausgabe 2/2016; hier ist von „SchülerInnen“ die Rede. Dieselbe Wortwahl erscheint in der Bebilderung auf Seite 3 unten. Im Beitrag „Klein, gelb, praktisch“ auf Seite 26 tauchen „AutorInnen“ auf. Das Rezept der „ErfinderInnen“ solcher und ähnlicher Wortschöpfungen soll möglicherweise so funktionieren: Man nehme ein weibliches Substantiv, schreibe einen Vokal mitten im Wort nicht klein, sondern groß, und das Substantiv verwandelt sich dadurch in ein gleichzeitig auch männliches, sodass sich nun niemand mehr diskriminiert fühlen muss. Klingt zwar wirr, aber so ähnliche Gedankengänge liegen dem Verfahren eventuell zugrunde. Ich bitte um Nachsicht dafür, dass ich mir einmal den Mieterverein als Opfer für meine zugespitzte Darstellung ausgesucht habe, die ich aber aus Gründen der Klarheit für angebracht halte.

Mit freundlichen Grüßen
S. Brückner

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Brückner,
ich danke Ihnen dafür, dass Sie mit Ihren klaren und nichts zu wünschen übriglassenden Zeilen die Gender-Auswüchse unseres Alltags aufs Korn genommen haben. Ihre Ausführungen habe ich direkt weiter an die Mitarbeiter des *MieterJournals* und das Lektorat mit der Bitte weitergeleitet, sich Ihre Ausführungen zu Herzen zu nehmen und bei sprachlichen Modernismen mit etwas Zurückhaltung zu verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

Helme für die Mieter

Die Bewohner am Reekamp in Langenhorn leben auf einer Großbaustelle

Oben wird aufgestockt, unten wohnen Menschen; Baumaterial, Staub und Schutt – die Anwohner sollen Helme tragen. Foto: privat

Von Fabian Teuber

Bis September 2017 werden am Reekamp in Langenhorn durch die Norddeutsche Grundeigentum (NDG) rund 100 neue Wohnungen errichtet, die knapp 80 vorhandenen umfassend saniert und die Bestandsbauten um eine Etage aufgestockt. Immerhin: 30 der 100 neuen werden Sozialwohnungen sein. Für die Bewohner der Siedlung sind die Bauarbeiten jedoch mit viel Ärger verbunden.

Ein Radlader rauscht von rechts heran, links stapeln sich Balken und Bretter. Stahlträger schweben am Kranhaken, der Boden ist staubig und voller Geröll, in einzelnen Pfützen steht noch Wasser vom letzten Regen. Oben auf dem Gerüst schneiden Arbeiter Styropor-Dämmplatten zu, weiße Flocken rieseln wie Schnee herab. Alltag auf einer geschäftigen Großbaustelle. Nur eines passt nicht so recht ins Bild – eine hochbetagte Dame, die sich mit ihrer vollgepackten Einkaufstasche einen Weg quer durch die Baustelle bahnt.

Seit einem knappen Jahr sind die Bauarbeiten bereits im Gange, kürzlich wurden den Anwohnern Bauhelme ausgehändigt – zu ihrer Sicherheit. An mancher Stelle ebnen Bretter den Weg, Telefone und Fernseher blieben tagelang stumm, nachdem bei Erdarbeiten die Kabel durchtrennt wurden. Spät heimkehrende Mieter müssen sich ihren Weg durch die Baustelle nahezu im Dunkeln suchen – nur zwei Laternen gibt es, das Licht an den Hauseingängen wie auch in den Treppenhäusern fällt immer wieder aus.

Einige Mieter haben schon entnervt das Feld geräumt. Der Großteil jedoch ist geblieben. Viele wohnen schon seit Jahrzehnten hier, haben über die Jahre in ihre Wohnungen investiert, sich grüne Oasen um ihre kleinen Terrassen erschaffen. Das Grün ist verschwunden, stattdessen türmen sich nun Baumaterialien und Sandhaufen. Viele Fenster sind mit blauer Folie beklebt, zum Schutz gegen Staub und Dreck. Um überhaupt lüften zu können, stehe sie um sechs Uhr morgens auf, erzählt eine Mieterin.

Keiner der Anwohner möchte seinen Namen im *MieterJournal* lesen – denn zu den vielen Problemen durch die Bauarbeiten komme noch ständiger Ärger mit der NDG. Die Anwohner fühlen sich nicht hinreichend informiert, klagen über den oft chaotisch wirkenden Bauablauf und nicht zuletzt über die ihrer Ansicht nach unzureichenden Sicherheitsmaßnahmen. Offenstehende Stromkästen, Starkstromkabel, die zur Stolperfalle werden. Nach Regenfällen gleicht das Areal einer Matschwüste: „Sicherheitsmäßig ist das hier katastrophal“, schimpft ein Nachbar. In einer Wohnung ist die Küchendecke eingebrochen, durch eindringendes Regenwasser wurde das Mobiliar vom Wasser zerstört. Die Wohnung ist nun unbewohnbar, der Mieter vorübergehend in ein Hotel ausquartiert. Die Bauleitung gibt sich zwar bemüht, scheint aber schlicht überfordert zu sein. Viel sei versprochen worden, kaum etwas davon eingehalten. So sehen das viele hier.

Wilfried Lehmpfuhl, Jurist beim Mieterverein zu Hamburg, berät Bewohner der Siedlung: „Wir werden die Mieter weiter unterstützen, erforderliche Hilfen zur Bewältigung der chaotischen Bauphase und Schadensersatzansprüche etwa für beschädigtes Mobiliar durchsetzen.“ Informationen darüber, wann welche Arbeiten an und in ihren Wohnungen durchgeführt werden, kommen nur spärlich und oft viel zu kurzfristig. Die verantwortliche NDG widerspricht. Man habe immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte der Anwohner, es werde mehr für sie geleistet, als verpflichtend sei.

Zuletzt herrschte unter den Mietern große Ungewissheit, ob alle bleiben können. Bei umfassend sanierten Wohnungen sind große Preissteigerungen zu befürchten. Angekündigt sind Mieterhöhungen von rund vier Euro pro Quadratmeter, das sind etwa 200 Euro mehr im Monat. „Wir wissen nicht, wie wir das bezahlen sollen“, sorgt sich ein Anwohner. Den Mietern wurden ihre Wohnungen zum Kauf angeboten. Bei der schmalen Rente, die sie beziehen, ist ein Kauf für die meisten unerschwinglich. Auch ein Umzug kam oft nicht in Frage, schon allein aufgrund der angespannten Situation am Wohnungsmarkt und der hohen Mieten.

Auch wenn der Mieterverein zu Hamburg den verstärkten Bau neuer Mietwohnungen fordert und dabei die Nachverdichtung als ein Mittel zum Zweck nicht ausschließt, müssen an erster Stelle die Belange der betroffenen Bestandsmieter hinreichend berücksichtigt werden. Oberstes Ziel von Neubau-, Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen müsse stets die Entstehung bezahlbaren Wohnraums und nicht die – wenn auch nur in Kauf genommene – Vertreibung von Altmietern sein, sagt der Mieterschützer Lehmpfuhl. Am Reekamp müssen die Mieter weiter um ihre Wohnungen bangen, denn bislang scheint es nicht so, als hätte die NDG ein großes Interesse daran, den bisherigen Bewohnern hier eine gesicherte Zukunft zu geben. ■

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net print CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg
Tel. 040 - 35 35 07
Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@nettprint.de

preiswert · schnell · professionell

Buchtipp

Recht auf Stadt

Übersetzung entzaubert Lefebvres Streitschrift

Von Britta Warda

Henri Lefebvres vielzitierte Streitschrift *„Le droit à la ville“* erschien bereits 1968 in französischer Sprache. Das Werk gilt als Bibel einer internationalen Bewegung, die sich für eine Erneuerung unserer Städte einsetzt. Nun liegt der Text erstmals in deutscher Übersetzung vor.

Der Soziologe und Philosoph Lefebvre hat in seinem Werk bereits früh die zunehmende Aufspaltung der Stadt in Viertel für Arme, den Mittelstand und die Reichen kritisiert. Sein Text entstand zu einer Zeit, als in Frankreich und in Deutschland Großsiedlungen in zuvor ungekanntem Maßstab gebaut wurden, wie etwa die berüchtigten Banlieues – zu Deutsch: Bannmeilen – am Rand der französischen Metropolen. In der Bundesrepublik gab es im Jahr der Veröffentlichung bereits 750.000 Wohneinheiten in Großsiedlungen. Gegen diesen staatlich organisierten, industriellen Urbanismus mit dem Ausbau von Trabantenstädten und einer Stadtplanung, die eine Trennung in funktionale Zonen hervorbringt, richtet sich Lefebvres scharfe Kritik. Er setzt auf das „Recht auf Stadt“ für alle gegen die Strukturierung des Raums durch das Eigentum und fordert eine Umkehr der Entwicklung – hin zu einem neuen demokratischen Urbanismus.

Der Grund, weshalb der fast fünfzig Jahre alte Text trotz bisher fehlender Übersetzung heute so viel Wirkung entfacht, ist dessen thematische Aktualität. „Die Verhältnisse haben zu Lefebvres Schriften aufgeschlossen. Die Situation in den Städten hat sich zugespitzt, der Verwertungsdruck nimmt zu, die Warenform erfasst das ganze Leben“, schreibt der Hamburger Künstler Christoph Schäfer im Vorwort des Buchs. Die Beschreibungen Lefebvres inspirieren das Denken derjenigen, die auf der Suche nach Wegen aus dem stärker werdenden Druck auf das Alltagsleben der heutigen Städte sind. Allerorten wird heute um die Teilhabe bei der Gestaltung urbaner Räume gerungen.

Der Titel der historischen Streitschrift „Recht auf Stadt“ entwickelte sich zum weltweiten Schlachtruf und inspirierte nicht zuletzt das Hamburger Netzwerk mit gleichem Namen, das gegen eine rein gewinnorientierte Verwertung von Immobilien kämpft. Die Aktivisten setzten sich für den Erhalt der Roten Flora im Hamburger Schanzenviertel ein, kämpften um die letzten historischen Gebäude im Gängeviertel, unterstützen die Bewohner der Esso-Häuser auf St. Pauli und solidarisieren sich mit den Flüchtlingen der Lampedusa-in-Hamburg-Gruppe.

Den meisten Aktivisten dürfte der schwer verständliche, bisweilen wirre Text über den Titel und einige Schlagworte der Streitschrift Lefebvres hinaus bisher kaum bekannt sein. Ob sich das nach der Übertragung des Buchs ins Deutsche ändern wird, ist allerdings zu bezweifeln. Denn für den nicht vorgebildeten Leser ist es eine Herausforderung, sich durch die sperrigen Formulierungen hindurch zu kämpfen.

„Le droit à la ville“ ist übrigens der erste Teil von Lefebvres zusammenhängender Stadttheorie. Der Philosoph und Soziologe hat in nachfolgenden Publikationen seine fragmentarischen Ideen weiterentwickelt. Seine späteren Schriften – beispielsweise der bereits seit Langem auf Deutsch vorliegende Band „La révolution urbaine“ von 1970 – gelten in Fachkreisen als präziser und intellektuell ausgereifter. ■

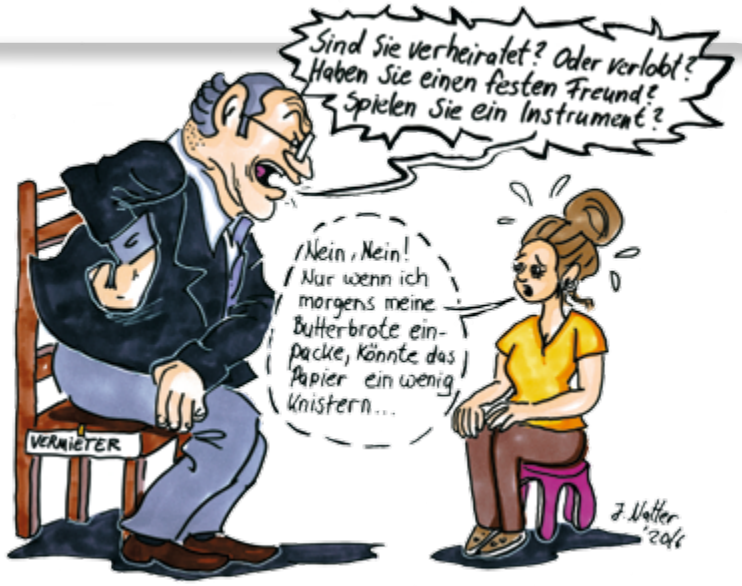
Henri Lefebvre: Das Recht auf Stadt; aus dem Französischen von Birgit Althaler, Hamburg, Edition Nautilus 2016, 224 Seiten, 18 Euro

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.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
5 . Oktober 2016	31. Dezember 2016	2. Januar 2017
3. November 2016	31. Januar 2017	1. Februar 2017
3. Dezember 2016	28. Februar 2017	1. März 2017
4. Januar 2017	31. März 2017	1. April 2017

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



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

Für alle Mietinteressenten, die sich einmal um eine Wohnung beworben haben, dürften vergleichbare Fragen nicht als Witz, sondern als bitterer Ernst empfunden werden. Viele Vermieter und Wohnungsverwalter haben darüber hinaus ausgeklügelte Fragebögen entwickelt, um ihre zukünftigen Mieter zu durchleuchten. Wichtig dabei ist, dass nicht jede Frage vom Bewerber wahrheitsgemäß beantwortet werden muss. Nur Fragen zur Person des Mieters und zu den Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sind berechtigt und müssen zutreffend beantwortet werden.

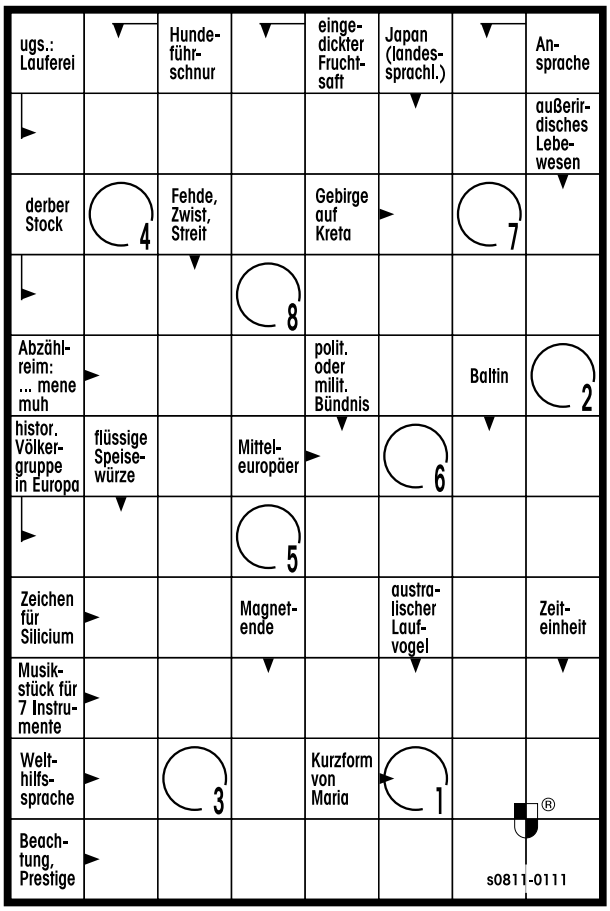
Der Vermieter hat aber ein legitimes Interesse, zu erfahren, ob der Mieter zahlungsfähig ist. Hierbei dürfen Wohnungsbewerber ihre Einkünfte gerne herunter mogeln, wenn sie nicht wollen, dass der Vermieter erfährt, wie gut sie situiert sind und wie hoch das tatsächliche Einkommen ist. Für den Vermieter ist nur von Bedeutung, dass der Bewerber dazu in der Lage ist, die Miete pünktlich zu zahlen.

Unzulässig sind insbesondere Fragen nach Weltanschauung, Religion, sexuellen Neigungen, Partei- und Vereinsmitgliedschaft, kulturellen Vorlieben, Krankheiten oder Schwangerschaft. Hier dürfen die zukünftigen Mieter nach Belieben antworten.

Zu beachten ist aber, dass unzutreffende Angaben zur Zahlungsfähigkeit die Anfechtung des Mietervertrags oder die fristlose Kündigung zur Folge haben können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, vorher Rechtsrat bei Ihrem Mieterverein einzuholen.

Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel



1	2	3	4	5	6	7	8

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.** Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum bis zum 15. Juli 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 2/2016 lautet:

SPRINTER

Die Gewinner sind:
Lotte Heinicke, Ph. Cribb, Angela Piepiorka, Peter Dally, Hansjürgen Pohle, Knut Meißner, Gislinde Georgi, Detlev Scholz (alle wohnhaft Hamburg), Fritz Klingelhöfer (Pinneberg), Daniel Parisi (Reinbek)

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
www.mieterverein-hamburg.de
info@mieterverein-hamburg.de

Redaktion:
Siegmund Chychla (verantwortlich), Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel (Stellv. Chefredakteurinnen), Dr. Rolf Bosse, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Jens Natter (Cartoons). Mit „dmb" gekennzeichnete Artikel entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e. V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

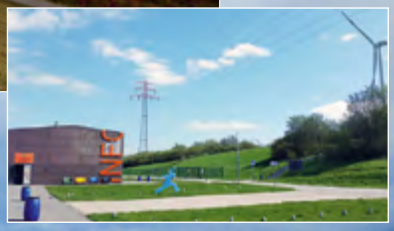
Gestaltung: Henning Hasselbach, Zauberhaus

Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
www.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



ERLEBNISTOUREN

STADTREINIGUNG HAMBURG

ENERGIEBERG GEORGSWERDER

40 Meter über Normalnull, ein Blick von den Harburger Bergen bis zur Hamburger Innenstadt und eine Multimediashow im Informationszentrum.
Öffnungszeiten 1. April - 31. Oktober, Di – So: 10- 18 Uhr (letzter Einlass 17.30 Uhr). Montags geschlossen.
Eintritt: kostenlos.
Öffentliche Führungen: Fr: 15.30 Uhr, Sa/So: 13.30 Uhr und 15.30 Uhr oder nach Absprache unter energieberg@srhh.de

MÜLLVERWERTUNGSANLAGE BORSIGSTRASSE

Jeden Dienstag und Mittwoch geht es um jeweils 16 Uhr auf eine spannende Reise: von der Kipphalle über den Kran im Müllbunker, den Verbrennungsofen und die Rauchgaswäsche bis zum Schlackenaustrag. So können Besucher verfolgen, wie aus Müll umweltfreundliche Fernwärme wird.
Interessierte Einzelpersonen melden sich bitte spätestens einen Tag vor dem Termin der Führung per Mail unter mvb-fuehrungen@srhh.de