

# MieterJournal

## Wie Airbnb & Co. den Wohnraum verknappen



Ochsenwerder: **Ländlich wohnen im Hexenring**  
Porträt: **Der linke Investor Konrad Grevenkamp**  
Interview: **Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (SPD)**

**Flexibilität, Schnelligkeit, scharf kalkulierter Preis!**

Unsere Top-Bewertung finden Sie unter [www.qype.com](http://www.qype.com)

Europaweit!

**AMÖ**

**BEWERNICK** Möbeltransporte

**IHR UMZUGS-FACHBETRIEB**

**UNSERE LEISTUNGEN:**

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

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg  
**040/691 51 51**  
**info@1a-umzug.net**  
 7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

**UMZUGSUNTERNEHMEN**

**Hamburger Möbeltransporte**

**AMÖ** info@hamburger-moebeltransporte.de

»Umzüge mit Qualität zum Festpreis«  
**Telefon: (0 40) 28 51 51 91**

- ✓ Umzüge
- ✓ Transporte
- ✓ Seniorengerechte Umzüge
- ✓ Einlagerungen
- ✓ Möbelmontagen vom Fachmann
- ✓ Privat, Büro, Gewerbe
- ✓ Umzugskartons und Zubehör
- ✓ Haushaltsauflösungen
- ✓ Abrechnung auch über Arbeitgeber, Behörden und Ämter

Wir bieten qualifizierte, TÜV-geprüfte Umzugsfachkräfte für den Anschluss von Lampen, E-Herd und Waschmaschine

Hamburger Möbeltransporte steht seit 1994 für Qualität im Umzugsmanagement und ist europaweit zertifiziert für die fachgerechte Durchführung von Umzügen und Möbeltransporten aller Art.

Neumann-Reichardt-Straße 27-33  
 Gewerbehof Christiansen, Haus Nr. 6 · 22041 Hamburg  
 Tel: (0 40) 28 51 51 91 · Fax: (0 40) 28 51 51 92  
 info@hamburger-moebeltransporte.de

**Preisnachlass für Wohnungsumzüge!**

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

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

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.uts-sellenthin.de](http://www.uts-sellenthin.de)  
 (040) 68 94 56-0

**Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.**

hanseatisch gründlich  
[www.hamburger-umzug.de](http://www.hamburger-umzug.de)

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

**040 - 209 77 164**  
**Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch**  
 22089 Hamburg  
 Wandsbeker Chaussee 116

**Umzüge**  
**040 / 66 23 91**  
 Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

**50 JAHRE**

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

**AMÖ-Spediteure**  
 Die Umzugs-Experten

AAB Rudolf Bauer GmbH  
 Allgemeiner Allround-umzugsservice  
 Tel. 040 / 6 77 14 69  
 Fax 040 / 66 21 81  
 E-Mail: info@bauerumzug.de

Tonndorfer Weg 21-23  
 22149 Hamburg  
 Deutschland

**Editorial**

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,



kurz vor den Sommerferien hat das Landgericht Hamburg letztinstanzlich entschieden, dass die Mietpreisbremse in Hamburg Mitte 2015 nicht korrekt eingeführt wurde. Doch hier sollen nicht erneut die handwerklichen Fehler und Versäumnisse des Senats thematisiert werden. Vielmehr möchte ich frei nach dem Motto „jedes Problem birgt eine Chance“ das Positive hervorheben, das die seit Juli geltende Mietpreisbremse II mit sich bringt.

voll. In rund 80 Prozent der Fälle gibt es bei der Miethöhe Anhaltspunkte dafür, dass die Vermieter sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben halten.

Bagatellisiert wird die zulässige Miethöhe durch viele Vermieter aber nicht nur beim Abschluss neuer Mietverträge. Auch Mieterhöhungen in bestehenden Mietver-

**Datenmaterial rechtfertigt die Mietpreisbremse**

hältnissen lassen in vielen Fällen darauf schließen, dass der angespannte Wohnungsmarkt von Vermietern vielfach dazu ausgenutzt wird, Mieterhöhungen zu fordern, die nicht nur unbegründet, sondern auch falsch sind (Seite 9). Dieses Verhalten lässt sich nur dadurch erklären, dass die Angst der Mieter vor Verlust der Wohnung und der Mangel an Sanktionen als Einladung dafür verstanden wird, sich außerhalb der Rechtsordnung zu stellen. Immer öfter soll es auch dazu kommen, dass seriöse Hausverwaltungen von den Vermietern regelrecht dazu angehalten werden, gegenüber den Mietern „harte Bandagen“ anzulegen, wenn sie die Verwaltung der Immobilie nicht verlieren wollen.

**Es lohnt sich, Mieterrechte einzufordern**

Trotz dieser mehr als unerfreulichen Entwicklung besteht für gut informierte und organisierte Mieter kein Anlass dafür, zu verzweifeln. Vielmehr zeigen die Erfahrungen unserer Mitglieder, dass es sich lohnt, auch in einem Mietverhältnis seine Rechte einzufordern – und wenn es sein muss, mithilfe des Mietervereins durchzusetzen.

Positiv ist auch die öffentliche Ermunterung der Mieterinnen und Mieter durch die Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, die Angemessenheit der Mieten bei neu abgeschlossenen Verträgen unter anderem durch den Mieterverein zu Hamburg prüfen zu lassen. Dass dies dringend erforderlich ist, zeigen unsere kostenlosen Mietpreisbremse-Checks eindrucksvoll.

**Ihr Sigmund Chychla**  
 Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

**Mieterverein aktuell**

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Jan Spingler; Leserbrief
- 5 Einladung zur Mitgliederversammlung; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (6)

**Leben in Hamburg**

- 6 Hamburgs Kampf gegen Airbnb
- 9 Mieterhöhungen – die schlimmsten Fälle
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (6): Horn
- 12 Interview zur Grundsteuerreform mit Finanzsenator Andreas Dressel
- 14 Ochsenwerder: Das Dorf in der Stadt

**Mietrecht**

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Kündigungen des Mietvertrags
- 22 BGH-Urteile, Folge 61

**Politik & Wohnen**

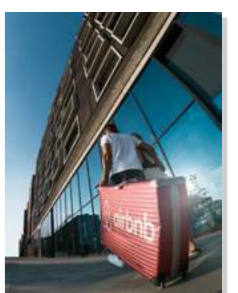
- 24 Mieterverein zu Gast bei CDU-Eimsbüttel; Schulklasse zu Besuch beim Mieterverein
- 25 Interview mit Marielle Eifler, neue Verwaltungsratsvorsitzende der Verbraucherzentrale; Leserbrief
- 26 Hilfsangebote für Menschen mit Messie-Syndrom
- 27 Gemeinnützige Rechtsberatung: Mieterverein unterstützt die Bucerius Law Clinic; Neuerlass der Mietpreisbremse für Hamburg

**Vermischtes**

- 28 Das Porträt: Konrad Grevenkamp, Investor mit Herz
- 29 Tipps für Mieter; Buchtipps: Große Bergstraße; Kündigungskalender
- 30 Buchtipps: Welterbe Kontorhäuser
- 31 Mieta-Witz; Rätsel; Impressum

**Titelbild**

Wie Airbnb & Co. den Wohnraum verknappen.  
 Foto/Montage: Scheerer



# LESERBRIEF

## ERBBAURECHT, NICHT ERBPACHT

Sehr geehrter Herr Chychla,

dass insbesondere in ländlichen Regionen der Begriff der „Erbpacht“ fälschlicherweise noch immer für das Erbaurecht verwendet wird, war mir bekannt. Dass allerdings die Leiterin des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Frau Siebeck, diesen Terminus ebenfalls verwendet haben soll, hat mich doch etwas erstaunt.

Bei der Erbpacht handelt es sich um ein dingliches Nutzungsrecht, auf fremdem Grund einen landwirtschaftlichen Betrieb zu halten, während beim Erbaurecht das Halten eines Bauwerks bestimmend ist. Die Erbpacht war nach Art. 63 EGBGB auch nur landesrechtlich zulässig. Heute gibt es dieses Rechtsinstitut neben dem Erbaurecht (welches bereits auch schon seit 1919 besteht) nicht mehr. Die Erbpacht wurde durch das Kontrollratsgesetz in der Nachkriegszeit verboten.

Es wäre also an der Zeit, den Begriff „Erbpacht“ im Zusammenhang mit dem Erbaurecht nicht mehr zu verwenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Manfred P.

## ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr P.,

vielen Dank für Ihre sachkundigen Ausführungen, in denen Sie zutreffend auf den Unterschied zwischen dem Erbaurecht und der vor rund 70 Jahren abgeschafften Erbpacht hinweisen.

Ich bin davon überzeugt, dass auch Frau Siebeck dieser Unterschied bekannt sein dürfte. Ursächlich für die Vermengung beider Begriffe war offenbar die Moderation der Diskussionsrunde. Möglicherweise ist davon abgesehen worden, den Moderator auf den Fehler aufmerksam zu machen, um nicht oberlehrerinnenhaft zu wirken. Nach meiner Erinnerung hat Frau Siebeck im weiteren Verlauf der Diskussion dann zutreffend von dem Institut des Erbaurechts gesprochen.

Mit freundlichen Grüßen  
Siegmond Chychla, Vorsitzender



Fotos: Salewski

UND WAS MACHEN SIE SO?

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

(as) Wer Jan Spingler sucht, findet ihn selten an seinem Schreibtisch. Der 55-Jährige ist fast immer unterwegs, meist mit einem roten Stapel im Arm. Als „Herr der Akten“ sorgt Spingler dafür, dass die Unterlagen der Mitglieder zur richtigen Zeit am richtigen Ort sind. Er legt Akten für Beratungen bereit, bringt sie zurück und forscht nach, wenn etwas fehlt. Während der Aktenverwalter zwischen Erdgeschoss und fünftem Stock der Mietervereins-Zentrale pendelt, legt er täglich rund zwölf Kilometer zurück. Sport in der Freizeit? Überflüssig! Seit achteinhalb Jahren hält der Job beim Mieterverein Spingler fit. Bewegung war dem gebürtigen Hamburger schon immer wichtig. Als Siebenjähriger lief er zum ersten Mal über den Fußballplatz, später spielte er in der 3. Liga und verdiente damit seinen Lebensunterhalt. Mit seiner Mannschaft kam Spingler weit herum, kickte in St. Petersburg und in Miami. Nach dem Abitur studierte er Sportwissenschaft mit Schwerpunkt Medien und Journalismus und arbeitete lange als Redakteur in einer Sportfoto-Agentur.

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

Das Arbeitsklima ist sehr gut, man ist sehr kollegial miteinander. Ich komme gerne zur Arbeit und fühle mich wohl hier.

#### Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Neben Fußball habe ich lange auch Squash und Tennis gespielt. An der Uni habe ich diverse Sportarten ausprobiert, wie zum Beispiel Baseball.

#### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Ich fliege nicht mehr so gerne, das schränkt die Auswahl deutlich ein. Aber nach Skandinavien würde ich gerne fahren. Den Süden Europas kenne ich schon sehr gut, der Norden interessiert mich.

#### Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert?

Mein Lieblingsfilm ist „Zwei Banditen“ mit Paul Newman und Robert Redford. Den habe ich lange nicht mehr gesehen und würde ihn gerne wieder schauen.

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

Meine Geburtsurkunde und so viele wichtige Unterlagen, wie ich tragen kann. Kaum vorstellbar, was passiert, wenn so ein ganzes Leben wegbrennt.

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 1. Oktober, 5. November und 3. Dezember

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



Foto: Eberhardt

Marielle Eifler und Siegmund Chychla, Vorsitzende des Mietervereins

## Wussten Sie ...

... dass durch den Lock-in-Effekt immer mehr Hamburger gezwungen sind, in ihren alten Wohnungen zu bleiben, obwohl sie gerne umziehen würden?

(as) Wer aus der elterlichen Wohnung ausziehen möchte, als Paar mit Kinderwunsch mehr Platz braucht oder nach einer Trennung ein neues Zuhause finden muss, steht meist vor großen Herausforderungen. Nicht anders geht es Rentnern, die ihre großen familiengerechten Wohnungen aufgeben wollen, um in kleinere preiswertere zu ziehen. Weil in Hamburg rund 40.000 bezahlbare Wohnungen fehlen, steigen die Mieten unaufhaltsam weiter. Bei Neuabschlüssen wird die alte Miete nicht selten verdoppelt. Keine guten Voraussetzungen für einen Umzug also.

Das zeigt auch die Statistik: Nach Analysen des Energiemanagers Techem sank die Umzugsquote der Hansestadt seit 2007 von 12,7 auf 7,4 Prozent im Jahr 2017. Angesichts der sinkenden Mobilität sprechen Wissenschaftler von einem sogenannten Lock-in-Effekt. Durch die hohen Mieten bei Neuabschluss können sich viele einen Umzug nicht mehr leisten und sind in ihren alten Wohnungen regelrecht „eingesperrt“, obwohl diese nicht mehr zu ihren Lebensumständen passen.

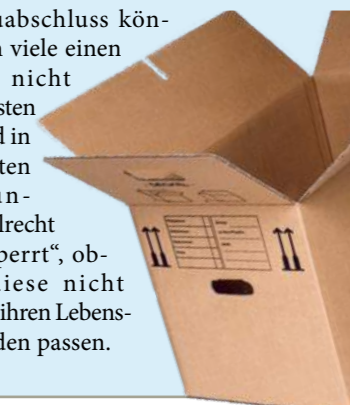


Foto: Wikipedia

## Einladung

### EINLADUNG ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG DES MIETERVEREINS ZU HAMBURG VON 1890 R. V.

am Dienstag, 13. November 2018, 18.30 Uhr, im Musiksaal des Gewerkschaftshauses, Besenbinderhof 57 a, 20097 Hamburg.

#### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung von Ehrengästen sowie Ehrungen langjähriger und verdienter Mitglieder
2. Referate des DMB-Präsidenten Dr. Franz-Georg Rips und von DMB-Direktor Lukas Siebenkotten zu aktuellen mieten- und wohnungspolitischen Fragen
3. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Siegmund Chychla
4. Kassenbericht der Schatzmeisterin
5. Bericht der Kassenprüfer
6. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 5
7. Entlastung des Vorstands
8. Vorstandswahlen
9. Kassenprüferwahlen
10. Schlussworte des Vorsitzenden
11. Anträge zur Tagesordnung müssen dem Vereinsvorstand spätestens am 30. Oktober 2018 vorliegen (§ 12 Ziffer 1 der Vereinsatzung).

Wir freuen uns auf Ihr Kommen! Es wird bestimmt ein anregender und informativer Abend im schönen Ambiente des historischen Musiksaals des Gewerkschaftshauses. Als Dank für Ihr Interesse erhalten Sie vor Ort kleine, aber nützliche Präsentie. Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis mit, falls Sie ihn zur Hand haben. Alternativ genügt Ihr Personalausweis.

Siegmond Chychla, Vorsitzender

Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende



## Schicke Schimmelbude

(as) Von außen sah der schicke Altbau im noblen Eppendorf wunderschön aus, doch innen bot sich Manfred Steinröx ein ganz anderes Bild. Die Außenwände der teuren 120-Quadratmeter-Wohnung waren von grünem, gelbem und schwarzem Schimmelpilz bedeckt. Besonders schlimm sah es im Kinderzimmer aus: Die Playmobil-Figuren im offenen Wandregal standen vor einer Schimmellandschaft. Die Sporen hatten sich längst auf dem Spielzeug verteilt und waren so auf den Kinderhänden gelandet. Trotzdem interessierte sich die Vermieterin nicht für das Problem. „Wahrscheinlich ahnte sie, dass es teuer werden würde“, sagt Steinröx. Der Gutachter ging dem Schimmelbefall im Auftrag der Mieter auf den Grund. Und fand schnell heraus, dass die unzureichend gedämmten Wände Schuld waren. Während die warme Luft durch sie nach draußen drang, kühlte es im Inneren ab, Feuchtigkeit setzte sich an der Wandoberfläche ab und es bildete sich Schimmel. Egal, wie viel die Mieter heizten – es war zwecklos. Nur eine zusätzliche Wärmedämmung könne das Problem dauerhaft lösen, so Steinröx.



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

# „Knallhartes Geschäftsmodell“

Wie hippe Internet-Portale für Zweckentfremdung von Wohnraum sorgen



Von Volker Stahl

**„Sei dort zuhause“, „Teile Deine Welt“ – so lauten die Slogans von Airbnb, einem der bekanntesten und erfolgreichsten Unternehmen der Shared Economy. Nicht mehr eine Ferienwohnung buchen oder in ein Hotel einziehen, sondern wie bei Freunden in deren Wohnung leben und das Reiseland, die Stadt kennenlernen, mit Einheimischen leben. Dieses Bild vermitteln Airbnb, gflats, FeWo-direkt, wimdu und ähnliche Portale durch geschickt angelegte Werbekampagnen. Doch es gibt auch die Kehrseite der Medaille – die Vernichtung von Wohnraum in touristisch angesagten Großstädten, der Hamburg mit der geplanten Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes jetzt den Kampf angesagt hat.**

„Welcome to the heart of Hamburg“. Natalie, laut eigener Auskunft Airbnb-Mitglied seit März 2015, bewirbt ihre Wohnung in der Buchardstraße (Altstadt) im Slang, der für das Portal typisch ist: „Moin Moin Leute, ich bin ein aufgeschlossener, vielseitig interessierter Mensch, der gern mit anderen Leuten zusammen kommt.“ Doch bei Lichte besehen dürften sich Natalies „aufregende und sehr spannende“ Kontakte mit „interessanten Personen aus der ganzen Welt“ auf die schöne Übergabe der Schlüssel für ihre 110 bis 195 Euro teure Unterkunft beschränken.

„Ich habe die Schlüsselübergabe vor der Eingangstür schon mehrmals beobachtet“, berichtet Christian Schwarz\*, Mieter einer der 17 Wohnungen im 1936 erbauten Rotklinkerhaus. „Es gibt viele Wechsel. Wenn ich die Leute darauf anspreche, bestätigen sie, dass sie eine Airbnb-Wohnung mit großem Wohnzimmer und Mini-Küche angemietet haben – meistens sind es Familien.“ Die Kurzzeit-Untermieter erzählen dann, dass die Wohnung wie ein Hotel hergerichtet sei. Aktuell wird das Haus umgebaut, seitdem scheint das Geschäft etwas zu stocken. Am 22. August waren neun Tage im September noch nicht gebucht.

**Pro Monat sind für Vermieter 4.000 bis 6.000 Euro drin**

Laut Auskunft von Schwarz und seiner Mitstreiterin Diana Müller\* lebte die

Airbnb-Vermieterin jahrelang selbst im Haus und zahlt eine geringe Miete. „Sie profitiert von dem Glücksfall, dass Wohnraum in Hamburg sehr begehrt ist“, kritisiert Müller das Geschäftsgebaren von Natalie, „doch statt zum gleichen Preis unterzuvermieten, kassiert sie ab und hat so quasi ein zweites Einkommen – das finde ich unmöglich.“ Ein Gast habe ihr erzählt, dass er für vier Nächte 800 Euro bezahlt habe, berichtet Müller: „Auch wenn darin wohl die Vermittlungsgebühren enthalten sind, möchte ich bei diesen Summen



Zweckentfremdung: In diesem Wohnhaus in der City befindet sich eine „Airbnb-Wohnung“. Foto:stahlpress

nicht wissen, wie viel die abzockt.“ Nun ja, in guten Monaten sind für Natalie locker 4.000 bis 6.000 Euro abzüglich ihrer regulären Miete drin. Diana Müller sieht das Treiben kritisch: „Man darf verzweifeln Wohnungssuchenden nicht auf diese Weise Wohnraum entziehen und derart Profit daraus schlagen. Das ist keine persönliche Sache mehr, sondern hat eine politische Bedeutung.“

Und wie reagiert der Vermieter, der schwedische Immobilien-Investor Akelius

GmbH, auf das Treiben? „Die Untervermietung von Wohnraum bedarf laut aktueller Gesetzgebung der Zustimmung des Vermieters. Hinzu kommt, dass eine häufige und nach Tagen bemessene Untervermietung, wie sie für Airbnb typisch ist, als gewerbliche Untervermietung und damit als Zweckentfremdung einzuordnen ist. Demnach würden wir mit den notwendigen mietrechtlichen Konsequenzen vorgehen“, antwortet die Hamburger Akelius-Sprecherin Stefanie Schulke und verspricht: „Wir werden den Hinweisen nachgehen!“

## Boomtown Hamburg

Hamburg boomt. Die Stadt wächst und zieht, wie andere Metropolen auch, immer mehr Touristen an. Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der Übernachtungsgäste auf 14 Millionen Übernachtungen pro Jahr verdoppelt, jeder Siebte bucht bei privaten Anbietern. Rund 400 Pensionen und Hotels, die 65.000 Betten im Angebot haben, konkurrieren mit den Wohnungsbörsen im Internet, die meist Homesharing vorgaukeln, aber immer öfter komplette Wohnungen im Angebot haben. Rund 270.000 Hamburg-Touristen mieteten sich nach Medienberichten 2017 allein über Airbnb privat bei knapp 5.400 Gastgebern ein, die mehr als 6.200 Objekte anboten – Tendenz steigend! Zum Vergleich: Die drei Luxushotels Atlantic, Vier Jahreszeiten und The Fontenay kommen auf 185.000 Übernachtungen – wenn sie ganzjährig ausgebucht sind.

## Wohnraumschutz in Hamburg seit 1971

Die private Konkurrenz bereitet Norbert Aust, Vorsitzender des Tourismusverbands Hamburg, große Sorgen: „Die privaten Anbieter müssen keine Auflagen erfüllen. Brandschutz, Sicherheitsmaßnahmen und Meldepflicht entfallen bisher bei privaten Vermietungen.“ Doch Hamburg hat sich lange allenfalls mit stumpfem Schwert gegen den Missbrauch gewehrt. Zwar gilt in der Hansestadt seit 1971 das Verbot, Wohnraum für andere Zwecke zu nutzen, doch bei der Ahndung von Verstößen hakte es. Laut Senatsantwort auf eine Kleine Anfrage der CDU wurden von Januar bis Juli 2018 von 20 Mitarbeitern außer Leerständen und Schimmelwohnungen auch 72 zweckentfremdete Wohnungen aufgespürt. Im Bezirk Mitte war es aber keine einzige, weil von offiziell vier Planstellen wegen eines Todesfalls und

Versetzungen aktuell keine mehr besetzt ist. Erschreckend: Wurden 2016 hamburgweit noch Bußgelder in Höhe von 72.750 Euro verhängt, gab es 2018 nur noch einen Fall in Altona, der mit 500 Euro geahndet wurde.

## Gesetzesverschärfung gegen Missbrauch

Dieser Missstand soll nun mit der vom Mieterverein zu Hamburg lange geforderten Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes beendet werden. Künftig müssen sich alle



Monika Drebold wurde Opfer eines Vermieters, der Eigenbedarf vorgetäuscht und die Wohnung im Internet vermarktet hat. Foto:stahlpress

Anbieter von Ferienwohnungen registrieren lassen und Übernachtungen den Steuerbehörden melden. Außerdem wird die Vermietungszeit auf maximal acht Wochen pro Jahr (bisher: sechs Monate) reduziert und der Bußgeldhöchstbetrag auf 500.000 Euro verzehnfacht. Zusätzlich werden die Stellen für Wohnraumschützer auf insgesamt 22 aufgestockt. „So ziehen wir schwarze Schafe unter den Ferienwohnungsvermietern zur Verantwortung“, verspricht Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

## Airbnb reagiert zickig

„Die vorgeschlagenen Regeln sind unverhältnismäßig und würden den Hamburger Bürgern die gelegentlich ihr Zuhause vermieten und am Tourismus teilhaben wollen, schaden. Profiteur der Regelungen wäre vor allem die Hotel-Lobby“, giftete Airbnb nach den Ankündigungen der Behörde. Der Bettenbörsen-König hatte bereits im Frühjahr 2018 als Reaktion auf das verschärfte Zweckentfremdungsverbot in Berlin einen dreisten Werbespot drehen lassen: „Für einen Gemüsedöner eine Stunde anste-

hen – geht. Auf einem Flughafen grillen, gärtnern, oder longboarden – geht. Oben ohne in der U Bahn, unten ohne im Club – geht auch. Anschauzen, zurückschnauzen und zusammen Bier trinken – geht immer. In Berlin geht viel. Nur das ganze eigene Zuhause teilen, das geht nicht so einfach. Ein unklares Gesetz erschwert vielen Berlinern das Homesharen.“

Eine sehr spezielle Sicht der Dinge, zumal das Geschäft von Airbnb darauf angelegt ist,

von Wohnungen an Touristen konsequent vorzugehen.

Einen harten Kurs gegen Mitglieder, die einen schnellen Euro mit unzulässiger Untervermietung verdienen wollen, fährt auch die Hamburger Lehrerbau-Genossenschaft. „Wir haben nichts gegen den Besuch von Freunden in einer genossenschaftlichen Wohnung. Aber von Freunden nimmt man kein Geld für die Übernachtung und Freunde sucht man nicht bei Airbnb“, sagt Lehrerbau-Vorstandsmitglied Martin Siebert. „Wer seine Wohnung gewerblich untervermietet, den erwarten im Interesse der übergroßen Anzahl unser Mitglieder eine Abmahnung und im Wiederholungsfall die fristlose Kündigung. Manchmal müssen sogar wir Lehrer streng sein ...“

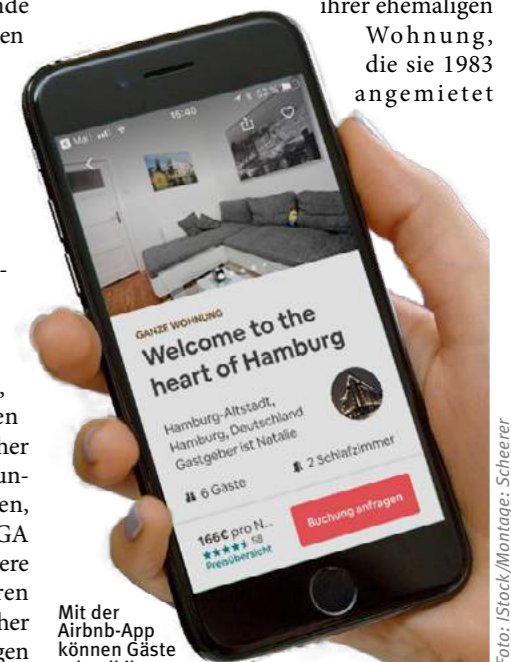
## Angeblicher Eigenbedarf – Wohnung futsch!

Was bei findigen oder skrupellosen (Unter-)Vermietern die Kasse klingeln lässt, raubt manchen den Schlaf. Dabei sind die Rollkoffer, die pausenlos durch die Szeneviertel gezogen werden, und die ständige Belagerung von Treppenhäusern durch Touristen noch das geringste Übel, wie ein Fall aus Bramfeld zeigt. Dort steht Monika Drebold in der Sollkehe 22 vor ihrer ehemaligen Wohnung, die sie 1983 angemietet

die Zweckentfremdung von Wohnraum zu fördern. Die unerlaubte Untervermietung produziert Ärger zwischen Vermietern und Mietern und trägt dazu bei, dass feiernde und lärmende Touristen den angestammten Bewohnern den Schlaf rauben und für zusätzlich anfallende Reinigungskosten sorgen.

## SAGA und Genossenschaften fahren einen harten Kurs

Die städtische SAGA Unternehmensgruppe und die Genossenschaften sehen das Treiben von Kraken wie Airbnb kritisch und machen gegen die Bettenbörsen mobil. „Wir prüfen fortlaufend, ob Wohnungen auf Internetplattformen angeboten werden“, betont SAGA-Sprecher Gunnar Gläser: „Mieter, die ganze Wohnungen oder einzelne Zimmer dort anbieten, werden konsequent abgemahnt.“ Die SAGA stelle bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung, so Gläser, daher gehöre es zu ihrem Selbstverständnis, gegen Zweckentfremdung wie der Überlassung



Mit der Airbnb-App können Gäste schnell ihre Unterkünfte buchen. Foto: iStock/Montage: Schreier



und in der sie ihre Kinder aufgezogen hat. „Als ich die Kündigung erhielt, war ich wie erschlagen. Ich hatte eine Woche zuvor von meinem Arzt die Diagnose bekommen, dass ich schwer erkrankt sei. Und dann musste ich mich noch auf Wohnungssuche begeben.“ Doch ihr Vermieter ließ sich von dem Schicksalsschlag nicht

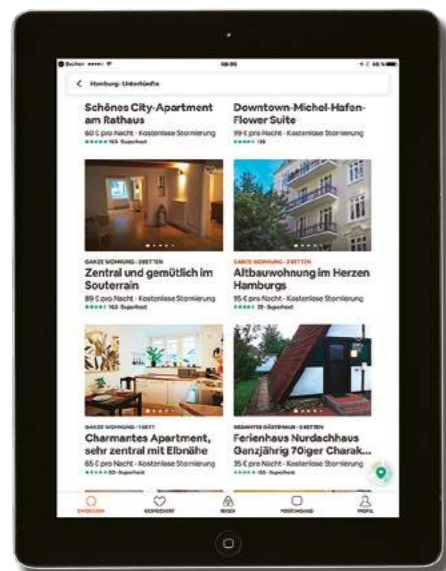
für 59 Quadratmeter und hat ein halbes Zimmer weniger. Immerhin: der Stadtteil ist derselbe. Mithilfe des Mietervereins zu Hamburg versucht Drebold nun, zumindest die Umzugskosten erstattet zu bekommen. Als wir den Ort der Vertreibung verlassen, kommt eine ehemalige Nachbarin die Treppe hinunter und ruft Drebold in Anspielung auf das laufende Entschädigungs-Verfahren zu: „Ich drücke Ihnen die Daumen, zocken Sie Ihren Ex-Vermieter ordentlich ab!“

Doch das sei wegen der geltenden Rechtsprechung nicht so einfach, sagt der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla über den „besonders krassen Fall“: „Falsch parken kostet heute 50 Euro, aber wenn jemand durch dubiose Kündigung sein Dach überm Kopf verliert, dann schneidet ihm die höchststrichterliche Rechtsprechung die Rückkehrmöglichkeit in die Wohnung

tes Geschäftsmodell“ handele. In den Fokus dieser Unternehmen geraten immer mehr komplette Wohnungen, die professionell dem Tourismus zugeführt und damit dem allgemeinen Wohnen entzogen werden. Ein abschreckendes Beispiel ist Amsterdam: 71 Prozent der 19.000 Mitwohnangebote in der Stadt der Grachten und Kanäle sind komplette Wohnungen.

**Airbnb ist in 191 Ländern und 81.000 Städten präsent**

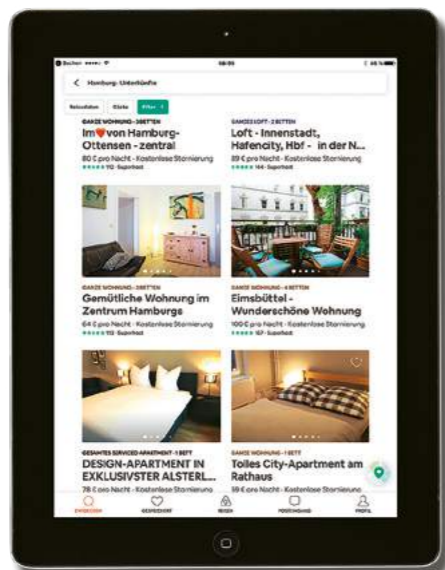
Dabei hat die Ursprungsidee der Airbnb-Gründer durchaus ihren Charme. Eines



beindrucken und bestand auf seiner Kündigung, die er mit Eigenbedarf begründete, so Drebold: „Er behauptete, seine Ehe sei in die Brüche gegangen, weshalb er gerne mit seiner Tochter in meine Wohnung ziehen würde.“ Er besitzt im Haus noch eine zweite Wohnung. Da die sich aber im Erdgeschoss befinde, käme sie nicht infrage, weil seine Tochter dort Angst vor Einbrechern hätte, argumentierte er scheinheilig.

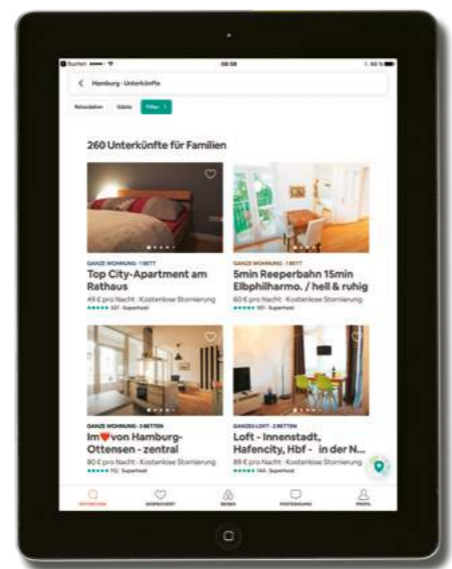
**„Ich war geschockt, eine Welt brach für mich zusammen“**

Wie sich bald herausstellte, war die rührselige Geschichte offenbar erfunden: „Kurz nach meinem Auszug bekam ich von einer Freundin den Hinweis: Da wohnen immer andere drin“, erzählt Drebold, die in einer Senioreneinrichtung arbeitet. Sie recherchierte im Internet und fand ihre Wohnung als Angebot bei Airbnb. „Ich war geschockt, eine Welt brach für mich zusammen. Ich hätte vor Wut platzen können.“ Früher wohnte sie für 560 Euro brutto auf 63 Quadratmetern, heute zahlt sie 684 Euro brutto



mit dem Hinweis ab, man könne ja auf Schadensersatz klagen. Die zu beobachtende Erosion des Rechtsempfindens in der Bevölkerung wird durch vergleichbare Entscheidungen des Bundesgerichtshofs noch gefördert“, ärgert sich der Mietrechtsexperte.

Der Fall Drebold verdeutliche, so Chychla, dass es sich bei den Wohnungsportalen im Internet um ein „knallhar-



der erfolgreichsten Start-ups aller Zeiten sei aus der Not heraus entstanden, erzählen die Firmengründer Brian Chesky und Joe Gebbia gerne. Weil sie sich eine reguläre Unterkunft in San Francisco kaum leisten konnten, hätten sie drei Luftmatratzen im Wohnzimmer aufgeblasen, um sie an Besucher einer Design-Konferenz unterzuvermieten. Im Preis inbegriffen: ein Frühstück, also „Air, bed and breakfast“, später kurz Airbnb – Luftmatratze und Frühstück. Was am 11. August 2008 begann, wuchs zu einem globalem Konzern mit knapp fünf Millionen gelisteten Unterkünften in 191 Ländern und 81.000 Städten weltweit. Geschätzter Firmenwert laut dem Portal „statista“: 31 Milliarden US-Dollar. ■

\* Namen geändert



Der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla stellte der Hamburger Lokalpresse 14 besonders dreiste Mieterhöhungsfälle vor. Fotos: Salewski

## Hamburgs Vermieter langten zu

Beängstigende Bilanz: Nur jede vierte Mieterhöhung ohne Fehler

Von Anna Salewski

**Neun Monate nach Erscheinen des neuen Mietenspiegels im Dezember 2017 zog der Mieterverein zu Hamburg am 23. August auf einer Pressekonferenz Bilanz. Bei der Prüfung von fast 4.000 Mieterhöhungsbegehren der Mitglieder durch die Rechtsabteilung des Vereins wurde eine beängstigende Häufung von falschen und unberechtigten Forderungen aufgedeckt. Drei von vier Mieterhöhungen enthielten Fehler. Die finanziellen Nachteile für die Mieter belaufen sich bei den geprüften Fällen auf bis zu 3.500 Euro im Jahr. Weil Vermieter keine Sanktionen bei falschen Mieterhöhungen fürchten müssen und die Mieter aufgrund der Wohnungsnot Angst um ihr Zuhause haben, drängt sich der Verdacht auf, dass nach dem Motto „Versuch macht klug“ verfahren wird. Dabei wird beispielsweise die Wohnlage verbessert, die Kappungsgrenze von 15 Prozent nicht beachtet, die zwölfmonatige Sperrfrist zwischen Mieterhöhungen außer Acht gelassen, der Modernisierungszuschlag hinzugerechnet oder die ortsübliche Vergleichsmiete weit über den Werten des Mietenspiegels verortet.**

„Wir stellen zusehends eine Erosion des rechtsstaatlichen Verhaltens auf Seiten vieler Vermieter fest. Besorgniserregend ist das auch deshalb, weil es sich bei der Wohnraummiete um ein Dauerschuldverhältnis handelt, dem eigentlich ein partnerschaftliches Miteinander zugrunde liegen sollte“, so Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins. Mit ihren Mieterhöhungsverlangen haben Hamburgs Vermieter seit Dezember 2017 nach Schätzungen des Vereins zu Unrecht rund 20 Millionen Euro zu viel gefordert. Dabei machte es keinen Unterschied, ob es sich um unerfahrene Kleinvermieter oder professionelle Vermieter mit größerem Wohnbestand handelte.

So schickte eine Verwaltung, die bereits seit mehr als 50 Jahren in Hamburg tätig ist, den Mietern einer Wohnanlage in Barmbek-Süd im Auftrag des Eigentümers Mieterhöhungen über 20 Prozent, obwohl in Hamburg die 15-prozentige Kappungsgrenze gilt. Außerdem wurde grundlos eine Miete verlangt, die über dem Mittelwert des Mietenspiegels liegt. Für seine Mitglieder konnte der Mieterverein eine Reduzierung um rund 500 bis 1.100 Euro

im Jahr erreichen. Doch der Forderung des Vereins, auch die Mieterhöhungen der anderen 60 Mietparteien zu korrigieren, ist der Vermieter bis heute nicht nachgekommen.

Besonders krass ist der Fall einer Mieterin aus Lokstedt, die eine Mieterhöhung über 272 Euro im Monat erhielt. Dabei missachtete ihr Vermieter den Mietenspiegel und die Kappungsgrenze gänzlich. Die Rentnerin sollte 15 statt 11 Euro pro Quadratmeter zahlen, weil die ortsüblichen Mieten im Stadtteil laut Immonet so hoch wären. Da das Mietervereins-Mitglied bereits deutlich mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietenspiegel in Höhe von 9,40 Euro pro Quadratmeter zahlt, lehnte die Rechtsabteilung jegliche Erhöhung ab. Doch der Vermieter gab nicht auf: Er setzte die 75-jährige mit einem vermeintlich guten Angebot weiter unter Druck: Sie sollte „freiwillig“ eine Mieterhöhung für fünf Jahre auf 13,80 Euro pro Quadratmeter akzeptieren – also jährlich 940 Euro mehr zahlen. Auch dieses „gute“ Angebot lehnte der Mieterverein ab.

Die negativen Erfahrungen aus der Mitgliederberatung werden auch durch die Auswertung des Online-Checks für Mieterhöhungen gestützt. Der vom Mieterverein allen Mieterinnen und Mietern der Hansestadt kostenlos angebotene Check bestätigt, dass rund drei Viertel der online untersuchten Mieterhöhungsverlangen zu beanstanden waren. In 60 Prozent der Fälle bestand der Verdacht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wurde.

Die Häufung der unberechtigten Mieterhöhungen lässt nur einen Schluss zu: Mieter sollten keine Mieterhöhung leichtfertig akzeptieren, weil eine vorschnell erteilte Zustimmung zu finanziellen Schäden und zum Anstieg der ortsüblichen Mieten im nächsten Mietenspiegel führt! Entsprechende Hilfsangebote werden deshalb von dem Verein für alle Mieter vorgehalten. So finden Mieter, unabhängig von der Mitgliedschaft, alle erforderlichen Informationen rund um die Mieterhöhung auf der Website [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) oder erhalten diese telefonisch unter der Mieter-Hotline (040) 879 79-345. Außerdem können sie die Erhöhungen mithilfe des Mieterhöhung-Online-Checks auf [online-checks.mieterverein-hamburg.de](http://online-checks.mieterverein-hamburg.de) auf Plausibilität prüfen und erhalten einen ersten Hinweis auf Unstimmigkeiten. ■



Von Sabine Deh

**Angesichts rasant steigender Mieten in angesagten Vierteln wie Eimsbüttel, Eppendorf und Altona zieht es immer mehr Menschen in früher verschmähte Stadtteile in Hamburgs Osten. „Derzeit nimmt die SAGA 8,50 Euro Miete für den Quadratmeter in Horn. 2019 fallen viele Wohnungen aus der Mietpreisbindung, dann wird es teuer, auch in Horn“, befürchtet Karin Wienberg. Mit ihrer flotten Kurzhaarfrisur und dem schelmischen Lächeln erinnert die 75-jährige Diplom-Pädagogin ein wenig an die britische Schauspielerin Judy Dench. Die sympathische Frau zeigt mir „ihr Horn“, das deutlich mehr zu bieten hat als den „Horner Kreisel“ und die Galopp-Rennbahn, wie sie betont.**

M eine Begleiterin kennt sich in dem Stadtteil im Bezirk Mitte bestens aus: Ihr Mann war bis zu seiner Pensionierung mehr als 30 Jahre lang Pastor der evangelischen Timotheus-Gemeinde an der Washingtonallee. Die beiden gemeinsamen Kinder besuchten die Wichernschule am Rauhen Haus, rodelten im Winter den Berg am Spielhaus an der Horner Landstraße hinunter und kletterten im Sommer auf den steinernen Löwen in Blohms Park. Sie selbst engagiert sich seit vielen Jahren als „freiwillig Tätige“ im Verein „Horner Freiheit“, der sich



Wohnsiedlung Kroogblöcke: Die klotzigen, neunstöckigen Hochhäuser wurden 1962 in Schnellbauweise für die Opfer und Wohnungslosen der Hamburger Flutkatastrophe errichtet.

## Stadtteil-Rundgang (6) Viel Grün, Kultur und begehrtter Wohnraum

Mit Karin Wienberg auf Tour durch Horn



Unterwegs in Horn mit Karin Wienberg.

Fotos: Deh

zum Ziel gesetzt hat, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen im Stadtteil zu verbessern. Als Startpunkt für unseren Spaziergang hat sich Karin Wienberg das Stadtteilhaus „Horner Freiheit“ am Gojenboom ausgesucht.

### In der „Horner Freiheit“ trifft sich die Nachbarschaft

Bevor es losgeht, trinken wir einen Kaffee auf der Terrasse des Café May, einem beliebten Treffpunkt, der zentral zwischen dem Stadtteilhaus „Horner Freiheit“ und dem westlichen Eingang zur U-Bahnstation Horner Rennbahn liegt. Das 2015 eröffnete Stadtteilhaus ist eine wichtige Anlaufstelle für die Nachbarschaft. Unter einem Dach finden die Anwohner die örtliche Bücherhalle, die Geschichtswerkstatt und den Stadtteilverein. Darüber hinaus bieten verschiedene Einrichtungen sozialen und kirchlichen Beistand an. „Die Arbeiterwohlfahrt betreibt hier mit dem Seniorentreff die am besten besuchte Zweigstelle Hamburgs“, so Karin Wienberg. Das Angebot für die Bürger wird mit einem Saal für Veranstaltungen und zwei Seminarräumen abgerundet.

In zwei Jahren sollen gegenüber dem Stadtteilhaus die Bauarbeiten zur Verlängerung der U4 beginnen. Wegen dieser Maßnahme müssen diverse Parkplätze weichen, die von den Anwohnern und Besuchern des Bürgerhauses dringend benötigt werden. Außerdem sollen entlang der geplanten U-Bahn-Strecke mehr als 500 Bäume gefällt werden. „Eine kleine Gruppe wehrt sich gegen die Pläne des HVV“, berichtet Karin Wienberg. Der Preis sei zu hoch, glauben die Gegner, der Einsatz von Bussen hätte es auch getan.

### Früher gab's viele Villen und Landhäuser in Horn

Vor dem Ersten Weltkrieg standen in Horn noch viele prächtige Villen und hübsche Landhäuser, in denen wohlhabende Hanseaten residierten. An der Pagenfelder Straße, Ecke Boberger Straße können Passanten noch eines dieser eleganten herrschaftlichen Häuser bewundern. „Das ist eines der ältesten Häuser im Stadtteil“, erzählt Karin

Wienberg. In anderen Gegenden Horns lebten bereits im 19. Jahrhundert überwiegend Arbeiter. Für diese entstanden in den 1920- und 1930er-Jahren die typischen dunkelroten Backsteinsiedlungen im Stil der „Neuen Sachlichkeit“, von denen viele die Luftangriffe im Jahre 1943 überstanden haben. Auf unserem Weg durch die kleinen gepflegten Seitenstraßen zwischen Horner Weg und Sievekingsallee passieren wir einige dieser Siedlungen im typischen Schumacher-Stil. Der 1869 geborene Architekt und Stadtplaner Fritz Schumacher hat in Horn an vielen Stellen seine Spuren hinterlassen. Davon zeugt auch der imposante Bau der Schule Pachthof.

### „Allah“ prangt in goldenen Lettern auf dem ehemaligen Kirchturm

Das Einkommensniveau im Stadtteil liegt mit knapp 22.000 Euro im Jahr deutlich unter dem Hamburger Durchschnittseinkommen pro Erwerbstätigen von rund 39.000 Euro. Die Einwohner Horns gehören den unterschiedlichsten Kulturen an und leben meist harmonisch zusammen, von Streitigkeiten hört man selten. Das änderte sich kurz, als die bereits 2004 entwidmete und sanierungsbedürftige evangelische Kapernaum-Kirche an die arabisch-sunnitische Al-Nour-Gemeinde verkauft wurde. Die Kundgebung „Lasst die Kirche im Dorf“, zu der die rechtsextreme Identitäre Bewegung im März 2013 aufgerufen hatte, wurde laut einem Bericht der taz hamburg bereits im Keim erstickt. Die etwa zehn antiislamischen Moschee-Gegner erreichten nicht einmal ihren Versammlungsort. Auf dem Weg dorthin wurde der rechte Mini-Mob von zahlreichen Nazi-Gegnern in Empfang genommen, die ihnen Transparente mit der Aufschrift „Muslime gehören zu Deutschland wie Sauerkraut“ entgegenhielten und sie mit Schneebällen bewarfen. Die Polizei rückte mit drei Wasserwerfern unverrichteter Dinge wieder ab. „Das war Realsatire vom Feinsten“ amüsiert sich Wienberg.



Auf der Spitze des Kirchturms an der Sievekingsallee, der deutlich sichtbar über wenig charmante Genossenschaftsbauten der 1960er-Jahre heraus ragt, prangt seit Anfang 2015 nicht mehr ein christliches Kreuz, sondern das Wort „Allah“ in goldener Schrift.

### Bis 2024 sollen 20.000 Wohnungen im Osten der Stadt entstehen

Der Hamburger Senat legte 2014 das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ vor, das vorsieht, bis 2024 rund 20.000 Wohnungen im Osten der Stadt zu bauen. „Horn hat zu wenig Wohnraum, das ist eines der größten Probleme im Stadtteil“, glaubt Karin Wienberg. „Die örtlichen Wohnungsgenossenschaften haben lange Wartelisten und nehmen derzeit keine neuen Mitglieder auf“, weiß meine Begleiterin. Die SAGA hat in den vergangenen Jahren viele der Rotklinker-Mietshäuser an der Washingtonallee saniert. An der Ecke Stengelestraße errichtet die Hamburger Unternehmenseinheit derzeit die Wohnhöfe Washingtonallee, ein Neubaukomplex mit 294 Wohnungen und Tiefgarage. Gleich um die Ecke, an der Kreuzung Kroogblöcke/Querweg, hat das Architekturbüro Trabitsch Dittrich vor zwei

**Horn in Zahlen**

Einwohner: 38.569  
 Fläche: 5,8 Quadratkilometer  
 Bev. mit Migrationshintergrund: 51,1%  
 Wohnungen: 19.338  
 Sozialwohnungen: 1.561  
 Personen pro Haushalt: 1,7  
 Ø Größe: 60,9 Quadratmeter  
 Ø Miete (Neuabschluss): 10,21 Euro/m<sup>2</sup>  
 (Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)



Das schöne Haus an der Pagenfelder Straße hat den zweiten Weltkrieg unbeschadet überstanden.

Horner Paradies: Der Stadtteilverein Horn lädt Menschen aus der Nachbarschaft ein zum Gärtnern im Bürgergarten „Horner Paradies“, schräg gegenüber dem Stadtteilhaus am Gojenboom. (Links)

Horner „Baum-Kunst“ (Rechts)



Zimmer“ noch bis Ende September „Die Verwandlung“ von Franz Kafka.

„Das Allerschönste an Horn sind aber die vielen Parks und Grünanlagen“, verrät Karin Wienberg am Ende unseres Ausflugs. Der hübsche Blohms Park, der sich an das Gelände des Rauhen Hauses anschmiegt, gehört zu ihren Lieblingsplätzen. Der Theologe Johann Hinrich Wichern, Erfinder des Adventskranzes und Gründer der Diakonie Hamburg, eröffnete hier 1833 ein „Rettenshaus für verwaiste Jugendliche“. Heute ist das Areal immer noch im Besitz der Diakonie, die dort Hilfe, Wohnraum und Beratung für Senioren, Jugendliche und Menschen mit Behinderung anbietet.

Die abwechslungsreiche Geschichte des Stadtteils Horn wird im Fußgängertunnel zwischen Gojenboom und dem Einkaufszentrum am U-Bahnhof mit Graffiti eindrucksvoll dargestellt. Die bunten Tags stammen von jungen Künstlern des Horner Jugendparlaments und zeigen die wichtigsten Meilensteine des Stadtteils – von der Dorfgründung 1306 bis zur 700-Jahre-Feier 2006. Der abgedroschene Spruch „Billstedt, Hamm und Horn schuf der liebe Gott im Zorn“ ist für Karin Wienberg ein längst überholtes Klischee. Sie und ihre Mitstreiter vom Stadtteilhaus „Horner Freiheit“ haben längst ein neues Motto: „Horn nach vorn, Hamm hinten!“

### Kultur im Friseursalon

Der oft unterschätzte Stadtteil Horn bietet seinen Bewohnern auch zahlreiche Angebote im künstlerischen Bereich. So lädt Friseurmeisterin Jessica Schmidt einmal im Monat zur „Kultur im Salon“ in ihren Laden an der Washingtonallee 20 ein. Zwischen Waschbecken und Trockenhauben treten auf der Empore im „Salon Schmidt“ Plattschnacker, Comedians, Autoren und Musiker auf. Ein Stück weiter, in einem Flachbau an der Washingtonallee 42, zeigt das winzige, privat geführte „Theater das

# „Grundsteuer darf kein Kostentreiber bei den Wohnnebenkosten sein“

Über die geplante Grundsteuerreform sprach *MJ*-Redakteurin Anna Salewski mit Hamburgs Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (SPD).



Foto: Engel/Senatskanzlei Hamburg

## Bis Ende 2019 ist die Besteuerung von Grund und Boden neu zu regeln. Was nimmt Hamburg bisher an Grundsteuern jährlich ein?

Wir liegen bei über 400 Millionen Euro. Das sind Einnahmen, auf die Hamburg nicht verzichten kann. Die Neuregelung der Grundsteuer sollte für die Stadt weder zu Mehr- noch zu Mindereinnahmen führen. Aber das Wichtigste: Sie darf auf keinen Fall dazu führen, dass es bei Eigentümern und Mietern zu Mehrausgaben kommt. Die Grundsteuer darf kein weiterer Kostentreiber bei den Wohnnebenkosten sein.

## Wie ist die aktuelle Entwicklung und wie bringt sich Hamburg ein?

Die Mehrheit der Bundesländer will auch in der Neuregelung eine starke Wertorientierung des Bodens und der darauf errichteten Bauten. Mit Bayern und Hamburg gibt es aber mindestens zwei Bundesländer, die sich bei der Grundsteuer auf den Faktor Fläche stützen möchten, was auch anderswo auf Zustimmung stößt.

Wir hatten eine Sonderrunde der Finanzminister zur Grundsteuerreform und sie ist Dauerthema in der Landesfinanzminister-Konferenz. Es gibt Arbeitsgruppen der Steuerbehörden. Neben rechtlichen Fragen geht es vor allem darum, das Gesetz unkompliziert und leicht durchführbar zu machen. Die Neuregelung muss bis Ende 2019 stehen und bis 2024 zur Anwendung gelangen.

## In der Diskussion sind im Wesentlichen drei Modelle. Wieso wird von Ihnen das mehrheitlich favorisierte Kostenwertmodell abgelehnt?

In der Tat haben wir die Sorge, dass eine Wertorientierung der Grundsteuer zu immer wieder erforderlichen Aktualisierungen führen

wird, wenn man den Vorgaben der Verfassungsrichter nachkommen will. Karlsruhe hat uns dazu verpflichtet, dass wir bei jeder Form der Neuregelung einen Aktualitätsbezug haben. Bei der anhaltend starken Wertentwicklung der Immobilien in den deutschen Metropolen würde das zu einer dramatischen Dynamisierung der Grundsteuer führen. Davor können wir aus Hamburger Perspektive nur warnen. Dieses Szenario bereitet nicht nur mir erhebliche Sorgen, sondern auch vielen Fachleuten in anderen Großstädten. Das bleibt ja kein Hamburger Thema, sondern ist auch relevant in Frankfurt, Köln, Stuttgart, München und in anderen Städten, in denen wir eine vergleichbare dynamische Wertentwicklung haben. Eine automatisierte Erhöhung der Grundsteuer alle paar Jahre ist kein guter Weg angesichts der Herausforderung, die wir in der Wohnungspolitik haben.

## Was halten Sie vom Bodenwertmodell, das auch der Deutsche Mieterbund befürwortet?

Alle Modelle gehören auf den Prüfstand und gerade jetzt sind Vorschläge vom Deutschen Mieterbund wichtig. Aber auch das beste Modell nützt nichts, wenn wir nicht innerhalb der Umsetzungsfrist eine verlässliche Datenlage haben. Meine Steuerexperten sagen mir: Je mehr Wertkomponenten wir drin haben, umso so eher sind wir bei der Umsetzungsfrist von acht bis zehn Jahren. Das liegt aber außerhalb des Zeitrahmens, den uns Karlsruhe gesetzt hat. Und dann haben wir gar keine Grundsteuer. Das kann man nicht machen, denn für die Kommunen sind Einnahmen aus der Grundsteuer überlebenswichtig.

## Sie setzen sich für das Flächenmodell ein, wonach die reine Fläche von Grundstücken und Gebäuden maßgeblich sein soll. Weshalb?

Weil es eine sehr einfache Erhebungsmethode ist. Wir haben zu 80, 90 Prozent die notwendigen Daten, um die Erhebung durchzuführen.

Wir können uns auf EDV-Grundlagen stützen, die relativ verlässlich ohne großen zusätzlichen Erhebungsaufwand abrufbar sind. Man kann dann zwischen der Grundfläche des Grundstücks und der Gebäudefläche differenzieren, die jeweils mit einem Koeffizienten versehen werden. Auf dieser Basis und durch Steuerung der Koeffizienten hat man dann nachher eine Erhebungsmöglichkeit und die ist auch nicht revolvierend, weil sie sich nicht ständig wieder verändert. Eine Änderung erfolgt nur dann, wenn ein neues Gebäude gebaut oder erweitert wird. Wenn dann die Grundsteuer steigt, ist das ein richtiger und nachvollziehbarer Faktor. Aber das ist eben die einzige Veränderungssituation.

## Verstehe ich Sie richtig, dass zum Beispiel ein Grundstück mit Alsterblick steuerlich genauso zu behandeln wäre wie eines an der A7? Bestehen dagegen nicht verfassungsrechtliche Bedenken?

Aus unserer Perspektive geht es vor allem auch darum, wie die Gemeinbezogenheit eines Grundstücks zu definieren ist. Inwieweit zum Beispiel öffentliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird. Die ist bei einem Grundstück an der A7 in Stellingen genauso wie in Harvestehude vergleichbar. Natürlich sind bei unserem Flächenmodell Kompromisse vorstellbar. Bei bestimmten A-Lagen könnte man zum Beispiel über einen Aufschlag nachdenken – in Form einer Zonierung. Aber wir wollen gerade in Hamburg keine Aufteilung in bezahlbare und nicht mehr bezahlbare Stadtteile fördern. Deshalb versuchen wir auch, in den teureren Stadtteilen Sozialwohnungen zu bauen oder zu erhalten, um eine gute Bevölkerungsdurchmischung zu fördern. Wenn die Grundsteuer aber eine klare Unterscheidung zwischen teuren und günstigen Stadtteilen fördern sollte, werden wir über kurz oder lang eine Segregation der Hamburger Haushalte nicht verhindern können. Das wäre kein guter Weg. Insofern finde ich, dass das einfachere Flächenmodell tatsächlich auch ein gerechteres ist, weil es die von uns gewünschte Bevölkerungsdurchmischung in allen Stadtteilen erhält und das überlebenswichtige Steueraufkommen sicherstellt.

## Welchen Einfluss hat der Länderfinanzausgleich auf die zur Debatte stehenden Grundsteuermodelle?

Die Grundsteuer fließt in den Länderfinanzausgleich ein und zwar aktuell mit einem mittleren Hebesatz. Wenn aber Hamburg diesen Hebesatz dramatisch unterschreiten sollte, um seine Bürgerinnen und Bürger vor einer hohen Steuerbelastung zu schützen, würden wir im Länderfinanzausgleich bestraft. Eine solche Lösung kann nicht richtig sein. Und deshalb sage ich, dass unser Modell nicht nur das einfachere ist, weil wir die nötigen Daten haben und innerhalb der Umsetzungsfrist damit durch sein können. Es wird auch keine Nachteile bringen, was den Länderfinanzausgleich betrifft.

## Was halten Sie von der Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter?

Ich kann aus Mieterperspektive gut verstehen, dass der Mieterverein zu Hamburg und der Deutsche Mieterbund solche Forderungen erheben. Andererseits muss man sagen, dass die Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten auf Mieter seit Jahrzehnten rechtlich möglich ist. Dies jetzt mal eben Knall auf Fall zu ändern, ist nicht unproblematisch. Wenn wir einerseits erreichen wollen, dass Mieter nicht mehr belastet werden, ist es nicht ganz trivial, wenn man an dieser Schraube in dieser Weise dreht. Deswegen finde ich es besser zu sagen: Lasst uns die Grundsteuer so gestalten, dass sie Härten vermeidet, sowohl für Mieter als auch für Eigentümer! Man muss auch bedenken, dass die Eigentümer andere Wege suchen werden, sich das Geld bei der Neuvermietung zurückzuholen, selbst wenn die Umlagefähigkeit auf Mieter entfallen sollte. Zu glauben, dass man die Umlagefähigkeit aus dem Gesetz schreibt und es dann keine Ausweichmöglichkeiten für die Eigentümerseite gäbe, halte ich für etwas naiv. Man muss die Sache vom Ende her betrachten.



Foto: Wikipedia | Montage: Scheerer



### INFO Grundsteuerreform

Die Besteuerung von Grund und Boden muss bis 2019 reformiert werden, spätestens bis 2024 soll das bisherige Steuermodell durch ein neues ersetzt werden. Das hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 entschieden, weil der aktuellen Bodensteuer veraltete, aus den Jahren 1935 und 1964 stammende Einheitswerte zugrunde gelegt werden.

Aktuell liegen drei Modelle auf dem Tisch:

- Das Bodenwertmodell: Für die Steuer wird in erster Linie der Wert eines Grundstücks zugrunde gelegt.
- Das Kostenwertmodell: In diesem Modell fließen in die Steuer neben dem Bodenwert auch Bau- oder Sanierungskosten für Gebäude auf dem Grundstück mit ein.
- Das Flächenmodell: Hier soll die reine Fläche von Grundstücken und Gebäuden Grundlage für die Steuerhöhe sein.
- Der Deutsche Mieterbund und der Mieterverein zu Hamburg als sein Landesverband fordern, dass die Reform der Grundsteuer mit einer Änderung des Mietrechts verbunden wird. Danach soll die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter entfallen, weil es sich ausschließlich um eine vermögensbezogene Steuer der Grundstückseigentümer handelt.



Fotos: Havekost/ Stadt-Land-Fluss

Innenstadtnah und doch ländlich: Ochsenerwerder entwickelt sich zu einem Zufluchtsort für Hamburger, die genug vom Großstadtleben haben.

## Höhlenbau und Hexenring

In Ochsenerwerder wird gebaut: Die Marschlande-Gemeinde wandelt sich

Von Folke Havekost

**Der Höhlenbau im Pastorenurwald leidet so bald nicht unter Nachwuchssorgen, um ihren wöchentlichen „Kindersamstag“ muss der Pankratius-Gemeinde in Ochsenerwerder nicht bange sein. Vor einem Jahr erst sind 19 Kinder in unmittelbare Nachbarschaft zur Barockkirche gezogen, das zwanzigste ist unterwegs. Das genossenschaftliche Projekt „Stadt-Land-Fluss“ hat ein lange leerstehendes Lokal in Wohnungen verwandelt. Aus Rieges Gasthof sind drei Häuser mit 18 Wohnungen geworden.**

„Wir haben ein traditionsreiches Erbe bezogen und umgebaut“, erklärt Anna Meins von Stadt-Land-Fluss: „Da steckt viel Ehrenamt dahinter, das aber auch Spaß macht und uns zusammenhält.“ Sanieren, Heizung einbauen, Wände streichen ... nach viel Eigenarbeit ist die Baugemeinschaft im Sommer 2017 in Ochsenerwerder eingezogen, im Juni 2018 wurde das „Fast-Fertig-Fest“ gefeiert. „Wir sind hier richtig hineingewachsen“, berichtet Meins: „Auch wenn wir in der Dorfkultur natürlich immer noch die Neuen sind.“

### Stadtnah ländlich wohnen

Ochsenerwerder, einer von acht Stadtteilen der Marschlande, ist interessant für den wachsenden Teil der Hamburger, die entweder stadtnah in ländlicher Umgebung wohnen wollen oder sich die teuren und begehrten Stadtteile nicht mehr leisten können. 2.628 Menschen wohnten hier Ende 2017 in 1.274 Haushalten, die meisten im Ein- oder Zweifamilienhaus. Eigentum dominiert. Der Stadtteil ist sehr dünn besiedelt, pro Quadratkilometer leben hier nur 186 Menschen. Zum Vergleich: In Eimsbüttel sind es 17.839. Laut LBS-Immobilienatlas kostet der Quadratmeter Neubaueigentum in Ochsenerwerder 2.939 Euro und damit rund fünf Prozent weniger als vor einem Jahr. Zum Vergleich: Winterhude schlägt mit 9.066 Euro zu Buche, eine Steigerung um stolze 25 Prozent.

Stadt-Land-Fluss begann schon 2010 mit seinen Planungen und bewarb sich Ende 2012 auf den alten Gasthof mit dem riesigen Festsaal, von dem nach dem Umbau noch ein gutes Drittel in alter Form erhalten ist. Jeden Donnerstag findet dort ein Kneipenabend statt. Bald soll eine Küche eingebaut werden, um die Nutzungsmöglichkeiten über Yogakurse hinaus zu erweitern. „Wir wollen

die Räume nicht nur für uns nutzen, sondern Leute einladen“, sagt Bewohnerin Meins und betont: „Wir haben eine Genossenschaft gebildet, um keine Menschen auszuschließen, die nicht genug Geld haben.“

Alle ein bis zwei Wochen wird im Plenum besprochen, was gerade zu tun oder zu entscheiden ist. „In einem Wohnprojekt wird es nicht langweilig“, sagt Meins, die mit ihrem Rad täglich 15 Kilometer am Deich entlang zur Arbeit in der Innenstadt fährt. „Wir sind Herr über uns selbst“, resümiert sie: „Und das Schöne am Dorf ist, dass man sich kennt und immer in Kontakt steht.“

Im Abelke-Bleken-Ring erklärt eine Mutter derweil ihrem Sohn, wie der Schaufelbagger funktioniert, der sich auf der Baustelle gerade ausruht.

### Baugenossenschaft revitalisierte alten Gasthof

Wenige Meter weiter flattert ein Transparent an einem Rohbau. „Endlich Richtfest“, steht darauf. Die Ringstraße markiert das größte Neubaugebiet: Seit drei Jahren ist sie nach der Hamburger „Hexe“ Bleken benannt, die 1583 wegen „Schadenszauber und Teufelspakt“ verbrannt wurde. Ein Bauträger errichtet dort 18 Eigentumswohnungen, die recht vielfältig aussehen: Wer seine Hausnummer vergessen hat, steckt seinen Schlüssel vermutlich trotzdem ins richtige Loch. Im Moment sowieso: An einem Eingang liegt noch ein Steinapfel, aus dem Terrassenbepflasterung werden soll, woanders ist vom Garagenbau erst das Holzskelett fertig.

Ganz in der Nähe stehen am Marschbahndamm drei Häuser mit 18 Wohnungen,

die eine Baugemeinschaft zum Selbstkostenpreis ohne Investorenzuschlag errichtet hat. Die Auswahl für den einfachen Mieter in Ochsenerwerder ist dagegen überschaubar.

### Viel Eigentum, wenig Mietraum in Ochsenerwerder

Das Internetportal Immonet listete Mitte August zwei Angebote, eine Maisonettewohnung von 2003 und eine Etagenwohnung Baujahr 1900. Zehn bis 13 Euro kostet der Quadratmeter.

Die 50 Jahre alte Grundschule vereinigt Plattdeutsch-Unterricht mit Montessori-Pädagogik, doch auch der jüngste Anbau reicht kaum aus, um den Bedarf des Umlands und der Zuzügler zu decken. „Zwei Parallelklassen funktionieren ohne Probleme, aber für eine dritte müssten wir Fachräume umfunktionieren“, berichtet Rainer Ponik, der seit mehr als 20 Jahren an der Schule unterrichtet. 2002 ist er selbst nach Ochsenerwerder gezogen: „Ich hatte keine Lust mehr aufs ewige Pendeln. Und während die Grundstückspreise im Hamburger Westen unmöglich sind, war das hier noch machbar.“ Den geplanten Edeka-Supermarkt als Nahversorger begrüßt der Lehrer ausdrücklich: „Mit dem Auto ist man zwar in 20 Minuten in der Stadt, aber dann könnte man auch zu Fuß mal einkaufen gehen.“

Das jährliche Schützenfest, früher im alten Gasthof beheimatet, findet nun in einem Zelt statt, das der Schützenverein treffend „Rieges 2.0“ nennt. Das Wohnprojekt Stadt-Land-Fluss beschäftigt sich auf seinem Plenum derweil mit den Vorbereitungen für eine Party am 22. September. Auch die trägt einen treffenden Namen: „Stadtflucht 2018“.

## 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** Essensgerüche aus Wohnungen, die nach dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage in eine andere Wohnung gelangen, stellen einen Mangel dar. Die Mieterin forderte zu Recht Abhilfe von ihrer Vermieterin.

**2** Eine Kamera im Treppenhaus verletzt das vom Grundgesetz geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter. Es ist nicht erheblich, inwieweit die Kamera tatsächlich in Betrieb ist.

**3** Ein Vermieter hatte bei seinem Mieterhöhungsverlangen das Mietshaus in die falsche Baualterklasse eingeordnet, sodass die Mieterin nicht zustimmen musste. Das Gebäude war 1932 errichtet, jedoch 1948 durch ein Feuer beschädigt worden. Das Gericht ordnete die Wohnung in die Baualterklasse 1948 bis 1960 (H/2) ein.

**4** Die Kündigung einer Vermieterin war verfrüht, nachdem sie erst zwei Wochen zuvor eine Abmahnung aufgrund eines vermeintlich verwahrlosten Wohnungszustands erklärt hatte. In diesem Fall war zudem zugunsten des Mieters zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbesichtigung auf Anregung des Vaters des Mieters erfolgt war und der Mieter sich um Hilfe bemüht hatte.

**5** Der Vermieter konnte die angestiegenen Gebäudeversicherungskosten nicht vollumfänglich auf den Mieter umlegen, da ihn hieran aufgrund einer vernachlässigten Instandhaltungspflicht eine Mitverantwortlichkeit trifft. Es waren zuvor in dem Mietshaus innerhalb kurzer Zeitabstände drei Rohrbrüche aufgetreten.

**6** Eine Mieterin hat zu Recht die Zahlung einer Modernisierungsumlage verweigert, nachdem die Vermieterin die mehrfach erbetene Einsichtnahme in die zugrunde liegenden Originalbelege verweigert hatte.

### 1 Essensgeruch aus Lüftungsanlage ist Wohnungsmangel

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 28. September 2017, 44 C 227/12

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Ein Jahr nach Mietbeginn ließ die Vermieterin auf dem Dach des Wohnhauses eine Lüftungsanlage installieren. Die Mieterin behauptete, dass seit Inbetriebnahme der Anlage Geräusche sowie zeitweise Essensgerüche in die Wohnung dringen.

Die Mieterin beantragte daher, dass die Vermieterin verurteilt wird, bezüglich der Wohnung geeignete und fachgerechte Maßnahmen durchzuführen, sodass zukünftig weder Geräusche noch Essensgerüche durch die Lüftungslöcher in die Wohnung gelangen können. Die Vermieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass die vorgetragenen Mängel tatsächlich nicht vorliegen. Das Gericht holte zwei Sachverständigengutachten ein und nahm die Wohnung zusätzlich selbst in Augenschein.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieterin war nur zum Teil begründet. Ein Mangel lag hinsichtlich der Geräuschbeeinträchtigungen nicht vor.

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen vom vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache.

Inwieweit dies der Fall ist, bestimmt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien (BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004, VIII ZR 355/03). Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den vereinbarten

Nutzungszweck bestimmt. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Hierbei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung, die Art des Gebäudes und die Höhe der Miete sowie eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03). Gibt es bestimmte Anforderungen technischer Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004, a. a. O.).

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ging das Gericht davon aus, dass die von der Be- und Entlüftungsanlage ausgehenden Geräusche die Grenzwerte nicht überschreiten. Das Gericht schloss sich insoweit der Einschätzung des eingeschalteten Sachverständigen an.

Der Sachverständige hatte seinem Gutachten die DIN 4190 zugrunde gelegt. Bei den DIN-Normen handelt es sich zwar nicht um Rechtsnormen, sondern um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. Sie dienen jedoch zur Beurteilung der Frage, in welchem Umfang der Schallschutz zu gewährleisten und welche Schallschutzanforderungen in der Praxis einzuhalten sind, wenn keine speziellen Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen.

Die Tatsache, dass die Lüftungsanlage bei Mietbeginn noch nicht vorhanden war, rechtfertigt keine andere Entscheidung. Ein Mieter kann nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Vermieter Veränderungen am Gebäude, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, soweit die technischen Normen eingehalten werden (BGH, Urteil vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08).



Abhilfe konnte die Mieterin allerdings zu Recht von der Vermieterin insoweit verlangen, als dass Essensgerüche aus anderen Küchen in dem Mietshaus nicht mehr durch die Lüftungslöcher in die Wohnung gelangen können.

Ein Sachverständiger hatte bei insgesamt acht Ortsterminen an verschiedenen Tagen und Uhrzeiten eine orientierende sensorische Prüfung der Geruchsbeeinträchtigung vorgenommen. Der Sachverständige konnte an einigen Tagen die geschilderten Gerüche wahrnehmen. Es wurde zudem festgestellt, dass die Gerüche eindeutig über die Zuluft der raumlufttechnischen Anlage in die Wohnung gelangen.

Das Gericht ist den Ausführungen des Sachverständigen gefolgt und hat einen für den Mieter nicht hinzunehmenden Mangel angenommen, der von der Vermieterin zu beheben ist.

Mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann

## 2 Kamera im Treppenhaus verletzt Persönlichkeitsrechte der Mieter

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 13. Juli 2018, 646 C 8/18

### Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin ließ an der Decke des Hausflurs eine Videokamera installieren, die auf den Eingang und den Briefkasten des Mieters gerichtet war. Sie hat den Mieter hierüber nicht in Kenntnis gesetzt. Die Kamera wurde zwischenzeitlich überklebt.

Der Mieter beantragte, dass die Videokamera durch die Vermieterin zu entfernen sei. Die Vermieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Nach Erklärung der Vermieterin war die Kamera aufgrund von Vandalismus- und Diebstahlfällen installiert worden.

### Aus der Urteilsbegründung:

Der Mieter konnte zu Recht die Beseitigung der Kamera fordern. Sein allgemeines Persönlichkeitsrecht werde sowohl im Falle von Aufzeichnungen als auch bei einer vorübergehend außer Betrieb genommenen Kamera verletzt. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht gemäß Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes gibt dem Einzelnen einen Anspruch auf Achtung der individuellen Persönlichkeit, auch gegenüber einer Privatperson. Es umfasst sowohl die Freiheit vor unerwünschter Kontrolle als auch die Überwachung durch Dritte, dies insbesondere in der Privat- und Intimsphäre im häuslichen und privaten Bereich. Hiermit gemeint ist nicht nur die Freiheit, die Wohnung oder das Haus zu verlassen oder zu betreten, ohne dass der Eigentümer dies überwacht. Es beinhaltet darüber hinaus auch das Recht, ungestört und ohne Überwachung Besuche zu empfangen.

Die Privatsphäre des Mieters und seiner Besucher wird nach Ansicht des Gerichts verletzt, da die Videoüberwachung im häuslichen Bereich stattgefunden hat. Eine Überwachung gemeinschaftsbezogener Flächen, wie beispielsweise des Hausflurs, scheidet grundsätzlich aus, da diese Bereiche gerade nicht dem alleinigen Hoheitsbereich der Vermieterin unterstehen oder ihrem alleinigen Hausrecht unterfallen.

Eine außer Betrieb gesetzte Kamera ist einer tatsächlichen Überwachung gleichzusetzen. Das Amtsgericht nahm Bezug auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu Kamera-Attrappen vom 16. März 2010 – VI ZR 176/09 –, wonach auch bei tatsächlich nicht erfolgter Überwachung der verbleibende Überwachungsdruck ausreichen kann, wenn entsprechende Verdachtsmomente vorliegen. Das war hier der Fall. Zum einen hatte die Vermieterin unstrittig den Hauseingang über eine längere Zeitspanne überwacht und

Aufzeichnungen vorgenommen. Zum anderen kann äußerlich nicht erkannt werden, inwieweit eine deaktivierte Kamera vorhanden oder eine Kamera mit Aufzeichnung in Betrieb ist.

Dieser Eingriff ist nicht gerechtfertigt. Die Jahre zurückliegender Fälle von Vandalismus und Diebstahl mögen dies nicht rechtfertigen.

Das Abkleben der Kamera steht dem Beseitigungsanspruch des Mieters nicht entgegen. Es ist dem Mieter nicht zumutbar, regelmäßig zu kontrollieren, inwieweit die Abdeckung noch vollständig vorhanden ist. Das Verhalten und die Erklärungen der Vermieterin ließen befürchten, dass sie die Kamera wieder in Betrieb nehmen würde.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

## 3 Mieterhöhung – Baualtersklasse des Wiederaufbaus maßgeblich

Landgericht Hamburg, Urteil vom 5. Juli 2018, 316 S 20/18

### Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte ist Mieterin einer Hamburger Wohnung. Der Vermieter beehrte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch die Mieterin und berief sich zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf den Hamburger Mietenspiegel 2015. Die Wohnung wurde in das Rasterfeld F2 (Baualtersklasse 1919 bis 1948) des Mietenspiegels eingeordnet.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, wurde im Jahr 1932 errichtet.

Der Vermieter behauptete, dass das Haus durch einen Brand in den Jahren vor 1949 zwar erheblich beschädigt, jedoch nicht bis auf die Grundmauern niedergebrannt sei. Die ursprüngliche Bausubstanz sei zudem in prägendem Ausmaß erhalten. Die Außenwände des Gebäudes, der Keller und das Treppenhaus seien unbeschädigt geblieben. Des Weiteren seien auch die Wohnungszuschneitte und die Deckenhöhe unverändert geblieben.

Die Mieterin ist hingegen der Auffassung, das Mehrfamilienhaus sei 1948 bis auf die Grundmauern niedergebrannt, sodass die Wohnung nunmehr in das Rasterfeld H2 (1948 bis 1960) des Hamburger Mietenspiegels einzuordnen sei. Aus diesem Grund hat die Mieterin dem Mieterhöhungsbegehren nicht zugestimmt.

### Aus der Urteilsbegründung:

Nach dem Amtsgericht Hamburg-Barmbek (Urteil vom 16. Februar 2018, 811b C 123/16) hat der Vermieter keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete. Der Vermieter hatte die Wohnung in das falsche Rasterfeld des Hamburger Mietenspiegels eingeordnet. Das Baualter ist zwar kein Wohnwertmerkmal. Über das Baualter werden allerdings die Bauweise und der Baustandard abgefragt. Das Mehrfamilienhaus war hier unstrittig 1932 errichtet worden. Das Gebäude wurde 1948 durch ein Feuer zumindest beschädigt. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine „Verjüngung“ der Wohnung stattgefunden hat. Eine „Verjüngung“ der Wohnung, das heißt die Erfassung der Daten der Vergleichswohnung in der Baualtersklasse der Zeit der Modernisierung, kommt dann in Betracht, wenn rechtlich ein Neubau vorliegt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, BGB § 558, Rn 85). Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war das Gericht davon überzeugt, dass die Wohnung in das Rasterfeld H2 des Mietenspiegels einzuordnen ist. Nur dann, wenn der Wiederaufbau in identischer Bauweise wie das ursprünglich zerstörte Haus erfolgt ist, soll

die ursprüngliche Baualtersklasse weiter ebenso maßgeblich sein (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a. a. O.). Es fehlte insoweit an einem Vortrag des Vermieters.

Die seitens der Mieterin bisher gezahlte Miete überstieg bereits den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels. Es lagen keine wohnwerterhöhenden Merkmale vor, die eine deutliche Überschreitung des Mittelwerts rechtfertigen könnten. Es konnte insbesondere auch nicht die vorhandene Wärmedämmung als wohnwerterhöhendes Merkmal berücksichtigt werden. Diese kann nur dann als ein solches Merkmal Berücksichtigung finden, wenn sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie im Vergleich zu anderen Objekten derselben Baualtersklasse führt (LG Hamburg, Urteil vom 11. September 2009, 311 S 106/08, NJW 2010, 162). Zutreffend ging das Amtsgericht davon aus, dass der Sachvortrag des Vermieters insoweit nicht ausreichend war, da es an einem nachvollziehbaren Vergleich zu den energetischen Werten vergleichbarer Wohnung fehlte.

Der Vermieter legte gegen das Urteil Berufung ein.

Nach dem Landgericht Hamburg hatte die Berufung des Vermieters keinen Erfolg. Das Amtsgericht hatte zu Recht angenommen, dass die Darlegungen des Vermieters nicht hinreichend seien, um eine Einstufung der Wohnung in das Rasterfeld F2 zu begründen.

Nicht zu beanstanden ist auch, dass das Amtsgericht angenommen hat, dass sich jedenfalls teilweise Gebäudeteile in einem Zustand befanden, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung, nicht gestattet. Dabei hat das Amtsgericht auch zu Recht darauf abgestellt, dass hinsichtlich des Umfangs der Zerstörung aus der Bauakte zu entnehmen ist, dass nur „von den Gebäuden die massiven Außenwände, die Treppenhäuser sowie ein großer Teil der Wände und Kellerdecken nicht durch den Brand zerstört worden sind“. Zudem finden sich in der Bauakte Angaben zu neu zu errichtenden Innenwänden, zur Herrichtung der Zwischendecken und des Dachverbands.

Das Amtsgericht konnte zudem zu Recht auch nicht von einem Wiederaufbau in identischer Bauweise zum ursprünglichen Gebäude ausgehen. Entgegen der Annahme des Vermieters sei nicht nur darauf abzustellen, dass das Gebäude das Gepräge der ursprünglichen Baualtersklasse habe. Vielmehr komme es auch auf die verwendeten Materialien an. Hierzu hatte der Vermieter nichts vorgetragen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 4 Kündigung erst nach angemessener Abmahnungsfrist zulässig

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 13. Juli 2018, 646 C 8/18

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin verlangte von dem Mieter die Herausgabe der Wohnung. Nachdem die Vermieterin die Wohnung auf Anregung des Vaters des Mieters besichtigt hatte, behauptete sie, dass sich die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand befinde. Einer Aufforderung der Vermieterin, die Wohnung von Müll zu befreien und zu reinigen, sei der Mieter nicht nachgekommen. Die Vermieterin kündigte deshalb das Mietverhältnis.

Der Mieter hatte berichtet, dass er infolge seiner psychischen Erkrankung die Wohnung nicht in einem geordneten Zustand halten könne. Die Wohnung befinde sich nach Auskunft des Mieters jedoch nicht in dem von der Vermieterin beschriebenen

Zustand. Die einzige Abmahnung sei mit einer Fristsetzung von nur zwei Wochen nicht ausreichend, denn sie trage nicht der gesundheitlichen Situation des Mieters Rechnung.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin ist nicht begründet. Die Kündigung ist unwirksam, weil sie vor Ablauf einer angemessenen Frist nach Ausspruch der Abmahnung erklärt worden ist. Die Kündigung nach Ablauf einer kurzen Zweiwochenfrist war verfrüht. Der Fall weist zudem die Besonderheit auf, dass die Vermieterin erst durch die Aktivität des Vaters des Mieters auf den Zustand der Wohnung aufmerksam gemacht worden war und keine Beschwerden über das Wohnverhalten des Mieters vorlagen.

Es war somit ersichtlich, dass der Beklagte für die Verbesserung des Zustands der Wohnung Hilfe benötigt. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hätte insbesondere bei einem psychisch nicht gesunden Menschen geboten, mit einer fristlosen Kündigung hinreichend lange abzuwarten, bis eine Hilfe organisiert ist. Dies geschieht üblicherweise nicht binnen weniger Wochen. Es war für die Vermieterin zumutbar, mit der Kündigung abzuwarten, da ersichtlich war, dass erste Schritte zur Änderung des Wohnungszustands unternommen worden sind.

Mitgeteilt von den RAen Kues

## 5 Umlage erhöhter Versicherungskosten bei fehlender Instandhaltung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 24. Mai 2018, 43b C 511/17

### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Hiernach schuldet die Mieterin eine Vorauszahlung für Betriebs- und Heizkosten. Der Vermieter legte Betriebskostenabrechnungen für zwei Jahre vor, die jeweils mit einem Nachzahlungsbetrag zu Lasten der Mieterin abschlossen.

Die Mieterin hat insbesondere die Umlage der Dachrinnenreinigungs-, Hauswart- sowie der gestiegenen Gebäudeversicherungskosten nicht anerkannt.

Der Mieterverein zu Hamburg hatte insoweit für die Mieterin den Betriebskostenabrechnungen widersprochen. Von den Versicherungskosten sei ein Abzug vorzunehmen, da die Kosten nur aufgrund des Versicherungsverwechslens gestiegen seien, nachdem die ursprüngliche Gebäudeversicherung des Vertrag nach einem Schadensvorfalle gekündigt hatte.

Die Dachrinnenreinigungskosten seien mietvertraglich nicht als umlagefähig vereinbart worden. Die Mieterin brachte daher einen reduzierten Nachzahlungsbetrag zur Anweisung. Der Vermieter beehrte die vollständige Leistung der Nachzahlungsbeträge. Die umgelegten Hauswartkosten seien zudem um die Materialkosten zu reduzieren.

### Aus der Urteilsbegründung:

Der Vermieter hatte mit seiner Klage keinen Erfolg. Die von dem Vermieter geltend gemachten Kosten für die Gebäudeversicherung können nicht vollumfänglich umgelegt werden, da sich die Versicherungskosten gegenüber früheren Abrechnungszeiträumen aufgrund von wiederholten Schadensfällen stark erhöht haben. Das Gericht legte seiner Entscheidung zugrunde, dass den Vermieter an den wiederholt aufgetretenen Leitungswasserschäden und damit auch an den erhöhten Versicherungskosten aufgrund einer vernachlässigten Instandhaltungspflicht eine Mitverantwortung treffe.

Es gehört zu den Pflichten des Vermieters, die Mietsachen instand zu halten. Von der Instandhaltungspflicht umfasst ist insbesondere

auch die Pflicht, die Mietsache auf Gefahrenquellen zu überprüfen und diejenigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen, die nach den Gesamtumständen objektiv erforderlich und zumutbar sind. Diese Pflicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Teile des Hauses (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 1969, VIII ZR 164/67).

Zwischen den Parteien war unstrittig, dass innerhalb kurzer Zeit drei Rohrbrüche aufgetreten waren, weshalb das Gericht zu dem Schluss kam, dass der Vermieter seine Instandhaltungspflicht verletzt hatte. Der Vermieter hätte sich entlasten können, wenn er nachvollziehbar dargelegt und bewiesen hätte, dass die wiederholten Rohrbrüche auch im Fall einer Überprüfung und gegebenenfalls notwendigen Wartung entstanden wären. Dafür müsste nachweisbar ausgeschlossen werden, dass die Rohrbrüche beispielsweise auf eine schlechte Installation, auf schlechtes Material der Leitungen oder auf Mängel des Baukörpers zurückzuführen wären. Dies war hier nicht der Fall gewesen.

Bei der Beurteilung der Beweislastverteilung ist zu berücksichtigen, dass der Mieter nicht etwa einen Ersatz für einen ihm aufgrund eines Rohrbruchs entstandenen Schaden verlangt. In einem solchen Fall müsste der Mieter die mangelnde Instandhaltung beweisen. Vielmehr macht der Vermieter eine Nachforderung von Betriebskosten geltend, dessen Umlagefähigkeit die Mieterin bestreitet. Der Vermieter trägt für alle Tatsachen, aus denen auf die Umlagefähigkeit einer Abrechnungsposition geschlossen werden soll, die Darlegungs- und Beweislast (BGH, Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17). Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Rohrbrüche nicht in dem Kenntnis- und Gefahrenbereich des Mieters, sondern in der Sphäre des Vermieters liegen (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmidt, 13. Auflage 2017, BGB § 536, Rn 508).

Der Vermieter war des Weiteren auch nicht berechtigt, die Kosten der Dachrinnenreinigung auf die Mieterin umzulegen.

Diese sogenannten „sonstigen Betriebskostenpositionen“ können nur dann auf die Mieterin umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag einzeln benannt werden (vgl. BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03). Es ist nicht ausreichend, nur pauschal die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“ zu vereinbaren. Da die Dachrinnenreinigung nicht im Mietvertrag aufgeführt ist, sind die insoweit anfallenden Kosten nicht umlegbar.

Die Umlage der Kosten ist auch nicht dadurch konkludent vereinbart worden, dass die Mieterin die Dachrinnenreinigungskosten über mehrere Jahre anstandslos gezahlt hatte. Eine Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten setzt voraus, dass der Vermieter nach den Gesamtumständen davon ausgehen kann, dass der Mieter einer Umlage von im ursprünglichen Mietvertrag nicht geregelter Betriebskosten zustimmt. Dafür reicht es grundsätzlich nicht aus, dass der Mieter Betriebskostenabrechnungen unter Einbeziehung bisher nicht vereinbarter Betriebskosten lediglich vorbehaltlos bezahlt (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2007, VIII ZR 279/06). Aus Sicht des Mieters lässt sich einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweicht, schon nicht ohne Weiteres der Wille des Vermieters entnehmen, eine Änderung des Mietvertrags herbeizuführen. Selbst wenn er daraufhin eine Zahlung erbringt, kommt darin zunächst allein die Vorstellung des Mieters zum Ausdruck, hierzu verpflichtet zu sein (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2007, VIII ZR 279/06). Anders verhält es sich nur, wenn sich Anhaltspunkte für den Mieter ergeben, dass eine Vertragsänderung gewollt war. Dies war hier nicht der Fall.

Nach dem Mietvertrag konnten die Hauswartkosten des Weiteren grundsätzlich auf die Mieterin umgelegt werden. Hierzu gehören jedoch nur die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle

geldwerten Leistungen, die dem Hauswart für seine Arbeit gewährt werden. Hiervon ausgenommen sind Instandhaltungen, Instandsetzungen, Schönheitsreparaturen oder Verwaltungstätigkeiten. Es sind mithin nur die Personalkosten des vom Vermieter angestellten Hauswerts umlagefähig. Sachkosten können grundsätzlich nicht auf die Mieterin umgelegt werden (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmidt, 13. Auflage 2017, BGB § 556, Rn 188). Demnach sind auch Kosten für Werkzeuge und Geräte, wie beispielsweise Leitern, Besen, Maschinen oder Kleinteile wie Nägel und Dübel, nicht umlagefähig (vgl. LG Wuppertal, Urteil vom 2. März 1999, 16 S 280/98). Die Mieterin hatte daher zu Recht die Hauswartkosten nur anteilig gezahlt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 6 Modernisierungumlage nur, wenn Einsicht in die Originalbelege gewährt wird

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16. Mai 2018, 531 C 156/17

#### Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin verklagte ihre Mieterin auf Zahlung vermeintlich offener Mieten. Der Klage vorausgegangen war eine Mieterhöhung aufgrund von erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

Die Mieterin hatte über den Mieterverein zu Hamburg die Umlagefähigkeit der als Modernisierungsanteil geltend gemachten Beträge bestritten und um „Einsichtnahme in sämtliche den Kosten zugrunde liegenden Angebote, Baubeschreibungen, Zwischenrechnungen sowie Schlussrechnungen“ gebeten. In der Klageschrift bat die Mieterin erneut um Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege.

Nach Auffassung der Beklagten entspräche die Modernisierungsmieterhöhung den gesetzlichen Voraussetzungen. Die Mieterin habe zudem außergerichtlich keinerlei Belege angefordert, um eine Überprüfung vorzunehmen. Die in Abzug gebrachten fälligen Kosten für Instandhaltungsarbeiten seien in der Abrechnung anhand des Instandhaltungsangebots plausibel dargelegt worden.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieterin ist begründet, die Vermieterin mahnte zu Unrecht vermeintliche Mietrückstände an.

Die Mieterin hat mindestens dreimal durch den Mieterverein zu Hamburg und Prozessbevollmächtigte Einsicht in die Originalbelege begehrt, jedoch nicht erhalten. Der Mieterin steht auch nicht nur ein Zurückbehaltungsrecht wegen fehlender Einsichtnahme in die Originalbelege zu, sondern sie hat auch einen Schadensersatzanspruch. Hiernach ist die Mieterin von einer Zahlungsverpflichtung bis zur Einsicht in die Originalbelege freigestellt. Die Vermieterin hat das Einsichtnahmerecht der Mieterin mehrfach ignoriert. Es ist anerkannt, dass ein Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter im Original sämtliche Rechnungen und sonstige Belege in geordneter Zusammenstellung nach Modernisierungsmaßnahmen und Gewerken sortiert zu präsentieren. Das Einsichtnahmerecht bezieht sich auch auf Verträge und Ausschreibungen, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Belege notwendig ist. Die Einsichtnahme muss dem Mieter entweder am Verwaltungssitz, wenn dieser sich in Hamburg befindet, oder am Ort des Mietobjekts gewährt werden.

Die Mieterin war auch berechtigt, die Belegeinsicht durch den Mieterverein durchführen zu lassen.

Mitgeteilt von RAin Waltraud Zink



## 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

Bitte dieses Feld freilassen

### Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

#### 1. Mitglied Frau Herr

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

#### 2. Mitglied Frau Herr

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

#### Wohnanschrift

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_  
 Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

#### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhouse 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 \_\_\_\_\_

Bitte dieses Feld freilassen

### Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

#### 1. Mitglied Frau Herr

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

#### 2. Mitglied Frau Herr

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

#### Wohnanschrift

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_  
 Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

#### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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

## Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

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

## Individuelle Beratung

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

## Rechtsschutz

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

## Starke Gemeinschaft

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

## Niedrige Kosten

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

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

## Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Meinungsverschiedenheiten und Auseinandersetzungen der Parteien eines Mietvertrags über die Nutzung einer Mietwohnung führen nicht selten dazu, dass der Vermieter dem Mieter die Wohnung fristlos kündigt. Die nachfolgenden Urteile informieren darüber, wann das Verhalten eines Mieters über die zulässige vertragsgemäße Nutzung der Wohnung hinaus geht und inwieweit dies zu einer fristlosen Kündigung führen kann.



### Die Fälle

#### 1. Kündigung wegen Überbelegung

Der Mieter hat in München als Einzelperson eine 25 Quadratmeter große Einzimmerwohnung angemietet und dabei die Frage nach Kindern verneint. Nach Abschluss des Mietvertrags ist seine Ehefrau mit zwei kleinen Kindern eingezogen. Nach Abmahnung wegen Überbelegung hat die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos gekündigt.

#### 2. Kündigung wegen Gebrauchsüberlassung an Tochter

1982 sind die Mieter mit ihrer kleinen Tochter in die fragliche Wohnung gezogen. Mittlerweile halten sich die Mieter in der Regel nur drei Monate im Jahr in der Wohnung auf. Den Rest des Jahres wird die Wohnung alleine von der inzwischen erwachsenen Tochter bewohnt. Die Vermieterin sieht darin eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung der Wohnung an die Tochter und kündigte nach Abmahnung das Mietverhältnis fristlos.

#### 3. Kündigung wegen einer Anzeige

Die Mieterin lagerte im Gang vor ihrem Kellerabteil Gegenstände, unter anderem eine Abdeckung für ihr Auto. Nachdem sie einer Aufforderung des Vermieters nicht rechtzeitig nachgekommen war, ließ dieser die Gegenstände während der Abwesenheit der Mieterin entfernen. Die Mieterin forderte den Vermieter auf, die Gegenstände herauszugeben und stellte eine Anzeige in Aussicht, wenn dies nicht erfolgen sollte. Weil der Vermieter nicht reagierte, stellte die

Mieterin eine Strafanzeige. Das nahm der Vermieter zum Anlass, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

#### 4. Kündigung wegen häuslicher Gewalt und Bedrohung der Nachbarn

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis, weil der Mieter in seiner Wohnung seine Freundin geschlagen und lauthals beschimpft hatte. Nachdem die Freundin Hilfe suchend zum Nachbarn geflüchtet war, rief sie die Polizei. Bis zu deren Eintreffen beschimpfte und beleidigte der Mieter auch den Nachbarn und dessen Familienangehörige auf übelste Weise und drohte ihnen mit dem Tod. Dies nahm der Vermieter zum Anlass, dem Mieter zu kündigen.

### Die Urteile

**Zu 1:** Das Amtsgericht München (415 C 31152/15) urteilte, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung beendet werden muss, weil eine Überbelegung der Wohnung vorliegt, die einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellt. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und des Umstands, dass der einzige Wohnraum 16 Quadratmeter groß ist, entfallen auf eine Person gerade vier Quadratmeter Wohnraumfläche, was die üblichen Richtwerte, die an den Platzbedarf einer Person anzusetzen sind, weit unterschreitet.

**Zu 2:** Dem Vermieter steht in diesem Fall kein Recht zur Kündigung zu, entschied das Amtsgericht München (424 C 10003/15). Die Tochter der Mieter gehöre zum privilegierten Personenkreis, eine

Nutzung der Wohnung durch sie neben oder zusammen mit ihren Eltern stelle keine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte dar. Das Recht zur Aufnahme naher Verwandter bestehe, solange der Mieter die Wohnung nutzt. Dies ist anzunehmen, weil über einen Zeitraum von einem Vierteljahr die Wohnung von den Mietern auch bewohnt wird.

**Zu 3:** Die Kündigung ist nicht rechtmäßig, entschied das Amtsgericht München (424 C 21138/15). Ein Grund zur Kündigung bestehe nicht, wenn ein Mieter wahre oder aus seiner Sicht möglicherweise wahre Tatsachen zum Anlass einer Anzeige nimmt und hierbei eigene berechnete Interessen wahrnimmt.

**Zu 4:** Das Amtsgericht München (474 C 18956/16) verurteilte den Mieter zur sofortigen Räumung der Wohnung. Nachdem sich die Lebensgefährtin in der Beweisaufnahme auf ihr Aussageverweigerungsrecht als Verlobte berufen hatte, legte das Gericht die Aussage des Nachbarn zugrunde. Das Gericht berücksichtigte auch, dass in der Wohnung des Mieters eine Axt, ein Kampfmesser und andere gefährlichen Gegenstände von der Polizei sichergestellt wurden, mit denen dieser seinen Drohungen Nachdruck verleihen wollte. Der Vermieter war deshalb berechtigt, auch zum Schutz der bedrohten Nachbarn, das Mietverhältnis mit dem störenden Mieter fristlos zu beenden.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, bedenken Sie bitte, dass es sich bei diesen Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder die Verhandlung eines anderen Gerichts können dazu führen, dass ein anderes Urteil ergehen kann. ■

## BGH-Urteile (61)

Der Bundesgerichtshof (BGH) produziert fleißig mietrechtliche Urteile und trägt damit zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Stefan Schmalfeldt stellt einige neue Grundsatzurteile vor und erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung sie für Mieter und Vermieter haben.

Stefan Schmalfeldt,  
Leiter der Rechtsabteilung des  
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Eberhardt

### Bei Nebenkosten zählt die tatsächliche Wohnfläche

Urteil vom 30. Mai 2018 –  
VIII ZR 220/17

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung, die laut Vertrag eine Wohnfläche von 74,59 Quadratmetern hat. Bei einem Eigentumswechsel stellte sich heraus, dass die tatsächliche Fläche 78,22 Quadratmeter beträgt. Auf dieser Basis rechnete die Klägerin die Heizkosten ab. Es ergab sich ein Guthaben für die Beklagten in Höhe von insgesamt 858,05 Euro. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass ihnen unter Berücksichtigung der vertraglich angesetzten geringeren Fläche ein weiteres Guthaben in Höhe von 42,46 Euro zustünde und zogen diesen Betrag von der Miete ab. Die Klägerin forderte diesen Betrag von den Beklagten erst vor dem Amtsgericht und anschließend vor dem Landgericht erfolgreich zurück. Auch der Bundesgerichtshof gab der Klägerin Recht. Der Betrag sei von Mietern zu Unrecht einbehalten worden, da ihnen ein weiteres Guthaben nicht zustehe. Die Vermieterin habe zutreffend den bei der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigenden Flächenanteil auf der Grundlage der tatsächlich beheizten Wohnfläche abgerechnet. Die von subjektiven Vorstellungen der Mietvertragsparteien getroffene Vereinbarung der abweichenden Wohnfläche sei unerheblich. An der vom Gericht bisher geforderten mindestens zehnprozentigen Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich festgesetzten Fläche werde nicht mehr festgehalten. Auch wenn bei der Verteilung der Nebenkosten eine absolute Verteilungsgerechtigkeit nicht erzielt werden könne, erfordere eine angemessene und interessengerechte Verteilung der Nebenkosten grundsätzlich die Zugrundelegung objektiver Maßstäbe, die für alle an der zur Wirtschaftseinheit gehörenden Mieter gelte.

**Kommentar:** Die Korrektur der bisherigen

Rechtsprechung ist zu begrüßen. Die Karlsruher Richter hatten bereits für Mieterhöhungen entschieden, dass jeweils die tatsächliche und nicht die hiervon abweichende vertragliche Fläche zähle. Insbesondere unter Gerechtigkeitsaspekten konnte die bisherige Toleranzgrenze von bis zu zehn Prozent keinen weiteren Bestand haben. Nun bleibt zu hoffen, dass die Richter den Mietern zukünftig auch eine Rückforderung der überzahlten Mieten zugestehen, soweit die tatsächliche im Vergleich zur vertraglich festgesetzten Fläche geringer ausfällt. Jedenfalls ist den Mietern stets eine Überprüfung der Wohnfläche zu empfehlen.

### Mieterhöhung mit Gutachten: Wohnungsbesichtigung durch Sachverständigen nicht erforderlich

Urteil vom 11. Juli 2018 –  
VIII ZR 190/17

Der Vermieter verlangte eine Mieterhöhung unter Bezugnahme eines beigefügten Sachverständigengutachtens, ohne dass der Experte eine Besichtigung der Wohnung vorgenommen hatte. Das Gutachten enthielt lediglich Angaben über vom Vermieter zur Verfügung gestellte Hinweise beziehungsweise eine Bezugnahme auf ihm bekannte ähnliche Wohnungen. Der Mieter verweigerte daraufhin die Zustimmung zur Mieterhöhung, sodass der Vermieter Klage erhob. Vor dem Amts- wie Landgericht konnte der Vermieter sich hiermit nicht durchsetzen. Der Gutachter hätte die Wohnung oder wenigstens vergleichbare Wohnungen innerhalb der Wohnanlage besichtigen müssen. Der Bundesgerichtshof hält dies für die formelle Wirksamkeit einer Mieterhöhung für nicht erforderlich. Es sei grundsätzlich lediglich ein mit Gründen versehenes Gutachten vorzulegen. Der Mieter benötige für eine Überprüfung

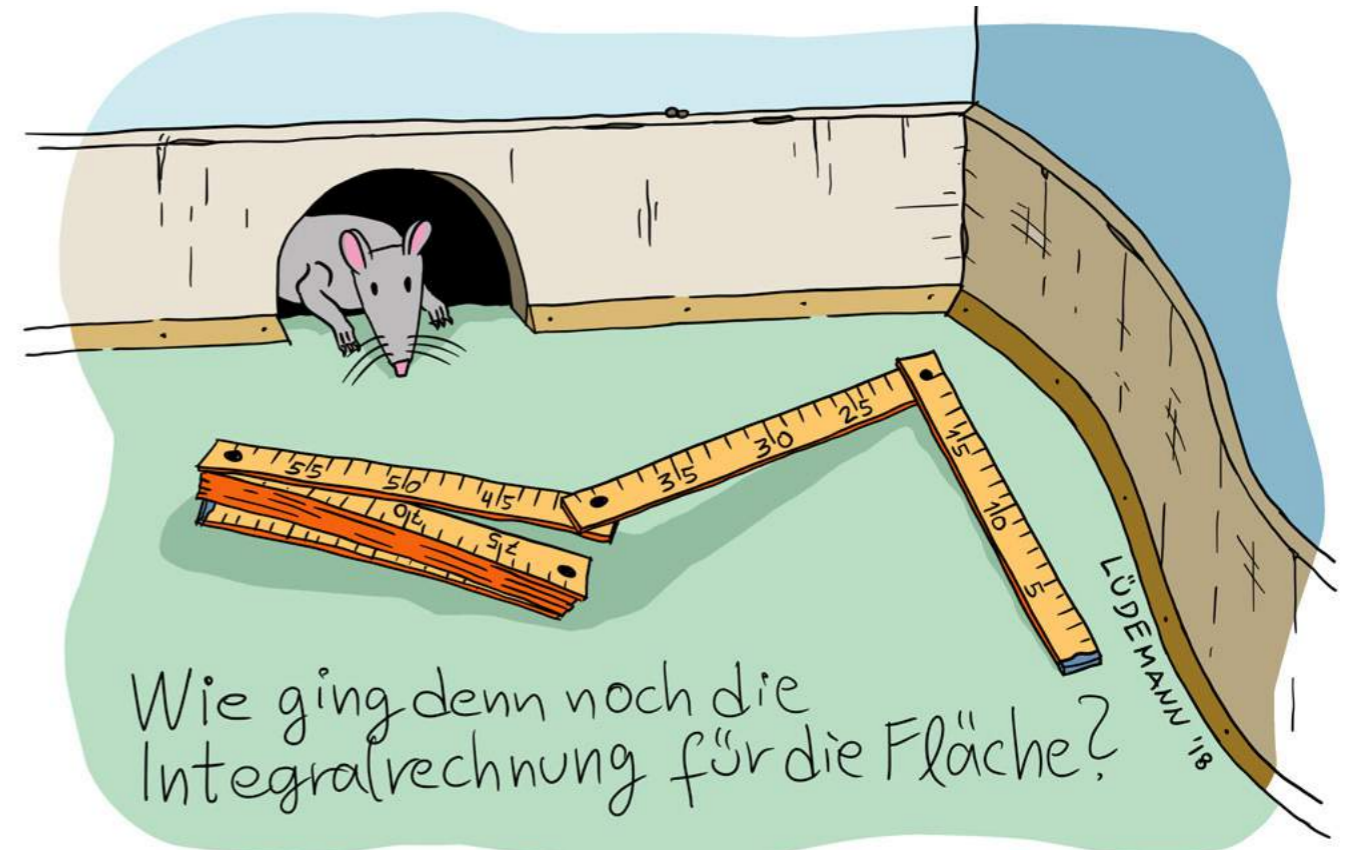
lediglich entsprechende Tatsachenangaben. Er müsse hierdurch in die Lage versetzt werden, der Berechtigung der Mieterhöhung nachzugehen und diese zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Der Sachverständige müsse eine Aussage über den ortsüblichen Vergleichsmietzins treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Es spiele aus formeller Sicht keine Rolle, auf welche Weise der Gutachter zu seinem Ergebnis komme. Die zugrundeliegenden Informationen könne auch der Vermieter liefern. Der Nachweis der Berechtigung der Mieterhöhung wäre ohnehin noch zu klären. Die Begründung der Mieterhöhung diene ohnehin nicht dazu, dem Mieter bereits abschließend in die Lage einer endgültigen Beurteilung der Richtigkeit der Mieterhöhung zu versetzen.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist nicht ohne Weiteres nachzuvollziehen, zumal bereits vordergründig die Kenntnis der Wohnung, die zu bewerten ist, sachgerecht erscheint. Zu beachten ist jedoch, dass hiermit noch nicht geklärt ist, ob die Erhöhung auch inhaltlich korrekt ist. Jedenfalls dürfte ein Gutachten, das ohne Besichtigung der Wohnung erstellt wurde, häufig inhaltlich angreifbar sein. Es wäre insoweit eine schwächere Begründung für eine Mieterhöhung. Zu beachten ist außerdem, dass bei Vorhandensein eines Mietenspiegels – wie in Hamburg – dieser für Mieterhöhungen in Mehrfamilienhäusern Anwendung findet und ohnehin die sicherste Erkenntnisquelle zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist.

### Unbefristeter Kündigungsausschluss möglich

Beschluss vom 8. Mai 2018 –  
VIII ZR 200/17

Der Mieter legte auf Wunsch des Vermieters einen Formularmietvertrag der örtlichen Vermietervertretung für die Anmietung vor. Hierbei wurde das Feld „Kündigungserzicht (maximal vier Jahre)“ angekreuzt. Gemäß dem Formular hätte auch die konkrete Dauer des Kündigungserzichts, der bis zu vier Jahre vereinbart werden kann, angekreuzt werden sollen. Dies erfolgte nicht. Ebenso wurde der Hinweis auf den „maximal vierjährigen Kündigungserzicht“ gestrichen. Der neue Eigentümer kündigte nach zwei Jahren und klagte auf Räumung. Der beklagte Mieter berief sich auf den zeitlich unbefristeten und insoweit dauerhaften Kündigungsausschluss. Das Amtsgericht Neuss wies die Klage ab, da ein zulässiger individualvertraglicher Kündigungsausschluss vorliege. Das Landgericht Düsseldorf



hingegen hielt im vorliegenden Fall einen dauerhaften Kündigungsausschluss für unwirksam, da ein vorformulierter Vertrag Anwendung gefunden hätte, der nur einen bis zu vierjährigen Kündigungsausschluss wirksam zuließe. Der Bundesgerichtshof gab dem Mieter Recht. Es sei zu klären gewesen, ob vorliegend ein frei ausgehandelter Kündigungsausschluss aufgrund der auf dem Mietvertragsformular von beiden Seiten vorgenommenen Streichungen und Ergänzungen vorgelegen habe, die für einen wirksamen individuellen Kündigungsausschluss sprächen. Auch bei Annahme eines nicht einzeln ausgehandelten, sondern vorformulierten Kündigungsausschlusses dürfe sich der Vermieter ohnehin auf eine Unwirksamkeit dieser Regelung mangels Vorliegen der an sich erforderlichen Befristung nicht berufen, da dieser Vertragstext von ihm als Verwender „gestellt“ worden sei. Es komme nicht darauf an, dass der Mieter auf Bitten des damaligen Vermieters den Vertragstext besorgt habe. Das Vertragsformular sei schließlich erkennbar auf Initiative des damaligen Vermieters verwendet worden. Im Übrigen wolle der beklagte Mieter den Vertragstext hinsichtlich des Kündigungsausschlusses gegen sich gelten lassen, sodass sich auch der Vermieter nach den Grundsätzen von „Treu und Glauben“ nicht auf die Unwirksamkeit des Vertrags bezüglich des Kündigungsausschlusses berufen könne.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist bemerkenswert, zumal klargestellt wird, dass bei einer einzelvertraglichen und insoweit zwischen den Parteien ausgehandelten Regelung ein dauerhafter Kündigungsausschluss möglich ist. Insbesondere Mieter,

die im Vertrauen auf ein dauerhaftes Mietverhältnis nicht unerhebliche Investitionen tätigen, wären insoweit geschützt. Ebenso wird klargestellt, dass ein entsprechender Kündigungserzicht nicht ohne Weiteres gegen die guten Sitten verstößt.

### Betriebskosten: Kosten des Mietausfalls bei der Gebäudeversicherung umlagefähig

Urteil vom 6. Juni 2018 –  
VIII ZR 38/17

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Die Vertragsparteien streiten um die Berechtigung der Kosten der Gebäudeversicherung bei der Betriebskostenabrechnung, soweit hierin auch das Risiko eines „Mietverlusts“ in Folge eines versicherten Gebäudeschadens mitversichert ist. Die Beklagte ist der Auffassung, dass diese Kosten nicht umlagefähig sind. Hierbei handele es sich nicht um eine Sachversicherung, die im Schadensfall eine Wiederherstellung beziehungsweise Wiederbeschaffung des Mietgegenstands ermöglicht. Der mitversicherte Mietausfall sichere lediglich einen wirtschaftlichen Folgeschaden des Vermieters ab und diene nicht dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner oder Besucher. Aus diesem Grund zahle die Mieterin den auf die Gebäudeversicherung anfallenden Anteil der Betriebskosten nicht. Das Amtsgericht wie auch das Landgericht haben die hierauf gerichtete Zahlungsklage der Vermieterin zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof

hält dagegen auch den Kostenanteil für einen Mietausfall, der auf einen Gebäudeschaden zurückzuführen ist, für umlagefähig und verurteilte die Mieterin zur Nachzahlung des einbehaltenen Betrags. Die in der Gebäudeversicherung enthaltenen Beträge für Mietausfallschäden, die infolge eines Gebäudeschadens entstehen, seien bereits von jeher Bestandteil dieser Versicherung und würden im Übrigen auch für die Mieter eventuell eine Gegenleistung bewirken – soweit diese beispielsweise fahrlässig einen Schaden an der Mietsache verursachen. In diesem Fall wäre der Mieter nicht nur der Verpflichtung enthoben, den verursachten Sachschaden auf eigene Kosten zu beseitigen. Vielmehr sei er auch regelmäßig vor dem Rückgriff des Gebäudeversicherers geschützt, da dieser mit Forderungen ausgeschlossen ist, sobald der Wohnraummietter den Schaden lediglich durch einfache Fahrlässigkeit verursacht habe. Dies komme dem Mieter einer Wohnung auch hinsichtlich eines mitversicherten Mietausfalls zugute.

**Kommentar:** Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist konsequent und führt zu einem erweiterten Schutz des einzelnen Mieters, der bei einem lediglich leicht fahrlässig verursachten Gebäudeschaden über die Zahlung der in den Betriebskosten enthaltenen Gebäudeversicherung geschützt ist, die einen entsprechenden Mietausfallschaden umfasst. Klarzustellen ist, dass die Kosten einer separaten Mietausfallversicherung, die unabhängig von einem Gebäudeschaden eintritt und lediglich den wirtschaftlichen Interessen des Vermieters dient, nicht umlagefähig sind. ■

# Die erste eigene Wohnung

Hamburger Schüler informierten sich über ihre Rechte und Pflichten



Zu Besuch im Mieterverein: Lara, Luisa und Arezu (v. l.) vom Gymnasium Marienthal. Foto: Salewski

(as) Dass es so schwer ist, auf dem engen Hamburger Wohnungsmarkt ein neues Zuhause zu finden, war Lara nicht bewusst. „Am liebsten würde ich jetzt schon anfangen zu suchen, obwohl ich erst in drei bis vier Jahren ausziehen will“, sagte die 16-jährige Schülerin. Lara, Luisa und Arezu besuchten gemeinsam mit ihren Mitschülern vom Gymnasium Marienthal die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, um mehr über den Wohnungsmarkt der Hansestadt zu erfahren. Arezu fand besonders den Hamburger Mietenspiegel interessant, dessen Feinheiten Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins, den Schülern in seinem Vortrag

erläuterte. „Ich wusste nicht, dass es so viele Kriterien gibt“, sagte die 16-Jährige erstaunt.

Der Mietervereins-Chef klärte die Zehntklässler darüber auf, welche Rechte sie als Mieter haben, aber auch, welche Pflichten auf sie zukommen, wenn sie eine eigene Wohnung beziehen. „Im europäischen Vergleich schneidet Deutschland im Mietrecht sehr gut ab. Mieter sind durch das soziale Mietrecht geschützt“, so Chychla. Tipps für die Wohnungssuche und einen guten Rat für das richtige Verhalten bei Besichtigungen hatte er auch für die Jugendlichen. „Wenn jemand zuverlässig ist und einen gepflegten Eindruck macht, dann steigen seine Chancen, eine Wohnung zu bekommen“, sagte Chychla.

Die Gymnasiasten besuchten den Mieterverein im Rahmen von Projekttagen an ihrer Schule. Dabei stand nicht nur die Anmietung einer eigenen Wohnung auf dem Lehrplan, weitere Themen waren Steuern, Finanzen und Versicherungen. „Die Schüler sollen ein bisschen aufs Leben vorbereitet werden“, so Lehrer Andreas Hoffmann, der die 20 Schüler begleitet hat. ■

Der Mieterverein zu Hamburg bietet regelmäßig Informationsveranstaltungen für Hamburger Schulkassen an, um die zukünftigen jungen Mieterinnen und Mieter auf den Hamburger Wohnungsmarkt vorzubereiten. Interessierte Schulen können sich per E-Mail anmelden: [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de), Betreff: Schule. Das Angebot ist kostenlos.



# „Es hilft nur bauen, bauen, bauen“

Experten diskutierten auf Einladung der CDU in Eimsbüttel über „Wohnen in der Zukunft“

(vs) Aktuell ist die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt katastrophal, darüber herrscht in der Stadt Einigkeit. Der Investor Dieter Becken von der Becken Holding bezeichnete die aktuelle Situation gar als „dramatisch“ – besonders im Hinblick auf den zu erwartenden Zuzug von jährlich 18.000 Menschen, der einen Bedarf von bis zu 13.000 neuen Wohnungen zur Folge hätte. Die Mietpreisbremse führe, so Becken, nicht zu mehr, sondern zu weniger Wohnungen, es helfe nur „bauen, bauen, bauen“.

Dem entgegnete der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla lakonisch: „Zumindest beim Bauen bin ich ganz auf Ihrer Seite!“ Chychla wurde von Moderator Rüdiger Kuhn, Vorsitzender der CDU Bezirksfraktion Eimsbüttel, vorgestellt als „Rechtsanwalt, der einer uralten Hamburger Institution vorsteht und fast jeden zehnten Mieterhaushalt in Hamburg vertritt.“ Zu Beginn gab es aber erst einmal ein dickes Lob von Chychla für den „Baulöwen“, der mit 110 Mitarbeitern und aktuell 3.000 Wohnungen zu den größten Immobilienentwicklern in Deutschland gehört: „Es ist mir eine besondere Freude, mit Herrn Becken auf einem Podium zu sitzen. Sie sind keiner, der schnell rausgeht aus dem Markt.“ Das heißt: Becken setzt auf Kontinuität, er verkauft seine Objekte nicht übereilig, um den schnellen Euro auf Kosten der Mieter zu machen. Anschließend kritisierte Chychla die Hamburger Politik: „Alle politischen Parteien haben die brisante Situation auf dem Hamburger Immobilienmarkt mit zu verantworten.“ Besonders dramatisch sei die Entwicklung bei den Sozialwohnungen, deren

Bestand von einst rund 350.000 auf aktuell 80.000 geschrumpft sei, mit weiter abnehmender Tendenz. Das habe, so Chychla, besonders bittere Folgen für finanzschwache Mieter, die kaum noch bezahlbaren Wohnraum fänden.

Michael Westenberger, Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft für die CDU, wollte den Sozialdemokraten den Schwarzen Peter für die aktuelle Misere zu schieben und zitierte ein älteres SPD-Senatspapier, das für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungsrückgang in der Hansestadt auf 1,5 Millionen Menschen ausgegangen war. Dass unter der fast zehnjährigen Ägide von CDU-Bürgermeister Ole von Beust fast keine einzige Sozialwohnung mehr gebaut wurde, erwähnte er nicht. Lieber verwies er auf die von den CDU-Senaten propagierte Projekt „wachsende Stadt“: „Die Menschen kommen in die Städte. Unsere Aufgabe ist es, einen Kompromiss zwischen Wohnen, Gewerbe und Grünflächen zu finden.“ ■



Moderator Rüdiger Kuhn, Mietervereins-Vorsitzender Siegmund Chychla, Investor Dieter Becken und CDU-Bürgerschaftsmitglied Michael Westenberger (von links)

Foto: Mieterverein zu Hamburg

Foto: stahlpress

Interview

# „Die Aufgabe der Verbraucherzentrale als Marktwächter stärken“

Die Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Marielle Eifler, ist seit Mitte 2018 Verwaltungsratsvorsitzende der Verbraucherzentrale Hamburg. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Rechtsanwältin über ihre neue Aufgabe.

## Wie kamen Sie zu Ihrem neuen Job?

Der Mieterverein zu Hamburg ist schon seit einer Ewigkeit Mitglied der 1957 von zwölf engagierten Frauen gegründeten Verbraucherzentrale Hamburg. Auch wenn ich erst rund 20 Jahre später zur Welt kam, finde ich die Leistung von Elsbeth Weichmann, der Initiatorin und Gründungsvorsitzenden der ersten Verbraucherzentrale Deutschlands und Frau des späteren Hamburger Bürgermeisters, beeindruckend.

Der Vorstand der Verwaltungszentrale heißt mittlerweile Verwaltungsrat und wird aus dem Kreis der Mitglieder durch die Mitgliederversammlung berufen. Da die bisherige Vorsitzende aus Altersgründen ausscheiden wollte, wurde unser Verein als eines der ältesten Mitglieder gefragt, ob die Bereitschaft bestehe, einen Vertreter in den Verwaltungsbeirat zu entsenden. Offenbar hat man mir das als Rechtsanwältin im Vorstand des Mietervereins, Ehefrau und Mutter von drei Kindern zugetraut. Auf der Mitgliederversammlung wurde ich einstimmig zur Vorsitzenden des fünfköpfigen Verwaltungsbeirates gewählt.



## Gibt es zwischen der Verbraucherzentrale und dem Mieterverein Schnittmengen?

Für mich ist die Arbeit unseres Vereins nichts anderes als Verbraucherschutz, der sich seit mehr als 125 Jahren auf Mieten und Wohnen erstreckt. Auch wenn es sich beim Anmieten einer Wohnung um ein Dauerschuldverhältnis handelt, das nicht unmittelbar mit dem Erwerb eines Produkts zu vergleichen ist, so gibt es doch Ähnlichkeiten. Das sieht man zum Beispiel beim Kräftespiel von Angebot und Nachfrage, bei dem die Interessen und Bedürfnisse der Verbraucher gegenüber der Industrie, dem Handel oder eben auch den Wohnungsanbietern nicht selten auf der Strecke bleiben. Schnittstellen zum Wohnen gibt es außerdem im Energie- und Finanzmarkt sowie bei der Umweltverträglichkeit beim Bau, bei Haushaltsgegenständen und der Wohnungsausstattung.

Durch meine Funktionen als Stellvertretende Vorsitzende unseres Vereins, der jeden

zehnten Mieterhaushalt in Hamburg vertritt, und der Vorsitzenden des Verwaltungsrats wird sich dieser Austausch noch intensivieren. So kann die Durchsetzung der Verbraucherrechte ausgebaut, gebündelt und verbessert werden. Als Marktwächter werden wir in den zugeordneten Bereichen die Auffälligkeiten und Verwerfungen zum Nachteil der Verbraucher erkennen, gegensteuern und nach Möglichkeit abstellen.

## Welche Aufgabe hat die Verwaltungsratsvorsitzende der Verbraucherzentrale?

Kurz gesagt, entscheidet der Verwaltungsrat über alle wesentlichen Fragen, welche die Kernangelegenheiten der Verbraucherzentrale betreffen, und stellt ein Kontrollgremium dar. Das fängt bei der Bestellung und Einberufung des Vorstands und der Geschäftsleitung an, geht weiter über die Kontrolle des Vorstands aufgrund des Auskunftsrechts und der unmittelbaren Anhörung der Mitarbeiter bis zur Verabschiedung des Wirtschaftsplans, um nur einige Aufgaben zu nennen. Ich berufe auch die Sitzungen des Verwaltungsrats und die Mitgliederversammlung ein.

## Welche Akzente werden Sie setzen?

Ich möchte mich dafür einsetzen, die Verbraucherzentrale auf sichere, verlässliche und nachhaltige Finanzierungsgrundlagen zu stellen. Man darf nicht vergessen, dass der überwiegende Teil der Finanzierung dieser Einrichtung aus Steuermitteln erfolgt. Auch wenn die Verbraucherzentrale Hamburg im Vergleich mit den anderen Zentralen im Bundesgebiet den höchsten Eigenfinanzierungsanteil hat, ist absehbar, dass eine Nachsteuerung mit zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich sein wird. Nur dadurch wird es möglich sein, die bisherige qualitativ sehr gute Arbeit für die Hamburger Verbraucher aufrecht zu erhalten. Zudem hoffe ich, dass ich die guten Erfahrungen aus der Zusammenarbeit zwischen dem Deutschen Mieterbund und der Bundeszentrale Verbraucherschutz auf Bundesebene und – was die Landesebene betrifft – die enge Zusammenarbeit in Niedersachsen und Berlin auch nach Hamburg transportieren und vertiefen kann.

# LESERBRIEF

## WASSER SCHMECKT MUFFIG

Guten Tag,

ich habe bis vor einigen Jahren in St. Pauli auch immer gern Wasser aus der Leitung getrunken. Irgendwann merkte ich nur, dass es zum einen nicht mehr richtig lecker war (es schmeckte muffig-pilzig) und ich zum anderen nur mehr Durst bekam, je mehr Wasser ich trank.

Also rief ich bei Hamburg Wasser an, um nach dem Grund zu fragen. Dort teilte man mir dann mit, dass einige Stadtteile, unter anderem auch St. Pauli, seit Kurzem Wasser aus Rothenburgsort bekämen. Dieses sei stärker gechlort, was den trockenen Mund erklärte.

Seitdem trinke ich (leider) Mineralwasser und nicht mehr direkt aus dem Hahn.

Insofern kann ich nicht so richtig in Ihr Lob auf Hamburg Wasser in der aktuellen Ausgabe des MieterJournals einstimmen, denn für mich ist die in St. Pauli angebotene Wasserqualität leider nicht akzeptabel.

Beste Grüße  
Karl-Heinz H.

## ANTWORT DES MIETERVEREINS

Sehr geehrter Herr H.,

vielen Dank für Ihren Leserbrief. Um der Sache auf den Grund zu gehen, haben wir Ihren Fall Hamburg Wasser vorgetragen. Demnach führt seit 2016 eine Modernisierung im Hauptpumpwerk Rothenburgsort zu einer erhöhten Chlorung des Trinkwassers, mit dem Teile der Innenstadt und auch St. Pauli beliefert werden. Laut Hamburg Wasser liegen die eingesetzten Mengen natürlich immer noch weit unter den gesetzlich zulässigen Werten, dennoch könne das Wasser dadurch einen veränderten Geruch oder Geschmack annehmen. Allerdings hat Hamburg Wasser vor rund sechs Monaten die Desinfektionsmethode umgestellt. Nun werde nicht mehr Chlorgas, sondern Chlordioxid verwendet, bei dem keine Beeinträchtigungen mehr auftreten dürften. Sollten Sie bei einem erneuten Geschmackstest Ihres Trinkwassers immer noch geschmackliche Veränderungen bemerken, könnte auch die hausinterne Installation der Grund dafür sein.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmund Chychla, Vorsitzender

# Unordnung in der Seele – das Messie-Syndrom

Zu Besuch bei einer Selbsthilfegruppe



Von Klaus Sanmann

**Experten schätzen, dass bis zu zwei Millionen Menschen in Deutschland unter dem Messie-Syndrom leiden. Der Begriff bezeichnet die durch psychische Probleme hervorgerufene Unfähigkeit, die eigene Wohnung in Ordnung zu halten und die häuslichen Alltagsaufgaben zu organisieren. Das Erscheinungsbild reicht dabei von einer vollständig zugestellten Wohnung bis zur völligen Verwahrlosung.**

Als Außendienstmitarbeiter des Mietervereins zu Hamburg bin ich in den vergangenen Jahren immer wieder mit dem Problem konfrontiert worden. Wenn nach der Bitte um Begleitung bei einer Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter der verschämte Hinweis „Meine Wohnung ist aber nicht so ordentlich und aufgeräumt“ hinzugefügt wird, weiß ich inzwischen, in welcher inneren Not der Anrufer sich befindet und mit wie viel Scham er dem Termin entgegensieht.

Auch Ursel Hesse\* ist dieses Gefühl anzumerken, als sie mich bittet, ihre Wohnung sechs Wochen vor der angekündigten Besichtigung ihrer Vermieterin anzusehen und eine Einschätzung abzugeben. Es ist zunächst das übliche Bild: Zwei der drei Zimmer sind mit Kartons, Kisten, Büchern, Kleidungsstücken und Hausrat so voll gestellt, dass ein Betreten nicht möglich ist. Im Wohnzimmer ist noch ein schmaler Gang zur Couch frei. Im Badezimmer ist die Wanne bis zum Rand mit allen möglichen Utensilien gefüllt. Aber dann gibt es in der Küche eine Überraschung: Neben unaufgeräumten Ecken sticht ein aufgeräumter offener fast deckenhoher Schrank mit Geschirr und Lebensmitteln ins Auge. „Das habe ich nur durch die Unterstützung meiner Selbsthilfegruppe geschafft“, erklärt Ursel Hesse stolz. „Ein Mitglied hilft mir mehrmals für ein paar Stunden in der Woche, mit dieser kleinen Wohlfühlzone haben wir angefangen.“

Sechs Wochen später hat sich der Zustand der Wohnung ein Stück verändert. Alle Zimmer sind soweit zugänglich, dass die Fenster geöffnet und die Heizungen bedient werden können, die Badewanne ist geräumt. Die Vermieterin ist mit dem Zustand der Wohnung dennoch nicht zufrieden. Da die Wohnung aber ordnungsgemäß beheizt und belüftet werden kann, kein Müll oder Ungeziefer vorhanden ist, keine Geruchsbelästigung festzustellen ist und auch keine baulichen Schäden zu erkennen sind, besteht aus rechtlicher Sicht keine Voraussetzung für eine Kündigung. Man einigt sich schließlich auf einen weiteren Besichtigungstermin in einem halben Jahr.

Einige Wochen später treffe ich mich mit Ursel Hesse und zwei ihrer Helferinnen aus der Selbsthilfegruppe zum Gespräch. „Was sind aus Ihrer Sicht die Auslöser für das Messie-Syndrom und wie kann man sich davon befreien?“, möchte ich wissen. „Die Ursachen liegen fast immer in der Kindheit“, sind sich die Drei einig.

„Ich habe nie erlebt, dass meine Bedürfnisse wahrgenommen wurden, ich musste immer gehorchen“, erzählt Ursel Hesse. „Meine Eltern waren überhaupt nicht kommunikativ, ich habe deshalb nie gelernt, wie man sich in eine Gruppe gleichwertig einbringt und Kontakte aufbaut. Als meine Beziehung scheiterte und ich zusätzlich meine Arbeit verlor, habe ich damit begonnen, alles Mögliche zu kaufen und Sachen zu horten. Ich wollte mich irgendwie belohnen. Langsam wurde meine Wohnung immer voller, bis ich die Übersicht verlor.“ Ursel Hesse war nicht mehr in der Lage, sich von irgendetwas zu trennen. Da sie sich für den Zustand ihrer Wohnung fürchterlich schämte, lud sie niemanden mehr ein, alle Kontakte brachen ab: „Schließlich war ich völlig allein.“

Die anderen beiden Damen nicken zustimmend, mehr oder weniger ähnlich ist auch ihr Lebensweg verlaufen. „Gibt es Wege aus dieser Katastrophe?“, möchte ich wissen. „Wichtig ist zuallererst die Einsicht, dass man ein gravierendes psychisches Problem hat und dringend Hilfe braucht. Es geht darum, die Unordnung in der Seele Stück für Stück zu überwinden. Was wir aber nicht brauchen können, ist jemand, der meint, er müsse nur die Wohnung aufräumen. Messies leiden so sehr unter Scham und mangelndem Selbstwertgefühl, dass jeder zwangsweise Eingriff die Situation nur verschlimmert“, erklären die Drei unisono. „Mir hat die geduldige und verständnisvolle Begleitung meiner Partnerinnen aus der Selbsthilfegruppe den Weg geebnet“, sagt Ursel Hesse: „Sie haben mir die Chance gegeben, selbst meine Ziele zu bestimmen und wieder Vertrauen in andere Menschen zu entwickeln.“

\*Name geändert

**Bücher:**  
Sabrina Hirtz und Carsten Tergast: Der Messie in uns, Rowohlt  
Dr. Rainer Rehberger: Messies – Sucht und Zwang, Klett-Cotta

**Internet:**  
[aerzteblatt.de/archiv/33777/Messie-Syndrom-Loecher-in-der-Seele-stopfen](http://aerzteblatt.de/archiv/33777/Messie-Syndrom-Loecher-in-der-Seele-stopfen)

**Selbsthilfe:**  
Kontakt- und Informationsstellen für Selbsthilfegruppen in Hamburg;  
Tel. (040) 39 57 67, [kiss-hh.de](http://kiss-hh.de)

Foto: Wikipedia

# Gemeinnützige Mietrechtsberatung

Mieterverein schließt Kooperationsvereinbarung mit der Bucerius Law School

(rb) Aufgabe des Mietervereins zu Hamburg ist die Förderung, Wahrung und Vertretung der Interessen von Hamburgs Mieterinnen und Mietern – so sieht es die Satzung vor. Dieses Vereinsziel umfasst auch die Vertretung derjenigen Mieter, die aufgrund besonderer Umstände auf Schutz und Unterstützung besonders angewiesen sind.

So vertritt der Mieterverein seit vielen Jahren Grundsicherungs- und Sozialhilfempfehlungen im Rahmen seiner Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Hamburg. Nun wurde eine weitere Kooperation ein-

gegangen, um noch mehr Hilfesuchenden Zugang zu qualifizierter mietrechtlicher Beratung zu bieten. Bereits im Jahr 2012 wurde die Law Clinic ins Leben gerufen – ein Projekt, bei dem sich Studierende der privaten Jura-Hochschule Bucerius Law School gemeinsam mit der Diakonie Hamburg und der Servicestelle Arbeitnehmerfreizügigkeit des Arbeit und Leben e. V. für Hilfesuchende mit rechtlichen Problemen engagieren.

20 ehrenamtlich tätige Rechtsanwälte sowie etwa 60 Studierende haben bislang insbesondere in den Bereichen Sozialrecht,

Ausländerrecht, Familienrecht und Arbeitsrecht Beratungen angeboten. Nun wird das Beratungsspektrum um das Mietrecht erweitert. Die im Juni 2018 geschlossene Kooperationsvereinbarung zwischen Mieterverein zu Hamburg und Law Clinic sieht vor, dass Hilfesuchende bei der Lösung ihres mietrechtlichen Problems zunächst durch die am Projekt beteiligten Studierenden, sogenannte Legal Advisors, eine erste Unterstützung erhalten und dann gemeinsam mit einem Juristen aus dem Mieterverein zu Hamburg der Fall gelöst wird.

Damit die Zusammenarbeit gelingt, ist eine regelmäßige Schulung der insgesamt 15 Legal Advisors für Mietrecht vorgesehen. Zur Auftaktveranstaltung im Juni kamen Studierende höherer Semester in die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor. Jurist und Rechtsberater Dr. Rolf Bosse gab den angehenden Anwälten einen Einblick in den Alltag der mietrechtlichen Beratung und erläuterte die wichtigsten Problemfelder – darunter fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen. Fazit der Teilnehmer: Ein spannendes Rechtsgebiet, das Lust auf die Zusammenarbeit macht!



Auftakttreffen beim Mieterverein: Jurist Dr. Rolf Bosse (hinten rechts) und die Legal Advisors der Law Clinic. Foto: Salewski

# Hamburger Mietpreisbremse, die Zweite

Senat schafft mit erneuerter Verordnung zur Mietpreisbegrenzung endlich Rechtssicherheit

(as) Hamburgs Mieterinnen und Mieter können sich wieder gegen überhöhte Mieten wehren: Der Hamburger Senat hat die Mietpreisbegrenzungsverordnung – bekannt als Mietpreisbremse – Anfang Juli erneut erlassen und die Begründung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Die Mietpreisbremse gilt bis zum 30. Juni 2020 im gesamten Stadtgebiet.

Der Neuerlass der Verordnung war nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg vom Juni 2018 notwendig geworden. Ein Mietervereins-Mitglied aus Ottensen hatte geklagt, weil sein Vermieter eine zu hohe Miete verlangt hatte. Das Landgericht wies die Klage ab und bestätigte damit das Urteil der Vorinstanz. Nach Ansicht der Gerichte gelte die Mietpreisbremse in Hamburg nicht, weil der Senat es versäumt habe, bei der Einführung im Juni 2015 die Begründung zu veröffentlichen. Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, bedauerte das Urteil des Landgerichts und entschuldigte sich bei Hamburgs Mietern.

Durch die wiederhergestellte Rechtssicherheit können sich Mieter auf die Mietpreisbremse berufen, wenn sie eine zu hohe Miete rügen möchten, vorausgesetzt sie haben ihren Mietvertrag nach dem 3. Juli 2018 – dem Tag des Neuerlasses – unterschrieben. Für Mieter mit älteren Mietverträgen herrscht weiterhin Rechtsunsicherheit. Zwar hat das Landgericht nur in einem Einzelfall entschieden. Zu erwarten ist jedoch, dass Amtsgerichte diesem Urteil folgen werden.

Mit der Mietpreisbremse hat der Gesetzgeber den Ländern ein wohnungspolitisches Instrument an die Hand gegeben, das

den Anstieg der Mieten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten drosseln soll, um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu gewährleisten. Bei Neuvermietungen ist eine Miete auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Für den Erlass der Verordnung bedarf es jedoch einer Analyse des jeweiligen Wohnungsmarkts.

Wie dramatisch die Situation in Hamburg ist, schildert die Stadtentwicklungsbehörde in der aktualisierten Begründung, die unter [luewu.de/gvbl/docs/2248.pdf](http://luewu.de/gvbl/docs/2248.pdf) heruntergeladen werden kann. So sind die Angebotsmieten in fast allen Stadtteilen zwischen 2007 und 2017 stark gestiegen: Wilhelmsburg führt die Liste mit 62 Prozent an, gefolgt von St. Pauli (48 Prozent), Borgfelde/Hamm/Horn (45 Prozent), Lokstedt/Stellingen (44 Prozent) und Barmbek (43 Prozent). Vor dem Hintergrund des enormen Mietenanstiegs, insbesondere in den sogenannten B-Lagen, bedauert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, dass der Senat die Verordnung jetzt erst nachgebessert hat. „Entgegen allen Unkenrufen der Wohnungswirtschaft 2015 zeigt die aktualisierte Begründung, dass der Erlass der Mietpreisbremse zurecht für das gesamte Stadtgebiet erfolgt ist“, betont Chychla.

Kein Mieter sollte den Mietpreis bei Vertragsabschluss ungeprüft lassen! Der kostenlose Online-Check des Mietervereins gibt einen ersten Hinweis darauf, ob die Miethöhe nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht: [online-checks.mieterverein-hamburg.de](http://online-checks.mieterverein-hamburg.de)

## Das Porträt: Konrad Grevenkamp, Immobilienentwickler Radikaler Student, sanfter Investor



Fotos: stahlpress; Fotomontage: Scheerer

Von Volker Stahl

**So wie das gallische Dorf Kleinbonum bei Asterix einst dem Expansionsdrang der Römer erfolgreich trotzte, verweigert sich das kleine Imperium des Immobilienentwicklers Konrad Grevenkamp der grassierenden Marktlogik, die die Mieten in schwindelerregende Höhen katapultiert hat. Das Straßenmagazin *Hinz&Kunzt* bezeichnete den 63-jährigen deshalb als „Investor mit Herz“. Fakt ist: Wer bei Grevenkamp wohnt, zahlt weniger Miete als andere und darf viel mitbestimmen.**

Grevenkamp hat ein bewegtes (Berufs-)Leben hinter sich. Nach dem Ende seines Psychologie-Studiums wollte er nicht in diesem Bereich arbeiten: „Ich hatte keine Lust mehr dazu, weil ich die bei den Psychologen üblichen Intelligenztests mit Skepsis betrachtete.“ Laut dem Test, den er absolvierte, hätte er das Abitur nur mit Ach und Krach bestehen dürfen, „dabei hatte ich eine Eins vor dem Komma“. Also probierte er etwas ganz anderes: Zusammen mit Freunden kaufte er 1979 im niedersächsischen Drochtersen-Hüll einen alten Bauernhof und baute ihn zu einer Tagungsstätte um: „Weil wir kaum Geld hatten, machten wir alles in Eigenarbeit. Damals habe ich meine handwerkliche Grundausbildung erhalten.“ Als alles fertig war, boten die jungen Akademiker und Handwerker Seminare in der Jugend- und Erwachsenenbildung an.

**„Weil wir kaum Geld hatten, machten wir alles in Eigenarbeit“**

Parallel gründete die Kommune einen Verein, dessen Vorsitzender Grevenkamp noch heute ist: „Dahinter verbarg sich ein selbstloser Ansatz: Jeder gibt, was er kann, und kriegt, was er braucht.“ Zeitweise wurde in eine Gemeinschaftskasse gewirtschaftet. Das klappte, weil einige mit gut dotierten ABM-Stellen die anderen mitfinanzieren konnten. Solidarität und Gemeinschaftssinn galten der Post-68-Generation als Tugenden. Von 1989 bis 1992 arbeitete Grevenkamp in einem Netzwerk, das die Gründung alternativer Projekte begleitete, anschließend folgte ein Abstecher als Geschäftsführer bei der taz hamburg. Von 1994 bis 2009 half der agile Niedersachse mit, psychisch Kranken einen Job zu verschaffen und baute fünf Betriebsstätten auf, die heute noch bestehen.

2010 orientierte er sich neu: „Ich hatte bereits 2005 zwei Häuser in der Wilhelmsburger Fährstraße mit zusammen 1.000 Quadratmetern gekauft, beide leer und stark sanierungsbedürftig.“ Sein Ziel: Das Haus sollte für Wohngemeinschaften oder -projekte umgebaut werden. Grevenkamp suchte sich seine künftigen Mieter vor der Sanierung aus, bezog sie in die Bauarbeiten mit ein und koppelte die Mieten an die Inflationsentwicklung: „Die Mieter profitieren heute davon, weil die allgemeinen Mietsteigerungsraten in Hamburg in den vergangenen zehn Jahren deutlich höher waren als die Inflation.“

Wer verstehen will, was den 1955 im niedersächsischen Damme Geborenen antreibt, der muss sich auf eine Zeitreise in die 1970er-Jahre begeben. Im Herbst 1974 kam der Teenager zum Studium nach Hamburg, um Psychologe zu werden. Doch nicht nur Freud und Fromm interessierten den in der Heimat von der katholischen Soziallehre geprägten jungen Mann, sondern auch Marx. Gegen weltfremdes Theoretisieren machte sein Sozialistisches Büro (SB) mobil, laut dem Spiegel „eine antiautoritäre Initiative radikaler Studenten, kritischer Arbeiter und engagierter Lehrer“.

**„Wenn es schon nicht im Großen klappt, dann versuche ich es wenigstens im Kleinen“**

„Meine Jahre im SB waren weltanschaulich prägend“, rekapituliert der Landwirtssohn seine Sturm- und Drangzeit. „Was ich heute mache, ist das, was davon übrig geblieben ist“, fügt er lakonisch hinzu: „Wenn es mit dem Sozialismus schon nicht im Großen klappt, dann versuche ich es wenigstens im Kleinen.“ Und das funktioniert recht gut, wie ein Beispiel aus Eidelstedt zeigt. Dort erwarb er eine alte 600 Quadratmeter große Villa von der Stadt Hamburg in Erbpacht. „Man kam nicht in das Haus rein, es lag aber ein Gutachten vor. Das war schon ein gewisses Risiko“, konstatiert der Investor. Es gab vier langjährige Mieter, die alle wohnen blieben und heute vier Euro pro Quadratmeter Miete zahlen. Für das untere Geschoss fand er einen Träger, der eine Kita eröffnete. Die finanziert das Projekt nun über ihre Mietzahlungen mit.

Auch in einem anderen Mehrfamilienhaus in Wilhelmsburg schlägt seine Prägung durch. Nachdem er das Haus in Absprache mit den zukünftigen Mietern grundlegend saniert hatte, wohnen dort jetzt 40 Leute zwischen 25 und 30 Jahren. Demnächst werden seine Mieter das Haus gemeinschaftlich über einen Hausverein kaufen, obwohl Grevenkamp sagt, es sei für ihn ein gut laufendes Investment.

**„Mein Leitgedanke ist, dass die Projekte in Zukunft fortgeführt werden“**

Als eine linksradikale Freundin ihm mal sagte: „Du stehst ja auf der anderen Seite!“, antwortete Grevenkamp ihr: „Na ja, ich gehe davon aus, dass die meisten meiner Mieter froh sind, dass ich dort stehe und kein anderer.“ Aktuell realisiert Grevenkamp in Wilhelmsburg auf dem Grundstück des abgerissenen Rialto-Kinos ein Wohnprojekt für junge Leute ohne Geld und tüftelt an der Bebauung eines Garagenhofs an der Sanitasstraße. Während andere Menschen seines Alters an die Rente denken, kündigt der Investor an: „Ich werde bis 70 weitermachen.“ Und später? „Darüber denke ich noch nach. Mein Leitgedanke ist, dass die Projekte in Zukunft fortgeführt werden“, sagt der kinderlose Grevenkamp. Die Gründung einer Stiftung sei eine Option. ■

## HAMBURG Zahl

# 20

Jahre läuft die Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen in Hamburg ab 2019 mindestens. Damit erhöht die Stadt die Bindungsdauer um fünf Jahre. Die SAGA Unternehmensgruppe will die geförderten Mieten sogar für 30 Jahre festschreiben. Aktuell ist die Zahl der Sozialwohnungen auf knapp 80.000 gefallen. Demgegenüber stehen nach einer Anpassung der Einkommensgrenzen künftig 368.000 berechnete Haushalte. (Quelle: Stadtentwicklungsbehörde/Statistikamt Nord)

## Checkliste: Untervermietung

(as) Ist der Job weg oder der Partner ausgezogen, wird das Geld für die Miete oft knapp. Eine Untervermietung ist eine gute Lösung auch für diejenigen, die vorübergehend beruflich oder studienbedingt ins Ausland oder in eine andere Stadt ziehen müssen. Um Ärger zu vermeiden, sollten Sie jedoch Folgendes beachten, bevor Sie mit der Suche nach einem passenden Untermieter beginnen:



## Buchtipps Seit 1966 autofrei

Im Jahr 1966 wurde die zur ersten autofreien Einkaufsstraße in Deutschland. In den 1990er-Jahren verkam sie zur Schmutzmeile. Das machte sie für Künstler interessant, die sich im alten Einkaufszentrum „Frappant“ niederließen. Inzwischen ist es längst der IKEA-Ansiedlung gewichen. Mit dem schwedischen Möbelhaus und neuer Bepflasterung sucht die Große Bergstraße in Hamburg-Altona nach neuem Glanz. Das Buch von Johanna Klier und Sylvia Necker dokumentiert die wechselhafte Entwicklung der Straße fotografisch und skizziert die Geschichte der ehemaligen Verkehrsschlagader seit 1950 in zwei Dutzend informativen und ausführlich bebilderten Texten. (vs) ■



Johanna Klier, Sylvia Necker: Die Große Bergstraße. Dokumentarische Ansichten einer Hamburger Einkaufsstraße 1950 – 2017, Dölling&Galitz, Hamburg 2017, 208 Seiten, 29,90 Euro

## Kündigungskalender

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

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

bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

| Kündigungszugang spätestens am | Mietverhältnis endet am | Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am |
|--------------------------------|-------------------------|---|
| 4. Oktober 2018                | 31. Dezember 2018       | 2. Januar 2019                            |
| 5. November 2018               | 31. Januar 2019         | 1. Februar 2019                           |
| 4. Dezember 2018               | 28. Februar 2019        | 1. März 2019                              |
| 4. Januar 2019                 | 31. März 2019           | 1. April 2019                             |

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

# Buchtipps Das Chilehaus – aus „Dreck“ erbaut

Von Britta Warda

**Hamburgs Kontorhäuser – seit 2015 Kulturerbe der UNESCO – spiegeln die Ingenieurskunst und die Bauästhetik der Zeit um 1900 bis zum Zweiten Weltkrieg wider. Bei allem Variantenreichtum haben die Gebäude zwei Gemeinsamkeiten: ein Stahlbetonskelett und eine Backsteinfassade. Ihre Architekten – Martin Haller, Fritz Schumacher, Fritz Höger, die Brüder Hans und Oskar Gerson, um nur einige zu nennen – setzten sich mit ihren Baukunstwerken in Klinkeroptik ein Denkmal.**

Der Autor Bernd Allenstein und der Fotograf Michael Pasdzior dokumentieren im vorliegenden Bildband die Fassaden der oft beschriebenen Bauten mit ihren repräsentativen Entrées und kunstvoll gestalteten Treppenhäusern. Die vorgestellten Häuser entstanden zwischen 1897 und 1957, wobei der überwiegende Teil zwischen 1900 und 1925 errichtet wurde – in einer Zeit, in der sich die Handelsbeziehungen der Hafenstadt rasant ausweiten.

Mit ihrer stillen Eleganz und dem zurückhaltenden Luxus repräsentieren die Bauten die Stellung der Kaufleute, Reeder, Bankiers und Immobilienbesitzer. Sie strahlen Selbstbewusstsein, Offenheit und eine Bereitschaft zur Erneuerung aus. Allenstein widmet sich nicht nur den baulichen und schmückenden Details. Anekdotenreich beschreibt er die Entstehungsgeschichten der Häuser und geht auf ihre ursprüngliche sowie heutige Nutzung ein.

Der Leser erfährt beispielsweise einiges über die wechselvolle Nutzungsgeschichte des heutigen Brahmkontors und früheren DAG-Hauses. Das ursprünglich im Auftrag des Deutschnationalen Handlungsgehilfen-Verbands errichtete und von den Architekten Ferdinand Schopp und Wilhelm Vortmann entworfene Gebäude trägt noch heute die ideologische Gesinnung der damaligen Bauherren

zur Schau. Sechs überlebensgroße, nackte, grün patinierte Jünglinge an der Holstenwallfront und der Elefantenreiter am Pilatuspool stehen für ein deutschnationales Menschenbild und imperialistische Ambitionen. Doch so rückständig die Ideologie der Auftraggeber auch war, so neuartig war zu jener Zeit das Gebäude. Der bis 1931 entstandene Erweiterungsbau wurde mit genietetem Stahlskelett als Hochhaus mit fünfzehn Stockwerken realisiert. Der Baustil wies mit seiner 55 Meter hohen, fast schmucklosen Fassade in die Moderne. Nach dem Krieg waren hier die britischen Besatzungssoldaten, später unter anderem die Innenbehörde und die Deutsche Angestellten-Gewerkschaft (DAG) untergebracht.

Spannend ist auch diese Geschichte von Henry Brarens Sloman: Der steinreiche Kaufmann, seinerzeit Importeur von Salpeter aus Chile, kaufte als Geldanlage auf Vorrat 4,8 Millionen Ziegelsteine, bei deren Anblick der Baumeister Fritz Höger ausgerufen haben soll: „Was soll ich mit dem Dreck machen?“ Aus dem „Dreck“ entstand das legendäre Chilehaus. Als ungewöhnlichstes Kontorhaus Hamburgs erregte es weltweit Aufsehen. Höger selbst bezeichnete seinen Stil als „kerndeutsch und gotischen Geistes“.

Das Zusammenspiel von Texten und Bildern gelingt Autor und Fotograf reibungslos. Die Abbildungen von Ausschnitten und Details dienen als Anregung zum bewussten Sehen und zum Besuch der Objekte. Prädikat: unbedingt empfehlenswert!

Bernd Allenstein, Michael Pasdzior: Welterbe Kontorhäuser: Hamburgs architektonische Perlen, Hamburg 2017, Koehler im Maximilian Verlag, 272 Seiten, 29,95 Euro



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Das ein Balkon Bestandteil der Mietwohnung ist, dürfte zwischen den Parteien eines Mietvertrags unstrittig sein. Nicht selten kommt es aber zu Meinungsverschiedenheiten, wenn der Vermieter mit der Nutzung und Gestaltung des Balkons durch den Mieter nicht einverstanden ist. Aber auch andere Mieter können zum Teil Anstoß an den Nutzungsgewohnheiten ihres Nachbarn haben, wenn diese aus dem Rahmen fallen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Gestaltungsfreiheit des Balkonnutzers dort endet, wo die Interessen des Vermieters und der anderen Hausbewohner nicht unerheblich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist das Aufstellen des üblichen Mobiliars – Stühle, Tische, Blumentöpfe und -kästen – vertragsgemäß und kann auch nicht durch einen Mietvertrag untersagt werden. Der Balkon in einem Geschosswohnungsbau dürfte aber kaum der richtige Standort für einen großen Baum sein, dessen Baumkrone womöglich die anderen Wohnungen beschattet und über das Dach hinausragt. Die Rechtsprechung geht deshalb zutreffend davon aus, dass große Bäume auf einem Balkon oder einer Loggia grundsätzlich dem üblichen Mietgebrauch widersprechen. Der Vermieter kann deshalb die Beseitigung einer überdimensionierten Bepflanzung verlangen.

**Siegfried Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

|                                   |                                |                                    |                        |                                     |   |   |   |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|---|---|
| bewährt, getestet                 | Kurort in Graubünden (Schweiz) | Krustentier                        | munter, verkehrsreich  | Ausdrucksform                       |   |   |   |
|                                   |                                | 7                                  |                        | Umstandswort                        |   |   |   |
| Name span. Königinnen             | höchster Berg der Pyrenäen     | Schwur                             |                        |                                     |   |   |   |
|                                   |                                |                                    |                        |                                     |   |   |   |
| kurz für: an das                  |                                | Zufluchtsort                       |                        | kompetent ermächtigt                |   |   |   |
| behtsam befühen                   | öster. Schauspieler (Karh.) †  | frühere schwed. Popgruppe          |                        |                                     |   |   |   |
|                                   | 1                              |                                    | 5                      |                                     |   |   |   |
|                                   | 2                              | Anwendungssoftware für Mobilgeräte | in Münzen und Scheinen | Autor von „Wimmelou“ (Karh.) † 1912 |   |   |   |
| Tierpark                          | Sammelbuch                     |                                    |                        | 6 8                                 |   |   |   |
|                                   | 3                              | früherer türki-scher Titel         |                        |                                     |   |   |   |
| elektron. Halbleiterbauteil im PC | zwangloses Hausfest            |                                    | 4                      | s0811-0124                          |   |   |   |
|                                   |                                |                                    |                        |                                     |   |   |   |
| 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. Oktober 2018 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2018 lautet:

KALENDER

Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

### ANZEIGE

**AOS Schlüsseldienst Hamburg**  
Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

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

**040 / 329 61 679**

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

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

**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

Rahmenvertragspartner der Bundeswehr

drucken • kopieren • verarbeiten

**netprint CITY**

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

preiswert • schnell • professionell

### IMPRESSUM

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

Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh, Marielle Eifler, Folke Havekost, Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Carsten Lüdemann (Cartoons).

Gestaltung: Wolfgang Scheerer

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

Redaktion:  
Siegfried Chychla (Chefredakteur),  
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

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



**„MÜLL EINFACH  
WEGWERFEN?  
GROBES FOUL, LEUTE!“**

**BEN UND JULIAN,  
NACHWUCHSKICKER**



**ICH  
MACH  
#MEINE  
PERLE**



STADTREINIGUNG.HAMBURG

**MACHST DU MIT?**  
[www.sauberes.hamburg](http://www.sauberes.hamburg)



**SAUBERES  
HAMBURG**

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg