

MieterJournal

Genossenschaften

stabilisieren den

Wohnungsmarkt



Rothenburgsort: **Stadtteil im Aufwind**
Porträt: **Prof. Dirk Schubert, Fritz-Schumacher-Gesellschaft**
Studie: **Mieten steigen weiter**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvorschlag 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!



Walter Voss Spedition
Hamburg - Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge

Umzüge preiswert und fair!

- Überseeumzüge
- Entrümpelungen
- Tischler
- Klempner
- Elektriker
- Malerarbeiten

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928

040-788 018 09

E-Mail: info@wavo-trans.de
Internet: www.wavo-trans.de

* 10% Rabatt für Mitglieder im Mieterbund *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

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.

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

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!



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



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugsservice

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

Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Mietpreise für Wohnungen in Hamburg entwickeln sich weiter nach oben. Beängstigend dabei ist nicht nur der Anstieg an sich, sondern die enorme Geschwindigkeit. Allein die Mieten bei Neuvermietungen sind in den vergangenen zehn Jahren um 50 Prozent gestiegen und somit drei Mal schneller als die Lebenshaltungskosten (siehe Seiten 12/13).

Aus diesem Grund versucht der Gesetzgeber zum Beispiel mit der Mietpreisbremse, dämpfend auf die Entwicklung der Mieten Einfluss zu nehmen. Abgesehen davon, dass diese Maßnahmen lediglich die Symptome des Mietenanstiegs bekämpfen, wird die gewünschte Wirkung entweder gar nicht oder nur zum Teil erzielt. Es scheint deshalb ein Konsens darüber zu bestehen, dass dem starken, durch nicht ausreichende Versorgung der Menschen mit Wohnraum verursachten Mietenanstieg nur mit forciertem Neubau begegnet werden kann.

Das gemeinsame Interesse endet aber nicht selten dort, wo Baukräne in der Nachbarschaft auftauchen. Egal, ob in der inneren Stadt nachverdichtet wird oder auf

der grünen Wiese gebaut werden soll – eines ist sicher: Es gibt immer genügend Gegner, die alles unternehmen, um den Bau neuer Wohnungen – auch Sozialwohnungen – zu verhindern oder zumindest zu verzögern. Das Füllhorn der nachvollziehbaren und nicht von der Hand zu weisenden Argumente scheint unerschöpflich. Wenn schon der Wohnungsneubau nicht gänzlich verhindert werden kann, soll kleinteiliger, niedriger, mit größeren Abständen, nicht im Quartier, aber bitte auf

jeden Fall ohne Inanspruchnahme neuer Flächen gebaut werden ...

Konsens scheint auch darüber zu herrschen, dass die allein in den vergangenen zwei Jahren in Hamburg aufgenommenen 50.000 schutzsuchenden Menschen angemessen mit Wohnraum versorgt und integriert werden sollen. Nunmehr soll dies aber zum Beispiel nicht in der Nachbarschaft, nicht in Express-Wohnungen und auch nicht auf der grünen Wiese geschehen. Und wo sollen darüber hinaus die vielen Wohnungslosen untergebracht werden, die seit Jahren keine eigene Bleibe haben oder auf der Straße leben? Soll man für die zahlreich nach Hamburg strömenden hochqualifizierten Arbeitnehmer und ihre Familien eine Zugangssperre verhängen?

Es macht schon nachdenklich, wenn viele engagierte Bürger, die für offene europäische Grenzen plädieren und gegen jedwede Wohnortzuweisung für Zuwanderer sind, oft in den Reihen derjenigen stehen, die jedes Neubauvorhaben in Hamburg verhindern wollen. Auch das oft bemühte richtige Argument des zweckentfremdeten Wohnraums hilft angesichts des großen Fehlbestands an preiswerten Wohnungen nicht wirklich weiter.

Ich frage mich, ob das vorstehend geschilderte Verhalten unserer Bürgergesellschaft nicht an das aus dem Mittelalter stammende und Till Eulenspiegel zugeschriebene Sprichwort erinnert: „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass.“

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Die Mieten steigen weiter

Wohnungen ja – aber bitte nicht in meiner Nähe!

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ...?; Mietertag

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Hamburger Baugenossenschaften
- 9 Interview zum Titelthema mit Marko Lohmann
- 10 Stadtteil-Rundgang (1): Unterwegs in Rothenburgsort mit Bünabe Arne Zimmermann
- 12 Mietenstudie des Gymnasiums Ohmoor
- 14 Langenhorn-Report

Mietrecht

- 15 Urteileiten zum Herausnehmen
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Garagendach als Terrasse
- 22 BGH-Urteile, Folge 56

Politik & Wohnen

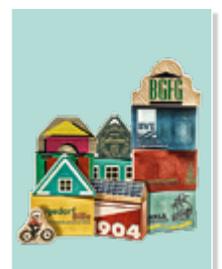
- 24 Manfred Steinröx: Anwalt der Häuser
- 26 Mieterverein spart der Stadt viel Geld
- 27 Modernisierung + Umwandlung + Verkauf = Verdrängung

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Prof. Dirk Schubert, Vorsitzender der Fritz-Schumacher-Gesellschaft
- 29 Buchtipp: Wandsbek; Hamburg-Zahl; Kündigungskalender; Urlaubs-Check
- 30 Buchtipp: Betongold
- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

Titelbild

Genossenschaften stabilisieren den Wohnungsmarkt:
Foto & Fotomontage:
Wolfgang Scheerer



LESERBRIEF

Ihre Kündigungstabelle für den Juni 2017 enthält einen Fehler. Zugang ist nicht Samstag, der 3. Juni 2017, sondern der 6. Juni 2017. Grund: Der dritte Tag ist ein Samstag (3. Juni), daher verschiebt sich die Kündigung auf die Folgewoche. Weil Montag, der 5. Juni 2017 ein Feiertag ist (Pfingstmontag), muss die Kündigung bis spätestens 6. Juni 2017 beim Vermieter vorliegen. Einverstanden?

Heiner Gierling

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Gierling,

vielen Dank für Ihren Hinweis. Sie haben Recht. Es ist tatsächlich so, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 206/04) der Samstag als Werktag immer dann zählt, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt. Wie Sie dieser etwas verklausulierten Formulierung entnehmen können, kann es nicht selten zu Missverständnissen kommen, die für die Mieter mit nicht unerheblichen finanziellen Risiken verbunden sein können. Aus diesem Grund hat sich der Verfasser des Kündigungskalenders veranlasst gesehen, den 3. Juni anzugeben. Die auf diesen Umstand hinweisende und mit drei *** gekennzeichnete Fußnote ist leider versehentlich unterblieben.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla
Vorsitzender



Fotos: Anna Salewski

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

„Gucken, dass der Laden läuft“ – das sei ihre wichtigste Aufgabe, erzählt Isabell Baudisch (40) lachend. Vor 20 Jahren kam die gebürtige Lübeckerin „der Liebe wegen“ nach Hamburg und fing als Vollzeitkraft im Schreibbüro des Mietervereins an. Nur ein Jahr später übernahm die gelernte Bürokauffrau die Assistenz der Verwaltungsleitung und packt seitdem überall mit an, wo Hilfe gebraucht wird – immer gut gelaunt und mit einem Lächeln im Gesicht. Wenn sie nicht für den Mieterverein im Einsatz ist, verbringt Isabell Baudisch ihre Zeit am liebsten mit ihrem Lebensgefährten und den beiden Töchtern (8, 11) – im Sommer vorzugsweise auf einem Campingplatz an der Ostsee.

Was lieben Sie an Ihrem Beruf?

Mein Job ist sehr abwechslungsreich. Ich leite zwar das Schreibbüro, laufe aber durch alle Abteilungen. Wenn Kollegen wegen Krankheit oder Urlaubs ausfallen, springe ich am Empfang, in der Telefonzentrale oder in der Mitgliederverwaltung ein. Außerdem ist es toll, dass viele Kollegen hier über die Jahre Freunde geworden sind.

Ihr liebstes Kleidungsstück?

Definitiv Jeans. Ich mag legere, bequeme Kleidung und mache mich nur für besondere Anlässe schick.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Auf die Malediven, da sind Freunde von uns gerade. Es sieht alles einfach traumhaft aus: das kristallklare Wasser, der weiße Sand und die bunten Fische. Ich gehe im Urlaub sehr gerne schnorcheln.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Butter habe ich tatsächlich immer. Ganz nach Helge Schneiders Song: „Hast du eine Mutter, dann hast du immer Butter.“

Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Ein Kinderlachen lässt ein Mutterherz immer höher schlagen.



Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 3. Juli, 7. August und 4. September

Wo? Beim Strohhaus 20, 5. Stock, 20097 Hamburg

Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132

Meldungen

ERREICHBARKEIT DES MIETERVEREINS IN DEN FERIEN

(as) Der Beratungsbetrieb des Mietervereins zu Hamburg geht in den Sommerferien (21. Juli bis 30. August) weiter. Neben der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, sind auch die Außenstellen in Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, geöffnet. Ab Donnerstag, 31. August, bieten sämtliche Außenstellen wieder Beratungen zu den gewohnten Zeiten an.

SCHUTZ VOR VERDRÄNGUNG ALTEINGESESSENER MIETER

(as) Was ist eine Soziale Erhaltungsverordnung? Warum wird sie erlassen? Wem soll sie nützen? Ein neues Faltblatt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen informiert Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer über das städtebauliche Instrument, das Bewohner von begehrten Stadtteilen vor Luxusmodernisierungen und Verdrängung schützen soll. Das Faltblatt informiert über die rechtlichen Grundlagen, die nötigen Vorbereitungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung und ihre Wirkung in der Praxis. Interessierte finden zudem eine übersichtliche Karte mit Erklärungen zu neun Gebieten, in denen die Soziale Erhaltungsverordnung derzeit gilt: südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Eimsbüttel-Süd,

Altona-Altstadt, Ottensen und Bahrenfeld-Süd. Insgesamt leben hier 125.030 Menschen in 66.100 Haushalten. Um die Bewohner vor der Vertreibung aus ihren Stadtteilen zu schützen, dürfen Gebäude in diesen Gebieten nur unter bestimmten Voraussetzungen abgerissen werden – zum Beispiel, wenn günstiger Ersatzwohnraum geschaffen wird. Das Bezirksamt muss jedem Abriss und auch jeder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zustimmen. Beim Verkauf von Grundstücken hat die Stadt außerdem ein Vorkaufsrecht. Schon bald könnten noch weitere Gebiete dazu kommen. Derzeit wird geprüft, ob im nördlichen und mittleren Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd ebenfalls Soziale Erhaltungsverordnungen erlassen werden. Von November 2016 bis Mai 2017 wurden in diesen Gebieten rund 2.100 der insgesamt 41.000 Haushalte in einer Untersuchung befragt. Die Ergebnisse sollen im Herbst vorliegen, anschließend wird das Bezirksamt Eimsbüttel eine Entscheidung treffen. Für die nördliche Neustadt/Venusberg ist der Prozess schon weiter fortgeschritten. Hier könnten die Schutzmaßnahmen gegen Verdrängung alteingesessener Mieter bereits im Sommer greifen.

Das neue Faltblatt ist in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, in allen Bezirksämtern sowie online erhältlich: <http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen>

Wussten Sie ...

... dass bis 1971 Mietern von Wohnraum gekündigt werden konnte, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen wollte?

(as) Erst mit der Einführung des sozialen Mietrechts im 1. Kündigungsschutzgesetz 1971 durften Vermieter ihren Mietern nicht mehr grundlos und willkürlich kündigen. Bis zu diesem Zeitpunkt war es möglich, dass Mietverträge gekündigt wurden, um die Miete zu erhöhen. Mieter mussten nur dann nicht ausziehen, wenn sie den neuen Vertrag unterschrieben und den höheren Mietzins akzeptierten. Mit dem neuen Gesetz wurde die Option der sogenannten „Änderungskündigung“ bei Wohnraum-Mietverträgen abgeschafft. Ab diesem Zeitpunkt können Vermieter lediglich ein Mieterhöhungsverlangen stellen, das sich an der ortsüblichen Miete orientiert und in Hamburg im seit 1976 alle zwei Jahre herausgegebenen Hamburger Mietenspiegel abgebildet wird. Der letzte Mietenspiegel ist 2015 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegeben worden, der nächste wird voraussichtlich Ende 2017 erscheinen.

Foto/Bildmontage: Wolfgang Scheerer

Neue soziale Wohnungspolitik gefordert

Der Mieterverein zu Hamburg auf dem Deutschen Mietertag 2017 in Magdeburg

Von Dr. Lisa Rödel

Der Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbunds, eröffnete den Mietertag 2017 am 8. Juni in Magdeburg mit kritischen Worten. „Die Mietpreisbremse ist, um es deutlich zu sagen, misslungen“, äußerte sich Rips über das vor zwei Jahren in Kraft getretene Gesetz. Besonders die fehlenden Sanktionen bei Verstößen würden die Wirkung der Mietpreisbremse erheblich schwächen.

Rips sprach vor rund 500 Delegierten und Gästen aller Mietervereine beim bundesweit wichtigsten Treffen des Deutschen Mieterbunds. Der Mieterverein zu Hamburg war mit zwölf Delegierten vertreten. Die Anwesenden berieten drei Tage lang über wohnungspolitische Themen, erarbeiteten Forderungen an den Gesetzgeber und entwickelten konstruktive Lösungsvorschläge für die dringendsten mietrechtlichen Probleme. Der Mieterver-

ein zu Hamburg brachte zahlreiche Anträge erfolgreich zur Abstimmung, für deren Umsetzung sich der Deutsche Mieterbund nun einsetzen wird. Die Forderungen an die Politik fasste Rips so zusammen: „Wir brauchen eine neue soziale Wohnungspolitik, eine öffentliche Investitionsoffensive, Steuergerechtigkeit und ein sozial ausgewogenes und gerechtes Mietrecht. So können wir der zunehmenden sozialen Spaltung unserer Gesellschaft auf den Wohnungsmärkten begegnen.“

Am Eröffnungstag gingen gleich zwei Auszeichnungen nach Hamburg: Der Deutsche Mieterbund verlieh Gabriele Wirth die Ehrennadel in Gold für ihre langjährige und ver-

dienstvolle Mitarbeit in der Mieterbewegung. Die Geehrte ist seit 1979 Mitglied im Mieterverein zu Hamburg, hat in den 1980er-Jahren eine Initiative gegen Nachbarschaftslärm mitgegründet und Mieter betreut. Seit 2006 engagiert sie sich im Vorstand des Mietervereins zu Hamburg. Auch Wilfried Lehmppfuhl wurde geehrt. Der Jurist und Vorstandsbeauftragte für Mieterinitiativen des Mietervereins zu Hamburg setzt sich seit drei Jahrzehnten für Hamburgs Mieter ein. Als „Straßenkämpfer“ ist Lehmppfuhl stets vor Ort im Einsatz und hat immer ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte von Mietern. Dafür wurde er mit der Ehrennadel in Platin ausgezeichnet.

Der Präsident des Deutschen Mieterbunds Dr. Franz-Georg Rips (r.) mit Hamburger Delegierten: Gabriele Wirth, Sigmund Chychla, Lukas Baer, Andrea Schneider, Martina Berlitz, Lisa Rödel (oben v. l.), Wilfried Lehmppfuhl, Stefan Schmalfeldt, Anna Salewski und Rolf Bosse (unten v. l.)

Foto: MzH



„Mensch vor Rendite“

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften damals und heute



Wer in Hamburg in einer Genossenschaftswohnung lebt, kann sich glücklich schätzen. Die Wohnungen sind günstiger als andere Mietobjekte, die Mitglieder der Genossenschaften dürfen zudem mitbestimmen und genießen unbegrenztes Wohnrecht. Doch der Mieterverein registriert auch, dass Genossenschaften seit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit manchmal wie „normale“ Akteure auf dem Wohnungsmarkt agieren.

Von Volker Stahl

In Katrin Schmalfeldts Wohnung, nur einen Steinwurf von Hagenbecks Tierpark entfernt, ist fix was los. Im Wohnzimmer hält der agile Chihuahua-Senior Mäxchen (15) die sanfte Cocker-Spaniel-Dame Elvira (9) und Hauskatze Esmeralda (7) mit seinem Gekläffe gehörig auf Trab. Zwischendurch findet er noch Zeit, sanft an der Hose des Besuchers herumzuzerren. Die 75-Jährige lebt seit 1983 an der Tierparkallee in zwei Zimmern. „Ich liebe diese Wohnung mit dem praktischen Wandschrank und den drei Buslinien vor der Haustür. Besser geht es eigentlich nicht.“ Trotzdem zieht sie einen Umzug in Erwägung. Grund: Sie wohnt im zweiten Stock und im Haus fehlt ein Fahrstuhl. Am liebsten würde

die Seniorin in Groß Borstel leben, doch dort ist zurzeit nichts im Bestand der Genossenschaft, bei der sie lebt, frei. Zwar hat sie sich auch schon auf dem freien Wohnungsmarkt umgesehen – „doch bei den Preisen tränen einem die Augen“, seufzt sie. Einmal sollte sie sogar für eine Besichtigung 50 Euro bezahlen: „Hab‘ ich natürlich nicht gemacht.“

„Knurrige Lehrer“ prüften die Wohnungssuchende

Katrin Schmalfeldt ist eine waschechte Berlinerin, die sich 1964 in Hamburg verliebte. Sie sah im Hamburger Hafen die vielen Schiffe und war „hin und weg“. Deshalb wollte sie unbedingt von der Spree an die Elbe ziehen. 1966 erzählte ihr eine Freundin von der „Lehrerbau“, und dass die Genossenschaft „okay“ sei. Kurzentschlossen bewarb sie sich um eine Wohnung. Das Vorstellungsgespräch erinnert Katrin Schmalfeldt folgendermaßen: „Da saßen knurrige Lehrer, die mich auf Herz und Nieren geprüft haben. Als Berufsanfängerin habe ich mich damals nicht so gut verkauft und dachte, ich hätte keine Chance.“ Doch es kam anders. „Heute fühle ich mich bei der Lehrerbau geborgen und sicher. Richtig klasse fand ich, dass sie mir zum 75. Geburtstag sehr nett geschrieben

haben – von meinen Patenkindern habe ich nicht mal eine Karte gekriegt.“ Ihr gefällt besonders der „soziale Gedanke“, der hinter den Genossenschaften steht: „Gut, dass es sie gibt. Man ist nicht von einem privaten Vermieter abhängig, der machen kann, was er will.“

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft gehört mit 3.387 Mitgliedern und 2.257 Wohnungen zu den 30 großen Genossenschaften, die sich in der Hansestadt zum Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften (AHW) zusammengeschlossen haben (siehe Tabelle). Der Verein vertritt die Interessen von 219.071 Einzelmitgliedern in 131.660 Wohnungen. Dazu kommen rund 20 kleinere genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaften. Neben der städtischen SAGA-Unternehmensgruppe gehören die Genossenschaften zu den Stabilisatoren auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Miete betrug 2016 bei ihnen 6,40 Euro pro Quadratmeter – 1,62 Euro weniger als der mittlere Wert im Hamburger Mietenspiegel (8,02 Euro). „Damit dürfen wir Genossenschaften weiter selbstbewusst erklären: Wir sind die Mietprelsbremse in dieser Stadt“, sagt die AHW-Vorstandsvorsitzende Monika Böhm.

Genossenschaften als „Mietprelsbremse“

Die erste Hamburger Baugenossenschaft war die 1862 auf Steinwerder gegründete Häuserbaugenossenschaft zu Hamburg, über die es kaum noch Informationen gibt. Die älteste noch existierende Genossenschaft in der Hansestadt ist die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft. Sie wurde am 18. November 1875 als fünfte Genossenschaft in das Hamburger Genossenschaftsregister eingetragen – allerdings nicht zu dem Zweck, Wohnungen zu bauen, sondern zum Erwerb einer Werft in Memel (heute Klaipeda). Erst 15 Jahre später, nach dem Siechtum des Holzschiffsbau und dem Verkauf der Schiffsanlage, widmeten sich die Schiffszimmerer dem Erwerb von Häusern für ihre Mitglieder. Der erste eigene Bau erfolgte erst 1900 und erregte „einiges Aufsehen“, wie es in der Chronik zum Hundertjährigen heißt. Grund: Im



Katrin Schmalfeldt wohnt gerne bei der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft
Foto: stahlpress



Genossenschaft	Wohnungsbestand per 31.12.16
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG	8.932
Altonaer Spar- und Bauverein eG	6.687
Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG	4.904
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG	1.792
Baugenossenschaft dhu eG	4.235
Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG	2.114
Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG	4.506
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG	7.316
Baugenossenschaft Fuhlsbüttel eG	682
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG	4.701
Baugenossenschaft Kolping eG	745
Bauverein der Elbgemeinden eG	13.921
Bauverein Reiherstieg eG	1.485
Eisenbahnbauverein Harburg eG	3.217
Gartenstadt Hamburg eG	2.212
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG	9.190

Genossenschaft	Wohnungsbestand per 31.12.16
Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG	1.998
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG	2.257
HANSA Baugenossenschaft eG	9.668
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG	6.815
Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG	324
Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG	2.558
Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG	6.971
Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG	2.399
Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG	3.136
Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG	4.967
Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG	4.301
Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG	3.277
Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG	3.672
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG	2.678
Gesamt	131.660

Quelle: Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Neubau an der Seewartenstraße entstanden Arbeiterwohnungen, die für die damaligen Verhältnisse mit Balkon, Spültoilette und Abstellräumen hochmodern waren. Eine der begehrten Drei-Zimmer-Wohnungen im „Arbeiterschloss“ kostete eine Jahresmiete von 400 Mark.

Genossenschaften stehen für Solidarität, Gleichheit und ökonomische Effizienz. „Es sind die alten Ideale der Selbsthilfe wirtschaftlich benachteiligter Kreise – die demokratische Selbstverwaltung, basierend auf dem Grundsatz ‚Ein Kopf, eine Stimme‘, die Korrektur des Marktgeschehens, wo es Anlass zur Unzufriedenheit gibt“, erhellt der Diplom-Volkswirt und Publizist Armin Peter den ideengeschichtlichen Hintergrund der Genossenschaften.

Die Zeit war reif für neue Ideen

Deren vorrangiges Ziel war es, die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen zu verbessern. Und das war in

Großstädten wie Hamburg und Altona zur vorvorigen Jahrhundertwende dringend geboten. Durch Zuwanderung und Eingemeindung hatte sich die Einwohnerzahl Hamburgs von 1850 bis 1900 von 150.000 auf 750.000 verfünffacht. Besonders die Wohnverhältnisse der unteren Schichten war katastrophal. Nicht selten lebten in den engen, nach Kloake stinkenden Gängevierteln vielköpfige Familien auf 25 bis 35 Quadratmetern. In den vor der Stadt gelegenen Ausweichquartieren machten Bodenspekulanten und Baulöwen, die enge Mietskasernen mit lichtlosen Hinterhöfen errichteten, gute Geschäfte. Die Zeit war reif für neue Ideen, sprich: gemeinnützige und genossenschaftliche Lösungen!

Zunächst war die Zahl der Genossenschaften gering. 1873 gab es im deutschen Kaiserreich 52, 1888 nur noch 28 Baugenossenschaften. Erst eine Gesetzesnovelle führte ab 1899 zu einem wahren Bauboom. Bis zu diesem Zeitpunkt haftete jedes Mitglied mit vollem Vermögen für seine

Genossenschaft. Erst durch zwei in diesem Jahr rechtskräftig gewordene Reichsgesetze war die Umwandlung oder Neugründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftung möglich. Die Folge: 1914 gab es reichsweit 1.402 Baugenossenschaften, ihre Zahl hatte sich binnen eines Vierteljahrhunderts verfünffzigfacht!

„Es gab mehrere Gründungswellen, deren gemeinsamer Nenner die Wohnungsnot war. Ob im Kaiserreich, in der Weimarer Republik oder in den Nachkriegsjahren – stets gab es zu wenige Wohnungen und von den wenigen waren viele auch noch schlecht“, erläutert der Historiker Dr. Holmer Stahncke, Co-Autor des Werks „Wohnen bei Genossenschaften“. Also gründeten die Betroffenen Genossenschaften, um sich die Wohnungen zu bauen, die es am Markt nicht gab. Begünstigt wurden diese Gründungen durch eine entgegenkommende Gesetzgebung und die damit verbundene Möglichkeit, günstige Kredite zu erhalten:



Landesversicherungsanstalten, die Gelder für die Rentenversicherungen anlegten, durften nun auch in Hypotheken investieren. „Doch es gab auch Anfeindungen. In der Kaiserzeit gehörten die Sozialdemokratie und die Gewerkschaften zu den lautstarken Gegnern, die Genossenschaften als kleinbürgerlich und antirevolutionär verhöhnten“, sagt Stahncke. Das änderte sich in den 1920er-Jahren, als besonders die Gewerkschaften im großen Stil in den Wohnungsbau einstiegen. „Die jüngste Gründungswelle erleben wir übrigens derzeit“, so der Historiker, „viele Baugemeinschaften organisieren sich als Genossenschaften“.

Die „Altoba“ – Altonas älteste Baugenossenschaft

Wie bunt das Genossenschaftsleben heute ist, zeigt das Beispiel des Ehepaars Schubert, das mit seinem Bauprojekt zwar gescheitert ist, aber dafür bei Altonas ältester Baugenossenschaft, dem 1892 gegründeten Altonaer Spar- und Bauverein (Altoba), unterschlüpfen konnte. Die Schuberts hatten ursprünglich ein Baugemeinschaftsprojekt 60+ zusammen mit drei weiteren Paaren angeschoben. „Die Kinder waren aus dem Haus, wir wollten in einer Gemeinschaft leben“, sagt Professor Dirk Schubert (siehe auch das Porträt auf Seite 28). Diverse Bestandsobjekte standen zur Auswahl, aber es gab Schwierigkeiten bei der Aufteilung des Wohnraums: „Wir konnten uns nicht einigen, alle wollten ein Wohnzimmer mit Gartenzugang. Das war aber nicht möglich.“ Weiteres Problem: Die Haushalte waren unterschiedlich zahlungsfähig. „Die mit der geringsten Finanzkraft gaben schließlich die Marschrichtung vor“, so Schubert. Auch der Bezug eines Neubaus war eine Option, die Mitwirkung bei der Planung eingeschlossen. Dann schied ein Paar mit jeweils frisch geschiedenen Partnern aus, das unbedingt sofort zusammenziehen wollte und dies sogleich umsetzte. Schuberts Frau, die Architektin Beate Huke-Schubert, plante damals ein Vorhaben mit circa 80 Wohnungen bei der Altoba in Ottensen.

Die Genossenschaft zeigte sich offen gegenüber den speziellen Wohnwünschen der Genossinnen und Genossen. Dann sprang das zweite Paar ab, das in der Nähe von Hamburg ein Eigenheim besaß und nach langem Nachdenken zu dem Schluss

kam: „Das rechnet sich nicht.“ So zogen schließlich „nur“ die Schuberts und das übrig gebliebene Paar in das Neubauwohnungsprojekt ein. Nach drei Jahren zogen allerdings auch diese Freunde in ein Haus am Stadtrand. Die Schuberts blieben, weil Ottensen ein „spannender Stadtteil“ sei. „Ein Bauvorhaben, bei dem alle Genossen ‚neue‘ sind, erzwingt geradezu neue Nachbarn und Kontakte. Inzwischen sind etliche gemeinschaftliche Initiativen – Grillabend, Kinoprogramm, Flohmärkte – auch mit Unterstützung der Altoba durchgeführt worden.“

Arbeiterwohnungsbau, Wohnblöcke, Gartenstädte

Dass die hiesige Genossenschaftslandschaft so vielfältig ist, liegt nicht zuletzt daran, dass die Stadt in ihrer heutigen Form erst 1937 durch das Groß-Hamburg-Gesetz entstanden ist. Genossenschaften besaßen nicht nur regionale Besonderheiten, sie waren auch Kinder ihrer Zeit. Vom klassischen Arbeiterwohnungsbau mit großen Wohnblöcken über die Gartenstadtbewegung bis zur Baugemeinschaft mit nur einem Haus findet sich in Hamburg jede genossenschaftliche Spielart. „Politisch kam man ihnen in Hamburg weitgehend entgegen, nur in der Nazi-Zeit wurden sie an die kurze Leine gelegt. Eine schwere Zeit hatten die Baugenossenschaften auch in den 1960er- und 1970er-Jahren, als die Übermacht der gewerkschaftseigenen Neuen Heimat den Verantwortlichen schon den Mut nehmen konnte“, sagt der Historiker Stahncke.

Und heute? „Die Baugenossenschaften waren schon immer wichtig für den Hamburger Wohnungsmarkt und werden es auch weiterhin bleiben“, verspricht Herbert Alfeld, der Vorstandsvorsitzende der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft, die jährlich 5.000 Wohnungsanfragen erhält: „Sie sind ein wichtiges, ausgleichend wirkendes Korrektiv. Die städtische SAGA und die Genossenschaften halten ungefähr ein Viertel des Hamburger Mietwohnungsmarkts. Sie haben dadurch eine dämpfende Funktion auf den Mietenspiegel. Gäbe es nur private Vermietler, wären die Mieten in Hamburg um ein Vielfaches höher.“ Lehrerbau-Vorstandsmitglied Martin Siebert bezeichnet die Bedeutung der Baugenossenschaften für den Hamburger Wohnungsmarkt als „zen-

tral“. Gemeinsam mit der kommunalen Gesellschaft sicherten sie preiswertes und qualitatives Wohnen für die Hamburger. „Der hohe Anteil an kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ist ein wesentlicher Baustein für den sozialen Frieden“, sagt Siebert. Auch Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt betont in jeder Rede bei Richtigungen der Wohnungsbaugenossenschaften deren wichtige Rolle: „Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als einer halben Milliarde Euro pro Jahr sind die Baugenossenschaften wirtschaftlich wie gesellschaftlich bedeutende Beteiligte der Stadtentwicklung. Sie helfen mit, Hamburg als lebenswerte Metropole zu erhalten und zu entwickeln – und als eine Metropole, die sich alle leisten können.“

Skandalöser Wohnungsverkauf durch die vhw

Alles gut? Leider nicht ganz. Zwar konstatiert der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla, dass die Baugenossenschaften mit ihren moderaten Durchschnittsmieten ein „stabilisierender Faktor auf dem Hamburger Wohnungsmarkt“ seien, kritisiert aber auch: „Der Ursprungsgedanke, warum Genossenschaften einst gegründet wurden, scheint immer mehr in Vergessenheit zu geraten.“ Grund: „Viele Genossenschaften bauen immer öfter für finanzstarke Mieter und agieren seit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit 1990 mitunter wie renditeorientierte Wohnungsunternehmen.“ Jüngstes Beispiel ist der Verkauf von 74 Wohnungen in Wilhelmsburg durch die Genossenschaft vhw an den Immobilien-Giganten Vonovia. Die Mieter seien vorher weder informiert, geschweige denn gefragt worden, kritisiert der Mieterverein.

Die vhw verspricht auf ihrer Website „sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten“, die Vonovia protzt dagegen: „Seit unserem IPO im Jahre 2013 konnten wir jedes Jahr die Dividende je Aktie um mindestens zehn Prozent erhöhen.“

Der Verkauf sei deshalb ein „Skandal“, so Chychla: „Eine Genossenschaft, die Wohnungen an einen börsennotierten Konzern verkauft, begeht Verrat an ihren Zielen. Sie bricht mit dem Grundsatz ‚Mensch vor Rendite‘.“ ■

Interview „Hamburg ist eine Mieterstadt“



Marko Lohmann

Foto: Olympia Sprenger

Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl äußert sich der Vorsitzende der Hamburger Landesorganisation des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) Marko Lohmann zur Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften in der Hansestadt. Der 43-Jährige ist zudem Chef der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG.

Wie wurden Sie Genossenschaftler?

Ich hatte das Glück, meine Ausbildung bei einer Wohnungsbaugenossenschaft zu absolvieren. So habe ich das Besondere an Genossenschaften kennen und lieben gelernt.

Wie modern ist diese Unternehmensform heute?

Die Genossenschaftsprinzipien sind aktueller denn je. Genossenschaften werden gegründet, wenn der Markt zu bestimmten Fragestellungen keine Lösungen hat. Menschen tun sich zusammen und verwirklichen ihre Idee selbst. Das Gründungskapital dieser Gesellschaftsform beträgt null Euro. Tauschen, Teilen, Teilhabe, Demokratie, Mitgestaltung und Mitbestimmung werden von der Gesellschaft gefordert, auch das sind genossenschaftliche Ansätze.

In keiner anderen deutschen Großstadt leben so viele Menschen in Genossenschaftswohnungen wie in Hamburg. Welche Gründe hat das?

Hamburg ist eine Mieterstadt, das heißt 75 Prozent der Bevölkerung wohnen zur Miete. Die Eigentumsquote ist in manch anderen Regionen doppelt so hoch. Die meisten Genossenschaften entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Wohnungsnot war damals in Hamburg besonders groß. Nicht zu vergessen die soziale Bewegung in den 1980er-Jahren. Statt Abriss oder Verkauf hat sich die Politik in schwierigen Situationen oftmals für genossenschaftliche Lösungen entschieden.

Die meisten Baugenossenschaften haben nach der Abschaffung der Gemeinnützigkeit 1990 kaum gebaut. Warum?

Ende der 1980er-Jahre schien der bundesweite Neubaubedarf grundsätzlich befriedigt zu sein. Neubau und Förderung neuer Wohnungen wurden massiv zurückgefahren. Das war aus heutiger Sicht eine drastische Fehleinschätzung. Schon die deutsche Wiedervereinigung änderte die Bedarfe deutlich, die Rahmenbedingungen wurden jedoch nicht angepasst. Zum Glück haben zumindest mehrere Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften kontinuierlich auch in dieser Zeit Neubauten errichtet. Zugleich haben alle Genossenschaften die Investitionen in die Modernisierung der Bestände erhöht.

Was halten Sie von der Wiederbelebung des steuerbegünstigten gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige Steuerungsaufgabe jeder Stadt. Derzeit steht einem Mehr an bezahlbaren Wohnungen

nicht ein spezielles Steuerrecht oder eine Unternehmensform im Weg, sondern zu teure Grundstücke und zu hohe Baukosten, unter anderem wegen zu hoher Auflagen. Das muss vorrangig politisch bewegt werden. Wenn im nächsten Schritt eine Stadt dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Bevölkerung sichern will, sollte sie Bestandhalter, die langfristig investieren sowie ihren Mietern und Mitgliedern langfristig bezahlbares Wohnen anbieten, im Rahmen des gewünschten Wohnungsmixes bevorzugen. Wohnungsbaugenossenschaften verhalten sich auch nach der Abschaffung des Gemeinnützigkeitsgesetzes nachhaltig und fair. Daran würde ein neues Gesetz ja nichts ändern.

Sollte in Hamburg der knappe städtische Baugrund ausschließlich dem Bau langfristig gebundener Sozialwohnungen vorbehalten bleiben?

Wir brauchen einen Mix. Attraktiv für die Menschen sind nicht die Stadtteile, die nur öffentlich geförderte Wohnungen haben, sondern die besonders gut gemischt sind. Der wohnungspolitische Drittmix ist daher grundsätzlich genau richtig. Wir brauchen sowohl frei finanzierte Wohnungen für mittlere und höhere Einkommensgruppen, öffentlich geförderte für Menschen mit weniger Einkommen und auch Eigentumswohnungen.

Was hat das „Bündnis für das Wohnen“ den Genossenschaften bisher gebracht?

Dass über die notwendigen Nachjustierungen bei der Grundstücksvergabe und die anderen Hindernisse für mehr bezahlbares Wohnen sehr ernsthaft und sachlich gesprochen und nach akzeptablen Lösungen für alle am Bündnis Beteiligten zumindest gesucht wird, ist ein wichtiger Fortschritt. Ganz wichtig ist die gelungene Einbeziehung der Bezirke in das Bündnis.

Und was könnte verbessert werden?

Erstens: Bestandhalter, die über lange Zeiträume bezahlbares Wohnen sicherstellen, sollten einen fairen Anteil an städtischen Grundstücken erhalten. Das sollte der Stadt mehr wert sein als bisher. Zweitens: Ergänzt werden sollte ein Segment für bezahlbare freifinanzierte Mietwohnungen für die vielen Haushalte, die knapp oberhalb der Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen liegen. Drittens: Für die steigende Zahl der vordringlich Wohnungssuchenden brauchen wir noch mehr zusätzliche Wohnungsangebote.

Wie läuft's eigentlich zwischen dem vnw und dem Mieterverein?

Gut, denn seit Jahren verfolgen wir ähnliche Interessen und sprechen regelmäßig miteinander. Wenn wir dann dabei merken, dass zum Beispiel illegale komplette Untervermietungen von Wohnungen an Touristen zunehmen, dann steuern wir gemeinsam gegen.



Von Sabine Deh

Arne Zimmermann öffnet die Tür des AWO-Seniorentreffs am Rothenburgsorter Marktplatz 5. Hier startet der Bürgernahe Beamte heute seinen Rundgang. „Ich bin jeden Tag in Rothenburgsort unterwegs, zeige Präsenz und bin ansprechbar für Anwohner und Geschäftsleute“, beschreibt der Polizeioberkommissar seinen Job. Der 54-Jährige wohnt zwar mit seiner Familie in Allermöhe, in Rothenburgsort kennen ihn trotzdem alle. Auf seinen Rundgängen wird er oft begrüßt und angesprochen. Einige Stadtteilbewohner nutzen die Gelegenheit, um dem Polizisten von vermüllten Plätzen, zugeparkten Grünflächen oder Feuerwehruzufahrten und sogar ihren persönlichen Sorgen zu berichten.

Im Treff der Arbeiterwohlfahrt begrüßt Anke Mäuselein den Beamten. Die 69-Jährige trifft sich regelmäßig mit Damen aus dem Stadtteil im Klön-Café der Einrichtung. Diesmal ist Ingrid Seismann dabei. Die 80-Jährige lebt seit 1954 in Rothenburgsort und kennt den Stadtteil gut. Damals bezog sie mit ihrem frisch angetrauten Ehemann eine 50 Quadratmeter große Wohnung in einem der pastellgelb getünchten Häuser an der Stresow-

straße. Die Miete betrug 62 Mark. Nach der Geburt der Kinder zog das Paar in eine Drei-Zimmer-Wohnung im Haus. Dort lebt die Seniorin noch heute. Sie zahlt mittlerweile 522 Euro Miete an die Wohnungsgesellschaft SAGA.

Vorbei die Zeiten, als noch der Dorfball gefeiert wurde

Seismann erinnert sich gerne an früher. „Damals haben wir noch jedes Jahr den Rothenburgsorter Dorfball gefeiert“, erzählt die Seniorin. Für den Anlass warfen sich Frauen in fesche Dirndl und Männer holten den besten Anzug aus dem Schrank. Die „Hausfrauen“ kauften Lebensmittel bei der PRO und im Eisenwarenhandel Peters konnte man einzelne Nägel und Schrauben erwerben, erinnert sich Seismann. Vieles habe sich seitdem verändert. Den Dorfball gebe es schon lange nicht mehr und auch die Geschäfte von damals seien längst verschwunden. Ans Wegziehen denkt trotzdem keine der Frauen. „Auch wenn es heute nicht mehr ganz so familiär zugeht, bleibt Rothenburgsort doch irgendwie ein Dorf, in dem man sich kennt“, sagt Anke Mäuselein.

Im Stadtteil entsteht Wohnraum für 2.000 Menschen

Rothenburgsort entwickelt sich: Im Westen des Stadtteils rückt die HafenCity immer näher. Im Südosten sind Seniorenwohnanlagen entstanden. In seinem Wohnungsbauprogramm für 2016 listet allein der Bezirk Mitte, zu dem Rothenburgsort gehört, fünf Bauvorhaben mit insgesamt 1.465 Wohneinheiten auf. Darunter auch ein Neubaugebiet mit Wohnraum für etwa 2.000 Menschen. Davon, wie stark ihr „Dorf“ schon bald wachsen wird, haben die Damen im AWO-Café noch nichts gehört. „Zwischen Marckmannstraße und Billhorner Kanalstraße soll ein neues Viertel entstehen“, klärt Bünabe Zimmermann auf. In dem geplanten Neubaugebiet Quero (Quartiersentwicklung Rothenburgsort) will der Investor Urban Future Development GmbH auf einem 22.000 Quadratmeter großen Areal rund 650 Wohnein-

Stadtteil-Rundgang (1) **Rothenburgsort im Aufwind**

Der Stadtteil bietet bezahlbare Mieten, schöne Cafés und viel Natur



Unterwegs in Rothenburgsort mit Arne Zimmermann
Foto: Sabine Deh

heiten und den „Fine Arts Campus“ mit 362 Studentenappartements errichten. Ein Drittel der Wohnungen soll öffentlich gefördert und zu Kaltmieten von 6,20 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Geplanter Baustart ist 2018. Vor den Veränderungen, die das Neubaugebiet für den Stadtteil bringen wird, haben die Seniorinnen keine Angst. Sie freuen sich auf die neuen Nachbarn. „Die Studenten werden bestimmt für frischen Wind sorgen“, ist man sich im AWO-Café einig.

Für den Stadtteilpolizisten wird es Zeit, seine Patrouille fortzusetzen. Es geht weiter über die viel befahrene Kreuzung am Billhorner Röhrendamm in die ruhige Lindleystraße. An der Kreuzung liegt links das katholische Pfarramt St. Erich, rechts die evangelische Kirche St. Thomas. Am Ende der Lindleystraße toben Kinder auf dem Hof der Förderschule Marckmannstraße, gleich gegenüber liegt die Grundschule Rothenburgsort. Beiden Einrichtungen steht Zimmermann als „Cop4U“ zur Seite, wenn es Probleme gibt. Weiterführende Schulen hat Rothenburgsort nicht. „Es gibt zwar vier Kindergärten, ab der fünften Klasse müssen die Steppkes allerdings in einen anderen Stadtteil“, zählt Zimmermann einen der Negativpunkte des Standorts auf.

„Operation Gomorrha“ zerstörte Rothenburgsort fast komplett

„Bevor die Bombenteppiche der Operation Gomorrha Rothenburgsort 1943 fast komplett in Schutt und Asche legten, war das Gebiet ein lebendiger Arbeiterstadtteil“, weiß Zimmermann. Erst in den 1950er-Jahren wurden neue Häuser aus roten Backsteinen gebaut, die das Straßenbild in



Rund um den Rothenburgsorter Marktplatz sind in den vergangenen Jahren neue Gebäude entstanden



Auch den Hafencity RiverBus bekommt man vom Entenwerder Café gut zu sehen

Rothenburgsort noch heute in großen Teilen prägen. An die wohl grausamste Epoche in der Geschichte des Stadtteils erinnert eine schlichte Gedenktafel in der Marckmannstraße 129. In dem ehemaligen Kinderkrankenhaus haben Ärzte im Auftrag der Nationalsozialisten während des Zweiten Weltkriegs 50 behinderte Kinder umgebracht. Heute befinden sich in dem Gebäude einzelne Bereiche des Instituts für Hygiene und Umwelt der Stadt Hamburg.

In der Zollvereinstraße geht Arne Zimmermann vorbei am evangelischen Altenwohnheim, an der Billwerder Bucht passiert er die Seniorenwohnanlage des Hamburger Lebenshilfe-Werks. Das schneeweiße Gebäude mit den markanten grasgrünen Balkonen am Ausschläger Elbdeich ist bereits von weitem gut erkennbar. Einen Steinwurf entfernt liegt das Entenwerder Fährhaus am Eingang zum Park, in dem im Sommer Techno-Partys gefeiert werden. Das historische Fachwerkhaus aus dem Jahre 1872 ist umgeben von einem lauschigen kleinen Biergarten. Mittwochs ist Ruhetag, darum haben die Betreiber Erika und Karl Kusel Zeit für einen kleinen Plausch am Gartenzaun.

Der alte Arbeiterstadtteil mausert sich

„Erika und ich kennen uns schon lange, vor ihrer Pensionierung war sie über 25 Jahre beim Erkennungsdienst der Polizei tätig“, verrät Arne Zimmermann. Als er selbst noch als Zivilfahnder im Hamburg Osten auf Verbrecherjagd war, liefen sich die beiden häufig über den Weg.

Heute hilft Erika Kusel ihrem Mann im Service, wenn er in der Küche steht und eine seiner berühmten Torten zaubert. Bei Stammgästen und Radlern, die auf dem Elberadweg vor der Tür unterwegs sind und im Fährhaus eine Rast einlegen, ist auch sein selbstgemachter Kartoffelsalat beliebt. Die Dame des Hauses serviert ihn mit einer riesigen Bockwurst, einem echten „Hafenlümmel“, und einem breiten Lächeln. „Seit 2016 fährt am Fährhaus der Hafencity RiverBus vorbei“, erzählt die Wirtin. Die Tour mit dem Amphibienfahrzeug startet in der Speicherstadt und führt auf Rädern bis Rothenburgsort. An der Slipanlage am Elbpark Entenwerder fährt der Bus über eine Rampe in die Norderelbe. Auf dem Wasser schippert der schwimmende Bus schließlich zurück in Richtung Landungsbrücken.

Keine Frage, der alte Arbeiterstadtteil mausert sich. Dieser Meinung ist offensichtlich auch der Hamburger Unternehmer Thomas Friese. Hinter dem Sperrwerk Billwerder Bucht, wo eine Brücke zum Park Wasserkunst-Elbinsel Kaltehofe führt, hat der Inhaber des Modegeschäfts Thomas i Punkt im vorvergangenen Jahr auf einem Ponton an der Norderelbe das Café Entenwerder 1 eröffnet.

„Hier gibt es so viel Schönes zu entdecken“

Das Café ist einer der Lieblingsplätze von Stadtteilpolizist Zimmermann, hier trifft man ihn gelegentlich auch in seiner Freizeit. Der begeisterte Angler mag nicht nur die Lage direkt am Wasser, sondern auch die entspannte Atmosphäre, die hier herrscht. Für die von Friese prophezeiten „goldenen Zeiten in Rothenburgsort“ steht stellvertretend der „Goldene Pavillon“ aus kupfernem Lochblech, der das Herzstück des Cafés bildet. Ursprünglich wurde der begehbare Pavillon als temporäres Bauwerk für die Skulpturenausstellung 2007 in Münster konzipiert. „Seit 2015 ist er das neue Wahrzeichen des Elbparks Entenwerder“, erzählt René Acolatse, ein Mitarbeiter von Thomas Friese.

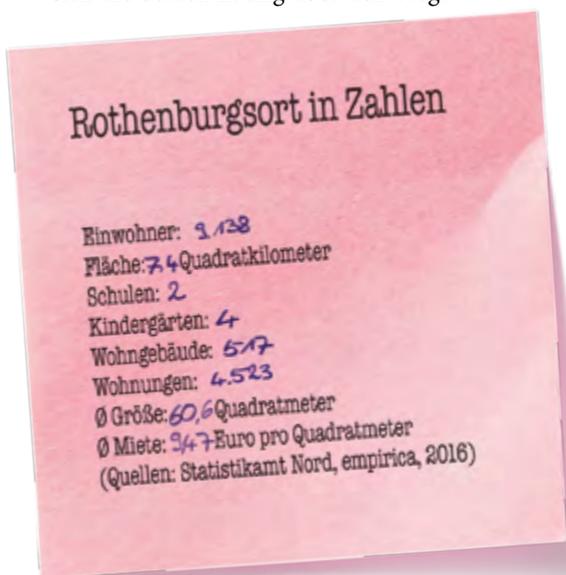


Techno-Open-Air-Party im Entenwerder Park



Das Ponton-Café auf der Halbinsel Entenwerder in Rothenburgsort. Entspannung bei allerlei kulinarischen Angeboten und einem fantastischen Blick auf die Elbbrücken
Fotos: Wolfgang Scheerer

Am Ende des Rundgangs zieht Bünabe Arne Zimmermann Bilanz, während er einen Blick über die Norderelbe, die alten Hafenanlagen und Kaltehofe schweifen lässt. „Rothenburgsort ist leider immer noch ein völlig unterschätzter Stadtteil, dabei gibt es hier so viel Schönes zu entdecken!“ ■



Rothenburgsort in Zahlen

Einwohner: 9.128
 Fläche: 7,4 Quadratkilometer
 Schulen: 2
 Kindergärten: 4
 Wohngebäude: 517
 Wohnungen: 4.523
 Ø Größe: 60,6 Quadratmeter
 Ø Miete: 947 Euro pro Quadratmeter
 (Quellen: Statistikamt Nord, empirica, 2016)



Ohmoor-Schüler Julius Reuting moderierte die Präsentation

„Erschreckendes Ergebnis“

Studie des Gymnasiums Ohmoor: Die Mieten in Hamburg steigen weiter!

Von Volker Stahl

Die Mieten in Hamburg kennen weiter nur eine Richtung: nach oben! Zwar sind die Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorjahr „nur“ um 1,83 Prozent gestiegen, doch seit 2006 sind es satte 50 Prozent! Das ergab die neue Studie der Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor, die unter Beteiligung von Vertretern der Wohnungswirtschaft in den Räumen des Mietervereins stattfand.

Wochenlang werteten die Schülerinnen und Schüler Inserate aus, sammelten Daten, sortierten Angebote nach Anzahl der Zimmer, Wohnungsgröße, Preis

und unterschieden dabei zwischen Neu- und Altbauten. „Dann haben wir die Werte gemittelt, in große Excel-Tabellen eingetragen, die Grafiken ausgearbeitet und die Stadtteile koloriert“, erklärt Julius Reuting das Vorgehen des Wahlkurses Geografie. Der 17-Jährige ist als Schulsprecher, Stufensprecher für die Sekundarstufe 2 und Leiter der Technik-AG das öffentliche Gesicht seines Gymnasiums. Klar, dass Reuting auch die Moderation der Veranstaltung beim Mieterverein übernommen hat, bei der auch Vertreter der Immobilienwirtschaft anwesend waren: Dr. Verena Herfort (Geschäftsführerin BFW Landesverband Nord), Ulf Schelenz (Grundeigentümerverband Hamburg) und Peter-Georg Wagner (Immobilienverband Deutschland / IVD).

Was Reuting und seine Mitschüler herausgefunden haben, dürfte Hamburgs Mieter kaum beruhigen. In der Hansestadt ist bei den Mieten eine Steigerung von rund

1,8 Prozent, im Umland sogar ein Plus von 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr herausgekommen. In einigen Stadtteilen kam es sogar zu drastischen Steigerungen: Fuhsbüttel (22,2 Prozent), HafenCity (19,4 Prozent) und Steilshoop (16,4). Die Schülerinnen und Schüler haben ermittelt, dass die durchschnittliche Wohnung innerhalb der Großstadt 1.062 Euro netto kalt kostet und Mieter in den Edel-Stadtteilen HafenCity, Rotherbaum und Harvestehude bei Abschluss eines neuen Mietvertrags 17 Euro pro Quadratmeter zahlen.

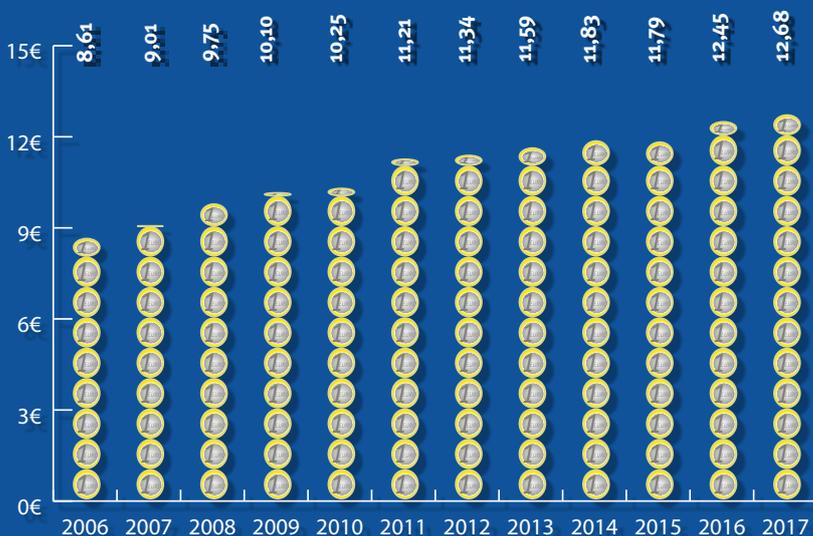
In der HafenCity, wo es derzeit nur neun Sozialwohnungen gibt, befanden sich die Mieten von Beginn an auf einem hohen Niveau. Dazu passen die Rechercheergebnisse des Geografiekurses: Dort leben hamburgweit am wenigsten Arbeitslose, das jährliche Durchschnittseinkommen der rund 1.000 Haushalte beträgt 81.470 Euro. Zum Vergleich: Im Stadtteil Wilhelmsburg stehen einem Haushalt rund 20.000 Euro zur Verfügung.

Höchste Mietsteigerungen in Fuhsbüttel, Steilshoop und der HafenCity

Die Nachwuchsgeografen werteten von Januar bis April mehr als 6.000 Inserate mit freien Wohnungen in öffentlichen Wohnungsbörsen mit wissenschaftlichen Methoden aus. Die 17 Schülerinnen und Schüler hätten richtig schufteln müssen, erzählt Kurs Teilnehmerin Julia Wiarda: „Wir haben die Daten in mühseliger Kleinarbeit im Unterricht und in Hausarbeit zusammengetragen. Allein die Auswertung der Diagramme hat acht Stunden gedauert.“ Die meisten Angebote fanden sie auf dem Internetportal Immonet. Herangezogen wurden auch ImmoScout24 oder wohnungsboerse.net. „Dort haben wir eine genügende Datengrundlage für die Erstellung unserer Untersuchung gefunden“, sagt Geografielehrer Carl-Jürgen Bautsch, der sich seit mehr als drei Jahrzehnten mit „städtischen Strukturen“ beschäftigt und die Studie 1986 erstmals erstellen ließ.

Dass der Anstieg bei neu vermieteten Wohnungen nur knapp über der allgemeinen Preissteigerungsrate (1,6 Prozent) im gleichen Zeitraum liegt, ist nur auf den ersten Blick eine gute Nachricht, wie die absoluten Zahlen verdeutlichen. Denn wer heute auf dem freien Markt eine Wohnung anmietet, muss bei durchschnittlich 12,68 Euro pro Quadratmeter tief in die Tasche greifen. Dazu kommen noch Nebenkosten! Seit 2006 hat sich die Netto-Kaltmiete von 8,61 auf fast 13 Euro um rund 50 Prozent erhöht. „Die Mieten sind in diesem Zeitraum drei Mal so schnell gestiegen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten“, rechnet der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla vor.

Quadratmeterpreise bei Neuvermietung in Hamburg



Quelle: Gymnasium Ohmoor

Im Umland wohnt man noch etwas günstiger

Preisgünstiger wohnt man im Hamburger Umland, vor allem im Landkreis Stade. Dort zahlen Mieter im Schnitt 7,80 Euro (plus 3,8 Prozent). Am teuersten ist der Landkreis Stormarn (9,49 Euro, plus 4,6 Prozent), gefolgt vom Landkreis Pinneberg (8,81 Euro, plus 0,3 Prozent). In Hamburg kosten Wohnungen in Randlage am wenigsten. In Farmsen, Rahlstedt und Schnelsen sind Wohnungen noch für unter 11 Euro pro Quadratmeter zu haben. Auffallend ist, dass große Wohnungen ab vier Zimmern rar sind und vor allem in ohnehin schon teuren Stadtteilen wie Blankenese oder Harvestehude angeboten werden. Das heißt im Umkehrschluss: Geringverdiener mit Kindern werden an den Stadtrand verdrängt. Oder, wie es ein Kursteilnehmer bei der Präsentation der Mietstudie ausdrückt: „Die Segregation verstärkt sich. Die Vielfalt in angesagten Stadtteilen schwindet.“

Während der Mieterverein einen insgesamt „alarmierenden Preisanstieg“ konstatiert und Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse, die von den Vermietern nicht ernst genommen werde, verlangt, versucht die Wohnungswirtschaft zu beschwichtigen. „Es gibt keinen Grund zur Panik, die Steigerung ist im Vergleich zum Vorjahr sehr moderat“, so Ulf Schelenz vom Grundeigentümerverband. Peter-Georg Wagner vom Immobilienverband Deutschland schätzt die Lage auf dem Mietmarkt ähnlich ein und verweist auf den Bestand der SAGA-Wohnungen, bei deren Neuvermietung nur 7,30 Euro pro Quadratmeter verlangt würden. „Nun ja“, kontert Mieterverein-Chef Chychla: „Die SAGA hat aber auch eine Warteliste mit 40.000 Wohnungssuchenden und muss darüber hinaus viele Flüchtlinge mit Wohnraum versorgen.“

Schüler reagieren ratlos auf die Preissteigerungen

Die Schüler des Gymnasiums Ohmoor reagieren auf die Beschwichtigungsstrategien der Wohnungswirtschaft mit Skepsis. „Die Ergebnisse unserer Studie fand ich nicht überraschend, sondern eher erschreckend“, sagt Julius Reuting, der nachvollziehen kann, dass die Stadt auf diese Entwicklung mit der Mietpreisbremse reagiert hat. „Ich weiß nicht, wie ich mir später als Student in Hamburg eine Wohnung leisten soll.“

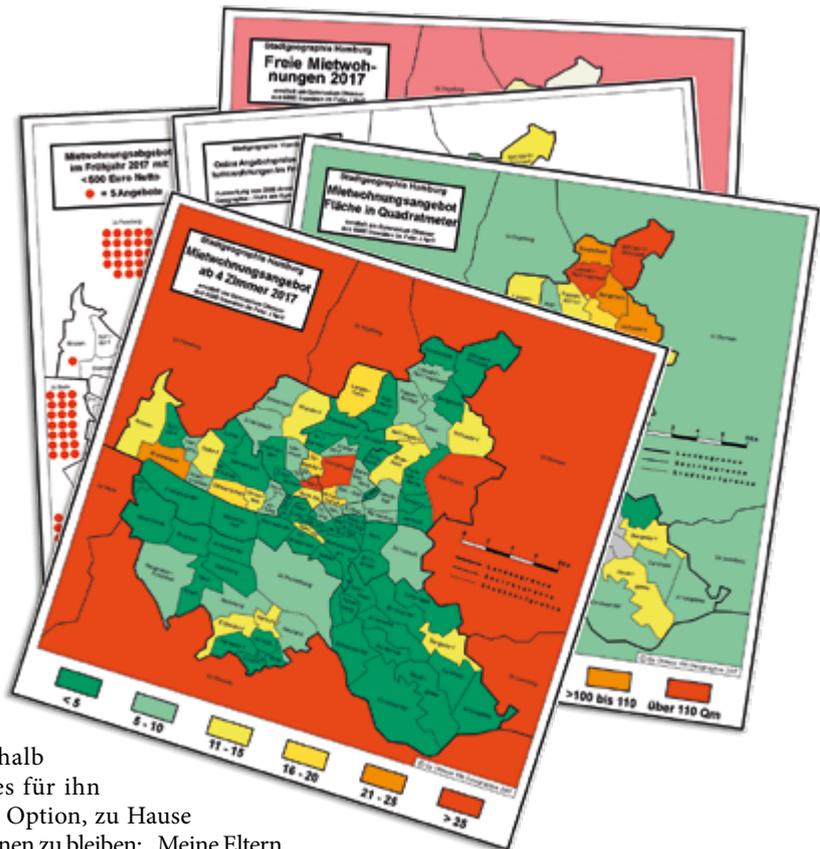
Deshalb sei es für ihn eine Option, zu Hause wohnen zu bleiben: „Meine Eltern würden das sicher gut finden.“ Julius lebt in einem Einzelhaus in Niendorf, Mitschülerin Julia in einem Reihenhaus am Stadtrand in Schnelsen. Die 17-Jährige wirkt in Anbetracht der rasanten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt etwas ratlos: „Wie soll das bloß weiter gehen in den nächsten 20, 30 oder 40 Jahren? Wird der Wohnraum dann überall so teuer sein wie in den aktuell gefragten Stadtteilen?“ Und: „Was tun?“ Die Stadt weiter verdichten? Und was ist mit den Parks und Grünflächen? Darf man sie teilweise opfern oder sollten sie zur Erhaltung der Lebensqualität in den Quartieren bestehen bleiben?

Fragen über Fragen. „Wir haben keine Lösungen gefunden“, konstatiert Julia, die den Antworten nach dem Abitur weiter nachspüren möchte. „Ich interessiere mich sehr für Immobilien und den Wohnungsmarkt. Deshalb kann ich mir gut vorstellen, später Architektur oder Stadtplanung zu studieren.“ Julius tendiert eher zu den Fächern Betriebswirtschaftslehre oder Business Administration. „Spannend“ fanden aber beide die Pressekonferenz mit anschließender Diskussion. „Da hat man viele Leute getroffen, die Ahnung von der Materie haben. Ich hätte

noch ein paar Stunden länger diskutieren können“, sagt Julia.

„Diskussion mit Fachleuten war spannend“

Das werden dann wohl die nachfolgenden Schülergenerationen machen – allerdings ohne den Mentor der Studie Carl-Jürgen Bautsch, der sich in den Ruhestand verabschiedet. Designierte Nachfolgerin ist die Englisch- und Geografielehrerin Anja Carstens, die mit ihrem aktuellen Kurs bereits eine Doppelstunde lang Daten für die Erhebung zugeliefert hat: „Perspektivisch bin ich gerne bereit, die Studie weiterzuführen.“ Die konkrete Umsetzung klärt sich aber erst zum neuen Schuljahr. Die 30-Jährige wäre die Idealbesetzung in der Nachfolge Bautschs: Im Studium hatte sie den Schwerpunkt auf Stadtgeografie gelegt: „Aktuelle Themen wie Gentrifizierung, nachhaltige Stadtentwicklung und den Funktionswandel städtischer Teilräume vor Ort zu beobachten und mit Schülerinnen und Schülern zu behandeln, finde ich sehr spannend.“ Da kann es nur heißen: Frau Carstens, übernehmen Sie! ■





„Bekanntester Stadtteil nach St. Pauli“

Langenhorn putzt sich auf – und wahrt gleichzeitig das Erbe von Höger, Schumacher und Schmidt

Von Folke Havekost

Vor vielen Jahren, als es auf St. Pauli solche Kneipen noch gab, betrat ein älterer Herr das Pferdewurst-Lokal „Karins Treff“. Ein Anwesender am Hufeisentresen begrüßte ihn erstaunt: „Mensch, Hein, was machst du denn hier? Ich dachte, du wärst tot ...“ Der Un-Tote antwortete: „Nee, ich wohn’ doch in Langenhorn.“

Der Krohnstiegtunnel und die Nähe zum Flughafen suggerieren zwar einen Ort, den man möglichst schnell verlassen kann. Doch dass, wer nach Langenhorn zieht, damit von der Bildfläche verschwindet, ist lange her. Auf 14 Quadratkilometern leben inzwischen 45.000 Menschen, mehr als zehnmals so viele als 1913, als Langenhorn zum Vorort von Hamburg wurde. Architekt und Backstein-Ikone Fritz Höger wohnte da bereits im heutigen Stadtteil – in einem selbstentworfenen Haus, das auch nach über einem Jahrhundert weiterhin eine Landmarke in die Langenhorner Chaussee setzt.

„Wer in Langenhorn wohnt, findet die Lage super“, sagt Kristine Thiemann. Die Kunst- und Modedefotografin will mit ihrem „metropolen“-Projekt „die Gewohnheit des Alltagslebens in eine eigene Sprache“ übersetzen und hat dafür zusammen mit Schülern der Fritz-Schumacher-Schule an verschiedenen Orten des Stadtteils Fotoaufnahmen inszeniert, die ab dem 16. Juni im Bezirksamt Hamburg-Nord zu sehen sind. An Langenhorn habe sie „das Unfavorisierte, die Randlage“ gereizt, berichtet die Fotografin. Ihr Fazit: „Langenhorner sind offen, bewegen sich aber auch nicht so oft aus ihrem Submilieu heraus.“

Weniger Meter nördlich von Högers Heim zeigt eine Baustelle, dass Langenhorn auch lange nach dem Star-Architekten eine gute Adresse sein soll. In der Nebenstraße hinter einer Tankstelle verbirgt sich das „Vegan Eagle“. Unter einem Spitzdach stehen seit drei Jahren fleischlose Burger, Thai-Curry und Erdnussbutter-Brownies mit Avocadoschokolade auf der Speisekarte, die in Lucky-Luke-Comichefte geklebt ist.

Der fünf Gehminuten entfernte Langenhorner Markt, auf dem dienstags und sonn-

abends Wochenmärkte stattfinden, heißt mittlerweile Langenhorner Mitte, weil dies besser zum Slogan „Langenhorn-Mitte – nichts liegt näher!“ passt. Seit der Hertie-Schließung 2009 bemühen sich die Quartiersstrategen, den „erheblichen Defiziten und Abwärtstendenzen“ zu begegnen, die Bezirksamtsleiter Harald Rösler im örtlichen Einzelhandel festgestellt hatte.

Nördlich der untertunnelten Riesenstraße Krohnstieg wird noch an der „LaHoMa Living Plaza“ gefeilt, in der Geschäfte, Arztpraxen, Wohnungen und eine Tiefgarage Platz finden sollen. Die Tangstedter Landstraße im Süden ist derweil zur modernisierten Flaniermeile mit kleineren Läden geworden. Allerdings ist noch nicht jeder Langenhorner vom Branchenmix begeistert. „Es ist sicherlich schon eine besondere Auszeichnung, dass der Gesamtkomplex Langenhorner Markt auf der ganzen Welt das Geschäftszentrum mit der höchsten Dichte an Friseuren pro Quadratmeter ist“, spottet Peter Bröcker in „De Börner“, dem Mitteilungsblatt der Fritz-Schumacher-Siedlung.

Der Stadtbaudirektor ließ zwischen 1919 und 1921 nahe der heutigen U-Bahn-Station Langenhorn-Nord eine Kleinhaussiedlung mit 660 Wohnungen für kinderreiche Familien errichten. Die gelben Doppel- und Reihenhäuser mit Dachziegeln und großzügigen Vorgärten bilden nicht nur optisch einen geschlossenen Eindruck. Mit Festausschuss, Gartenausschuss und gemeinsamem Rosenbeet versuchen auch die Bewohner, Gemeinschaft zu wahren.

Während dort Tradition hochgehalten wird, zeigt sich der Wandel der Zeit nirgends deutlicher als an der Grenze zum holsteinischen Norderstedt: Teile der einstigen „Irrenanstalt Ochsenzoll“ haben sich in den „Oxpark“ verwandelt. Aus der „landwirtschaftlichen Kolonie für Geisteskranke“ ist das noble Wohnquartier „Unter den Linden Hamburg“ geworden, in dem restaurierte Gründerzeithäuser mit Holzsprossenfenstern und Neubauten mit bestem Blick und Penthaus-Abschluss locken.

Wenn es nach der investierenden Patrizia-AG geht, wird ein Dialog wie eingangs in „Karins Treff“ nie mehr stattfinden. Auf seiner Website verweist das bayerische Bauunternehmen darauf, dass Helmut Schmidt als Kanzler in seinem Langenhorner Wohnhaus Staatsgäste aus aller Welt empfangen habe – und schließt daraus: „Langenhorn ist nach St. Pauli wohl der weltweit bekannteste Stadtteil Hamburgs.“ ■



Im Uhrzeigersinn von links: Das Höger-Haus in Langenhorn, The Vegan Eagle, ein veganes Restaurant, Gewerbemix am Markt
Fotos: Folke Havekost



Skulptur an der Fassade des Hauses Schäferhof

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

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 Die unberechtigte Fahrstuhlnutzung durch den Mieter berechtigte den Vermieter nicht zu einer Kündigung des Mietvertrags. Die Berufung des Vermieters gegen das Urteil des Amtsgerichts hatte keinen Erfolg.

2 Das Gericht wies die Räumungsklage einer Vermieterin zurück, die der Mieterin gekündigt hatte, nachdem diese unter anderem möglicherweise einen Wohnungsbrand verursacht hatte. Die fahrlässige Verursachung eines Brands rechtfertigt keine Kündigung des Mietvertrags.

3 Das Gericht gab den Mietern Recht, die sich gegen die Zahlung einer Modernisierungsumlage gewehrt hatten. Die Mieterhöhung der Vermieterin war nicht wirksam, da sie unter anderem keine konkreten Angaben hinsichtlich der zu

erwartenden Energieersparnis enthielt.

4 Die Räumungsklage einer Vermieterin hatte keinen Erfolg, da es dem Gericht bereits an der Nachhaltigkeit einer kündigungsrelevanten Störung durch den Mieter fehlte. Die Vermieterin hatte Hausfriedensstörungen durch den Mieter behauptet, die zur Überzeugung des Gerichts jedoch nur vereinzelt aufgetreten waren.

5 Ein Vermieter hatte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung geklagt. Das Gericht hielt die Klage aufgrund von Lagenachteilen der Wohnung für nicht begründet. Die Mieter waren unter anderem besonderen Belastungen durch Fluglärm ausgesetzt.

6 In einem Mieterhöhungsverlangen wurde versehentlich von einer geminderten Miete ausgegangen, obwohl der Mangel nicht mehr bestand. Der Mieter berief sich auf eine Einigung hinsichtlich der reduzierten Miete. Die Vermieterin verlangte die vollständige Zahlung. Das Gericht hielt die „Mieterhöhung“ für unwirksam. Es galt weiterhin die bisher vereinbarte Miete.

1 Kündigung wegen Beschädigung des Aufzugs

Landgericht Hamburg, Urteil vom 13. April 2017, 334 S 29/16
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, 921 C 506/15

Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter hatte auf Räumung und Herausgabe einer Hamburger Wohnung durch die Mieter geklagt. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt. Zur Begründung hatte er angeführt, dass eine der Mietparteien unberechtigterweise den Personenaufzug des Hauses zum Transport von Umzugsgut genutzt hatte, nachdem zusätzlich noch eine weitere Wohnung in einer anderen Stadt durch die Partei angemietet worden war.

Eine Nutzungsberechtigung am Fahrstuhl habe nicht bestanden und der Aufzug sei beschädigt worden. Der Vermieter hatte den Personenaufzug wenige Jahre zuvor in das Mietshaus einbauen lassen. Es sei im Anschluss sämtlichen Mietparteien angeboten worden, gegen Zahlung einer monatlichen Modernisierungsumlage den Aufzug zu nutzen. Dies war durch die Beklagten abgelehnt worden.

Die Mieter waren der Auffassung, dass mit der Fahrstuhlnutzung keine Vertragsverletzung vorgelegen habe. Ein ausdrückliches Fahrstuhlnutzungsverbot sei mit den Mietern nicht vereinbart worden. Es sei zudem vor Erklärung der Kündigung eine Abmahnung erforderlich gewesen. Die Mieter beantragten daher die Klageabweisung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage war nach Auffassung des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg nicht begründet.

Die fristlose Kündigung ist nicht wirksam, weil keine Abmahnung erfolgt ist und eine solche nicht entbehrlich war. Für eine

Abmahnung genügt nicht die bloße Rüge vertragswidrigen Verhaltens, vielmehr muss sich aus der Abmahnung ergeben, dass dem Mieter für den Fall eines weiteren Vertragsverstosses Konsequenzen drohen. Es ist zwar keine ausdrückliche Kündigungsandrohung erforderlich, jedoch muss für den Mieter deutlich werden, dass die weitere vertragliche Zusammenarbeit auf dem Spiel steht (Schmidt-Futterer/Blank, BGB § 543 Rn 62-67, beck-online). Der Vermieter hatte im Verfahren keine wirksame Abmahnung vorgetragen.

Die Abmahnung war auch nicht entbehrlich. Die sofortige Kündigung ist vorliegend unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht aus besonderen Gründen gerechtfertigt. Ein solcher Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Vertragsverletzung besonders schwer wiegt (Schmidt-Futterer/Blank, a. a. O.). Das war vorliegend nicht gegeben. Es handelte sich um ein einmaliges Vorkommnis anlässlich eines besonderen Ereignisses. Der Aufzug wird von anderen Mietern auch zum Transport von Einkäufen et cetera genutzt. Dagegen steht das wirtschaftliche Interesse des Klägers. Sollte es zu Schäden am Aufzug gekommen sein, könnte dies – wie bei anderen berechtigten Nutzern auch – im Wege des Schadensersatzes geltend gemacht werden.

Die Kündigung des Vermieters ist auch nicht als fristgemäße Kündigung wirksam. Eine erhebliche Pflichtverletzung ist nicht ersichtlich. Der Pflichtverletzung muss eine gewisse Bedeutung zukommen. Die einmalige unberechtigte Nutzung eines Personenaufzugs zu Umzugszwecken ist als unerheblich zu bewerten. Bei der Interessenabwägung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich um einen einmaligen Verstoß handelt (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, BGB § 573 Rn 13, beck-online).

Die vom Vermieter eingelegte Berufung war zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet. Nach Überzeugung des Landgerichts Hamburg hatte das Amtsgericht die Klage zu Recht und aufgrund zutreffender Erwägungen abgewiesen.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

2 Kündigung wegen fahrlässiger Brandverursachung

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 29. November 2016

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über eine Hamburger Wohnung. Im laufenden Mietverhältnis kam es zu einem Wohnungsbrand. Der Mieterin wurde daraufhin fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt, weil in ihrer Küche ein Brand stattgefunden habe. Es bestehe dadurch für die Mitmieter Lebensgefahr. Die Mieterin sei zudem der unverzüglichen Meldung des Brands an den Vermieter beziehungsweise den Verwalter nicht nachgekommen.

Es wurden zudem seitens der Verwaltung im Nachgang noch diverse Beschädigungen der Wohnung festgestellt, beispielsweise sei der Hörer der Gegensprechanlage abgerissen, die Wohnungstür sowie ein Lichtschalter im Flur seien beschädigt. Die Vermieterin kündigte aus diesem Grund das Mietverhältnis ebenfalls fristlos, hilfsweise fristgemäß.

Die Vermieterin behauptet, der Brand sei entstanden, weil ein auf dem aktiven Kochfeld stehen gelassenes Tablett Feuer gefangen habe. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei ihr nicht zumutbar.

Die Vermieterin begehrte die Räumung und Herausgabe der Wohnung durch die Mieterin. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Die Mieterin behauptete, die Ursache des Feuers sei ein Schweißbrand an einem Kabel des Herds gewesen. Sie hätte zudem die Wohnung nicht absichtlich beschädigt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet und die Mieterin muss die Wohnung nicht räumen. Weder die fristlosen noch die ordentlichen Kündigungen der Vermieterin haben das Mietverhältnis beendet. Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses setzt voraus, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine erhebliche Pflichtverletzung war vorliegend nicht gegeben. Die Kündigung stützte sich ausschließlich auf den Umstand, dass in der Wohnung der Mieterin ein Brand ausgebrochen war, für den die Mieterin verantwortlich gewesen sein soll. Die fahrlässige Verursachung eines Brands rechtfertigt jedoch keine ordentliche Kündigung, weil der Grad des Verschuldens nicht ausreicht.

Selbst wenn die Mieterin fahrlässig ein Tablett auf den aktiven Herdplatten hätte stehen lassen, läge eine einfache Fahrlässigkeit vor. Bei einfacher Fahrlässigkeit steht dem Mieter nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gegen den Vermieter ein Anspruch auf Wiederherstellung der Mietsache zu, sofern der Mieter über die Betriebskosten die Gebäudeversicherungsprämie bezahlt (vgl. BGH, Urteil vom 19. November 2014, JR 2016, 329, 332). Damit ist nicht vereinbar, dem Vermieter aus dem gleichen Anlass ein Kündigungsrecht zuzusprechen.

Inwieweit die Mieterin den Brand der Verwaltung unverzüglich angezeigt hat, konnte auf sich beruhen gelassen werden, da durch die verspätete Anzeige zumindest kein weiterer Schaden entstanden ist.

Die fristlose Kündigung aufgrund der vermeintlichen Beschädigungen der Mietsache war ebenfalls nicht gerechtfertigt. Aus dem Vorbringen der Vermieterin ergab sich nach Auffassung des Gerichts nicht hinreichend, dass die Beklagte hierfür verantwortlich war.

Die erst im Verfahren erklärte ordentliche Kündigung aufgrund der vermeintlichen Beschädigungen der Mietsache konnte nicht Gegenstand der Räumungsklage sein. Eine Klage auf künftige Räumung ist nur zulässig, wenn den Umständen nach die Besorg-

nis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Diesbezüglich hatte die Vermieterin nichts vorgetragen.

Die Räumungsklage konnte auch nicht dahingehend ausgelegt werden, dass in dem Klageantrag hilfsweise eine Klage auf künftige Räumung als Minus enthalten wäre.

Mitgeteilt von RA Bandow

3 Anforderungen an eine Mieterhöhung wegen Modernisierung

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, 911 C 146/16

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Die Vermieterin ließ an dem Mietshaus diverse Instandsetzungsarbeiten durchführen. Des Weiteren wurde an der rückwärtigen Fassade ein Wärmeverbundsystem angebracht. Die Hausverwaltung forderte im Anschluss die Zahlung einer monatlichen Modernisierungsumlage von den Mietparteien. Zur Begründung verwies sie auf die durchgeführten baulichen Maßnahmen, die signifikante Energieeinsparungen bewirken sollten. In Bezug auf die Einsparmöglichkeiten wurde auf die Bekanntmachungen der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand und auf die Bekanntmachung der Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand verwiesen. Das Schreiben enthielt eine Kostenaufstellung hinsichtlich der unterschiedlichen Gewerke.

Die Vermieterin ist der Auffassung, die Mieterhöhung sei wirksam. Das Mieterhöhungsbegehren sei zudem hinreichend begründet worden. Die Instandsetzung sei zudem im Vorfeld der Anbringung der Vollwärmedämmung erfolgt.

Die Klägerin beantragte daher die Zahlung der Mieterhöhung durch die Mietparteien. Die Mieter beantragten hingegen die Klageabweisung.

Die Mieter waren der Auffassung, dass die Mieterhöhung unwirksam sei. Sie behaupteten, dass die Fassade des streitgegenständlichen Gebäudes vor der Modernisierungsmaßnahme schadhaft gewesen sei. Die Mieterhöhung sei des Weiteren mangels einer Angabe der eingesparten Instandsetzungskosten unwirksam. Die Erhöhung sei auch nicht hinreichend erläutert worden. Den Mietern stehe daher ein Zurückbehaltungsrecht zu. Der gewählte Verteilerschlüssel sei unangemessen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Vermieterin stand der begehrte Modernisierungszuschlag nicht zu. Die Erhöhungserklärung war unwirksam.

Ein Vermieter kann die Miete unter anderem dann erhöhen, wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisses auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären. Die Erklärung ist zudem nur dann wirksam, wenn darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und im Sinne der gesetzlichen Vorgaben hinreichend erläutert wird. Der Grund der Mieterhöhung muss anhand der Erläuterung plausibel nachvollziehbar sein.

Dies setzt voraus, dass der Vermieter bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Veränderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung ist nicht erforderlich. Es ist in der Regel für eine plausible Darlegung eines

Energiespareffekte der durchgeführten Maßnahmen deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der renovierten Außenbauteile ausreichend (vgl. BGH, WuM 2006, 157; LG Hamburg, WuM 2009, 124).

Diesen Anforderungen genügt die streitgegenständliche Erhöhungserklärung nicht. Sie führt keine konkreten Tatsachen auf – wie etwa die alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten –, anhand derer die Mieterin die behauptete Einsparung hätte nachvollziehen können. Vielmehr beschränkt sie sich auf allgemeine Ausführungen („signifikante Energieeinsparung“) und Verweise auf öffentlich zugängliche Bekanntmachungen.

Diese vermögen nicht die erforderlichen plausiblen Erläuterungen der konkreten und objektspezifischen Energieeinsparungseffekte zu ersetzen. Es ist grundsätzlich zulässig, bei dem Fehlen der Werte der auszutauschenden Bauteile auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug zu nehmen. Dies entbindet den Vermieter jedoch grundsätzlich nicht von der Pflicht, den Einspareffekt durch Vergleich dieses Werts mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden neuen Bauteils darzulegen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 12. Auflage, § 559b Rn 29) oder zumindest den Energieeinspareffekt durch eine konkrete Beschreibung der vorgenommenen Maßnahme zu verdeutlichen. Auch dies ist mangels Angabe jeglicher Werte nicht geschehen. Die fehlenden Angaben führten dazu, dass es den Mietern nicht möglich gewesen ist, qualifiziert zu überprüfen, ob der Anspruch der Klägerin berechtigt war.

Erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens bestehen weiterhin im Hinblick auf den Umstand, dass das Erhöhungsschreiben keine Angaben zu abgesetzten Anteilen für Instandsetzungen enthält. Wären durch die Modernisierungsmaßnahmen (anteilige) Instandsetzungskosten erspart worden, wäre die Erhöhungserklärung unwirksam.

Soweit die Vermieterin hierzu ausführt, die Instandsetzung sei „im Vorfeld“ beauftragt worden und stünde nicht im Zusammenhang mit der Dämmung, ist dies im Hinblick auf den in der Erhöhungserklärung dargelegten Zeitablauf nicht nachvollziehbar. Es fehlt daher an einer Darlegung der Vermieterin, wann genau welche Instandsetzungsarbeiten stattgefunden haben und aus welchem Grund kein Zusammenhang mit der Dämmung bestehen soll.

Hinzu kommt, dass sich in der dem Erhöhungsschreiben angefügten Beschreibung der Modernisierungsarbeiten bei diesen auch um Abbrucharbeiten, Anstriche, Sanierung der Balkonunterseiten et cetera gehandelt hat und damit um Arbeiten, die zumindest teilweise begrifflich eine Instandsetzung beinhalten und auch inhaltlich mit den Instandsetzungsarbeiten korrespondieren.

Ein Nachschieben der Erläuterungen macht das ursprünglich unwirksame Mieterhöhungsverlangen nicht wirksam (vgl. BGH, a.a.O.; Schmidt-Futterer, a.a.O. Rn 34 m. w. N.).

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

4 Vereinzelt Störungen des Hausfriedens rechtfertigen keine Kündigung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 8. Februar 2017, 46 C 501/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrte die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung. Die in der Wohnung unterhalb des Beklagten wohnende Mieterin hatte die Miete wegen Lärmstörungen durch den Beklagten gemindert. Eine Räumungsklage gegen den Mieter wegen vermeintlicher Hausfriedensstörungen war in der Vergangenheit abgewiesen worden. Nachdem sich auch andere Mieter über Lärmbetrübungen durch den Beklagten beschwert hatten, sprach die Vermieterin eine Abmahnung aus. Die Vermieterin

wies hier darauf hin, dass der Mieter im Wiederholungsfall mit einer Kündigung rechnen müsse. Der Mieter soll im Nachgang mehrfach in seiner Wohnung unter anderem lautstark Selbstgespräche geführt, gegen die Wände gehämmert und geklopft, sehr laut ferngesehen sowie schrill gelacht haben.

Die Vermieterin sprach gegenüber dem Mieter eine fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung aus. Die Vermieterin beantragte die Räumung und Herausgabe der Mietwohnung. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen. Es handele sich bei den vermeintlichen Störungen um einen normalen Mietgebrauch.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht sah die Klage als nicht begründet an. Das Mietverhältnis ist weder durch die fristlose noch durch die fristgemäße Kündigung beendet worden.

Eine erhebliche Störung des Hausfriedens kann zwar grundsätzlich ein wichtiger Grund sein, der zu einer außerordentlichen oder auch einer ordentlichen Kündigung berechtigt. Hinsichtlich der seitens der Vermieterin behaupteten Beeinträchtigungen fehlt es jedoch bereits an der Nachhaltigkeit der kündigungsrelevanten Störung. Eine Störung ist nachhaltig, wenn sie zu einem Dauerzustand wird. Hierfür reicht es aus, wenn sie häufiger vorkommt. Einzelne Störungen oder solche, die nur vereinzelt auftreten, genügen nicht für eine Kündigung (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Auflage, BGB § 569 Rn 22).

Die behaupteten Hausfriedensstörungen waren weit überwiegend bereits Gegenstand der Abmahnung. Sie haben zwar aufgrund ihrer Häufigkeit ein nicht unbeachtliches Gewicht. Die Störungen sind jedoch dadurch „verbraucht“, dass sie bereits durch die Abmahnung geahndet worden sind. Sie können nicht mehr selbstständig als Grundlage einer weiteren Sanktion herangezogen werden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses lässt sich hiermit nicht rechtfertigen (vgl. LG Köln, Urteil vom 15. April 2016, 10 S 139/15, juris; AG Hamburg, Urteil vom 15. Juli 2016, 46 C 144/16, ZMR 2016, 882).

Der Vermieterin ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses zudem zumutbar. Für die Frage der Zumutbarkeit ist das Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ maßgeblich. Im Rahmen der Interessenabwägung sind dabei auch die Wertentscheidungen des Grundgesetzes zu berücksichtigen. Es gilt generell, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses regelmäßig einen so schweren Eingriff in den persönlichen Lebensbereich der Benutzer darstellt, dass an deren Voraussetzungen strengen Anforderungen zu stellen sind (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Auflage, BGB § 569 Rn 23 m. w. N.).

Die behauptete Lärmstörung durch den Mieter erfolgte zwar nur circa einen Monat nach Ausspruch der Abmahnung, die Störung war zudem auch gleicher Art wie die behaupteten Beeinträchtigungen, die der Abmahnung zugrunde lagen. Den Vortrag der Vermieterin mithin als wahr unterstellt, würde sich das Verhalten des Mieters daher als Fortsetzung des bereits zuvor gezeigten störenden Verhaltens darstellen und der im Kündigungsschreiben angeführten Pflichtverletzung ein stärkeres Gewicht verleihen (vgl. LG Köln, Urteil vom 15. April 2016, 10 S 139/15, juris).

Dieser Vorfall kann jedoch auch in Zusammenschau mit dem vorangegangenen abgemahnten Verhalten keine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen ist wesentlich zugunsten des Mieters zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis bereits seit etwa 20 Jahren besteht. Die Kündigung hingegen stützt sich auf einen einzigen Vorfall, der noch nicht Gegenstand der Abmahnung war. Dieser Vorfall soll sich auch nicht zur Nachtzeit, sondern am Nachmittag ereignet haben, was für die Nachbarn eine geringe Beeinträchtigung darstellt. Die Tatsache, dass andere Mieter die

Miete mindern, kann nur insoweit zum Nachteil des Beklagten berücksichtigt werden, als eine solche Minderung berechtigt ist. Das Amtsgericht Hamburg hatte die Nachbarn in dem vorangegangenen Verfahren jedoch zur Nachzahlung der einbehaltenen Miete verurteilt.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 Durchschnittliche Wohnung rechtfertigt nicht den Höchstwert des Mietenspiegels

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 19. Dezember 2016, 824 C 91/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin beehrte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Vermieterin war der Auffassung, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne sie ohne Weiteres eine Miete entsprechend dem Oberwert des einschlägigen Rasterfelds K3 des Hamburger Mietenspiegels verlangen. Es müsse als Wohnwertvorteil berücksichtigt werden, dass sich das Mietshaus auf einem Eckgrundstück mit Gartenanteil in einer ruhigen, parkähnlichen Umgebung befinde. In der Nähe der Wohnung befänden sich sämtliche Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr kurze Anbindung zu U-Bahn. Wohnwerterhöhend seien zudem die vorhandene Einbauküche, der Parkettfußboden sowie der Fahrradkeller zu berücksichtigen.

Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen. Die Wohnung sei nach Auffassung des Mieters bezüglich Lage und Ausstattung als durchschnittlich anzusehen. Sie liege in einer „Hochhaus-Großsiedlung“ mit mehr als 1.000 Wohneinheiten und zudem direkt in der Einflugschneise des Hamburger Flughafens. Der Flugverkehr sei optisch und akustisch als störend wahrzunehmen. Ein Parkettfußboden befinde sich nur im Wohnzimmer und die Einbauküche verfüge weder über einen Geschirrspüler noch über einen Kühl- oder Tiefkühlschrank.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Vermieterin kann von dem Mieter nur die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist anhand des Hamburger Mietenspiegels aus dem Jahr 2015 festzustellen. Einschlägig war hier das Rasterfeld K3, welches einen Mittelwert von 5,92 Euro je Quadratmeter und einen Höchstwert von 6,80 Euro je Quadratmeter aufweist. Die derzeit gezahlte Miete liegt mit 5,99 Euro je Quadratmeter bereits geringfügig über dem Mittelwert. Da die Wohnung nach Lage und Ausstattung allenfalls als durchschnittlich zu bewerten ist, bleibt kein Raum für eine weitere Mieterhöhung.

Soweit die Vermieterin meint, sie dürfe ohne weiteres den Höchstwert des Mietenspiegels verlangen und dazu auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verweist, kann dieser Ansicht nicht gefolgt werden. Der Bundesgerichtshof selbst hat dieser Sichtweise eine Absage erteilt (vgl. BGH, Urteil vom 4. Mai 2011, VIII ZR 227/10, juris). Es sind vielmehr anhand der Einzelmerkmale Zu- und Abschläge zu der im Mietenspiegel ausgewiesenen durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen.

Die Wohnung befindet sich zwar nicht in der Einflugschneise des Flughafens, wie vom Mieter vorgetragen. Gleichwohl war offenkundig, dass die Nähe zum Flughafen den Stadtteil prägt und die Bewohner besonderen Belastungen durch Fluglärm ausgesetzt sind. Nicht nur die Nähe zum Flugplatz, sondern auch die Bebauung der Umgebung ist als nachteilig zu bewerten. In der unmittelbaren Nachbarschaft stehen diverse mehrgeschos-

sige Gebäude. Diese Lagenachteile können nach Auffassung des Gerichts nicht durch die nahen Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur U-Bahn ausgeglichen werden. Selbst wenn man die Ausstattung der Wohnung als leicht überdurchschnittlich bewertet, lässt sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile allenfalls ein ortsüblicher Vergleichsmietzins entsprechend dem Mittelwert des Mietenspiegels feststellen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 Bei einer Mieterhöhung ist die tatsächliche und nicht die geminderte Miete zugrunde zu legen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 27. Oktober 2016, 924 C 160/16

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Es besteht Streit hinsichtlich der Mietzahlung. Der vorherige Vermieter hatte dem Mieter in der Vergangenheit eine monatliche Mietminderung aufgrund noch vorhandener Bleirohre gewährt. Die Bleirohre wurden zwischenzeitlich entfernt. Seitdem ist unstrittig der Grund für die Mietminderung entfallen.

Der Mieter erhielt von der aktuellen Vermieterin 2014 ein Mieterhöhungsverlangen mit dem Hinweis „Mieterhöhung gemäß BGB Mietenspiegel 2013“. In dem Schreiben teilte die Hausverwaltung dem Mieter mit, dass die Miete um die zulässigen 15 Prozent erhöht werden solle. Ferner führte die Hausverwaltung die Gründe für die Mieterhöhung im Einzelnen auf, berechnete die Kappungsgrenze jedoch lediglich auf die geminderte Miete. Der Mieter stimmte einer „Erhöhung“ um diesen Betrag zu und zahlte fortan die hiermit geforderte Miete.

Die Vermieterin beehrt nun die Zahlung der Differenzmiete, da der Minderungsgrund mit dem Austausch der Bleirohre bereits vor dem Mieterhöhungsbegehren entfallen sei.

Der Mieter beantragte die Klageabweisung. Er war der Auffassung, dass infolge des Mieterhöhungsbegehrens zwischen den Parteien die jetzige Miete vereinbart worden sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage war zum Teil begründet. Das Gericht geht davon aus, dass zwischen den Parteien weiterhin die ursprünglich vereinbarte Miete gilt. Die Vermieterin kann sich weder auf eine wirksame Mieterhöhung berufen noch der Beklagte darauf, dass infolge des Mieterhöhungsverlangens die Miete effektiv vermindert worden sei.

Für das Verlangen einer höheren Miete fehlt es schon an einer wirksamen Mieterhöhung. Es mag dahinstehen, inwieweit die Angabe des aus Sicht der Vermieterin zu niedrigen Betrags das Mieterhöhungsbegehren formell unwirksam werden lässt. Eine Erhöhung zu einer höheren Miete scheidet schon deshalb aus, weil bei objektiver Auslegung der Mieter seine Zustimmung nun in Bezug auf diese Miete erteilt hat.

Andererseits kann sich der Mieter nicht darauf berufen, dass infolge des Mieterhöhungsverlangens nunmehr diese Miete neu vereinbart worden ist, die noch unterhalb der zuvor gezahlten ungeminderten Miete lag. Das Gericht geht davon aus, dass insofern ein offener Einigungsmangel vorliegt. Aus dem Schreiben der Hausverwaltung ging eindeutig hervor, dass die Miete erhöht und nicht herabgesetzt werden sollte. Es war für den Mieter eindeutig erkennbar, dass durch dieses Schreiben keine niedrigere als die bis dahin gezahlte Miete vereinbart werden sollte. Da der Mieter seit der „Mieterhöhung“ daher zu wenig Miete gezahlt hatte, war die Zahlungsklage der Vermieterin zum Teil begründet.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
DE _____
IBAN _____
Datum, Ort und Unterschrift _____

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
DE _____
IBAN _____
Datum, Ort und Unterschrift _____



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

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

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Nicht selten gibt es zwischen Mietern und Vermietern Meinungsverschiedenheiten darüber, ob die vom Mieter beabsichtigte oder tatsächlich stattfindende Nutzung der Wohnung noch als vertragsgemäß anzusehen ist. Anhand folgender Fälle können Sie prüfen, ob die Rechtslage von Ihnen richtig oder falsch eingeschätzt wird.



Die Fälle

1. Balkonkästen an der Außenseite der Brüstung

Mieter in Berlin-Charlottenburg wollten an der Außenseite der Stahlbrüstung ihres Balkons Blumenkästen mithilfe von Aufhängern anbringen. Unter dem Balkon befand sich ein Parkplatz. Die Vermieterin war mit der Anbringung der Kästen nicht einverstanden und erhob Klage, nachdem die Mieter sich geweigert hatten, die Blumenkästen von der Außenseite der Balkonbrüstung zu nehmen.

2. Nutzung des Garagendachs als Terrasse

Die Mieter in einem Mehrfamilienhaus in München haben zunächst mit Erlaubnis des Eigentümers das Dach der an der Wohnung grenzenden Doppelgarage als Terrasse genutzt. Sie errichteten deshalb auf eigene Kosten einen Übergang vom Küchenfenster und versahen das Garagendach mit einer Reling als Abstützsicherung. Nach einem Eigentumswechsel haben die neuen Eigentümer die Gestattung zur Nutzung des Garagendachs widerrufen und die Mieter aufgefordert, das Dach zu räumen. Zur Begründung tragen sie vor, die baurechtliche Nutzung sei nicht genehmigt und das Dach der Garage gehöre nicht zur Mietsache.

3. Beseitigung eines Türstangenschlosses

Die Mieter einer Wohnung in Berlin-Mitte ließen ohne Zustimmung ihrer Vermieterin ein Türstangenschloss nebst Türverstärkung fachgerecht einbauen, nachdem die Ver-

mieterin eine zusätzliche Sicherung der Tür abgelehnt hatte. Die Vermieterin erhob Klage auf Beseitigung, weil sie die Einheitlichkeit des Erscheinungsbilds der Türen im Treppenhaus beeinträchtigt sah.

4. Wäschetrocknen in der Wohnung

Ein Vermieter untersagte seiner Mieterin in Düsseldorf, ihre Wäsche in der Wohnung zu trocknen. Er begründete dies mit der Regelung des Mietvertrags, wonach das Wäschetrocknen nur in den Trockenräumen des Hauses gestattet sei. Als sich die Mieterin daran nicht hielt, erhob der Vermieter Klage.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (235 C 169/11) hat entschieden, dass das Aufhängen von Blumenkästen außerhalb der Balkonbrüstung eine potenziell erhebliche Verkehrsgefährdung darstelle. Aus diesem Grund war die Vermieterin mit ihrer Klage erfolgreich. Anders wäre nach Auffassung des Gerichts der Fall zu beurteilen, wenn die Blumenkästen auf der Fensterbank oder der Balkonbrüstung abgestellt werden könnten, weil die Gefahr des Herunterfallens dann geringer sei.

Zu 2: Das Amtsgericht München (432 C 25060/13) gab dem Mieter recht und wies die Klage ab. Der Mieter habe ein Recht zur Nutzung des Garagendachs, weil der ursprüngliche Vermieter dies gestattet habe. Diese Gestattung sei nicht wirksam widerrufen worden. Dafür wäre ein triftiger Grund notwendig gewesen. Auch wenn das Garagendach nicht zum Gegenstand des Mietvertrags geworden sei, verstoße

der Widerruf der Gestattung ohne einen triftigen Grund gegen Treu und Glauben. Die fehlende baurechtliche Genehmigung stelle keinen triftigen Grund für den Widerruf einer Nutzungserlaubnis dar.

Zu 3: Das Amtsgericht Berlin-Mitte (14C 103/16) hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Nach Auffassung des Gerichts ist der Einbau eines Sicherheitschlosses eine vom Vermieter zu dulden Modernisierungsmaßnahme, da bei fachmännischem Einbau das Mietobjekt objektiv verbessert wird. Ein Vermieter könne daher während der Mietzeit nicht verlangen, dass das Schloss beseitigt werde. Das Interesse an der Einheitlichkeit des Erscheinungsbilds trete gegenüber dem Interesse der Mieter zurück, ihre Wohnung zu sichern und einen Schutz vor Einbrüchen zu schaffen.

Zu 4: Das Amtsgericht Düsseldorf (53 C 1736/08) hat zunächst festgestellt, dass eine höchstrichterliche Entscheidung über die Frage, ob das Trocknen von Wäsche innerhalb der Wohnung trotz Vorhandenseins eines Trockenraums im Haus zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre, nicht vorliegt. Das Gericht kommt aber zu dem Schluss, dass das Trocknen der Wäsche in der Mietwohnung zum gewöhnlichen Mietgebrauch gehöre und daher vom Vermieter durch eine allgemeine Geschäftsbedingung im Mietvertrag nicht wirksam untersagt werden könne. Aus diesem Grund war die Klage der Vermieterin abzuweisen.

Liebe Leserinnen, liebe Leser, beachten Sie bitte, dass die Gerichte immer über Einzelfälle zu entscheiden haben. Schon kleine Abweichungen im Sachverhalt können zu anderen Ergebnissen führen. ■

BGH-Urteile (56)

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

Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe der Wohnung

Urteil vom 18. Januar 2017 – VIII ZR 17/16

Aufgrund einer Eigenbedarfskündigung zum 31. Oktober 2011 gaben die Mieter das Einfamilienhaus zum 15. April 2013 heraus und zahlten bis dahin die vereinbarte Miete. Die Vermieter forderten darüber hinaus auf Basis der zugrunde liegenden gesetzlichen Regelung eine Nutzungsentschädigung, die sie anhand der ortsüblichen Neuvertragsmiete berechneten. Das Amts- sowie auch das Landgericht München verurteilten die Mieter zu einer Nachzahlung in Höhe von 7.300,37 Euro auf der Grundlage eines eingeholten Sachverständigengutachtens. Die Nutzungsentschädigung sei hierbei auf der Grundlage der ermittelten Marktmiete und nicht lediglich anhand der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Rahmen einer Mieterhöhung zu ermitteln wäre, geschuldet. Der Bundesgerichtshof schließt sich dieser Auffassung an. Die Entschädigung könne sich nicht lediglich an den Grenzen einer normalen Mieterhöhung bemessen, da die Mieterhöhungsregelungen für die Berechnung dieser Beträge nicht anwendbar seien. Der Vermieter solle durch eine Entschädigung auf Basis der Marktmiete von einer positiven Preisentwicklung profitieren können. Anderenfalls müssten sich die Vermieter über einen häufig langen Zeitraum bis zur Räumung auf eine nicht mehr angemessene Nutzungsentschädigung verweisen lassen. Gleichzeitig sollen auch die Mieter einen erheblichen Druck verspüren, um die Mietsache zügig zu räumen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter keine Neuvermietung beabsichtige, sondern das Objekt aufgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs selbst nutzen will.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist problematisch. Die Mehrkosten für die Mieter fallen auf Basis einer Marktmiete regelmäßig deutlich höher aus und

sind nicht kalkulierbar. Gerade langjährige Mieter, die noch eine eher moderate Miete zahlen, könnten durch diese drohenden wirtschaftlichen Risiken auf einen Kündigungswiderspruch und mithin auf eine richterliche Prüfung der Berechtigung der Kündigung verzichten.

Prüfung der Härtegründe des Mieters

Urteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 270/15

Die beklagten Mieter bewohnen seit 1997 eine Wohnung im Erdgeschoss. Der Vermieter kündigte den Mietern mit der Begründung, dass er die Wohnung für die Familie seines Sohns benötige, die bisher im Obergeschoss wohne. Es sei beabsichtigt, beide Wohnungen zusammenzulegen, um mehr Raum für die Familie zu schaffen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Es bestehe ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte, da der 85-jährige Beklagte gesundheitlich eingeschränkt sei und darüber hinaus eine bestehende Demenz sich zu verschlimmern drohe, wenn er die gewohnte Umgebung verlassen müsse. Ein Umzug in ein Pflegeheim wäre nicht zu vermeiden, jedoch der noch rüstigen Ehefrau nicht zuzumuten. Die Vorinstanzen haben die Beklagten auf Räumung verurteilt. Zwar können die genannten Härtegründe der Mieter als wahr unterstellt werden. Diese verdienen jedoch gegenüber den Interessen der Vermieter, auf unabsehbare Zeit mit ihren zwei Kindern in beengten Wohnverhältnissen leben zu müssen, keinen Vorrang. Die Karlsruher Richter haben die Entscheidung des Landgerichts aufgehoben. Bei der Prüfung von Härtegründen habe eine sorgfältige Sachverhaltsfeststellung und Interessenabwägung zu erfolgen. Insbesondere hätten die Gerichte sich jeweils ein „in die Tiefe gehendes eigenständiges

Bild“ von den betroffenen Interessen der Mieter zu verschaffen. Die im vorliegenden Fall unstrittigen Härtegründe könnten jedoch nicht zum einen bejaht werden, um anschließend lediglich darauf hinzuweisen, dass diese jedenfalls keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieter hinsichtlich des Bezugs einer größeren Wohnung verdienten. Insbesondere bei schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder einer Lebensgefahr seien die Gerichte gehalten, die Entscheidung auf eine sichere Grundlage – beispielsweise durch Einholung eines Sachverständigengutachtens – zu stellen. Erst hierdurch können die wahrscheinlichen Folgen für einen erzwungenen Umzug hinsichtlich einer weiteren Gesundheitsgefahr bewertet werden. Diese wären sodann im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung der Vermieter- und Mieterinteressen sachgerecht zu beurteilen. Die Gerichte hätten es unterlassen, sich inhaltlich mit den unter Umständen existenziellen Folgen für die Mieter auseinanderzusetzen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Die Gerichte setzen sich oftmals mit erkennbar vorliegenden Härtegründen nicht ausreichend auseinander. Dies führt in Fällen, in denen an sich besondere Gründe für einen weiteren Verbleib in der Wohnung auf der Hand liegen, dazu, dass die Gerichte bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Eigenbedarfs eine eingehende Abwägung der Interessenlage nicht mehr vornehmen – mit der Folge, dass die sogenannte „Sozialklausel“, die ohnehin nur selten zugunsten der betroffenen Mieter zur Anwendung kommt, weiter geschwächt wird. Die Mieter sollen wissen, dass bei Vorliegen schwerwiegender Gründe für einen weiteren Verbleib in der Wohnung der Widerspruch gegen eine Kündigung Sinn machen kann.

Sorgfältige Prüfung des Vermieterbedarfs bei Kündigung

Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16

Der Kläger war Mieter einer Wohnung, die der Vermieter 2010 kündigte, da diese für einen neuen Hausmeister benötigt werde. Der Kläger bestritt den Grund der Kündigung. Im Räumungsverfahren schlossen die Parteien im Juni 2011 einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Räumung der Wohnung bis spätestens Ende 2011 verpflichtete. Im Anschluss an die Ende Oktober 2011 erfolgte Räumung zog jedoch nicht der Hausmeister, sondern

eine Familie in die Wohnung ein. Der Mieter verlangte nunmehr Schadensersatz in Höhe von 25.000 Euro hinsichtlich der Umzugskosten sowie der Mehrbelastungen, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstanden seien. Das Landgericht sah es jedoch als erwiesen an, dass der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung sowie bis nach dem Auszug des Mieters die Absicht hatte, dem Hausmeister die Wohnung zur Verfügung zu stellen. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung aufgehoben. Gerade in den Fällen, in denen der geltend gemachte Bedarf an der Wohnung nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert werde, bestehe eine besondere Darlegungslast des Vermieters zum nachträglichen Wegfall der Gründe. Es bestünde ansonsten der Verdacht, dass der Bedarf nur vorgetäuscht gewesen sei. Daher sei es dem Vermieter zuzumuten, „stimmig“ darzulegen, aus welchem konkreten Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Es hätte grundsätzlich nahegelegen, dass der Vermieter nach dem Räumungsvergleich alsbald einen Mietvertrag mit dem vorgesehenen Hausmeister abschließen würde. Der Hausmeister habe jedoch erst nach dem Auszug des Mieters festgestellt, dass eine Wohnung im dritten Stockwerk aufgrund seiner Kniebeschwerden ungeeignet sei. Diese Darstellung erscheine wenig plausibel, sodass der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast bezüglich des angeblichen Wegfalls des Eigenbedarfs nicht nachgekommen sei.

Kommentar: Es besteht häufig auf Mieterseite der begründete Verdacht, dass ein geltend gemachter Eigenbedarf nur

vorgetäuscht wird, um beispielsweise bei einer Neuvermietung eine höhere Miete beziehungsweise bei einer Veräußerung einen höheren Kaufpreis erzielen zu können. Vielfach „entfällt“ sodann nach Räumung der Wohnung dieser „Bedarf“ plötzlich. Hierbei ist es regelmäßig für die ehemaligen Mieter schwierig, den Nachweis eines vorgetäuschten Bedarfs zu führen. Daher hat der Bundesgerichtshof zu Recht nochmals verdeutlicht, dass zum einen auch bei einem Räumungsvergleich die Mieter grundsätzlich bei einem vorgetäuschten Eigenbedarf Schadensersatzansprüche geltend machen können. Zudem haben die Richter betont, dass hohe Anforderungen an die Plausibilität der Gründe für einen angeblichen Wegfall des Eigenbedarfs zu stellen sind.

Darlegungslast bei Mängeln

Beschluss vom 21. Februar 2017 – VIII ZR 1/16

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung in einem hellhörigen Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren. Aufgrund von Lärmeinträchtigungen (Getrappel, Möbelrücken et cetera), die er als unzumutbar ansah, minderte der Mieter über einen längeren Zeitraum die Miete. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis daraufhin. Zur Abwendung der fristlosen Kündigung hatte der Mieter den Betrag unter Vorbehalt nachgezahlt. Das Amts- sowie das Landgericht hielten jedoch die fristgemäße Kündigung für begründet. Der Bundesgerichtshof hat

ausgeführt, dass das Landgericht sich unzulässig geweigert habe, das Vorbringen des Mieters hinsichtlich der Beeinträchtigung zur Kenntnis zu nehmen und sich hiermit auseinanderzusetzen. Die Mietminderung trifft kraft Gesetz ein. Daher genüge der Mieter grundsätzlich seiner Darlegungslast schon mit der Beschreibung eines konkreten Mangels, der die Tauglichkeit der Mietsache nicht unerheblich beeinträchtigt. Das Maß der Beeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag habe er hingegen nicht vorzutragen. Es sei zudem nicht zu fordern, über die Beschreibung der Mängelercheinungen hinaus die häufig nicht bekannte Ursache des Mangels konkret zu benennen. Hier hätte das Gericht die angebotenen Beweise beispielsweise durch ein angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen. Der Mieter könne als Laie häufig nicht unterscheiden, ob die Beeinträchtigungen auf ein unangemessenes Wohnverhalten anderer Bewohner oder (auch) die Nichteinhaltung von Schallschutzbestimmungen beruhten. Soweit der Mieter gleichwohl eine aus seiner Sicht bestehende Ursache benennt, komme es nicht darauf an, dass die Beeinträchtigungen auch eventuell baubedingten Ursprungs sind.

Kommentar: Der Bundesgerichtshof führt zu Recht aus, dass es zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen ausreiche, eine Beschreibung vorzulegen, aus der sich die Art (Musik, Partylärm et cetera), der Zeitraum sowie der ungefähre Umfang der Belästigungen ergeben. Der Vorlage eines umfassenden Lärmprotokolls bedürfe es hierbei nicht. Schließlich sei es den Mietern in einem Mehrfamilienhaus häufig nicht möglich, die Ursache beziehungsweise die Herkunft einer Lärmquelle konkret zu identifizieren. ■





Der Anwalt der Häuser

Dr. Manfred Steinröx dokumentiert im Dienst der Mieter Wohnungsschäden



In dieser Wohnung stand die Zeit lange still: Nachdem die Bewohnerin mit 90 Jahren verstorben war, verschwanden auch ihre liebevoll aufgeklebten Haken aus den 1970er-Jahren. Die Erben ließen den Sanierungsaufwand schätzen und modernisierten die Wohnung anschließend. Fotos: Manfred Steinröx

Von Anna Salewski

Wenn Manfred Steinröx in eine Wohnung kommt, hat er immer seine Kamera dabei. Doch statt dekorative Sitzgruppen und schicke Couchtische in den Fokus zu nehmen, schaut der 62-Jährige, was sich hinter den Möbeln verbirgt. In Zimmerecken sucht er nach Spuren von Feuchtigkeit, untersucht Wände auf Risse und Fensterrahmen auf Schimmelpilzflecken. Seit drei Jahren ist der gebürtige Rheinländer als Sachverständiger für den Mieterverein zu Hamburg im Einsatz und erstellt Gutachten im Auftrag von Mitgliedern.

Was der aufmerksame Beobachter entdeckt, hält er mit seiner Digitalkamera fest. Fotografie ist seit vielen Jahren seine Leidenschaft. „Ich bin ein Augenschmaier“, sagt Steinröx. Schon zu Studienzeiten betrachtete er die Welt gerne durch den Sucher seiner Kamera. Damals waren Menschen, die er meist in ihrem beruflichen Umfeld fotografierte, sein bevorzugtes Motiv. Heute sind es ihre Wohnungen. Die Bilder stellte der Autodidakt in einer Galerie aus, die er gemeinsam mit Freunden in Berlin-Kreuzberg betrieb. Früher fotografierte Steinröx analog, entwickelte und vergrößerte die Aufnahmen selbst. Dafür fehle ihm heute die Zeit. Schließlich schießt der Gutachter mit seiner kleinen Olympus bis zu 40 Bilder in jeder Wohnung. In seinem digitalen Archiv liegen mittlerweile mehr als tausend Fotos. „Wir brauchen sie, um Dritten zu zeigen, wie es in der Wohnung ausgesehen hat. Denn der Schaden muss oft schnell behoben werden“, erklärt Steinröx. Die Bilder dienen vorrangig als Beweismittel vor Gericht oder gegenüber Versicherungen.

stellen. Ein Blick in seine Erinnerungsbücher ist ein Blick hinter die Fassaden von Hamburger Mietshäusern, wie er nur selten möglich ist. Manche Aufnahmen sind skurril, andere nostalgisch, doch alle haben interessante Geschichten zu erzählen.

Beim Fotografieren geht Steinröx mit viel Sensibilität ans Werk. Nichts liegt dem höflichen Mann ferner, als die Privatsphäre der Bewohner zu verletzen. „Es gibt auch Dinge, die ich nicht dokumentiere“, sagt er. Außerdem erklärt der Gutachter seinen Auftraggebern stets bei der Terminabsprache Wochen vor dem Besuch, was er in ihren Wohnungen machen wird und dass er fotografieren muss. Dass er dennoch von Dreck und Unordnung empfangen wird, komme schon vor. Darüber erlaube er sich kein Urteil. „Ich habe weder die Absicht noch das Interesse, den Leuten meine Ordnungsvorstellungen unterzujubeln oder Lebensberatung zu machen. Das geht zu weit“, sagt Steinröx, fügt aber hinzu: „Wenn man nicht ein gewisses Maß an Sauberkeit in Küche und Bad herstellt, führt das zu Folgeproblemen.“

Fotografischer Blick hinter die Fassaden der Mietshäuser

Doch neben dem dokumentarischen Wert haben sie auch einen Unterhaltungscharakter, stellte der Fotograf irgendwann fest. Er begann, die interessantesten Aufnahmen des Jahres zusammenzu-

Alte Häuser müssen gepflegt werden

Wie ihre Bewohner sie behandeln, verschweigen die Wohnungen ihm nie. Die Spuren von Vernachlässigung und falscher Nutzung sind oft allzu deutlich. Häuser müssen gepflegt werden, besonders solche, deren Bausubstanz älter als 50 Jahre ist, weiß Steinröx: „Viele Menschen verstehen nicht mehr, wie diese Gebäude funktionieren.“ Der Pflegeaufwand bei Altbauten sei – zum Beispiel was Fenster und Türen betrifft – deutlich höher als bei Häusern, die heute gebaut werden. „Diese Gebäude verlangen einem viel mehr Einfühlungsvermögen ab. Man muss sich in sie hineindenken“, sagt Steinröx. Das weiß er aus privater Erfahrung, denn auch er wohnt mit seiner Familie in einer Altbauwohnung und kennt die Vorzüge, aber auch die Probleme alter Häuser nur zu gut. Für viele hat Steinröx praktische Lösungen parat: Wer zum Beispiel über Schimmelpilz an seinen hölzernen Fensterrahmen klagt, muss regelmäßig die Entwässerungsöffnungen im unteren Fensterrahmen frei machen, damit Regen- und Kondenswasser abfließen können. „Um zu zeigen, wie das geht, habe ich immer ein Stück Bremskabel vom Mountainbike dabei. Das ist gleichzeitig stabil und elastisch“, berichtet Steinröx.

Außen hui, innen pfui: Der Altbau mit seiner wunderschönen Jugendstilfassade hatte das junge Anwaltspaar wohl geblendet. Erst beim Einzug in die „sanierte“ Wohnung bemerkten sie die verrotteten Fensterrahmen und andere gravierende Baumängel. Da war der Mietvertrag leider längst unterschrieben. Guter Rat ist nicht immer teuer: Augen auf bei der Wohnungsbesichtigung!





Manfred Steinröx schaut sich die Welt mit Vorliebe durch den Sucher seiner Kamera an. Foto: Anna Salewski

Gemeinsam mit der Hausverwaltung und dem Mieter überlege er, wie man sinnvoll vorgehen kann, ohne den Streit zu vergrößern. Dabei hat Steinröx immer das Wohl des Hauses im Hinterkopf: „Ich verstehe mich auch als Anwalt des Gebäudes.“

Immobilien faszinieren Steinröx schon seit Jahrzehnten. Nach dem Ingenieurstudium, Fachrichtung Bauwesen, arbeitete er im öffentlichen Dienst in Hannover, war dort unter anderem für Baugenehmigungen zuständig und anschließend für die Immobilienwirtschaft tätig. Mit der gesammelten Erfahrung wagte er 1989 den Schritt in die Selbstständigkeit. Vor seiner Arbeit als Gutachter war der Ingenieur lange als Berater bei der Umnutzung bestehender Gebäude tätig. In Buxtehude half er, eine ehemalige Brauerei mit angrenzender Nudelfabrik in eine Seniorenresidenz umzuwandeln. „Ich finde Gebäude, die sich mit der Zeit verändern, sehr interessant“, sagt er und erklärt: „Gebäude halten, sofern sie nicht von Krieg oder Bränden zerstört werden, 300 bis 400 Jahre und verändern sich in dieser Zeit sehr stark. Das geht meistens gut, manchmal auch nicht.“ Werden weitreichende Veränderungen an der ursprünglichen Nutzung von Gebäuden vorgenommen, versuche er, diese in sinnvolle Bahnen zu lenken, um Baumängeln vorzubeugen. Technisch sei das oft eine große Herausforderung.

Keller einer Wasserburg wird Restaurant

Wie viel es bei Umnutzungen von Gebäuden zu bedenken gibt, erklärt Steinröx an einem besonders ambitionierten Projekt. Vor einigen Jahren half er, den Keller einer Wasserburg in Schleswig-Holstein in ein Restaurant mit Platz für 120 Personen umzubauen. „Durch die Menschen, die dort sitzen und essen, entsteht viel Feuchtigkeit. Dafür war das Gebäude vor 600 Jahren nicht vorgesehen“, sagt Steinröx. Um das Problem zu lösen, mussten große Mengen an Feuchtigkeit abgeleitet werden. Dabei durfte das historische Gebäude jedoch keinen Schaden nehmen. Steinröx arbeitete mit einem Denkmalpfleger und einem Unternehmen zusammen, das eine Lüftungsanlage einbaute, ohne in die Baustanz einzugreifen. Am Ende konnte die Burg wirtschaftlich genutzt werden, ganz ohne Folgeschäden am Mauerwerk. Der „Anwalt der Gebäude“ war zufrieden. Er hatte wieder einem Mandanten zu seinem Recht verholfen. ■

Ab sofort veröffentlichen wir in jeder Ausgabe des MieterJournals ein von Manfred Steinröx geschossenes Foto und lassen ihn die Geschichte hinter dessen Entstehung erzählen. Los geht es in der nächsten Ausgabe, die am 15. September erscheint.

Oft entstünden Schäden jedoch auch, weil sich das Nutzungsverhalten der Bewohner über die Jahrzehnte verändert habe. Die für Altbauwohnungen so typischen Speisekammern seien ein gutes Beispiel dafür, so Steinröx. Sie hätten dünne Außenwände mit Lüftungsschlitzen, damit die hier gelagerten Lebensmittel kühl und länger frisch blieben. Heute würden Mieter oft Waschmaschinen in die Kammern stellen, die im Betrieb viel Feuchtigkeit erzeugen. Die Folge: Schimmelpilzbildung! „In solchen Fällen müsste man das Haus vor den Bewohnern schützen“, gibt Steinröx zu. Deshalb sei ihm das persönliche Gespräch mit den Menschen sehr wichtig, deren Wohnungen er begutachtet. Steinröx erklärt ihnen die technischen Zusammenhänge und gibt Nutzungshinweise. Der Kontakt zu Hausbesitzern sei ebenso wichtig, denn auch sie müssten sensibilisiert werden. Nicht selten führe zum Beispiel die Wärmedämmung von Dächern zu Schäden im Dachstuhl, weil durch das Dämmmaterial nicht mehr rechtzeitig sichtbar ist, wo Wasser hineinläuft.

Der Gutachter strebt gütliche Einigungen an

Verursachen Wohnungsmängel und -schäden Streit zwischen Mietern und Vermietern, versucht der Gutachter stets im Vorfeld zu gütlichen Einigungen beizutragen, die allen nutzen, erzählt er.



Bei Auszug sind die Wände in einer neutralen Farbe zu hinterlassen. Ist das neutral? Natürlich nicht! Diese Szene aus dem beliebten Kinderbuch-Klassiker „Der kleine Vampir“ von Angela Sommer-Bodenburg mag den bisherigen kleinen Bewohner erfreut haben, der Nachmieter muss sie sich dennoch nicht gefallen lassen

„Der Mieterverein war unsere Rettung“

Kooperation zwischen Behörde und Mieterverein: kompetente Hilfe für die Ärmsten der Armen

Kein Job, kein Geld, angeschlagene Gesundheit – und dann droht noch die Kündigung der Wohnung. In dieser verzweifelten Lage befanden sich die Leistungsempfängerin Irena Meyer (53) und ihr Mitbewohner Jürgen Schaack (61) vor einem Jahr. Doch durch die Kooperation zwischen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) und dem Mieterverein konnte dem Paar geholfen und die drohende Obdachlosigkeit abgewendet werden.

Von Volker Stahl

Der erste Akt des Dramas ereignete sich kurz nach dem Einzug in die Wohnung am Holsteinischen Kamp (Barmbek) vor zwölf Jahren. Schon bald kam der Schimmel durch, der sich hinter neuer Tapete versteckt hatte: „Nach zwei Monaten fiel die Tapete runter, alles war schwarz“, erinnert sich Jürgen Schaack. Irena Meyer beschwerte sich beim Vermieter und bat um Abhilfe. „Kurz danach erhielt ich die erste fristlose Kündigung“, erzählt sie. Daraufhin schaltete sie einen Anwalt ein.

Die Kündigung wurde zwar zurückgenommen, doch der Schimmel blieb. Jahre vergingen. „Die wollten den Schimmel mit Chlor beseitigen“, so die Frührentnerin Meyer, „aber das haben wir nicht zugelassen, weil das unprofessionell und nicht mehr als Kosmetik gewesen wäre.“ Der Vermieter interpretierte das Verhalten als Weigerung, Arbeiten in der Wohnung zuzulassen, was das Paar bestreitet.

Die Sache schaukelte sich über die Jahre hoch. Schriftsätze wurden in Serie produziert, Gerichtstermine folgten. Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek verurteilte den Vermieter 2013, die vorhandenen, 2010 vor Gericht erneut angezeigten Mängel in der Mietwohnung zumindest teilweise instandzusetzen. Die Räumungsklage wurde abgewiesen, der Schimmel blieb.

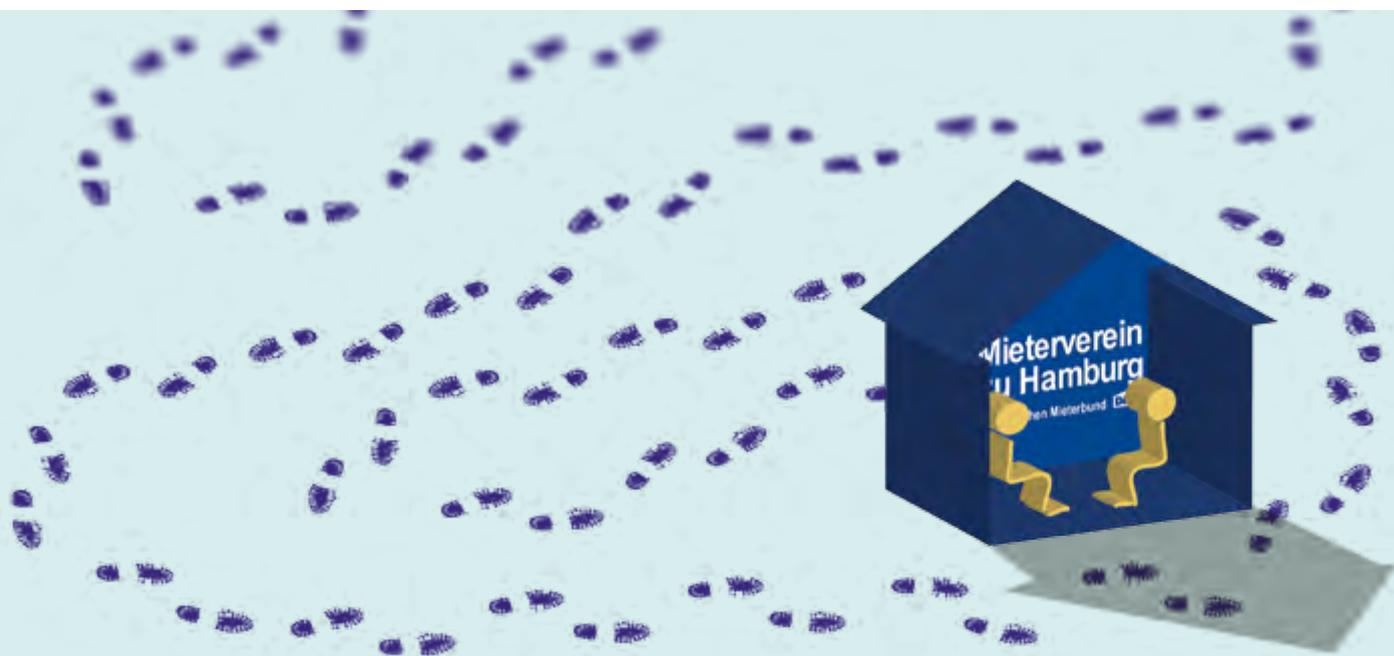
Dann fühlte sich der langjährige Rechtsanwalt des Paares unterbezahlt: Er hatte viel zu tun mit dem Fall, der finanziell wegen des geringen Streitwerts kaum etwas einbrachte. Schaack, der zu diesem Zeitpunkt erwerbslos war, und Meyer waren sauer und entließen ihn aus dem Mandat – ohne dabei die Konsequenzen zu bedenken:

Denn ohne rechtlichen Beistand standen sie bei den laufenden Verhandlungen mit einem Bein in der Obdachlosigkeit. „Wir wussten nicht weiter“, so Irena Meyer. Es folgten Laufereien von einer Beratungsstelle zur nächsten. Keiner konnte helfen. Erst im Jobcenter bekam sie den entscheidenden Tipp: „Geht zum Mieterverein!“

Gesagt, getan. Sie vereinbarten einen Termin, wurden Mitglied und landeten bei Rechtsberater Paul-Hendrik Mann. „Die Chemie zwischen uns hat sofort gestimmt“, sagt Irena Meyer. Mann wusste Rat: „Durch uns konnte eine Prozessvertretung für die weitere Räumungsklage durch Rechtsanwalt Dr. Dirk Quasten sichergestellt werden. Im Rahmen des Prozesses wurde ein Vergleich mit Abfindungsvereinbarung zu Gunsten unserer Mitglieder getroffen.“ Paul-Hendrik Mann schüttelt noch heute den Kopf über den Fall: „Es ist erstaunlich, dass Mängel seit dem Jahr 2010 bekannt waren und ordnungsgemäß dem Eigentümer angezeigt wurden, erforderliche Instandsetzungen jedoch trotz gerichtlich festgestellter Verpflichtung nicht durchgeführt wurden.“

Irena Meyer und Jürgen Schaack profitierten von einer seit Jahren bestehenden Kooperation zwischen dem Mieterverein und der BASFI. Durch die Zusammenarbeit konnte der Mieterverein 2016 insgesamt 1.126 Transferleistungsempfängern helfen. Lebenswichtiger Rat für die Ärmsten der Armen und ein lohnendes „Geschäft“ für die BASFI, die dank der Arbeit des Mietervereins knapp 130.000 Euro einsparen konnte. „Erst durch unsere Kooperation mit der Behörde wird Menschen, die sich das eigentlich nicht leisten können, kompetenter juristischer Beistand in Mietangelegenheiten ermöglicht. Und Hamburg kann darüber hinaus Geld der Steuerzahler sparen“, sagt der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla.

Der Vergleich vor Gericht wurde möglich, weil die neuen Mitglieder des Mietervereins zwischenzeitlich eine neue Wohnung gefunden hatten. Der Oktober 2016 war ein Glücksmonat für die beiden: Sie zogen in ihr neues Zuhause und erhielten für den Auszug eine Abstandszahlung von mehreren Tausend Euro. „Der Mieterverein war unsere Rettung, wir waren vorher am Boden zerstört“, sagt Jürgen Schaack zum Abschied. Einen neuen Job hat er inzwischen auch gefunden. ■



Modernisierung + Umwandlung + Verkauf = Verdrängung

Die Politik muss gegensteuern

Von Paul-Hendrik Mann

„Bezahlbare Wohnungen sind eine herausragende öffentliche Angelegenheit“ – das hat die Hamburger SPD in ihrem Wahlkampfprogramm am 12. Januar 2011 verkündet. Soweit die Theorie. Die Praxis sieht ganz anders aus.

Trotz der bisherigen politischen Arbeit des rot-grünen Senats sind die Hamburger Mieter der Gefahr erheblicher Mieterhöhungen ausgesetzt. Wesentlicher Grund dafür sind energetische Gebäudesanierungen, die von der Hamburger SPD als „wichtigste Maßnahme zur Einsparung von Energie“ bezeichnet werden. Weitere Modernisierungsmieterhöhungen – wegen neuer Aufzüge, größerer Balkone oder neuer Badezimmer – tun ihr Übriges. Ob tatsächlich mietwirksame Modernisierungen vorliegen, ist durch eine rechtliche Einzelfallprüfung zu klären.

Vermieter können mit der Ankündigung und Durchführung derartiger Maßnahmen und Mieterhöhungen von mehreren Hundert Euro erheblichen Druck auf die Mieter ausüben. Ein Beispiel: Im Eppendorfer Weg 141 a-d (Eimsbüttel) wurden Mieterhöhungen von rund sieben Euro pro Quadratmeter und Monat angekündigt. Mieter einer knapp 60 Quadratmeter großen Wohnung sollen nach Beendigung der Baumaßnahme fast 400 Euro monatlich mehr zahlen. Rechtlicher Hintergrund ist, dass der Vermieter gemäß § 559 BGB elf Prozent der Modernisierungskosten im Jahr auf die Mieter umlegen darf. Allein die Ankündigung derartiger Mieterhöhungen hat den Auszug vieler Mieter zur Folge, was in nachgefragten Wohnlagen zur Verdrängung langjähriger Quartiersbewohner führt. Deshalb muss das geltende Modernisierungsrecht abgeschafft werden!

Nimmt der Vermieter – treffender: der Investor – derartige Modernisierungen zum Anlass, die Immobilie in Eigentumswohnungen umzuwandeln, haben Mieter noch größere Sorgen. Nach der Umwandlung eines vermieteten Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen können diese einzeln verkauft werden. Oft erwerben die Käufer die vermieteten Wohnungen, um diese selbst zu nutzen und kündigen wegen „Eigenbedarf“. Das ist in Hamburg aber erst nach einem Zeitraum von zehn Jahren möglich. Erst dann können die neuen Eigentümer „zuschlagen“.

Die Kombination von Modernisierung, Umwandlung und Verkauf wird in der Heinrich-Hertz-Straße im Stadtteil Uhlenhorst praktiziert. Die verbleibenden Mieter werden mit Mieterhöhungen in Höhe von fast acht Euro pro Quadratmeter konfrontiert. Der Eigentümer hat die Mietwoh-

nungen zudem in Eigentumswohnungen umgewandelt, die an solvente Käufer veräußert werden. Solche Entwicklungen haben bereits in vielen Quartieren zu einer massiven Verdrängung alteingesessener Bewohner geführt. Dabei hatte die Hamburger SPD 2011 versprochen: „Wir werden nicht zulassen, dass alte Arbeiterquartiere heute als sogenannte Szene-Stadtteile unerschwinglich für Normalverdienende werden und deshalb verstärkt Soziale Erhaltungsverordnungen erlassen.“

Dieses Instrument sichert den Erhalt der Wohnbevölkerungsmischung in bestimmten Gebieten (siehe Info-Kasten). Von dieser Verordnung geschützte Gebiete kommen auch in den Genuss der Umwandlungsverordnung. Die bestimmt, dass eine Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig ist.

Um gewachsene Quartiere zu erhalten, sind Gesetzesreformen auf Bundesebene unerlässlich. Die Kosten energetischer Sanierungen müssen künftig zwischen Mieter, Vermieter und Staat aufgeteilt werden. Bestenfalls sollten Mieter nur dann mit Mieterhöhungen belastet werden, wenn Heizkosteneinsparungen zu erwarten sind.

Immerhin sind in der Hansestadt seit 2011 acht neue Gebiete in den Genuss einer Sozialen Erhaltungsverordnung gekommen. Dass Ottensen (2016), Eimsbüttel-Süd (2014) und die Sternschanze (2013) erst spät unter Schutz gestellt wurden, liegt nicht nur an bürokratischen Hemmnissen. Weitere Teile Eimsbüttels und von Hoheluft-West hätten schon vor Jahren geschützt werden können, wenn die Bezirke und der Senat rechtzeitig gegengesteuert hätten. Stadtteile erst nach einer extrem dynamischen Mietenentwicklung und erfolgter Verdrängung unter Schutz zu stellen, minimiert den Effekt einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Wenn Sie mit Mieterhöhungen, Umwandlungen oder Verdrängung konfrontiert werden, lassen Sie sich vom Mieterverein beraten! ■

i Modernisierungsmieterhöhung: Soweit mietwirksame Modernisierungen durchgeführt werden, kann der Vermieter elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter im Jahr umlegen. Hiervon sind die Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen.
Soziale Erhaltungsverordnung: Städtebauliches Instrument zum Erhalt gewachsener Bevölkerungsstrukturen. Modernisierungsmaßnahmen sind behördlich genehmigungspflichtig. Zudem hat Hamburg ein Vorkaufsrecht oder kann Veräußerungen von Auflagen abhängig machen.

Das Porträt: Prof. Dirk Schubert, Vorsitzender der Fritz-Schumacher-Gesellschaft (FSG)

Der Bewahrer des Backsteins



Von Volker Stahl

Der Ort der Zusammenkunft ist mit Bedacht gewählt: Ida-Ehr-Schule, Bogenstraße 36, Ecke Schlankreye. „Es macht Sinn, sich dort zu treffen, weil Schumacher in Eimsbüttel viele Bildungseinrichtungen gebaut hat und diese Schule ein Vorzeigebjekt ist“, sagt Dirk Schubert, Vorsitzender der Fritz-Schumacher-Gesellschaft bei der Terminabsprache am Telefon.

Gesagt, getan: An der Ampel vor der Schule wartet ein freundlicher grauhaariger Herr auf den Reporter. Nach einem ersten Fotoshooting, für das der imposante Backsteinbau den idealen Hintergrund bietet, schlendern wir zum Café des Eimsbütteler Turnverbands. Auf dem Weg dorthin erzählt der emeritierte Professor der HafenCity-Universität, dass diese Art der Fenster ein Element der Moderne sei, das auf eine Tradition aus den Niederlanden zurückgehe. Schulen hätten in der Aufbruchzeit nach dem Ersten Weltkrieg eine besonders wichtige Rolle in den Quartieren gespielt, betont Schubert: „Sie waren nicht nur einfach Schule, sondern auch Veranstaltungsort, wo musiziert und Theater gespielt wurde. Dort traf man sich.“ Deshalb liegen die von Schumacher geplanten Schulen in den Stadtteilen auch immer an exponierten Stellen.

Seit 50 Jahren beschäftigt sich Dirk Schubert, der am 5. Juni seinen 70. Geburtstag feierte, mit Baugeschichte und Stadtentwicklung. Er hat Architektur und Soziologie studiert, legte 1976 eine Diplomarbeit zum „Massenwohnungsbau in Hamburg“ vor, promovierte 1981 mit einer Arbeit über Stadtbaugeschichte und habilitierte sich 1996 mit einer Studie zur „Stadterneuerung in London und Hamburg“.

Hamburgs erster städtebaulicher Erneuerer im frühen 20. Jahrhundert war der von Schubert sehr geschätzte Fritz Schumacher, der im September 1909 seinen Dienst als Baudirektor und Leiter des Hochbauwesens in Hamburg antrat. Während seiner bis 1933 dauernden, nur von einem Zwischenspiel in Köln für drei Jahre unterbrochenen Tätigkeit revolutionierte Schumacher das Stadtbild der Elbmetropole. In dieser Zeit ließ er fast alle öffentlichen Gebäude nach seinen Vorstellungen bauen. Bei der Errichtung der Wohnquartiere stammten alle Vorgaben von ihm,

die von zahlreichen Architekten umgesetzt wurden. Direkt nach seinen Plänen wurden mehrere Siedlungen in der Hansestadt errichtet, darunter die Fritz-Schumacher-Siedlung in Langenhorn.

„Schumacher war eine prägende Persönlichkeit, dank seiner in den 1920er-Jahren gebauten Siedlungen ist ein einheitliches Stadtbild entstanden“, sagt Schubert. Meistverwendeter Baustoff war der Klinker, durch den die Hansestadt zum „roten Hamburg“ avancierte. „Das kann auch politisch ausgedeutet werden, da die Sozialdemokraten in der Zeit prägend in verschiedenen Koalitionen regiert haben“, so Schubert, der die von Schumacher vorgegebene Struktur bis heute für sehr wichtig hält. Sie werde als „imageprägend“ wahrgenommen. „Leider wird diese Errungenschaft durch die Wärmedämm-Verbundsysteme infrage gestellt.“ Deshalb versucht die Fritz-Schumacher-Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und den Wohnungsbau-Gesellschaften, andere Wege zu gehen. Das heißt: Dämmung nur der hinteren Fassaden sowie der Dächer und Keller.

Energetische Sanierung sei zwar grundsätzlich sinnvoll, konstatiert der Stadtentwicklungsexperte, sie zerstöre aber oftmals das alte Stadtbild. Neben dem ästhetischen Verlust hätten zumindest die Mieter auch ein ökonomisches Problem: „Weil Modernisierungskosten zu elf Prozent auf die Miete aufgeschlagen werden, rentiert sich die Maßnahme für sie meist nicht, da sie im Regelfall nicht hundert Jahre in den Wohnungen leben“, so Schubert lakonisch. Schlimmer noch als die Verschandelung des Stadtbilds durch die „Riemchen“ sei die Zerstörung von Backsteinbauten wie die des „Elisa“-Ensembles: „Den Abriss bedauere ich sehr.“

Wenn Dirk Schubert seine nach dem Abschied von der Uni neu gewonnene Freizeit nicht für den Kampf um den Backstein oder seine Arbeit für die Schumacher-Gesellschaft nutzt, spielt er Tischtennis und Tennis („Rückschlagsportarten, sagt mein Orthopäde“). Seinen Urlaub verbringt er in Ligurien, wo er zusammen mit seiner Frau, einer Architektin, ein Domizil besitzt.

An Italien liebt Schubert vor allem „das Essen, das Wetter und die relaxten Menschen“. Doch auch von reisefreudigen Deutschen ist er dort umgeben. Gleich beim ersten Aufenthalt in seiner zweiten Heimat traf seine Tochter ihren ehemaligen Gymnasiallehrer, mit dem die Schuberts heute eine Freundschaft verbindet. Weihnachten, Ostern und drei bis vier Wochen im September verbringt die Familie in Bella Italia. In Hamburg wohnt das Ehepaar – die Tochter ist mittlerweile erwachsen und arbeitet als Designerin in London – beim Altonaer Spar- und Bauverein in einer Genossenschaftswohnung im „spannenden Ottensen“. ■

HAMBURG Zahl

7.722

Wohnungen wurden im vergangenen Jahr in Hamburg fertiggestellt. Damit liegt die Zahl der Neubauten unter dem Vorjahresniveau. 2015 freuten sich Hamburgs Wohnungssuchende noch über 8.521 Neuzugänge auf dem Wohnungsmarkt. (Quelle: Statistikamt Nord)

(as) Die Deutschen reisen gerne und viel: 2016 ist jeder Bundesbürger im Durchschnitt 20 Tage privat verreist – insgesamt kommt so die stolze Zahl von rund 1,7 Milliarden Urlaubstagen zusammen (Quelle: BTW-Tourismusindex/GfK 2016). Am beliebtesten ist der Bade- und Sonnenurlaub, den im vergangenen Jahr 36 Prozent der Reisenden begingen (Quelle: Statista). Damit zu Hause jedoch nichts schief läuft, während Sie sich im Liegestuhl zurücklehnen, sollten Mieter einige Vorkehrungen treffen. Mit diesen Tipps machen Sie die heimische Mietwohnung urlaubsfest:



- ✓ Stellen Sie sicher, dass die Zahlungstermine für Miete, Nebenkosten, Strom, Telefon, Gas und Versicherungen eingehalten werden.
- ✓ Haben Sie laut Mietvertrag die Treppenhausreinigung oder das Rasenmähen übernommen, müssen Sie während des Urlaubs für eine Vertretung sorgen. Am besten sprechen Sie sich mit Nachbarn ab.
- ✓ Hinterlegen Sie Ihre Urlaubsadresse oder Handynummer beim Vermieter oder der Verwaltung.
- ✓ Damit man im Notfall in die Wohnung gelangen kann – zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch –, ist es sinnvoll, einen Zweitschlüssel bei Nachbarn oder Bekannten zu deponieren. Informieren Sie ihren Vermieter oder Hausverwalter darüber, wer einen Zweitschlüssel hat. Vermieter haben keinen Anspruch auf einen Wohnungsschlüssel.
- ✓ Schließen Sie Fenster und Türen, drehen Sie Wasseranschlüsse ab, ziehen Sie Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose.
- ✓ Schützen Sie die Wohnung vor Einbrechern: Nutzen Sie Zeitschaltuhren an Steckdosen, die Lampen automatisch an- und ausschalten. Bitten Sie Nachbarn, in unregelmäßigen Abständen die Jalousien auf- und zuzuziehen. Installieren Sie spezielle Sicherungseinrichtungen an Türen und Fenstern – der Vermieter muss dem Einbau zustimmen!
- ✓ Beauftragen Sie jemanden, der Ihren Briefkasten leert und die Blumen gießt!

Buchtipp Kunst en passant

In zwölf Touren führt der beliebte Stadtführer aus dem Junius-Verlag mithilfe übersichtlicher Karten durch Hamburger Parks und Gärten, zu Kirchen, über Plätze und zu historischen Denkmälern sowie zu moderner Skulptur und Plastik. Die vorgeschlagenen Spaziergänge ermöglichen es dem Flaneur, auf spielerische Weise Kunstorte und -werke in der Stadt kennenzulernen. Kunstexperten stellen dazu in den lehrreichen Texten ihr fundiertes Wissen zur Verfügung. Für die Neuauflage des erstmals 2011 erschienen Buchs wurden die Touren und der Adressteil vollständig überarbeitet. (bw) ■



Kunst in Hamburg: 12 Spaziergänge, Stuttgart, Junius Verlag 2016, 348 Seiten, 19,90 Euro

Kündigungskalender

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

der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei **dreimonatiger Kündigungsfrist** endet, und schließlich den Termin für

die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Juli 2017	30. September 2017	2. Oktober 2017
3. August 2017	31. Oktober 2017	1. November 2017
4. September 2017	30. November 2017	1. Dezember 2017
5. Oktober 2017	31. Dezember 2017	2. Januar 2017

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

Buchtipp Tagebuch einer Entmietung

Von Britta Warda

Die Journalistin Katrin Rothe schildert die persönliche Geschichte ihrer Entmietung. Nachdem ein Investor den Altbau in der Bergstraße, Berlin-Mitte, gekauft hat und mit Luxussanierungen die bis dato bezahlbaren Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln versucht, beginnt für die Autorin und ihre Hausgemeinschaft ein Kampf mit skrupellosen Spekulanten und ihren Erfüllungsgehilfen.

Drohungen, Abmahnungen, Prozesse – die Mieter sehen sich nervenaufreibenden Schikanen ausgesetzt. Nach einem zähen Behördenmarathon stellen sie frustriert fest, dass sie von der Politik kaum Hilfe zu erwarten haben. Entmietungsfirmen, die schamlos Dienstleistungen zur Vertreibung von unliebsamen Mietern anbieten, agieren völlig legal. Gegen die Machenschaften der Investorenmafia können sich die Betroffenen nur auf zivilrechtlichen Wege wehren. Hilfe bekommen sie dabei von den Mietervereinen. Katrin Rothe führt Tagebuch und greift zur Kamera, um die Vorgänge zu dokumentieren. Der Kampf dauert zwei Jahre – am Ende halten nur wenige den psychischen Belastungen stand. Der Rest zieht aus.

In Folge der Finanzkrise und sinkender Zinsen investieren immer mehr Anleger ihr Geld in Häuser und Wohnungen: in Betongold! Die Geschichte aus der Bergstraße steht exemplarisch für einen Verdrängungsprozess Zehntausender Mieter aus zentrumsnahen Wohnungen, der in vielen Großstädten stattfindet.

Katrin Rothe will mit ihrem Buch Mut machen, aufklären und Betroffenen helfen, alle Möglichkeiten des Mieterschutzes zu nut-

zen, um günstigen Wohnraum zu erhalten. Das Buch enthält im zweiten Teil ein Glossar mit vielen hilfreichen Ratschlägen. So ist es beispielsweise wichtig, zwischen Instandhaltung und Modernisierung zu unterscheiden. Oft gehören als Modernisierung deklarierte Maßnahmen eigentlich zur Instandhaltung und müssen deshalb nicht vom Mieter bezahlt werden, zumal dann, wenn der Eigentümer das Haus im Vorfeld verfallen und nur das Nötigste reparieren ließ – leider eine mittlerweile gängige Praxis. Im Kapitel „Miese Methoden und Gegenstrategien“ gibt die Autorin konkrete Tipps, wie man auf Schikanen reagieren sollte. Ganz wichtig, egal wie schlimm der Feind agiert: nie „Arschloch“ sagen!

Vor der Veröffentlichung ihres Tagebuchs hat die Journalistin einen Film zum Thema für die Sender arte und rbb gedreht, der 2014 mit dem Grimme-Preis ausgezeichnet wurde. Rothe kämpft mit ihren Mitteln für das Solidarprinzip und fordert unter anderem, dass die Politik endlich Verantwortung übernimmt und nicht weiterhin landeseigene Wohnungen und Grundstücke an den meistbietenden Investor verhökert. ■



Katrin Rothe: **Betongold: Wie der Immobilienhype durch mein Wohnzimmer marschierte**, Berlin 2017, Christian Links Verlag, 248 Seiten, 18 Euro

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print
CITY

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

preiswert · schnell · professionell

IHR NÄCHSTER UMZUG? WIR PACKEN DAS!



JAN BODE 
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

www.bodespedition.de

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · Tel. +49 (0)40 797 50 500



Preisrätsel

Teich- biume	5	eher, früher als		Post- sendung	aufge- schich- teter Haufen		inhalts- los
						3	Einbrin- gen der Feld- früchte
auffällig modern Geklei- deter		Trink- bedürf- nis		Aufguss- getränk			
							2
Schrei			1	Orts- bestim- mung			Bewe- gungs- organ d. Fische
Kügel- chen, Pille	ugs.: sich sehr an- strengen	8	gebun- dene Schreib- blätter				
				4			
			erste Frau (A. T.)		großer Fluss in Ägypten		Einfahrt, Eingang
Wind- richtung		Bedroh- lichkeit einer Lage					
	7			Standard der Film- empfind- lichkeit	6		
Reiz- leiter im Körper		großer Greif- vogel					® s0811-0116

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

Raten Sie doch wieder mit!

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

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2017 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2017 lautet:

PREDIGER

Die Gewinner sind:

Horst Koch, Hartmut Pampel, Manfred Brandt, Hilde Lüdemann, Mari-
anne Klein, Willy und Christa Griesbach, Hildegard Becker, Manfred Rel-
ling, Alfred Kobjolle, Edeltraud Klückmann (alle wohnhaft in Hamburg)



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

Nicht selten werden Mieter mit flapsigen Antworten des Vermieters konfrontiert, wenn sie den Wunsch äußern, einen weiteren Haus- und Wohnungsschlüssel für den Briefträger oder den woanders lebenden Partner zu bekommen. Viele Vermieter lehnen ab und schieben pauschal Sicherheitsbedenken vor. Deshalb kommt es zu unnötigen Meinungsverschiedenheiten über die Frage, wie viele Wohnungsschlüssel ein Mieter beanspruchen darf.

Zunächst einmal hat der Mieter einen Anspruch auf Übergabe so vieler Schlüssel, wie es Bewohner gibt. Bei einem Singlehaushalt kann der Mieter je zwei Haus- und Wohnungsschlüssel verlangen, da ihm die Möglichkeit gegeben werden muss, beispielsweise einer Vertrauensperson bei längerer Abwesenheit einen Schlüssel zu überlassen. Hat in diesen Fällen der Vermieter nicht genügend Schlüssel vorrätig, muss er sie auf eigene Kosten anfertigen lassen und dem Mieter übergeben. Benötigt der Mieter aber mehr Wohnungsschlüssel, weil er mehreren Personen seines Vertrauens den Zugang zu seiner Wohnung ermöglichen will, muss er die Kosten für die Herstellung dieser Schlüssel aus eigener Tasche bezahlen. Der Vermieter sollte darüber informiert werden, ob der Mieter weitere Schlüssel hat anfertigen lassen und an wen diese übergeben worden sind. Mieter sollten aber nicht vergessen, dass sie beim Auszug verpflichtet sind, sämtliche, also auch die nachgemachten Schlüssel auszuhändigen. Sollte dies nicht mehr möglich sein, dann muss der Mieter damit rechnen, dass der Vermieter aus Sicherheitserwägungen die Schlösser austauschen lässt. Die Kosten, die bei verbundenen Sicherheitsschließanlagen sehr hoch sein können, müsste der Mieter tragen.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

IMPRESSUM

Herausgeber:
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhaus 20
20097 Hamburg
Tel. (040) 8 79 79-0, Fax (040) 8 79 79-110
www.mieterverein-hamburg.de
info@mieterverein-hamburg.de

Redaktion:
Siegmond Chychla (verantwortlich),
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel, Volker Stahl;
Dr. Rolf Bosse, Stefan Schmalfeldt, Jens Natter (Car-
toons). Mit „dmb“ gekennzeichnete Artikel entnommen
aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mie-
terbund e.V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Gestaltung: Wolfgang Scheerer

Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg

Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
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

SEID KEIN FAULES GEMÜSE!

SPEISERESTE UND KÜCHENABFÄLLE GEHÖREN
IN DIE **BIOTONNE!**



AB IN DIE GRÜNE BIOTONNE!

Was alles in die Biotonne gehört, welche Vorteile sie bietet und wie Sie selbst mitmachen können, erfahren Sie unter:
www.stadtreinigung.hamburg oder Tel. 2576-2799



STADTREINIGUNG HAMBURG