

MieterJournal



Wir wollen bezahlbare Mieten!

Mehr Sozialwohnungen für Hamburg



Interview: **Datenschutzbeauftragter Prof. Johannes Caspar**
Porträt: **Martina Koeppen, SPD-Stadtentwicklungsexpertin**
Stadtteil-Rundgang: **Marienthal**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Vorstandmitglied
der FAWO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

UMZUGSUNTERNEHMEN

Hamburger
Möbeltransporte



info@hamburger-moebeltransporte.de

»Umzüge mit Qualität zum Festpreis«

Telefon: (0 40) 28 51 51 91

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| ✓ Umzüge | ✓ Privat, Büro, Gewerbe |
| ✓ Transporte | ✓ Umzugskartons und Zubehör |
| ✓ Seniorengerechte Umzüge | ✓ Haushaltsauflösungen |
| ✓ Einlagerungen | ✓ Abrechnung auch über |
| ✓ Möbelmontagen vom Fachmann | 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
(040) 68 94 56-0

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50
JAHRE

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



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69

Fax 040 / 66 21 81

E-Mail: info@bauerumzug.de

Tonndorfer Weg 21-23

22149 Hamburg

Deutschland



Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wenn es um die Themen Mieten und Wohnen geht, überschlagen sich Meldungen aus dem rot-rot-grün regierten Berlin geradezu. Einige SPD-Mitglieder wollen sämtliche Mieten auf eine einheitliche Höhe senken, also deckeln. Und die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ will mit Unterstützung der Linken und Teilen der Grünen im Berliner Senat sogar alle Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in der Hauptstadt rekommunalisieren.

Auch in der Hansestadt werden Stimmen laut, die medienwirksam einfordern, Hamburg solle bei der Wohnraumversorgung von Berlin lernen. Abgesehen davon, dass eine rechtskonforme Durchsetzung dieser Ideen mehr als fraglich erscheint, ist es hilfreich, kurz die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu skizzieren und mit der hiesigen Situation zu vergleichen:

Berlin hat seit Anfang der 1990er-Jahre 200.000 städtische Wohnungen verkauft – allein die damalige rot-rote Koalition privatisierte 2005 die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW) mit 65.000 Wohnungen. Hamburg hingegen hatte von der insolventen Neuen Heimat 35.000 Wohnungen erworben und dadurch den Bestand der städtischen SAGA auf mehr als 130.000 Wohnungen erhöht. Und anders als in Berlin sorgt hier das Bündnis für das Wohnen seit 2011 für eine konstruktive Zusammenarbeit aller am Wohnungsbau beteiligten Akteure – auch des Mietervereins zu Hamburg. Nur so war der Bau von fast 50.000 neuen Wohnungen seit 2011 möglich. Wo in Berlin Bürgerbeteiligungen den Bau von zigtausend Wohnungen ver-

hinderten, hat Hamburg dafür gesorgt, dass unter anderem in Neue Mitte Altona, der HafenCity und demnächst in Oberbillwerder Tausende Wohnungen entstehen.

Nein, in Hamburg ist nicht alles in Butter. Fatal wäre aber, sich vorzumachen, es gebe für eine nachhaltige Wohnraumversorgung einfache Berliner Lösungen. Diese Aufgabe ist nur in langwieriger Kärnerarbeit zu bewältigen. Sie kann nur im Dialog, durch Kompromisse und Beharrungsvermögen aller Protagonisten gelingen. Die in Berlin angedachten Lösungen dürften kaum dazu geeignet sein, den erforderlichen Neubau von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg nachhaltig zu fördern.

Um den Anteil an preisgebundenen Wohnungen zu erhöhen, sollte Hamburg lieber nach Wien schauen (Seiten 6 bis 8) und nachjustieren: **1.** Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen muss bei gleichzeitiger Verlängerung der Bindungsfristen verdoppelt werden! **2.** Städtische Grundstücke sollten grundsätzlich nur im Wege des Erbbaurechts für den Wohnungsbau mit unbefristeter Bindung vergeben werden. **3.** Im Bundesrat sollte Hamburg endlich sein Gewicht dazu nutzen, die Mietpreisbremse praxistauglich zu machen und die längst überfällige Reform der Mietpreisüberhöhung nach Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes umzusetzen. So können mehr Menschen mit Wohnraum versorgt werden als mit sexy klingenden revolutionären Forderungen, die wie Seifenblasen zerplatzen dürften.

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Einfache Lösungen sind Illusion

Hamburg muss nachjustieren

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Ronald Scholz; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Manfred Steinröx (8)

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Sozialwohnungen in Hamburg
- 9 Schlüsseldienst-Test
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (8): Marienthal
- 12 Interview: Prof. Johannes Caspar zum Datenschutz
- 13 Der Kampf von *Correctiv* um Transparenz auf dem Wohnungsmarkt
- 14 Farmsen: Häuser nach dem Baukasten-Prinzip

Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Musizieren im Mehrfamilienhaus
- 22 BGH-Urteile, Folge 63

Politik & Wohnen

- 24 Bezirks- und Europawahl: Positionen der Parteien zum Thema Wohnen
- 25 Veranstaltung: der Mieterverein im Gängeviertel; Leserbrief; HAW-Studenten zu Gast beim Mieterverein
- 26 Serie Mieterinitiativen: Kampf gegen die Vonovia in Steilschopf
- 27 Novellierung des Mietrechts

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Martina Koeppen, SPD-Stadtentwicklungspolitikerin
- 29 Buchtipp: Architekt Bernhard Hermkes; Checkliste: Abschluss eines Mietvertrags
- 30 Buchtipp: Smart City
- 31 Mierte-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild
Wir wollen bezahlbare Mieten!
Illustrationen: Ertzinger

LESERBRIEF

BETRÜGERISCHER SCHLÜSSELDIENST

Sehr geehrte Damen und Herren,

im letzten Dezember bin ich auf einen betrügerischen Schlüsseldienst reingefallen und zivilrechtlich gegen diesen vorgegangen. Anfang der Woche habe ich vom Amtsgericht Essen das Urteil erhalten. Ich habe in allen Punkten Recht bekommen. Mich haben das Ausmaß der Masche und die Verflechtungen dieser Netzwerke über ganz Deutschland ziemlich erschreckt. Ich wusste anfangs auch nicht, wie ich mich korrekt verhalten soll. Beispielsweise wurde ich zum Zahlen per EC-Karte genötigt und ich wusste nicht, dass meine Hausbank dann nichts mehr machen kann. Vielleicht geht das vielen Mietern in Hamburg so und es ist daher ein interessantes Thema für den Mieterverein.

Viele Grüße
Stephan K.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr K.,

vielen Dank für Ihre Nachricht und Ihren Themenvorschlag. Das betrügerische Vorgehen einiger Schlüsseldienste wurde vom Mieterverein zu Hamburg in der Vergangenheit bereits problematisiert. Angeregt durch Ihre Nachricht hat sich das *MieterJournal* in der aktuellen Ausgabe (Seite 9) des Themas erneut angenommen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender

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



Fotos: Salewski

UND WAS MACHEN SIE SO?

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

(as) Seit der Eröffnung der Altonaer Außenstelle vor zehn Jahren organisiert Ronald Scholz die Beratungen dort und sorgt dafür, dass im Büro alles rund läuft. Ordnung sei einfach sein Ding und die Arbeit mache ihm großen Spaß, sagt der gelernte Verkäufer, der viele Jahre in der Gastronomie tätig war. Seinen Beruf musste Scholz aus gesundheitlichen Gründen aufgeben, doch an die Zeit als Kellner denkt er gerne zurück. Anfang der 1980er-Jahre arbeitete er im piekfeinen Alsterpavillon. In weißer Weste und mit schwarzer Fliege balancierte er die schweren Silbertablets an die Tische. „Die Kellner waren fast noch feiner als die Gäste“, erinnert sich der 60-Jährige. Nach seiner Frühverrentung arbeitete Scholz in der Beratungsstelle Info-Winterhude und lernte dort den Mieterverein kennen. Der echte „Barmbeker Jung“ lebt heute in Altona, nur wenige Minuten von der Mieterverein-Außenstelle entfernt. Seine Wohnung zeugt von seinem größten Hobby: Scholz sammelt Art-déco-Möbel und Gegenstände aus den 1920er- und 1930er-Jahren, die auf Atlantik-Linern verwendet wurden.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Das eigenständige Arbeiten, das nur durch beiderseitiges Vertrauen möglich ist. Ich kann mich auf die Geschäftsleitung verlassen und sie sich auf mich.

Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert?

„Bohemian Rhapsody“ über Queen und das Leben von Freddie Mercury fand ich beeindruckend.

Welcher historischen Person würden Sie gerne begegnen?

Den französischen Art-déco-Innenarchitekten Jacques-Émile Ruhlmann und Jules Leleu. Ich würde sie gerne fragen, wie sie diesen zeitlos eleganten Stil entwickelt haben. Ihre Möbel kann man sich heute noch in die Wohnung stellen.

Worüber können Sie lachen?

Ich liebe Comedy, aber sie darf nicht platt sein. Gerburg Jahnke ist genial. Wie sie in Ladies Night die Männer durch den Kakao zieht, darüber kann ich lachen.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Fuerteventura an die Costa Calma. Ein Hotel dort direkt am Meer ist mein Luxusliner auf dem Land.



Foto: Eberhardt

Marielle Eifler und Siegmund Chychla, Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 1. April, 6. Mai und 3. Juni

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

Meldungen

**MIETERVEREIN UND SOZIAL-
VERBAND KOOPERIEREN BEI
BERATUNGSANGEBOT**

(as) Ab sofort bietet der Sozialverband Hamburg (SoVD) eine sozialrechtliche Beratung in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, an. Ratsuchende können sich an jedem ersten und dritten Donnerstag im Monat von 14 bis 17.30 Uhr unter anderem über die Themen Hartz IV, Rente, Schwerbehinderung und Pflegeversicherung informieren. Die nächsten Termine: 21. März, 4. und 18. April, 2. und 16. Mai. Im Zuge der Kooperation berät der Mieterverein jeden ersten und dritten Montag im Monat zu mietrechtlichen Themen in der Landesgeschäftsstelle des SoVD, Pestalozzistraße 38. Die nächsten Termine: 18. März, 1. und 15. April, 6. und 20. Mai. Die Beratungen sind kostenlos. Eine Anmeldung ist nicht notwendig.

BUCHTIPP FÜR MIETER

(as) „Das Mieter-Handbuch“ von Ulrich Ropertz, dem Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds, bündelt die wichtigsten Informationen rund um das Mietverhältnis und enthält viele nützliche Formularvordrucke. Der Autor erklärt alle zentralen Themen des Mietrechts und die aktuelle Rechtslage auf eine einfache und verständliche Art. Leser werden über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten informiert und erhalten mit Checklisten und praktischen Formularvordrucken, zum Beispiel einem Wohnungsübergabeprotokoll, nützliche Hilfen.



Das von der Verbraucherzentrale und dem Deutsche Mieterbund gemeinsam herausgegebene Handbuch kostet 14,90 Euro und ist unter anderem in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, erhältlich (ISBN 978-3-8633-095-5).

**HAMBURG GEHT HÄRTER
GEGEN AIRBNB & Co VOR**

(as) Die Hansestadt hat endlich das Wohnraumschutzgesetz verschärft. Seit dem 1. Januar 2019 dürfen Wohnungen statt sechs nur noch maximal zwei Monate im Jahr als Ferienwohnungen genutzt werden. Neu ist auch eine Registrierungspflicht. Alle Wohnungsanbieter müssen sich spätestens bis zum 31. März registrieren lassen. Auf der Internetseite serviceportal.hamburg.de erhalten sie eine sogenannte Wohnraumschutznummer. Diese muss ab dem 1. April bei jedem Ferienwohnungsangebot genannt werden – egal ob dieses auf einem Internetportal wie Airbnb oder zum Beispiel in einer Zeitung veröffentlicht wird. 22 Wohnraumschützer der Stadt überprüfen in den Bezirken die Einhaltung der neuen Regeln. Wer gegen das Gesetz verstößt, muss jetzt mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 Euro rechnen.

Mit den strengeren Vermietungsregeln versucht die Stadt zu unterbinden, dass dringend benötigte Wohnungen dauerhaft als Ferienwohnungen zweckentfremdet und so dem Markt entzogen werden.

WICHTIG: Mieter, die ihre gesamte Wohnung oder auch nur ein Zimmer zeitweise über Airbnb oder ein ähnliches Portal untervermieten möchten, brauchen dafür die ausdrückliche Genehmigung des Vermieters.

Wussten Sie ...

**... dass die Grundsteuer des
Vermieters über die
Betriebskosten vom
Mieter gezahlt wird?**

(as) Die Grundsteuer zielt auf den aus dem Grund und Boden gewonnenen Ertrag. Als eine der ältesten Formen der direkten Besteuerung war die Grundsteuer schon in der Antike bekannt. In Form von kirchlichen Naturalabgaben und grundherrlichen Zinsen hat sich die Grundsteuer seit dem Mittelalter auch nördlich der Alpen etabliert. Seit 1938 gibt es in Deutschland ein einheitliches Grundsteuerrecht. Obwohl die Grundsteuer eigentlich von Grundeigentümern zu zahlen ist, dürfen Eigentümer, die zum Beispiel Wohnungen vermieten, die Steuer über die Betriebskosten auf Mieter abwälzen. 1957 wurden erstmals die Betriebskostenarten festgelegt, die auf Mieter im öffentlich geförderten Wohnungsbau umgelegt werden durften – darunter die „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“, namentlich die Grundsteuer. In den folgenden Jahren setzte sich auch bei frei finanzierten Wohnungen die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter durch.

Der Mieterverein zu Hamburg fordert seit Jahren, dass der Gesetzgeber die ungerechte Umlage der Grundsteuer stoppt und von Mietern nur noch verbrauchsabhängige Betriebskosten gezahlt werden müssen. Mit der anstehenden Grundsteuerreform bekommt die Forderung neue Brisanz: Steigt die Steuer – wie befürchtet – in Ballungsräumen, werden viele Mieter die Leidtragenden sein.

Abbildung: DMB

**Riskanter Dachspaziergang**

(as) Ein Abenteuer sei dieser Einsatz im Karolinenviertel gewesen, erzählt Manfred Steinröx. Im Auftrag der Hausgemeinschaft stieg der Gutachter aufs Dach eines Altbaus und schaute sich die Misere an: Die Dachpappe war ein Flickenteppich, die morschen Balken federten bei jedem Schritt – und nur ein Stück

Maschendrahtzaun hielt Tauben davon ab, durch die Dachluke ins Haus zu fliegen. „Das Dach war marode. Ich musste genau aufpassen, wo ich hintrat“, erinnert sich Steinröx. Auch das Gebäude war in einem desolaten Zustand: Decken hingen durch, die Fassade war moosbewachsen und einige alte Fenster ließen sich nicht öffnen. Lange hatte der Eigentümer Reparaturen selbst erledigt und Flickschusterei betrieben. Schließlich verkaufte er den Bau in Bestlage an eine Immobiliengesellschaft. Die neuen Eigentümer modernisieren und wollen einen Großteil der Kosten auf die Mieter abwälzen. „Das ist absurd“, sagt der Gutachter. Er hat die überfälligen Instandsetzungen dokumentiert, die selbstverständlich der Vermieter zahlen muss.



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.

Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware

Hamburg muss mehr Sozialwohnungen bauen

Von Volker Stahl

Hamburg wächst weiter und wird bald die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke knacken. Trotz der vom Senat gestarteten Wohnungsbau-Offensive wird die Stadt nicht allen Menschen eine bezahlbare Unterkunft bieten können. Vor allem Sozialwohnungen werden immer knapper. Die jährlich 3.000 neu genehmigten Einheiten können den aus der Bindung fallenden geförderten Wohnraum nicht kompensieren.

Dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein zufolge lebten 2017 rund 1,88 Millionen Menschen in der Hansestadt, die schnurstracks auf die Zwei-Millionen-Marke zusteuert. Hamburg bleibt „Ankunftsort“ für Zuwanderer, Studenten und Jobsucher. Das zu erwartende jährliche Bevölkerungswachstum beträgt 10.000 bis 20.000 Menschen.

Hamburg wächst weiter

Doch wer in die boomende Elbmetropole zieht oder sich innerhalb der Stadt örtlich verändern möchte, hat es schwer, eine erschwingliche Unterkunft zu finden. Von 2011 bis 2017 stiegen die Mieten in Hamburg laut Mietenspiegel um rund 18 Prozent, die Inflationsrate nahm in diesem Zeitraum jedoch nur knapp um die Hälfte zu. Der Mietmarkt entspannte sich auch deshalb nicht, weil von den im selben Zeitraum neu errichteten Wohneinheiten drei Viertel teure freifinanzierte und Eigentumswohnungen waren. Dabei hatten die SPD-geführten Senate die Zahl der neu erstellten Wohnungen zuletzt ordentlich in die Höhe geschraubt. Bis 2012 dümpelte die Zahl der neu gebauten Wohnungen jährlich bei rund 3.500 herum. 2013 waren es schon 6.407 und in die Folgejahre 6.974, 8.521, 7.722 und 7.920 im Jahr 2017. Wie viele Wohnungen 2018 fertig gestellt wurden, ist noch nicht bekannt.

Aktuell haben in Hamburg rund 368.000 Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung. Vor allem Menschen aus der Mitte der Gesellschaft gehen beim Wettlauf um ein bezahlbares Zuhause leer aus – die Krankenschwester, der Polizist, der Müllmann, die Gärtnerin und der Maurer. Will Hamburg „Sylter Verhältnisse“ vermeiden und die Menschen, die das Gerüst unserer Gesellschaft bilden, in der Stadt halten, muss sie handeln.

Mitte vergangenen Jahres hatte der Senat die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau

nach zehn Jahren erhöht. In konkreten Zahlen ausgedrückt bedeutet das, dass im Ersten Förderweg für einen Drei-Personen-Haushalt künftig ein Brutto-Jahreseinkommen von bis zu 48.900 Euro, für einen Vier-Personen-Haushalt ein Brutto-Jahreseinkommen von bis zu 59.400 Euro zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins für eine Sozialwohnung ausreicht. Die Einkommensgrenzen im Zweiten Förderweg liegen bei Drei-Personen-Haushalten bei 55.500 Euro und bei Vier-Personen-Haushalten bei 67.500 Euro. Damit steigt der Anteil der berechtigten Hamburger Haushalte im Ersten Förderweg von 33 auf 40 Prozent und im Zweiten Förderweg von 46 auf 49 Prozent!

368.000 Haushalte mit Anspruch auf eine Sozialwohnung

„Der Plan der SPD, die Explosion der Mieten durch immer mehr Wohnungsbau einzudämmen, funktioniert nicht, weil zu viele teure und miettreibende Wohnungen errichtet werden“, kritisiert Heike Sudmann, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Linken-Bürgerschaftsfraktion die Wohnungsbaupolitik des rot-grünen Senats. Fakt ist: Die überwiegend frei finanzierten Wohnungen kosten mindestens zehn bis zwölf Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete, weil die Baukosten zuletzt gestiegen und die Renditeerwartungen der Investoren nicht gesunken sind. Deshalb klafft in Hamburg eine Lücke bei der Wohnraumversor-

Wie die Gebäude in Barmbek (Ensemble Alter Güterbahnhof) in eindrucksvoller Weise zeigen, muss sozialer Wohnungsbau nicht zwangsläufig auch „billig“ aussehen.





Sozialer Wohnungsbau auf dem Gelände des früheren Güterbahnhofs in Barmbek.

gung von gering bis mittelmäßig verdienenden Haushalten, die nur durch den forcierten Neubau von Sozialwohnungen geschlossen werden kann.

Das ist ein Problem, mit dem fast alle Großstädte in Deutschland zu kämpfen haben. Aktuell gibt es 1,27 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland, Ende der 1980er-Jahre waren es nach Angaben des Deutschen Mieterbunds noch 3,9 Millionen. Jährlich fallen deutschlandweit bei im Durchschnitt 25.000 neu gebauten Sozialwohnungen mehr als 50.000 aus der Sozialbindung – mit der Folge, dass diese oft wie frei finanzierte Wohnungen am Wohnungsmarkt gehandelt werden. Auch in Hamburg ist die Situation brisant. Mitte der 1980er-Jahre gab es noch rund 350.000 Sozialwohnungen an Elbe und Bille, 2007 waren es noch 188.000, Anfang 2019 nur noch 78.879, mithin nur noch rund acht Prozent des gesamten Hamburger Wohnungsbestands. Tendenz weiter fallend? 2018 fielen rund 3.400 bei nur 2.466 neu gebauten Wohnungen aus der Sozialbindung, 2019 werden weitere 3.466 folgen. Die für den Wohnungsbau zuständige Hamburger Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) ist dennoch zuversichtlich, dass dieser Trend gestoppt wird: „Obwohl es auch in den nächsten Jahren Bindungsausläufe geben wird, steigt nach unserer Prognose die Zahl der Sozialwohnungen trotzdem – von heute rund 78.000 auf rund 82.000 bis zum 1. Januar 2023.“

150 Millionen Euro für die Wohnraumförderung

Die 2018 in Hamburg im Rahmen beider Förderwege entstandenen Wohnungen haben Anfangsmieten von 6,50 Euro beziehungsweise 8,60 Euro pro Quadratmeter. Obwohl Hamburg seit 2011 mehr als 20.000 Sozialwohnungen im Neubau gefördert hat, lautet die große Frage: Reichen die vom Senat neu geschaffenen Sozialwohnungen aus, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken? Zumindest die Stadtentwicklungssenatorin ist optimistisch: „Wir haben uns in unserem Wohnungsbauprogramm vorgenommen, mindestens 3.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr zu bewilligen. Seit 2015 ist uns das nicht nur gelungen, sondern wir haben jedes Jahr mehr als 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen auf den Weg gebracht.“ Außerdem habe der Senat in sein neues Wohnraumförderprogramm die Möglichkeit aufgenommen, auslaufende Sozialbindungen um weitere zehn Jahre verlängern zu können. „Dies ist ein Angebot an die Wohnungsunternehmen, mit dem wir die Rahmenbedingungen dafür schaffen, den Sozialwohnungsbestand in Hamburg stabil zu halten“, betont Stapelfeldt im Gespräch mit dem *MieterJournal*. Dass dem Senat dieses Thema ein wichtiges Anliegen ist, zeige, so Stapelfeldt, auch der aktuelle Doppelhaushalt, der für die Wohnraumförderung im laufenden Jahr mehr als 138 und für 2020 knapp 150 Millionen Euro einplant.

Zwar betont auch Stapelfeldts grüner Koalitionspartner, dass „bezahlbaren Wohnraum zu schaffen eine unserer wichtigsten politischen Aufgaben“ sei (Anjes Tjarks, Vorsitzender der grünen Bürgerschaftsfraktion), doch immer mal wieder grätscht ihm sein grüner Parteikollege, Umweltsenator Jens Kerstan mit verstörenden Äußerungen dazwischen: „Hamburg muss nicht um jeden Preis weiterwachsen, um eine tolle Stadt zu sein. Das ist sie auch so schon.“ Übersetzt heißt das nichts anderes als: Wer hier wohnt, hat Glück gehabt,

die anderen mögen bitte in den Speckgürtel ziehen. Dass dann dort die grünen Wiesen bebaut werden und dadurch die Verkehrsströme Richtung Hamburg wachsen, verschweigt Kerstan lieber, um es sich mit der grün-alternativen Klientel in Ottensen, der Schanze und St. Georg nicht zu verscherzen.

Auch die liberale Konkurrenz von der FDP hat in Sachen Wohnungsbau eher diejenigen im Visier, die sich die Stadt ohnehin leisten können. Anlässlich der vom Senat angekündigten Neuerungen im sozialen Wohnungsbau gab der stadtentwicklungspolitische Sprecher der FDP-Bürgerschaftsfraktion, Jens P. Meyer zu Protokoll: „Reglementierungen und staatlicher sozialer Wohnungsbau allein sind nicht zielführend, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“



Fertiggestellte geförderte Wohnungen in Hamburg:

2011	1.182	(im 1. und 2. Förderweg)
2012	608	(im 1. und 2. Förderweg)
2013	1.330	(im 1. und 2. Förderweg)
2014	2.039	(34 im 2. Förderweg)
2015	2.190	(42 im 2. Förderweg)
2016	2.433	(306 im 2. Förderweg)
2017	2.313	(205 im 2. Förderweg)
2018	2.466	(im 1. und 2. Förderweg)

Quellen: Stadtentwicklungsbehörde, Bürgerschaftsdrucksache 21/13022

Außerdem wirft er der SAGA vor, „niedrige Mietpreise nur durch indirekte Subventionen“ hinzubekommen. Das findet Meyer nicht gut und empfiehlt als „einzig wirksame Maßnahme“, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten: „Mehr Wohnungsbau.“ Dass er dabei nicht an Sozialwohnungen denkt, versteht sich von selbst.

Lob von der Förderbank

Lob für seine Wohnungspolitik bekommt der Senat hingegen von der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Wir konnten zum vierten Mal in Folge öffentliche Förderung für über 3.000 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligen“, freut sich der IFB-Vorstandsvorsitzende Ralf Sommer, „mit zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen tragen wir dazu bei, dass in Hamburg für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum entsteht.“ Auch VNW-Direktor Andreas Breitner meint, Hamburg zeige, wie sozialer Wohnungsbau geht: „3.000 Sozialwohnungen pro Jahr werden dazu beitragen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen.“

Nicht nur Lob ist vom Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg Siegmund Chychla zu vernehmen: „Auch, wenn die Stadt auf einem guten Weg ist – das Ziel, jährlich 3.000 Sozialwohnungen



Sozialwohnungen im Wesselyring / City Nord

zu bauen, hat Hamburg noch nicht erreicht. Damit mittelfristig der dringende Bedarf an Sozialwohnungen gedeckt werden kann, muss die Zahl mehr als verdoppelt werden.“ Dabei sollte grundsätzlich eine langfristige, am besten eine unbefristete Bindung sichergestellt werden. Dass dies rechtlich möglich sei, könne der jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (V ZR 176/17) entnommen werden, betont Chychla. Dem Richterspruch zufolge darf, insbesondere bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau, eine unbefristete Preisbindung vereinbart werden. „Deshalb sollte die Stadt ab sofort städtische Grundstücke für den Wohnungsbau nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben und darauf achten, dass nur Bauwillige berücksichtigt werden, die eine Gewähr dafür bieten, die langfristigen Förder Voraussetzungen zu erfüllen.“

Zudem sollten die Förderverträge sicherstellen,

Erliegen gekommen.“ Drastischer formuliert es die Oppositionspolitikerin Heike Sudmann: „Die CDU-Regierung hat den sozialen Wohnungsbau regelrecht eingeschlafert.“

Beide Politikerinnen schieben also den fast zehn Jahre in Hamburg regierenden Christdemokraten den Schwarzen Peter zu. Völlig zu Recht, wenn man sich das im *MieterJournal* 4/2010 veröffentlichte Interview mit Dietrich Wersich vergegenwärtigt. Darin hob der damalige CDU-Sozialsenator vor allem „die negativen Erfahrungen mit dem sozialen Großwohnungsbau“ hervor und sprach von einer „Spaltung von Stadtteilen“ und „Segregation in der Stadt“. Und weiter: „Grundsätzlich halte ich Sozialwohnungen als breites Angebot nicht für sinnvoll, sondern nur für Gruppen mit Schwierigkeiten, auf dem ersten Wohnungsmarkt unterzukommen.“ Dass der vehement gescholtene

die Einwohnerzahl von Hamburg durch den Bevölkerungsverlust an das Umland auf 1,6 Millionen. Sogar bei der SAGA wurde ein Rückbau von Wohnraum diskutiert. Doch insbesondere das wirtschaftsliberale politische Spektrum vertrat die Auffassung, die Wohnungsfrage in Deutschland sei gelöst. Aus diesem Grund wurde 1990 eine der Säulen des sozialen Wohnungsbaus, die Gemeinnützigkeit, beerdigt.“

Ein fataler Fehler, der maßgeblich dazu führte, dass in der Folgezeit der Sozialwohnungsbestand zusammengeschrumpft ist. Den traurigen Höhepunkt markiert das Jahr 2010, als sogar die städtische SAGA keine einzige Sozialwohnung baute. Auch die veränderten Rahmenbedingungen und die Übertragung der Zuständigkeit für den Wohnungsbau an die Länder durch die Föderalismusreform 2006 hatte dazu geführt, dass der soziale Wohnungsbau in Hamburg zum Erliegen gekommen war. Sogar der freie Wohnungsbau ging zurück und konzentrierte sich überwiegend auf das gehobene und teure Segment, was nach Schätzung des Mietervereins zu einem Fehlbestand von mehr als 30.000 bezahlbarer Wohnungen in Hamburg führte. Erst nach dem Regierungswechsel 2011 sorgten die SPD-geführten Senate für eine Kehrtwende.

Vorbild Wien

Wie es man es richtig macht, zeigt Wien. Dort leben 1,87 Millionen Menschen, jährlich kommen – wie in Hamburg – mindestens 10.000 dazu. Doch im „roten Wien“ sorgt der Sozialstaat schon seit den 1920er-Jahren vor. Österreichs Hauptstadt hat den kommunalen Wohnungsbestand nie privatisiert und so Immobilienhaien zum Fraß vorgeworfen. Aktuell baut Wien 10.000 Wohnungen pro Jahr – 70 Prozent davon sind Sozialwohnungen! Im Bestand gehören 60 Prozent aller Wiener Mietwohnungen der Stadt und werden gemeinnützig verwaltet. Weil die österreichische Metropole Dampf aus dem Wohnungsmarkt nimmt, sind die Mieten erschwinglich. Bei kommunalen Wohnungen starten sie bei 3,70 Euro pro Quadratmeter, Neubaumieten kosten durchschnittlich 7,50 Euro. Felix Austria! ■



Neben vielen Eigentumswohnungen sind hier im Osdorfer Harderweg auch Sozialwohnungen entstanden.

dass im Fall von Zuwiderhandlungen die Grundstücke an die Stadt zurückfielen, regt der Mietervereinschef an.

Kritik an CDU-geführten Senaten

Doch warum fehlen eigentlich preiswerte Sozialwohnungen an allen Ecken und Kanten der Stadt oder sind – wie in Nienstedten und Blankenese – ohnehin kaum vorhanden? Die Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt macht dafür vor allem die von 2001 bis 2011 regierenden CDU-Senate verantwortlich: „In diesen Jahren ist die Bautätigkeit im Bereich der Sozialwohnungen beinahe zum

soziale Wohnungsbau in den 1960er- und 1970er-Jahren Hunderttausende mit bezahlbarem Wohnraum versorgt hat, fiel bei dieser Argumentation ebenso unter den Tisch wie der Umstand, dass inzwischen fast jeder zweite Hamburger Haushalt berechtigt ist, eine Sozialwohnung zu beziehen.

„Für die Wirtschaftsliberalen war die Wohnungsfrage gelöst“

Doch die Ursachen für den Mangel an günstigem Wohnraum liegen noch tiefer. Die Versäumnisse habe nicht nur die Hamburger CDU verschuldet, erklärt Sigmund Chychla: „Mitte der 1980er-Jahre schrumpfte

Tür zu, viel Geld weg? Muss nicht sein!

Schlüsseldiensten eilt kein guter Ruf voraus

Von Volker Stahl

In den vergangenen Monaten berichteten die Medien vermehrt über Abzocke durch Schlüsseldienste. Unseriöse Anbieter verlangen mitunter mehrere Hundert Euro für das Aufsperrn einer Tür in Minuten-schnelle. Das MieterJournal nahm die Berichte zum Anlass, einen Anzeigenkunden zu testen.

Der AOS Schlüsseldienst Hamburg wirbt mit dem Slogan „Hanseatisch fair“. Und verspricht Türöffnungen für 59,50 Euro zuzüglich Materialkosten. Der Festpreis gelte auch an Sonn- und Feiertagen, schreibt der Dienst auf seiner Website und beteuert: „Kein Nachtzuschlag“, „keine An- und Abfahrtskosten“. Klingt günstig! Was liegt also näher, als die Probe aufs Exempel zu machen?

Der Anruf per Handy erreicht AOS um 15 Uhr wochentags. Ich erzähle, ich hätte mich ausgesperrt. „In Eidelstedt? Da ist um diese Zeit doch alles dicht – die A7, die Zubringer. Das dauert“, stöhnt der Mann am anderen Ende der Leitung. „Wie lange?“ – „Na, ungefähr eine Stunde; kannst ja solange zu einem Nachbarn gehen.“ Die Frage nach dem Preis beantwortet AOS kurz und knapp: „59,50 Euro. Bis gleich, mein Lieber. Wir rufen nochmal an, sobald wir in der Nähe sind.“

Der Außendienst-Mitarbeiter ist um 15.26 Uhr an der Strippe: „Bin in 20 Minuten da!“ Gegen 15.50 Uhr fährt ein schwarzer Mercedes-Bulli vor, dreht noch eine Runde um den Block und stellt den Wagen nach erfolgloser Parkplatzsuche mit eingeschaltetem Warnblinklicht ab. Der junge Mann in Arbeitskleidung und mit Werkzeugtasche begrüßt mich freundlich per Handschlag: „Ist es diese Tür?“

Um 15.57 Uhr erkläre ich ihm, dass die Haustür zugefallen sei, aber kein Schlüssel im Schloss stecke. „Normalerweise kein Problem“, entgegnet er und fummelt flugs am Gummistreifen herum, der sich zwischen Tür und Rahmen befindet. Der erste Versuch, die Dichtung mit einem spitzen Werkzeug herauszubekommen scheidet. Der zweite gelingt. Anschließend ruckelt der Techniker kräftig an der massiven Holztür herum, schiebt einen Plastikstreifen in die neue Lücke, es macht „klack“ und die Tür springt auf – der „Flipper“ aus Plastik hat den Nupsi (wie heißt das verdammte Ding noch mal richtig?) in die Fassung des Schlosses gedrückt. Es ist 16.02 Uhr.

Der Mann schreibt die Rechnung. 50 Euro „Anrückpauschale“ plus 19 Prozent Mehrwertsteuer macht 59,50 Euro – exakt der Betrag, mit dem die Firma AOS per Anzeige im *MieterJournal* geworben hat. Dann kreuzt er die Felder „Vorschäden vorhanden“ und

Leider hatten nicht alle Hamburger in letzter Zeit so viel Glück. Im Stadtteil Hohe-luft verlangten „Monteure“ kürzlich 3.500 Euro für das nächtliche Öffnen einer Tür. 3.441 Euro hat ein Senior in Wilhelmsburg berappen müssen, ein 30-Jähriger in Bergedorf zahlte 788,85 Euro und eine fünffache Mutter wurde aufgefordert, 640 Euro für drei Minuten Arbeit am Schloss sofort auszuhändigen.

Wer das macht, sei sein Geld meist los – auch bei nicht angemessenem Preis, warnt Julia Rehberg von der Verbraucherzentrale Hamburg: „Wird der Wucherpreis bar oder mit EC-Karte gezahlt, ist eine Erstattung des zu viel gezahlten Geldes in der Praxis nur mit Hilfe eines Gerichts durchsetzbar.“ Das Problem: Oftmals ist noch nicht einmal ersichtlich, wer Vertragspartner ist. Auch bleibt der Kunde auf den Gerichtskosten und seinen Anwaltskosten sitzen, wenn er trotz erfolgreicher Klage nicht vollstrecken kann. Rehberg: „Er wirft dem schlechten Geld also noch gutes hinterher.“

Aber wie viel Geld ist für eine einfache Türöffnung überhaupt okay? „Wenn die Tür nur ins Schloss gefallen ist, halten wir einen Betrag in Höhe von 80 Euro noch für angemessen“, so Rehberg. Am Wochenende oder nachts dürfen es bis zu 160 Euro sein. „Wird dieser Preis um mehr als hundert Prozent überschritten, kann man sicherlich von Abzocke sprechen.“ Die Expertin rät: „Wird nach der einfachen Türöffnung ein horrendes Preis gefordert, dann nur den angemessenen Preis zahlen und die Rechnung von uns prüfen lassen!“



„Schnappung“ an, trägt die Adresse ein und lässt sich Vor- und Nachnamen diktieren. „Stahl, das ist ja ein super Name!“ – „Ja, besser als Schulze“, entgegnet ich. Wir lachen und quittieren beide per Unterschrift. Anschließend lässt sich der Mann meinen Personalausweis zeigen – der Ordnung halber, denn ich könnte ja auch ein besonders pfiffiger Einbrecher sein. Nachdem der Vordruck ausgefüllt ist, drücke ich ihm 63 Euro in die Hand. Das Trinkgeld hat er sich ebenso verdient wie seine Firma ein Lob für den seriösen Job.

Tipps

- Einen Haustürschlüssel bei einem Nachbarn oder bei Freunden hinterlegen.
- Die Telefonnummer eines von der Polizei empfohlenen Schlüsseldiensts oder Schlossers, der auch Türöffnungen ausführt, im Handy speichern. Adressen seriöser Anbieter nennt die Metall-Innung Hamburg: Große Bahnstraße 101, 22769 Hamburg, (040) 853101-0, metallinnung-hamburg.de





Stadtteil-Rundgang (8)

Der Mond scheint über Marienthal

Mit Matthias Claudius durch den noblen Stadtteil



Matthias Claudius, der Dichter des berühmten Abendlieds, begleitet das *MieterJournal* durch Marienthal.

Fotos: Deh

Von Sabine Deh

Nein, mit der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung für ihn und seine große Familie muss sich unser Begleiter nicht mehr plagen. Beim Rundgang durch den kleinen, aber feinen Stadtteil Marienthal wird das *MieterJournal* diesmal von einer historischen Figur begleitet: Matthias Claudius, dem Journalisten und Dichter des berühmten „Abendlieds“. Unser kundiger Stadtteilführer ist zwar offiziell bereits im Jahre 1815 verschieden, über die aktuellen Entwicklungen scheint er aber erstaunlich gut informiert zu sein.

dem ist er Mitglied im lokalen Bürgerverein und bietet seit vielen Jahren Rundgänge durch Marienthal an. „Von der Biografie des Lebenskünstlers Matthias Claudius war ich sofort fasziniert und habe zahlreiche Bücher über ihn verschlungen“, erzählt der Hobbyhistoriker.

Ein „S“ auf die Stirn gebrannt

Ohne sein Einkommen beim *Wandsbeker Bothen* hätte Claudius seine elf Kinder nur schwer durchbringen können. Die Anstellung hatte aber einen bitteren Beigeschmack: Gönner Schimmelmann vermehrte sein Vermögen durch den Handel

Die Wandsbeker Gehölze, die ehemaligen Ländereien Schimmelmanns, befinden sich in Marienthal und dienen Anwohnern und Ausflüglern aus den benachbarten Stadtteilen Jenfeld, Horn und Wandsbek heute als Naherholungsgebiet mitten in der Metropole. „Nach einem nächtlichen Spaziergang durch die mondbeschiedenen Parks habe ich 1778 das Gedicht ‚Abendlied‘ niedergeschrieben“, verrät Heino Schilling in seiner Rolle des Dichters. Auf unserem Weg durch die öffentlichen Grünflächen begegnen wir Müttern und Vätern mit Kindern, Senioren mit Einkaufstaschen, Joggern und Spaziergängern. Während wir auf der Jüthornstraße in Richtung Asklepios-Klinik Wandsbek unterwegs sind, zaubert der Aufzug unseres hoch gewachsenen Führers den Passanten ein Lächeln ins Gesicht.



Melodie: Johann Abraham Peter Schulz (1747–1800) Text: Matthias Claudius (1740–1815)

„Der Mond ist aufgegangen, die goldnen Sternlein prangen am Himmel hell und klar“ – wer hat nicht schon mal versucht, mit diesem Lied ein Baby in den Schlaf zu wiegen? Matthias Claudius, der Verfasser dieser Zeilen, zog im Alter von 31 Jahren nach Wandsbek, das damals noch ein Vorort Hamburgs war. Seiner Familie zuliebe trat der stets klamme Pastorensohn 1771 eine Stelle als Redakteur des *Wandsbeker Bothen* an. Fast täglich traf er sich mit Graf Heinrich Carl von Schimmelmann, dem Herausgeber der Zeitung. Der steinreiche Kaufmann residierte wie ein Monarch in seinem barocken Wandsbeker Schloss. Dort führte er, umgeben von Parks und Gärten im englischen und italienischen Stil, ein luxuriöses Leben. An sein Schloss erinnern nur noch ein paar Straßennamen wie Schloßstraße oder Schloßgarten. Schimmelmanns Ländereien wurden von den nachfolgenden Besitzern in Parzellen aufgeteilt, die heute als Hamburger Stadtteil Marienthal bekannt sind.

mit Schnaps, Stoffen und Sklaven. Seine menschliche Ware kennzeichnete der Kaufmann mit einem Brandzeichen mitten auf der Stirn: ein Herz mit einem „S“ für Schimmelmann.

Herrschaftliche Häuser neben Knusperhäuschen

Stilecht in Kniebundhose und einen langen Mantel mit Holzknöpfen gehüllt, ist unser



Nur wenige Mietwohnungen: Gepflegte Einfamilienhäuser prägen das Bild des kleinen, aber feinen Stadtteils.

„Der Mond ist aufgegangen“

Unser Stadtteilführer Matthias Claudius heißt im wahren Leben Heino Schilling. Der 61-Jährige ist von Beruf Betriebswirt und fachpsychiatrischer Krankenpfleger, außer-

Dies ist auch einer der Gründe, warum die heutigen Anwohner am liebsten alle Schimmelmann-Denkmalen aus Marienthal und Wandsbek verbannen möchten.

Matthias Claudius wirklich eine Augenweide. Auf dem Kopf trägt er einen Schlapputh, in der Hand hält er einen Wanderstab. Beides Attribute eines Wandersmanns, die an seine



Auf dem ehemaligen Concordia-Sportplatz an der Oktaviostraße hat die Behrendt-Gruppe Eigentumswohnungen in acht Stadthäusern gebaut.

Zeit beim *Wandsbeker Bothen* erinnern sollen und die sich auch auf dem Gedenkstein am Eingang zu einem Bereich der Wandsbeker Gehölze wiederfinden.

In Richtung Westen zweigen auf der Rodigallee bis zur Grenze nach Jenfeld links und rechts kleine Straßen ab, in denen die Vorgärten der eleganten Villen und gepflegten Einfamilienhäuser noch im Winterschlaf zu liegen scheinen. Herrschaftliche Häuser im Stil der Gründerzeit stehen zwischen Knusperhäuschen mit Türmen und Erkern und modernen Bungalows. Die Architektur ist angenehm bunt. Dem Engagement einer örtlichen Bürgerinitiative ist es zu verdanken, dass Neubauten in Marienthal nur noch maximal drei Stockwerke hoch sein dürfen. Abgesehen von wenigen mehrstöckigen Rotklinkerhäusern aus den 1960er-Jahren finden sich in dem nur 3,3 Quadratkilometer kleinen Stadtteil kaum Mietshäuser von der SAGA oder den großen Hamburger Wohnungsgenossenschaften. Wer in Marienthal eine Mietwohnung sucht, muss sein Glück in der Regel über ein Maklerbüro versuchen.

Claudius musste den Unterhalt für elf Kinder aufbringen und hätte sich im heutigen Marienthal wahrscheinlich keine

Wohnung leisten können. „Er mochte die räumliche Nähe zu seinen Zeitgenossen. Ich glaube nicht, dass sich der kommunikative Schreiber hinter den dicken Mauern einer Villa wohl gefühlt hätte“, vermutet Heino Schilling. „Die schicken Marienthal-Suites an der Rauchstraße, Ecke Bornkamp wären wohl nicht nach dem Geschmack und dem Geldbeutel unseres Claudius gewesen“, glaubt der Stadtteilführer. Fünf Häuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten sollen hier im Frühjahr 2019 bezugsfertig sein. Die komfortablen Wohnungen bieten Größen von 46,77 bis 147,24 Quadratmetern und werden online zum Preis von 229.000 bis 743.000 Euro angeboten.

Kaum SAGA-Wohnungen, aber schicke Suites

Ihre Einkäufe erledigen die Marienthaler in den Geschäften und Shopping Malls rund um den Wandsbeker Marktplatz. Wenn es um die Reparatur ihrer Schuhe geht, vertrauen sie allerdings seit Jahrzehnten der Handwerkskunst von Schuster Thomas Hilbrandt in der Kielmannseggstraße. Dieses Traditionsbewusstsein gilt auch für die Bäckerei Töllner an der Rodigallee. „Fade Tiefkühl-Rohlinge würden in dieser Backstube niemals im Ofen landen“, schwört unser Matthias Claudius.

Sogar ein kleines Gasthaus, das Hotel Marienthal Garni in der Straße Am Husarenendenkmal, hat der Stadtteil zu bieten. An die öffentlichen Verkehrsmittel ist Marienthal über das nahe Wandsbek gut angeschlossen. Busse, U-Bahn und Regionalbahn erreichen nach wenigen Minuten die Innenstadt.

Gleich um die Ecke, auf dem etwa fünf Hektar großen Areal zwischen Am Husarenendenkmal und der Rennbahnstraße, wurde 2009 im Rahmen der Quartiersentwicklung der „Husarenhof Marienthal“ eingeweiht. Dort trainierten die Wandsbeker

Husaren, ein Kavallerieverband der Preußischen Armee, bis Anfang des 20. Jahrhunderts ihre Pferde. Auf dem ehemaligen Militärgelände wurden Neubauten und historische Gebäude zu einem interessanten architektonischen Ensemble aus Wohnraum, Geschäften, Kita und einem kleinen künstlichen See vereint.

Aufgrund der geringen Größe von Marienthal ist auch das Angebot an Vereinen überschaubar. Einer erfreute sich aber einer gewissen Berühmtheit: Der Sportclub Concordia spielte seit den 1920er-Jahren immer wieder hochklassig und brachte talentierte Spieler wie Holger Stanislawski hervor. Finanzprobleme führten 2010 zur Vereinsfusion mit dem TSV Wandsbek-Jenfeld zum Wandsbeker TSV Concordia. Auf dem Gelände des ehemaligen Concordia-Sportplatzes in der Oktaviostraße befand sich zwischenzeitlich ein Flüchtlingsheim. Nach langen Diskussionen mit der Bürgerinitiative „Schützt das Wandsbeker Gehölz und die Struktur von Marienthal!“ wurden 2012 die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan Marienthal 34 entwickelt. Die acht Stadthäuser mit 21 Eigentumswohnungen sind über einen kleinen Weg direkt mit einem Bereich der Wandsbeker Gehölze verbunden.

Wohnen statt Kicken

Marienthal hat seinen berühmten Dichter nicht vergessen: Auf dem Weg zurück zum Wandsbek Markt passieren wir die Claudius-Straße, mehrere Claudius-Apotheken und das Matthias Claudius-Gymnasium in der Witthöfftstraße, bevor wir unseren Rundgang an der Christuskirche beenden. Im Kirchhof finden wir die Gräber von Matthias Claudius und seiner Frau Rebekka. Gegenüber dem opulenten Schimmelmann-Mausoleum erinnern zwei vergleichsweise bescheidene Kreuze an das Ehepaar. Vor dem Denkmal „Abendlied“ an der Kirchenpforte schwingt sich Stadtführer Heino Schilling mitsamt Wanderstab auf sein Fahrrad und fährt mit flatternden Mantelschößen winkend davon.

Nähere Infos zu den Claudius-Rundgängen gibt es online unter claudius-tour.de.



Die Skulptur am ZOB Wandsbek Markt stellt den Dichter Matthias Claudius beim Sprung über einen seiner Söhne dar, ein Ritual aus dem 18. Jahrhundert.

Marienthal in Zahlen

Einwohner: 13.310
 Fläche: 3,3 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 26,5 %
 Wohnungen: 6.605
 Sozialwohnungen: 25
 Personen pro Haushalt: 1,8
 Ø Wohnungsgröße: 99,2 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 12,74 Euro/m²
 (Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Interview

„Befremdlich, wenn Mietern der Eigentümer unbekannt ist“

Über die Folgen einer Öffnung der Grundbücher, das Ungleichgewicht der Auskunftspflicht beim Abschluss von Mietverhältnissen und namenlose Klingelschilder sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit dem Hamburger Datenschutzbeauftragten Professor Johannes Caspar.

Was halten Sie davon, dass Grundbücher in Deutschland, im Gegensatz zu Skandinavien, öffentlich nicht zugänglich sind?

Grundbücher können in Deutschland nur unter Darlegung eines berechtigten Interesses eingesehen werden. Dies hat den Hintergrund, dass das Grundbuch in hohem Maße personenbezogene Daten beinhalten kann. So enthält es Informationen über Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden, die Auskünfte über Verschuldungen natürlicher Personen sowie wirtschaftliche Verhältnisse geben können. Ein öffentliches Informationsinteresse, das über eine bloße Neugier hinausgehen würde, kann insofern nicht angenommen werden. Der Gesetzgeber ist daher der Auffassung, dass nur beim tatsächlichen Vorliegen eines konkreten und berechtigten Interesses eine Einsichtnahme erfolgen kann. Diese generelle Wertung ist kaum zu beanstanden, denn sie bringt zwei grundrechtsrelevante Positionen zu einem sachgerechten Ausgleich.

Hätten Sie Bedenken, wenn die Öffnung der Grundbücher auch hier erlaubt wäre?

Datenschutzrechtliche Bedenken bestünden jedenfalls dann, wenn ohne Differenzierung der konkreten Daten eine Veröffentlichung stattfände. Insofern sind etwa Daten einer natürlichen Person schützenswerter als diejenigen juristischer Personen und Personengesellschaften, die ohnehin aus dem Schutzbereich der datenschutzrechtlichen Gesetzgebung herausfallen und sich gegebenenfalls ausschließlich auf Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse berufen können. Auch ist die bloße Veröffentlichung der Eigentümerstellung weniger schützenswert als die Kenntnissnahme von Grundpfandrechten.

Mietinteressenten müssen gegenüber Vermietern „blank ziehen“, während diese über die Eigentumsverhältnisse so gut wie keine Auskünfte geben müssen ...

Aus Sicht des Datenschutzes ist es unsere Aufgabe, diese Schieflage auf den rechtlich zulässigen Umfang zu begrenzen. Die Problematik des Vermieterfragerechts ist dementsprechend ein datenschutzrechtlicher Dauerbrenner. Die deutschen Aufsichts-

behörden haben sich auf eine gemeinsame Orientierungshilfe verständigt, welche die zulässigen Fragen der Vermieterin benennt. Danach dürfen zum jeweiligen Zeitpunkt eines Anmietprozesses nur die erforderlichen Daten erhoben werden – so dürfen vor einem Besichtigungstermin grundsätzlich nur solche Daten erhoben werden, die für eine Kontaktaufnahme erforderlich sind, und Schufa-Auskünfte nur eingeholt werden, wenn das Zustandekommen des Mietvertrags nur noch von diesem positiven Ergebnis abhängt, also zum letzt-

möglichen Zeitpunkt. Gerade in Ballungsgebieten wie in Hamburg sind potentielle Mieterinnen und Mieter allzu leicht bereit, mehr personenbezogene Daten herauszugeben als erforderlich. Daher gehen wir jeder Beschwerde nach.

Trotz dieser Bemühungen ist eine Schieflage bei Mietverhältnissen immanent. Das liegt im Wesentlichen an den ökonomischen Vorgaben. Derzeit haben wir einen Markt für Vermieter. Hier ist der Mieter derjenige, der Informationen über sich beibringen muss. Das Recht ist hier nur bedingt in der Lage, eine Parität des Informationsflusses herzustellen. Zumal das wirtschaftliche Interesse des Vermieters an der Zuverlässigkeit des Mieters aus dem Gedanken des berechtigten Interesses aus den Verkehrskreisen der Wohnungswirtschaft höher gewichtet wird als die Kenntnis des Vermieters durch den Mieter.

Haben Sie als Datenschutzbeauftragter nicht das Bedürfnis, auch politisch gegen dieses Missverhältnis zu argumentieren?

Als Vertreter der Exekutive ist es zunächst meine gesetzliche Aufgabe, die bestehende Gesetzgebung umzusetzen und Bürgerinnen und Bürger vor unrechtmäßigen Datenverarbeitungen wirksam zu schützen. Impulse, dieses Missverhältnis abzuschwächen, müssen daher in erster Linie aus der Zivilgesellschaft kommen. 2018 sind hierzu verschiedene Initiativen ins Leben gerufen worden. Persönlich halte ich dies für berechtigt, denn es erscheint befremdlich, wenn Mieterinnen und Mietern unbekannt ist, wer der eigentliche Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung ist, und sie ausschließlich mit einer Verwaltungsgesellschaft umgehen.

Was halten Sie vom Vorschlag des Haus&Grund-Präsidenten Dr. Kai Warnecke, alle Namen an Klingelschildern durch Nummern zu ersetzen?

Aus datenschutzrechtlicher Sicht halten wir ein solches Vorgehen nicht für geboten. Vermieter und Hausverwaltungen haben ein berechtigtes Interesse daran, auch nach außen hin die Namen der Bewohnerinnen und Bewohner jeweils einer Wohnung klar dokumentierbar zuzuweisen. Auch der Rechtsverkehr hat eine dahingehende Erwartung. Auf der anderen Seite bestehen keine generellen Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner an einer Pseudonymisierung, auch wenn dies im Einzelfall anders sein kann, etwa bei einer Auskunftssperre, die für eine betroffene Person im Melderegister wegen einer Gefahr für Leben und Gesundheit eingetragen ist.

Haben Sie auch den Eindruck, dass datenschutzrechtliche Erwägungen oft vorgeschoben werden, um das Informationsbedürfnis der Menschen zu torpedieren? Beispiel: In Hamburg weigern sich große Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft, darunter sogar die städtische SAGA, ihre Bestände offenzulegen.

In genereller Form trifft der Vorwurf eher nicht zu. Vielmehr sind Informationsfreiheit und Datenschutz zwei Seiten derselben Medaille, die im jeweiligen Einzelfall in Einklang gebracht werden müssen. Gleichwohl sind es häufig gerade Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die dem Informationsinteresse entgegengestellt werden. Bei entsprechenden Datenschutzerwägungen ist häufig bereits die Schwärzung von personenbezogenen Daten ein probates Mittel. ■



WEM GEHÖRT HAMBURG?

Justus von Daniels im Gespräch mit interessierten Bürgern bei der Auftaktveranstaltung zu „Wem gehört Hamburg?“



Foto: Correctiv

Kampf um Transparenz auf dem Wohnungsmarkt

1.000 Mieterinnen und Mieter halfen dabei, Wohnungseigentümer herauszufinden

Von Justus von Daniels, Correctiv

Im Rahmen des Projekts „Wem gehört Hamburg?“ konnten die Journalisten des gemeinnützigen Recherchezentrums Correctiv mehr als 15.000 Hamburger Mietwohnungen einen Eigentümer zuordnen. Zum Abschluss der Recherche ziehen sie im *MieterJournal* Resümee.

Die Frage, wem Hamburg letztendlich gehört, konnten und wollten wir nicht statistisch belastbar beantworten. Aber wegen der großen Beteiligung von mehr als 1.000 Mieterinnen und Mietern konnten wir Muster erkennen, Eigentübertypen bestimmen und prüfen, ob bestehende Vorurteile, etwa zu fremden Investoren, zutreffen.

Es gab anfangs reichlich Skepsis auf Seiten der Eigentümerverbände, auch die Stadt zeigte sich zunächst recht zugeknöpft. Wir haben deshalb versucht, Investoren, Makler, Mieter, Stadtpolitiker und Initiativen miteinander ins Gespräch zu bringen und mithilfe des Mietervereins zu Hamburg die Bürger zum Mitmachen aufgerufen. Als wir Ende November 2018 gemeinsam mit dem *Hamburger Abendblatt* unsere Ergebnisse veröffentlichten, war bei vielen die Skepsis längst der Neugier gewichen.

Wir fanden etliche Hinweise auf Investoren, die mit Wohnungen eher handeln, sich weniger für das Wohlbefinden der Mieter interessieren und, falls möglich, die Miete erhöhen. Viele Mieter hatten sich bei uns gemeldet, die schon lange in derselben Wohnung leben, die sie zu recht günstigen Konditionen gemietet hatten. Sie erlebten, wie Vermieter die Miete regelmäßig und gerade noch im Rahmen des Zulässigen an die Obergrenze des Mietenspiegels anhoben – alle drei Jahre um 15 Prozent. „Meine Rente steigt leider nicht in derselben Weise. Wie lange kann ich mir das noch leisten?“, schrieb uns eine Teilnehmerin.

Aber es sind nicht nur die großen Unternehmen mit ihren schlecht erreichbaren Hausverwaltungen, die an die Grenze gehen. Überrascht waren wir, dass auch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA an der Mietpreisspirale dreht. Anstatt die Mieten stabil zu halten, passt auch sie die Mieten regelmäßig an den Mietenspiegel an. Es gab etliche Fälle von SAGA-Mietern, die alle zwei Jahre eine Erhöhung um 30 Euro erhalten.

Es ist bekannt, dass Investoren auf dem Immobilienmarkt investieren, weil er aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank einer der wenigen Märkte ist, auf dem noch hohe Renditen zu erwarten sind. Wir fanden heraus, dass ein Großteil

der Investoren, die in Hamburg Wohnungen kaufen, Pensionsfonds und Versicherungen sind. Also Unternehmen, die Renditen für ihre Kunden erwirtschaften. Kunden, die oft auch Mieter sind. Scurril: In einem Fall lebt eine Mieterin in einem Haus, das ihrer Versicherung gehört.

Über die Wohnungspolitik wird oft sehr abstrakt und pauschal diskutiert. Um eine Debatte über Lösungen zu führen, braucht es aber mehr Wissen über den Markt. Mehr Transparenz – das wollen nicht alle. Immerhin haben sich einige bekannte Hamburger Bauunternehmer durchaus offen für die Idee gezeigt. In der Bundespolitik propagieren vor allem die Grünen die Einführung eines öffentlichen Immobilienregisters.

In Hamburg sperrt sich ausgerechnet die SAGA. Auf Nachfrage wollte der städtische Immobiliengigant seine Bestände aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht offenlegen. Die Frage ist, was die Stadt dagegen hat, ihre eigenen Bestände zu veröffentlichen? Die SAGA ist im selben Verband wie die Genossenschaften organisiert, die ihre kompletten Bestände publik gemacht haben. Deshalb existiert jetzt eine Übersichtsseite für die mehr als 130.000 Wohnungen der Genossenschaften.

Außerdem haben unsere Recherchen ergeben, dass die Stadt mehr als ein Viertel ihrer Baugrundstücke über den Höchstpreis vergibt – statt das beste Baukonzept zu würdigen oder bewusst Genossenschaftsmodelle zu fördern.

Es gibt viele Vermieter in Hamburg, die ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern pflegen. Es gibt auch Investoren, denen es wichtig ist, dass nicht nur reiche Mieter in der Innenstadt leben. Auch diese positiven Beispiele wollten wir nicht verschweigen, um zu zeigen, wie Wohnungsbau und -vermietung sozialverträglich gestaltet werden können. ■

Info: Wem gehört Hamburg?

Anfang 2018 starteten die Journalisten des gemeinnützigen Recherchezentrums *Correctiv* und des *Hamburger Abendblatts* mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg eine große Bürgerrecherche. Ziel war es, den Mietwohnungsmarkt der Hansestadt transparenter zu machen. Denn Intransparenz nutzt denen, die mit Immobilien Rendite machen wollen, schadet aber der Allgemeinheit. Ende November 2018 stellten die Journalisten ihre Rechercheergebnisse vor. Nachzulesen im Internet: wem-gehoert-hamburg.de.





So ähnlich könnte das Wohnen in Farmsen aussehen.

Visualisierung: SAGA

Farmsen für acht Euro

Die SAGA startet in Hamburgs Nordosten ihr Systemhaus-Projekt

Von Folke Havekost

Noch steht nicht viel mehr als ein Bauzaun hinter einem Backsteinensemble der Eingliederungsgesellschaft fördern + wohnen. Doch bald sollen hier und im angrenzenden Neusurenland neue Häuser stehen, mit 395 Wohnungen für 6,50 oder acht Euro Nettokaltmiete den Quadratmeter: Die städtische SAGA baut in der August-Krogmann-Straße ihre ersten „Systemhäuser“ – bereitet sie Hamburgs Nordosten damit einen Ausweg aus der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt der Großstadt?

„Für unser Unternehmen ist das Systemhaus ein echter Meilenstein, der dafür sorgt, dass wir unsere ehrgeizigen Neubauziele auch zukünftig erreichen können“, sagt Thomas Krebs, Vorstandssprecher der SAGA, die dank der „Häuser von der Stange“ (*Hamburger Morgenpost*) auf zukünftig jährlich 2.000 neue Wohneinheiten kommen kann. Systemhaus heißt: Bestimmte Komponenten wie Treppenhaus, Aufzug, Trennwände und Versorgungsschächte sind in allen Häusern gleich. Durch die einmal typengenehmigten Standardbauteile entfallen aufwendige behördliche Prüfverfahren, insgesamt verspricht sich die SAGA eine Kostenersparnis von bis zu 20 Prozent, die zu den günstigen Anfangsmieten beiträgt.

„... das SAGA-Konzept hält insgesamt 40 Varianten bereit.“

Die einzelnen Systemhaus-Wohnungen unterscheiden sich jedoch in Größe und Grundriss, auch die Fassaden können unterschiedlich gestaltet werden – das SAGA-Konzept hält insgesamt 40 Varianten bereit. „Das ermöglicht anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Lösungen im Quartierskontext“, erläutert SAGA-Pressesprecher Gunnar Gläser. Neben Stellplätzen für Autos und Fahrräder ist auch eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Es sollen keine „Wohnkisten“ werden, „quadratisch, praktisch, mittelmäßig“, wie das Hamburger Abendblatt einige aktuelle Bauprojekte unter der Überschrift „Wird Hamburg hässlich?“ geißelte.

„Am Ende wird man nicht merken, dass es ein Systemhaus ist, wenn man darin wohnt oder daran vorbeigeht“, versichert

SAGA-Pressesprecher Gunnar Gläser zur neuen Adresse August-Krogmann-Straße 90. Nach Krogmann ist eine Eisinsel in der Antarktis benannt; dort geht es sicherlich etwas ruhiger zu als auf der vielbefahrenen Straße, die dem Kaufmann und Förderer von Forschungsreisen gewidmet ist. Die Straße führt zum Zentrum Farmsens: Die U-Bahn-Linie 1, Busgroßhaltestelle und Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.

Auf gleicher Höhe mit den künftigen Systemhäusern stehen auf der Straßenseite gegenüber Bauten mit der Anmutung von Bauernkaten: alte Beamtenhäuser, die im Heimatstil gehalten worden sind. Und 65 Jahre vor dem SAGA-Experiment baute ein anderes großes Wohnungsunternehmen im Stadtteil: Die gewerkschaftseigene Neue Heimat errichtete 1953/54 die Großsiedlung Gartenstadt Farmsen mit 2.558 Wohnungen, die seit 2003 unter Denkmalschutz steht. Die Namen der Seitenstraßen wie Mahlhaus oder Feldschmiede verweisen auf die dörflich-handwerkliche Vergangenheit des Viertels.

Inzwischen wird das Warmwasser durch Solaranlagen gewonnen

Nach dem Konkurs der Neuen Heimat 1986 haben die Mieter als Genossenschaft mgf die Siedlung übernommen – und kräftig modernisiert. Inzwischen wird das Warmwasser durch Solaranlagen gewonnen, und die mgf streckt ihre Fühler auch in die August-Krogmann-Straße aus. Sie ist von einer Mietergenossenschaft zur Wohnungsbaugenossenschaft geworden: In Nummer 52 sind 58 neugebaute Wohnungen im Ersten Förderweg (6,50 Euro pro Quad-

ratmeter) bezogen worden. Durch einen Treuhandvertrag mit der Stadt Hamburg besitzt die mgf Optionen auf den Bau von 800 weiteren Wohnungen.

„Farmsen hat sich von einem sozialen Brennpunkt Ende der 1980er-Jahre nach dem Konkurs der Neuen Heimat zu einem attraktiven Quartier entwickelt“, resümiert Dana Hansen von der Genossenschaft: „Mit unserem ersten eigenen Neubauvorhaben in der August-Krogmann-Straße sind wir einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenständigkeit gegangen und stellen uns gleichzeitig der wichtigen Aufgabe, einen Beitrag zur Schaffung von Sozialwohnungen in Hamburg zu leisten.“ Dass die SAGA zur neuen Nachbarin wird, begrüßt Hansen: „Das innovative Projekt bietet gegebenenfalls auch vielen weiteren Unternehmen die Möglichkeit, schnell und vor allem preiswert zu bauen.“

Die Systemhäuser in Farmsen sollen erst der Anfang sein

Und möglichst auch abwechslungsreich. „Das Systemhaus kann auf spezifische örtliche Situationen eingehen. Mit unserer Fassadengestaltung werden wir auf den umliegenden denkmalgeschützten Bestand reagieren“, erklärt SAGA-Sprecher Gläser. Die Systemhäuser in Farmsen, deren Fertigstellung im nächsten Frühjahr geplant ist, sollen erst der Anfang sein. Im Februar feierte das Unternehmen Richtfest in Hummelsbüttel, wo 182 Wohnungen zu acht Euro pro Quadratmeter entstehen. Weitere Projekte mit rund 1.500 Wohnungen in Fuhlsbüttel, Lurup, Hamm und Wandsbek werden von der SAGA derzeit projiziert. ■

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 Eine Mieterin wehrte sich mit Erfolg gegen eine Mieterhöhung. Der von der Vermieterin geforderte Zuschlag auf die Mietenspiegelwerte war nicht vorzunehmen, da es zwischen dem Stichtag des Mietenspiegels und dem Zugang der Mieterhöhung keine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete gab.

2 Eine andere Vermieterin hatte ebenfalls eine Mieterhöhung zu Unrecht gefordert. Eine formell wirksame Mieterhöhung lag nicht vor, da die Mieterhöhung nicht von allen Vermietern geltend gemacht worden war.

3 Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Die Mieter hatten die Miete aufgrund Baulärms zu Recht gemindert. Nach der Auffassung des Landgerichts Hamburg ist in diesen Fällen auf eine mietrechtliche Betrachtungsweise abzustellen. Baustellenlärm kann als Mangel der Mietsache anzusehen sein, soweit er die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert.

4 Die Mietparteien stritten darüber, ob die Mieter einen Gartenpavillon aufbauen dürften. Das Amtsgericht entschied, dass die Errichtung eines Pavillonzelts mit dem Aufstellen eines großen Sonnenschirmes vergleichbar sei, was einem normalen Mietgebrauch entspreche.

5 Anlässlich einer Mieterhöhung stritten die Parteien über die Wertigkeit der Vor- und Nachteile von einzelnen Ausstattungsmerkmalen. Weil die Vermieterin die Einbauküche nicht als Mietgegenstand zur Verfügung stellte, sondern nur zur Nutzung überließ, konnten dadurch nach Auffassung des Gerichts die Nachteile der Wohnung nicht ausgeglichen werden.

6 Ein Mieter hatte sich erfolgreich gegen eine Räumungsklage gewehrt. Die Vermieterin hatte sich auf ein Sonderkündigungsrecht für vermietete Zimmer in Studentenwohnheimen berufen, ohne hinreichend darlegen zu können, dass es sich bei dem Mietobjekt tatsächlich um ein Wohnheim handelt. Die mietvertragliche Bezeichnung reichte hierfür nicht aus.

1 Kein Stichtagszuschlag auf Mietenspiegelwerte

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,
Urteil vom 25. Oktober 2018, 814 C 79/18

Zum Sachverhalt:

Eine Mieterin hatte eine Mieterhöhung erhalten. Sie stimmte der Mieterhöhung nur zum Teil zu, da insbesondere die Wohnungsausstattung die begehrte Miethöhe nicht rechtfertigen würde.

Die Fußböden in der Wohnung bestehen aus Holzdielen, das Badezimmer ist gefliest und in der Küche ist PVC verlegt. Die Wohnung ist isolierverglast und verfügt über einen Kabelanschluss. Die Badezimmerausstattung ist 18 Jahre alt und in günstiger Ausstattung ausgeführt. Es sind sowohl ein Balkon als auch eine Loggia vorhanden. Bei Mietbeginn war die Wohnung nicht mit einer Küche ausgestattet.

Das Mieterhöhungsbegehren ging der Mieterin im Oktober 2017 zu. Für die Begründung wurde der Mietenspiegel der Stadt Hamburg aus dem Jahr 2015 herangezogen. Das einschlägige Rasterfeld des Mietenspiegels weist einen Mittelwert von 7,04 Euro pro Quadratmeter auf. Die Vermieterin berief sich zusätzlich auf einen sogenannten Stichtagszuschlag – im Hinblick auf den Mietenspiegel 2017 mit einem Mittelwert des relevanten Rasterfeldes von 7,35 Euro pro Quadratmeter.

Ein Stichtagszuschlag sei auf den Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens vorzunehmen, weil die Daten für den Mietenspiegel 2017 bereits im April 2017 erhoben wurden.

Die Vermieterin war zudem der Ansicht, dass die Lage des Mietshauses die Mieterhöhung rechtfertige. Die Wohnung liege in einer überdurchschnittlich attraktiven „normalen“ Wohnlage. Nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis ist bei der Lage des Gebäudes

von einem Wohnlagenkennwert von -8,658 (der Median für normale Wohnlagen liegt bei -5,861) auszugehen.

Die Vermieterin klagte daher gegen die Mieterin und beantragte, die Mieterin zu verurteilen, der Mieterhöhung vollständig zuzustimmen. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Vermieterin kann nicht eine Miete verlangen, die den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels übersteigt. Einer Erhöhung der Miete auf den Mittelwert hatte die Mieterin bereits vor der Klage zugestimmt.

Die etwas unterdurchschnittliche Lage der Wohnung wird durch andere wohnwerterhöhende Merkmale allenfalls ausgeglichen, sodass eine oberhalb des Mittelwerts liegende Miete nicht verlangt werden kann.

Die Lage der Wohnung ist gerichtsbekannt. Die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind gut. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gewährleistet. Der Stadtpark befindet sich in unmittelbarer Nähe. Vor der Wohnung und dem Balkon der Mieterin besteht jedoch ein besonders hohes Verkehrsaufkommen. Dies wird durch den Wohnlagenkennwert bestätigt, der jedoch nur als Indiz herangezogen werden kann.

Die große Mehrzahl der Wohnungen der normalen Wohnlage liegt im oberen Bereich der Bandbreite des Wohnlagenkennwerts. Dem Wohnlagenkennwert zugrunde gelegt wurden unter anderem die Merkmale Bodenrichtwert, Grünflächenanteil, Einwohnerdichte, Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Art der Straße und die Belästigung durch bestimmte Lärmarten.

Die Wohnung verfügt über einzelne Merkmale einer besseren Ausstattung. Es sind beispielsweise ein Fahrradkeller und eine Abstellfläche außerhalb der Wohnung vorhanden. Die Wohnung verfügt zudem sowohl über einen Balkon als auch über eine Loggia. Andererseits ist der Mehrwert dadurch erheblich begrenzt, dass der Balkon auf der Straßenseite direkt gegenüber der Barmbeker-Ring-Brücke liegt, sodass dieser wegen der erheblichen Lärmbelastigung nur eingeschränkt nutzbar ist.

Es lägen daher insgesamt nicht so erhebliche positive Merkmale vor, die eine Anhebung der Miete über den Mittelwert rechtfertigen.

Ein Stichtagszuschlag zum Mietenspiegel 2017 war nicht vorzunehmen und war auch nicht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 15. März 2017, VIII ZR 295/15) geboten. Hiernach kann das Gericht im Rahmen des bestehenden weiten Beurteilungsspielraums einen Stichtagszuschlag vornehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn zwischen den Erhebungszeitpunkten zweier Mietenspiegel eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung der Art stattgefunden hat, dass der zugrunde gelegte Mietenspiegel dies nicht mehr hinreichend abbilden konnte. Dies war hier nicht der Fall.

Mitgeteilt von RA Detlev Köhler

2 Mieterhöhung nur eines Vermieters bei Vermietermehrheit ist unwirksam

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. Oktober 2018, 43b C 131/18

Zum Sachverhalt:

Mit der Klage verlangt eine Vermieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Mieterin war im Dezember 2017 eine Mieterhöhung der Vermieterin zugegangen. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Wohnung von der Vermieterin gemeinsam mit Ihrem Ehemann vermietet. Die Vermieterin ist der Ansicht, dass das Erhöhungsverlangen trotzdem formell ordnungsgemäß sei, da es genüge, wenn sich aus den Umständen ergebe, dass das Mieterhöhungsverlangen für den oder die Vermieter ausgesprochen worden sei.

Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unzulässig. Das Mieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, sodass keine Zustimmungs- und Klagefrist in Gang gesetzt worden ist.

Die Mieterhöhung ist unwirksam, weil sie nicht von allen Vermietern ausgesprochen worden ist.

Sofern einer von mehreren Mitvermietern ein Erhöhungsverlangen ausspricht, so muss deutlich werden, dass dies zugleich für einen anderen Mitvermieter geschieht (vgl. Schmidt-Futterer-Börstinghaus, Mietrecht, 13. Auflage, § 558 Rn 43).

Aus der von der Vermieterin genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. April 2014 (VIII ZR 231/13) folgt nichts

Anderes. Der BGH hat aufgrund der Umstände – die Verwalterin, die nicht selbst Vermieterin ist – angenommen, dass es offenkundig sei, dass das Erhöhungsverlangen im Weg der Stellvertretung ausgesprochen worden sei. Eine solche Offenkundigkeit kann im Fall einer Erklärung von nur einem Vermieter bei einer Vermietermehrheit nicht angenommen werden.

Auch wenn sich die Mieterin – wie die Vermieterin vorgetragen hat – im laufenden Vertragsverhältnis in allen Angelegenheiten nur an die Vermieterin gewandt hat, bedarf es bei Willenserklärungen wie Mieterhöhungsverlangen oder Kündigungen den Erklärungen aller Vertragsparteien.

Sofern bei Erklärungen, die zu Änderungen des Vertrags führen sollen, nur eine Partei eine Erklärung abgibt, ist unklar, inwieweit die Erklärung auch von der sich nicht erklärenden Partei erfolgen soll.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 Baulärm berechtigt zur Mietminderung

Landgericht Hamburg, Urteil vom 21. Dezember 2018, 316 S 71/18

Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter beehrte die Nachzahlung wegen Baulärms geminderter Mieten von den Mietparteien. Auf dem Nachbargrundstück des Mietshauses wurde ein mehrstöckiges Gebäude abgerissen und anschließend ein neues mehrstöckiges Gebäude errichtet. Die Mieter minderten aufgrund der Lärmbelastigungen die Miete. Der Vermieter ist der Ansicht, dass aufgrund der sogenannten Bolzplatzentscheidung des BGH (Urteil vom 29. April 2015, XIII ZR 197/14) feststehe, dass nachträglich erhöhte Geräuschbeeinträchtigungen in Ermangelung einer mietvertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung keinen Mangel darstellen. Die Entscheidung zu einem Sportplatz sei auf innerstädtische Bauvorhaben übertragbar. Der Vermieter meint, dass die geminderten Beträge nachzuzahlen wären.

Das Amtsgericht Hamburg (40a C 45/18) wies die Klage ab. Die Bauarbeiten und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen lagen unstrittig vor. Der Vermieter könne sich nicht darauf berufen, dass die Mieter die Neubebauung im innerstädtischen Bereich hinzunehmen hätten, weil der Vermieter keinen Einfluss auf die Bebauung auf dem Nachbargrundstück habe.

Der Vermieter habe die Möglichkeit, den Eigentümer des Nachbargrundstücks wegen einer Besitzstörung auf Entschädigung in Anspruch zu nehmen. Der Vermieter legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung ein.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung die Klage abgewiesen.

Nach der Bolzplatzentscheidung des BGH stellen nachträglich erhöhte Geräuschemissionen durch Dritte dann keinen Mietmangel dar, wenn auch der Vermieter die nachträglich erhöhten Geräuschbeeinträchtigungen durch Dritte ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Hiervon ist bei der Nachbarbaustelle jedoch nicht auszugehen.

Nach Auffassung der Kammer ist nicht ersichtlich, dass der BGH in seiner Bolzplatzentscheidung von dem Grundsatz, dass eine Nutzungsbeeinträchtigung eines Wohngrundstücks einen Entschädigungsanspruch auslösen kann, hätte abweichen wollen.

Während andere Landgerichte in derartigen Streitfällen die Frage eines Mietmangels über die Frage der Darlegungs- und Beweislast

eines Entschädigungsanspruchs zu lösen versuchen, ist nach Auffassung der Kammer die mietrechtliche Betrachtungsweise vorrangig. Wenn sich daraus ein Mietmangel ergibt, kann eine Minderung des Ertragswerts des Grundstücks vorliegen, der wiederum entschädigungspflichtig ist. Die vorübergehende Großbaustelle eines Nachbarn an einer direkt angrenzenden Hauswand zum bewohnten Mietshaus über mehrere Monate führt zu einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs, der die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Dies gilt auch dann, wenn die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte und baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Für die mietrechtliche Betrachtungsweise kommt es auf die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs im Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter an. Es ist offensichtlich, dass es bei einer derart angrenzenden Großbaustelle zu erheblichen Lärm- und Schmutzmissionen kommt. Baustellenlärm kann als Mangel der Mietsache anzusehen sein, soweit er die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Baustellenlärm ist in Großstädten auch nicht generell hinzunehmen. Die Rechtsprechung des BGH zum Thema Verkehrslärm in Großstadtlagen ist auf Baulärm nicht übertragbar.

Die pauschalierte Minderungsquote von zehn beziehungsweise 15 Prozent sieht die Kammer als moderat an.

Das Recht der Mieter zur Mietminderung wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter die Beeinträchtigungen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste.

Mitgeteilt von RAin Waltraud Zink

4 Der Gartenpavillon darf bleiben

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom
11. September 2018, 820 C 81/18

Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin verlangte von den Mietparteien die Entfernung eines Gartenpavillons. Dem Mietvertrag war als Anlage eine Vereinbarung über die „Einhaltung der Gestaltungsvorschriften“ beigefügt, die von den Mietvertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrags unterzeichnet wurde. In dieser Anlage heißt es auszugsweise: „Es gelten unter anderem nachstehende gestalterische Anforderungen: ... 8. Fahrradunterstände, Gartenhäuser, Geräteschuppen sowie sonstige Nebengebäude sind unzulässig.“

Die Mieter errichteten auf ihrer Terrasse einen Gartenpavillon mit einem schmiedeeisernen Gestell. Der Pavillon verfügt über ein Dach, aber keine Seitenwände. Die Vermieterin forderte die Mieter schriftlich zur Entfernung des Pavillons auf. Die Mieter kamen dem nicht nach.

Die Vermieterin ist der Ansicht, der Pavillon entspreche nach Funktion und baulicher Gestaltung einem Nebengebäude im Sinne der Vereinbarung über die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften. Er stehe das ganze Jahr über an demselben Ort und werde nicht – anders als beispielsweise ein Sonnenschirm – nur gelegentlich geöffnet. Deshalb stehe der Pavillon zumindest einem Gebäude im Sinne der Vereinbarung gleich. Die Errichtung sei daher nicht zulässig.

Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen. Sie sind der Auffassung, die Errichtung des Pavillons sei zulässig, da es sich bei ihm um ein mobiles Gebilde handle, das jederzeit schnell wieder abgebaut werden könne. Der Pavillon sei am ehesten mit einem großen Sonnenschirm vergleichbar, dessen Errichtung ebenfalls vertragsgemäßem Gebrauch entspreche und nicht unter eines der Verbote der Vereinbarung über die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften falle.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Vermieterin hat keinen Anspruch gegen die Mieter auf Entfernung des Pavillons.

Das Gericht folgt insoweit der Rechtsprechung des Landgerichts Hamburg (Urteil vom 30. August 2007, 311 S 40/07, WuM 2007, 681). Hiernach überschreite das dauerhafte Aufstellen eines Pavillonzelts nicht den normalen Mietgebrauch. Der Gebrauch eines mitgemieteten Gartens umfasse regelmäßig unter anderem das Aufstellen von Gartenmöbeln oder auch die Errichtung eines kleinen Gartenhauses oder von Einfriedungen. Die Errichtung eines Pavillonzelts sei mit dem Aufstellen eines großen Sonnenschirms vergleichbar, was einem normalen Mietgebrauch entspreche. Eine im Grundsatz zulässige Nutzung werde nicht dadurch unzulässig, dass von ihr besonders intensiv Gebrauch gemacht werde.

Dass von dem Pavillon eine deutlich größere Beeinträchtigung der Interessen der Nachbarn oder der Vermieterin ausgehe als beispielsweise von einem großen Sonnenschirm, sei nicht ersichtlich. Dies gelte umso mehr, als der Pavillon keine Seitenwände habe, sondern lediglich ein Gestell, auf dem das Dach gespannt sei.

Das Gericht folgt hier ausdrücklich nicht der von der Vermieterin angesprochenen Rechtsprechung des Amtsgerichts Schöneberg (Urteil vom 12. Februar 2018, 5 C 208/17), wonach das Aufstellen eines Pavillons sogar dann, wenn dieser lediglich aus einer Stoff- und Stahlkonstruktion besteht und nicht fest mit der Mietsache verbunden ist, eine unzulässige bauliche Veränderung sei.

Ein Anspruch ergibt sich auch nicht aus dem Mietvertrag beziehungsweise der beigefügten Vereinbarung über die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften. Mit den dort genannten Vorrichtungen ist der Pavillon, der nicht dauerhaft im Boden verankert oder am Mauerwerk befestigt ist, nicht vergleichbar.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Vereinbarung um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt. Es gehen Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders, mithin hier der Vermieterin. Der Begriff des Gebäudes war daher eng auszulegen. Das Gericht orientiert sich an den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung.

Hiernach sind Gebäude „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet und bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“. Bauliche Anlagen sind wiederum „mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“. Der Pavillon ist weder mit dem Erdboden verbunden noch ist er aus Bauprodukten hergestellt. Er ist auch nicht geeignet oder dazu bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Es handelt sich bei dem Pavillon daher nicht um ein Gebäude im Sinne der Hamburgischen Bauordnung und damit nicht im Sinne der Vereinbarung über die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Mieterhöhung: Eine nicht mit vermietete Küche bleibt außer Ansatz

Amtsgericht Hamburg-Blankenese,
Urteil vom 10. Oktober 2018, 531 C 126/18

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Die Vermieterin begehrt von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Die Wohnung weise erhebliche wohnwertmindernde Merkmale auf, wie beispielsweise die Ausstattung mit kostenintensiven Nachtspeicheröfen, einem fehlenden Fenster im Badezimmer, eine fehlende Einbauküche sowie hohe Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße direkt vor dem Mietshaus. Hierdurch sei auch die Balkonnutzung eingeschränkt.

Die Wohnung war seit Mietbeginn zwar mit einer Einbauküche ausgestattet. Nach dem Mietvertrag sollte die Einbauküche jedoch nur zur Verfügung gestellt und nicht mitvermietet werden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Mieterin zahlt schon eine Miete, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Die Wohnung weist diverse wohnwertmindernde Merkmale auf. Das Zur-Verfügung-Stellen einer nicht vermieteten Einbauküche kann auch nicht wohnwerterhöhend berücksichtigt werden.

Dies ergibt sich schon daraus, dass die Vermieterin sich darauf berufen will, die Einbauküche lediglich im Wege der Leihe, Schenkung oder Verwahrung der Mieterin zur Verfügung gestellt zu haben.

Selbst wenn es vorliegend trotzdem zu einer mietrechtlich relevanten Vereinbarung zwischen den Parteien gekommen ist, könnte sich die Vermieterin nach Treu und Glauben auf die Unwirksamkeit ihres Leih-, Schenkungs- oder Verwahrungsvertrags nicht berufen (vgl. BGH, Beschluss vom 8. Mai 2018, VIII ZR 200/17, MDR 2018, 855). Unabhängig davon sind derartige Versuche, Einbauküchen, Geschirrspüler und andere technische Geräte wegen der dem Vermieter obliegenden Instandsetzungsverpflichtung aus dem Mietvertrag herauszuhalten, von vornherein in der Regel zum Scheitern verurteilt. Im Wohnraummietrecht sind solche Vereinbarungen oder Handlungsweisen sowohl formularvertraglich als auch individualvertraglich nicht wirksam möglich.

Sofern die Vermieterin sich hier eine andere Rechtsfolge vorgestellt hat, wäre dies als unbeachtlicher Motivirrtum vom Gericht nicht zu berücksichtigen.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

6 Sonderkündigung nur bei Wohnheimen mit praktiziertem Belegungsrecht

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 26. Juni 2018, 645 C 31/18

Zum Sachverhalt:

Ein Mieter hatte bei einem Wohnungsunternehmen ein möbliertes Zimmer angemietet. Der Mietvertrag über ein Zimmer in einem Studentenwohnheim enthielt zur Mietdauer die folgende Regelung: „Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann von beiden Vertragspartnern mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden.“

Dem Mieter wurde gekündigt, da das Wohnheim umfassend umgebaut und modernisiert werden soll. In diesem Zusammenhang würden auch Grundrissänderungen vorgenommen werden. Mit einem Schriftsatz, den die Vermieterin bei Gericht einreichte, erklärte sie erneut die ordentliche Kündigung und legte hierzu Grundrisse über den ursprünglichen und geplanten Zustand des Gebäudes vor. Sie trug vor, dass bisher bestehende Gemeinschaftsbäder und -küchen bei einer Neuaufteilung entfallen würden und dass das Gebäude erhebliche brandschutztechnische Defizite aufweise. Der Mieter ist der Ansicht, dass die Kündigungen unwirksam seien. Sie würden nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die besonderen

gesetzlichen Kündigungsvorschriften zu Studentenwohnheimen würden des Weiteren keine Anwendung finden, da die Vergabe der Zimmer nicht nach dem Rotationsprinzip erfolge.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Räumungsklage der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Voraussetzungen für den Herausgabeanspruch liegen nicht vor. Das Mietverhältnis über das Zimmer ist nicht beendet. Die Kündigungen sind in Ermangelung einer hinreichenden Begründung unwirksam. Nach der gesetzlichen Regelung ist die Begründung der ordentlichen Kündigung des Vermieters von Wohnraum grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung, eine Kündigung ohne Angabe konkreter Gründe mithin von vornherein unwirksam (BGH, Urteil vom 15. Dezember 2010, VIII ZR 9/10).

Die Vermieterin hat nicht ausreichend dargelegt, dass es sich bei dem Mietobjekt tatsächlich um ein Zimmer in einem Studentenwohnheim handelt. In diesem Fall wäre eine ordentliche Vermieterkündigung auch ohne berechtigtes Interesse wirksam.

Auf die Bezeichnung im Vertrag als „Studentenwohnheim“ kommt es jedoch nicht entscheidend an; maßgeblich sind vielmehr die objektiven Gegebenheiten (vgl. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, § 549 Rn 34).

Laut Rechtsprechung des BGH ist § 549 Absatz 3 BGB nur dann anzuwenden, wenn der Vermieter ein Belegungskonzept praktiziert, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist und im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien praktiziert. Die Dauer des Mietverhältnisses muss dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Vermieters überlassen bleiben. Das der Rotation zu Grunde liegende, die Gleichbehandlung aller Bewerber wahrende Konzept des Vermieters muss sich dabei mit hinreichender Deutlichkeit aus Rechtsnormen, entsprechender Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen Übung ergeben (BGH, Urteil vom 13. Juni 2012, VIII ZR 92/11). Der Vortrag der Vermieterin zu einem solchen Rotationsprinzip fehlt. Allein der Verweis darauf, dass es sich um möblierte Zimmer handele und es Gemeinschaftsküchen und -bäder gebe, reicht nicht aus. Gegen das Rotationsprinzip spricht demgegenüber, dass der Vertrag ohne Einschränkungen auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde und zum Zeitpunkt der Kündigung schon fast acht Jahre bestand.

Die Kündigungserklärung genügt nicht den dann üblichen gesetzlichen Vorgaben für allgemeine Wohnraummietverhältnisse. Der Zweck der Kündigungsbegründung ist, dass der Mieter eine ausreichende Grundlage für die von ihm zu treffende Entscheidung erhält, inwieweit er der Kündigung widersprechen oder sie hinnehmen will (BGH, Urteil vom 9. Februar 2011, VIII ZR 155/10). So ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei einer Kündigung wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus dem Begründungserfordernis Genüge getan, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. Die Vermieterin hätte daher hier zumindest angeben müssen, warum sie den vorhandenen Zustand des Gebäudes und des Grundrisses nicht für erhaltenswert hält und welche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sie stattdessen plant. Die Kündigungsbegründungen enthalten weder Angaben dazu, warum überhaupt ein Umbau und eine Modernisierung erfolgen soll, noch sind die baulichen Maßnahmen bekannt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____

IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____

IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

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

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Wie würden Sie entscheiden?

Von Sigmund Chychla

Musizieren in der Wohnung eines Mehrfamilienhauses führt oft zu Spannungen unter den Mietparteien. Auch wenn Musikmachen zum „sozialüblichen Wohnverhalten“ gehört, müssen in einem Mehrfamilienhaus gewisse Regeln eingehalten werden. Die zusammengestellten Entscheidungen sollen es Mietern ermöglichen, ihre rechtliche Situation richtig einzuschätzen.



Die Fälle

1. Musikmachen wird vertraglich ausgeschlossen

Laut Mietvertrag ist den Mietern unter sagt, in der Wohnung zu musizieren. Da der neunjährige Sohn der Mieter trotzdem täglich Klavier spielte, beantragte der Vermieter die Verhängung von Ordnungsgeld. Dem kam das Amtsgericht München nach, wogegen die Mieter Beschwerde mit der Begründung einreichten, das Ordnungsgeld verletze das Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit.

2. Beschränkung des Musizierens auf 1,25 Stunden an den Werktagen

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss mehrheitlich, dass eine Miteigentümerin lediglich in der Zeit von 10.15 Uhr bis 11.30 Uhr werktags Klavier spielen darf. Das Klavierspiel sollte zudem in einer Lautstärke erfolgen, die in den anderen Wohnungen nicht zu hören sein sollte. Dagegen erhob die betroffene Eigentümerin Klage.

3. Vertragliche Gestattung des Klavierspiels

Die Mieterin fühlte sich durch das tägliche ausgiebige Klavierspiel ihrer Nachbarin gestört. Sie begehrte vor Gericht, eine zeitliche Begrenzung des Musizierens auf zwei

Stunden täglich festzusetzen. Die Nachbarin wandte ein, dass sie Pianistin sei und ihr das Klavierspiel laut Mietvertrag gestattet wurde.

4. Musizieren und Mietminderung

Die Mieter sahen sich zur Mietminderung veranlasst, weil sie aus der Nachbarwohnung zu unterschiedlichen Zeiten von Schlagzeug und Elektrogitarre unter Einsatz eines Verstärkers gestört worden seien. Die Vermieterin erkannte die fünfprozentige Mietminderung nicht an und erhob Klage auf Zahlung der ausstehenden Mieten.

Die Urteile

Zu 1: Das Oberlandesgericht München (21 W 698/86) hat die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt. Auch wenn dem Erlernen eines Musikinstrumentes in der musischen Erziehung eines Kindes große Bedeutung zukomme, könne eine derartige Betätigung und Entwicklung rechtsverbindlich unterbunden werden. Durch die individuelle Vereinbarung im Mietvertrag ist das auch zwischen den Parteien des Mietvertrages erfolgt.

Zu 2: Das Oberlandesgericht Hamm (15 W 122/80) betonte zwar, dass eine Beschränkung des Musizierens grundsätzlich zulässig sei. Die in diesem Fall vorgenommene zeitliche Begrenzung komme für

die berufstätige Eigentümerin aber einem Musizierverbot gleich, weil sie praktisch nur an Sonnabenden etwas mehr als eine Stunde Klavierspielen darf. Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft sei sittenwidrig und deshalb unwirksam.

Zu 3: Das Landgericht Frankfurt am Main (2/25 O 359/89) entschied, dass das Klavierspielen in den üblichen Ruhezeiten zu unterbleiben habe. Das Gericht schränkte auch das tägliche Musizieren auf drei Stunden außerhalb der Ruhezeiten ein – unabhängig davon, dass das Musizieren der Mieterin vom Vermieter gestattet worden sei.

Zu 4: Das Landgericht Berlin (65 S 59/10) entschied in Abänderung des Urteils der Vorinstanz gegen die Vermieter. Die musizierenden Nachbarn hätten weder die Regelungen der Hausordnung noch das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten. Dadurch sei der Gebrauch der Wohnung durch den gestörten Nachbarn nicht unerheblich beeinträchtigt und eine Minderungsquote von fünf Prozent angemessen.

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 Entscheidungsfindung eines anderen Gerichts können dazu führen, dass ein anderes Urteil ergehen kann. ■

BGH-Urteile (63)

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

Gefahr von Schimmelschäden ist kein Mangel

Urteil vom 5. Dezember 2018 –
VIII ZR 271/17u.VIII ZR 67/18

Die Mieter forderten eine Mietminderung beziehungsweise Instandsetzung der Außenwände, weil sie Feuchtigkeits- und Schimmelschäden fürchteten. Die Wohnungen wurden in den Jahren 1968 und 1971 unter Berücksichtigung der damals geltenden Bauvorschriften erbaut. Die Mieter trugen vor, dass mangels Vorhandenseins einer Wärmedämmung eine erhebliche Schimmelpilzgefahr bestünde. Dies sei eine Einschränkung der Wohnqualität und daher als Mangel zu bewerten. Das Amtsgericht Reinbek und das Landgericht Lübeck gaben den Mietern Recht und bestätigten die geltend gemachten Ansprüche. Die Mieter hätten Recht auf ein Mindestmaß zeitgemäßen Wohnens nach heutigen Maßstäben. Der Bundesgerichtshof hingegen verneinte einen Mietminderungs- und Instandsetzungsanspruch. Ein Mieter könne jeweils nur den Zustand erwarten, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Hierbei könne lediglich der technische Standard der Baualtersklasse als Maßstab gelten. Diesem Standard entsprächen die Wohnungen, denn es habe keine Verpflichtung zur Wärmedämmung vorgelegen. Vielmehr seien sogenannte „Wärmebrücken“ bei den Objekten üblich. Den Mietern sei es daher zuzumuten, eine zwei- bis dreimalige Stoßbelüftung von jeweils zehn bis 15 Minuten vorzunehmen, da ein vorliegendes Gutachten für dieses Objekt ein entsprechendes Lüftungsverhalten für ausreichend erachtete.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist nicht zu beanstanden. Eine nur abstrakte Gefahr eines unter Umständen zukünftig auftretenden Mangels kann keine Minderungs- und Instandsetzungsansprüche begründen. Zudem hätte eine andere Entscheidung

eine Vielzahl von vergleichbaren Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern zur Folge, da die Gebäude in Deutschland überwiegend nicht wärmedämmend sind. Ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten ist sicherlich zumutbar. Gleichwohl treten bei entsprechenden Häusern häufig Schimmelschäden trotz richtigen Wohnverhaltens der Mieter auf. In diesen Fällen kann jedoch ein vermehrtes Heiz- und Lüftungsverhalten, nur um derartige Schäden unter Umständen zu verhindern, von den Bewohnern nicht gefordert werden. Vielmehr bestehen in diesen Fällen bei Auftreten von Schäden regelmäßig die genannten Ansprüche.

Küche des Mieters bleibt bei Mieterhöhung unberücksichtigt

Urteil vom 24. Oktober 2018 –
VIII ZR 52/18

Die Vermieter verlangten von der Mieterin eine Mieterhöhung um circa hundert Euro unter Bezugnahme auf den Mietenspiegel und beriefen sich hierbei unter anderem auf eine vorhandene Einbauküche, die die Mieterin im Laufe der Mietzeit auf eigene Kosten hatte einbauen lassen. Die ursprüngliche Küche wurde mit Zustimmung des Vermieters ausgebaut und eingelagert und von diesem später verkauft. Der Vermieter war der Auffassung, dass die jetzige Küche als Ausstattungsvorteil zu berücksichtigen sei. Auch wenn diese letztlich von der Mieterin eingebracht wurde, sei sie als mitvermietet zu berücksichtigen. Die Mieterin hingegen argumentierte, dass die von ihr angeschaffte Küche bei der Mieterhöhung nicht zu berücksichtigen sei und stimmte der Erhöhung nicht zu. Nachdem das Amtsgericht zunächst dem Vermieter Recht gegeben hatte, hielt das Landgericht Berlin die Berücksichtigung der Küche bei der Mieterhöhung für ausgeschlossen. Der Bundesgerichtshof

hat sich dieser Feststellung angeschlossen. Die Einbauten der Mieter könnten nicht zur Begründung einer besseren Ausstattung bei einer Mieterhöhung herangezogen werden. Es komme allein auf den vom Vermieter geschaffenen Zustand an. Der Fall wäre lediglich anders zu beurteilen, wenn der Mieterin die Kosten der Küche vom Vermieter erstattet worden wären. Zudem spiele es keine Rolle, dass zu Beginn des Mietverhältnisses eine Küche des Vermieters vorhanden gewesen ist, da diese nunmehr nicht mehr existiert. Auch sei eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, dass die Wohnung auch weiter mit einer Küche ausgestattet und dies bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen sei, rechtlich nicht zulässig.

Kommentar: Die Entscheidung des BGH ist nicht überraschend. Bei einer Mieterhöhung kann nur der vom Vermieter selbst geschaffene Ausstattungszustand wertbildend berücksichtigt werden. In der Praxis wird gleichwohl durch die Vermieter bei Mieterhöhungen häufig eine besonders gute Ausstattung hervorgehoben, die nicht selten überwiegend durch die Mieter selbst eingebracht worden ist. Bei der Überprüfung einer Mieterhöhung sollten sich Mieter jeweils genau erinnern, in welchem Zustand beziehungsweise mit welcher Ausstattung die Wohnung zum häufig lange zurückliegenden Mietbeginn angemietet worden war.

Funktionierender Telefonanschluss ist Sache des Vermieters

Urteil vom 5. Dezember 2018 –
VIII ZR 17/18

In der Wohnung der Mieterin trat ein Defekt des bereits zu Mietbeginn vorhandenen Telefonanschlusses auf. Der Vermieter hielt sich für nicht zuständig und verweigerte die Veranlassung der Reparatur der Telefonleitung vom Keller in die Wohnung. Die Mieterin verklagte daraufhin den Vermieter auf Instandsetzung. Nachdem das Amtsgericht den Vermieter hierzu verurteilt hatte, war das Landgericht Oldenburg der Auffassung, dass der Vermieter die Reparatur nicht vorzunehmen, sondern lediglich zu dulden hätte. Es sei ausreichend, dass die Wohnung mit einer Anschlusseinrichtung ausgestattet und ein Übergabepunkt im Hause für den Anschluss der Wohnung vorhanden sei. Der Bundesgerichtshof hat die Auffassung des Landgerichts zurückgewiesen und den Vermieter zur Instandsetzung verurteilt. Dieser habe die gesetzliche Pflicht, die

Einrichtungen bei Bedarf reparieren zu lassen, auch wenn eine Telefonleitung nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt werde. Jedenfalls bei Vorhandensein einer sichtbaren Telefondose umfasse der vom Vermieter geschuldete Zustand auch einen funktionierenden Telefonanschluss. Hierzu gehöre die Möglichkeit, dass der Mieter den Anschluss nach Abschluss seines Vertrags mit dem Telekommunikationsanbieter jederzeit nutzen könne, ohne Verkabelungsarbeiten von seiner Wohnung aus zum Hausanschluss veranlassen zu müssen. Zudem liege es im Interesse des Vermieters, wenn in einem Mehrfamilienhaus diese Leitungsarbeiten nicht von den Bewohnern uneinheitlich durchgeführt würden.

Staubsauger et cetera) ermöglicht, als vom Vermieter geschuldeter Standard bezeichnet. Daher dürfte auch beim Fehlen eines sichtbaren Anschlusses dieser als Mindeststandard gelten und den Mietern bei Vorliegen eines Defekts einen Anspruch auf Reparatur eröffnen.

Verwaltungskostenpauschale kann nicht erhoben werden

Urteil vom 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17

Der Mieter verlangte von seiner Vermieterin die Rückzahlung einer monatlich gezahlten Verwaltungskostenpauschale

tungskosten benennen. Voraussetzung sei hierbei jedoch, dass der sich ergebende Gesamtbetrag die Nettomiete darstellt. Im vorliegenden Fall sei aufgrund der Bezeichnung als „Pauschale“, die hier einen Hinweis auf die Betriebskosten zuließe, nicht von einem Bestandteil der Nettomiete auszugehen. Zudem habe die Vermieterin die Mietkaution auf die – zulässige – Höhe der dreifachen Nettomiete berechnet. Auch dies spräche dafür, dass die Verwaltungskostenpauschale eben nicht als Teil der Nettomiete zu bewerten sei. Eine eindeutige Zuordnung der Verwaltungskosten zur Nettomiete ergebe sich daher nicht, sodass die Mieterin diese nicht zu zahlen hat und die bisherigen Beträge zurückzuerstatten sind.

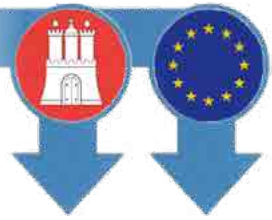


Kommentar: Die Entscheidung ist richtig und konsequent. Der Vermieter hat regelmäßig notwendige Reparaturen zu veranlassen und kann nicht lediglich verpflichtet sein, diese Arbeiten, die unter Umständen auch von dem Telefon- oder Internetanbieter des Mieters durchgeführt werden könnten, zu dulden. Die Bundesrichter haben mit dieser Entscheidung insoweit auch klargestellt, dass eine notwendige Reparatur durch den Vermieter auch an Gegenständen, die sich außerhalb der Wohnung befinden, zu veranlassen ist. Hierbei haben sie offen gelassen, ob der Anspruch eines jederzeit funktionierenden Anschlusses auch bei einer zu Mietbeginn nicht sichtbaren Telefondose bestanden hätte. In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof jedoch selbst bei Altbauten eine umfassende Stromversorgung, die die gleichzeitige Nutzung mehrerer größerer Stromverbraucher (Waschmaschine,

in Höhe von 34,38 Euro, die neben der Nettomiete sowie den Heiz- und Betriebskosten erhoben wurde. Insgesamt forderte der Mieter 601,65 Euro für den Zeitraum Juli 2015 bis Januar 2017 zurück, weil er die Vereinbarung der Verwaltungskosten im Mietvertrag für unwirksam hielt. Für die Vermieterin hingegen war die Verwaltungskostenpauschale lediglich ein Bestandteil der Nettomiete, wenn diese auch extra ausgewiesen wurde. Nachdem der Mieter vor dem Amtsgericht keinen Erfolg hatte, verurteilte das Landgericht Berlin die Vermieterin zur Rückzahlung. Auch der Bundesgerichtshof hält die Vereinbarung über die Verwaltungskostenpauschale für unzulässig, da es sich hierbei nicht um Betriebskosten handelt und sie daher dem Mieter nicht in Rechnung zu stellen sei. Grundsätzlich könne ein Vermieter zwar seine Kalkulation der Nettomiete offenlegen und hierbei auch die aus seiner Sicht bestehenden Verwal-


Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Die Aufsplittung der Nettomiete in einzelne Kostenpositionen ist zwar möglich, erfolgt aber in der Praxis ohnehin regelmäßig nicht. Von entscheidender Bedeutung ist, dass die Mieter Klarheit über die zu zahlende Nettomiete und die zusätzlichen Heiz- und Betriebskosten erhalten. Den Vermietern ist es insbesondere aus Gründen der Übersichtlichkeit der Mietpreisgestaltung verwehrt, durch eine gesonderte Darstellung einzelner Bestandteile der Nettomiete diese als geringer darzustellen, zumal diese auch die Grundlage für eventuell zukünftig mögliche Mieterhöhungen bildet. Ebenso ist die eindeutige Kenntnisnahme der Nettomiete für die Mieter in den Gebieten mit geltender Mietpreisbremse für die Überprüfung der Zulässigkeit der Höhe von Bedeutung. Offenkundig verfolgte der Vermieter mit der gewählten Vertragsgestaltung den Zweck, in unzulässiger Weise Verwaltungskosten zu erheben. ■


Europawahl und Bezirksversammlungswahlen: Am 26. Mai zählt Ihre Stimme doppelt!



Das *MieterJournal* hat die Hamburger Landesvorsitzenden der sechs im Bundestag vertretenen Parteien gefragt: „Warum sollten Mieter Ihre Partei im Bezirk und im Europaparlament wählen?“









„Die SPD Hamburg steht für den Bau bezahlbarer Wohnungen und Mieterschutz. Wir fördern jedes Jahr den Bau von 3.000 Sozialwohnungen und haben mit dem 8-Euro-Wohnungsbau ein neues Segment im Wohnungsmarkt für günstige Mieten geschaffen. Mehr als 10.000 Wohnungen werden in Hamburg jedes Jahr genehmigt, damit der Wohnungsbau nicht ins Stocken gerät. Zum Schutz von Hamburgs Mieterinnen und Mietern haben wir mit den Sozialen Erhaltungsverordnungen, den Vorkaufsrechten, dem Wohnraumschutzgesetz und der Mietpreisbremse wichtige Instrumente in der Stadt verankert, die Verdrängung vorbeugen und bezahlbaren Wohnraum erhalten.“

Melanie Leonhard









„Wir wollen bezahlbaren Wohnraum, ohne dass sich die Lebensqualität in Hamburg verschlechtert. Wachstum ja, aber mit Vernunft und Qualität. Wir brauchen eine echte Hamburger Mietpreisbremse. Hamburg muss eine grüne Stadt bleiben, die Neubauten mit Augenmaß umsetzt. Ein Schritt wäre die Aufstockung von Häusern an den Hauptverkehrsstraßen zur Schaffung neuer Wohnungen. Öffentliche Quartiersgaragen können den Parkplatzmangel verringern. Wir stehen für stabile und vielfältige Quartiere. Stadtteile, in denen sich soziale Probleme konzentrieren oder Großsiedlungen für Flüchtlinge entstehen, wollen wir verhindern.“

Roland Heintze









„Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für alle – ohne dass die Stadt zur Betonwüste verkommt. Unser Plan: In begehrten Lagen wird jede zweite neue Wohnung eine Sozialwohnung, Bindung: 30 Jahre. Extra-günstige Wohnungen bietet eine zweite städtische Wohnungsgesellschaft an. Beim Wohnungstausch hilft eine Umzugsprämie. Für jede neue Wohnung wird ein Baum gepflanzt, neues Grün entsteht auf Fassaden und Dächern. Wir können den Konflikt zwischen Wohnungsbau und Natur nicht ganz auflösen, aber bezahlbare Wohnungen schaffen und Hamburg als grüne Stadt erhalten.“

Anna Gallina









„Das Grundrecht auf Wohnen darf nicht dem Markt überlassen werden. Die Mieten in Hamburg steigen, die Einkommen aber nicht ausreichend. Reicht das Geld nicht, müssen viele Menschen ihre Wohnung aufgeben. Gleichzeitig verdienen Immobilienkonzerne Milliarden mit Wuchermieten und Spekulation. Wir wollen viel mehr Wohnungen bauen lassen, die dauerhaft als Sozialwohnungen zur Verfügung stehen. Investoren sollen im Neubau auf 50 Prozent sozialen Wohnungsbau verpflichtet werden, auf städtischen Grundstücken soll ausschließlich geförderter Wohnungsbau stattfinden. Städtische Grundstücke sollen öffentliches Eigentum bleiben. Nur so haben die Bürger auch in Zukunft Einfluss darauf, was dort passiert.“

David Stoop

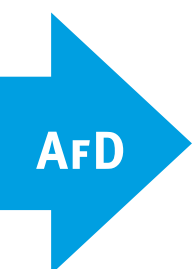








„Bezahlbares Wohnen gehört zu den drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Doch seit Jahren klettern die Mietpreise, zu großen Teilen staatlich verursacht. Die Mietpreisbremse verpufft wirkungslos, weil sie keinen neuen Wohnraum schafft. Wir wollen es anders machen: Bezahlbare Mieten erreichen wir durch mehr und preiswerte Wohnungen. Deshalb wollen wir das Bauen leichter machen und Auflagen sinnvoll verringern. Die Grundsteuer muss mieterfreundlich mit einem Flächenmodell gestaltet werden. Ein Freibetrag auf der Grunderwerbssteuer ermöglicht mehr Menschen, Eigentum zu erwerben.“

Katja Suding







„Wie lässt sich die Wohnsituation in Hamburg entscheidend verbessern? Die AfD steht für: 1. Die verstärkte Vergabe von städtischem Bauland im Erbbaurecht an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften. 2. Subjekt- statt Objektförderung für Mieter! Bedürftigkeit ist zu unterstützen, statt nur in Beton zu investieren; Wohngeld reformieren. 3. Busfahrern, Krankenschwestern und Polizisten den Erwerb von Wohneigentum erleichtern. Die steinerne Rente schützt vor Mietsteigerungen, fallenden Sparzinsen und Altersarmut. Sie fördert die Vermögensbildung beim Mieter statt beim Vermieter. 4. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten bei erstmaligem Erwerb selbstgenutzter Immobilien stark senken.“

Dirk Nockemann

Fotomontage: Scheerer, Fotos: Bittcher, Williamson, Angerer, Desmarowitz, Heil, AfD Hamburg

Das „Miet-Monster“ bändigen

Siegmond Chychla zu Gast im Gängeviertel

Gemütlich am Lagerfeuer auf flauschigen Opa-Sofas sitzen und über ein ungemütliches Thema diskutieren – so geschehen am 21. Februar in der Fabrique im Gängeviertel, wo Heike Sudmann (Die Linke), Siegmund Chychla (Mieterverein zu Hamburg), Dirk Kienscherf (SPD) und Rouzbeh Taheri (Berliner Initiative „Deutsche Wohnen enteignen“) über das, dem Veranstaltungsort gemäß, im alternativen Slang formulierte Thema „How to Fight the Miet-Monster“ sprachen.

(vs) Gesprächshintergrund bildeten die seit Jahren in Hamburg steigenden Mieten und die vergeblichen Versuche der Politik, das Problem mit allen erdenklichen Mitteln in den Griff zu bekommen. Denn trotz Baubooms, Drittelmix, Mietpreisbremse, Kapazitätsgrenze, Wohnraumschutzgesetz und Systemhausbau schossen



Am Lagerfeuer: Dirk Kienscherf, Rouzbeh Taheri, Siegmund Chychla und Heike Sudmann (von links).

die Mieten an Elbe, Alster und Bille weiter in die Höhe, formulierte das Moderatoren-Trio Jörn Straehler-Pohl, Siri Keil und Axel Schröder in seiner Vorschau. Zu Beginn der Diskussion verpflichtete der Hamburger Radio-Journalisten Axel Schröder die allesamt leger gekleideten Protagonisten – passend zur vertrauensseligen Atmosphäre im alternativen Ambiente – auf das „Du“, das Heike, Siegmund, Dirk und Rouzbeh ohne Murren akzeptierten.

Zu Beginn erzählte Siegmund, dass er Mitte der 1980er-Jahre als junger Referendar für seine 27 Quadratmeter große Bude in der Zimmerstraße 250 Mark warm bezahlt habe: „Das war günstig, außerdem brauchte ich nicht so viel zu putzen, weil ich nur ein Zimmer hatte.“ Doch so lustig geht es auf dem Wohnungsmarkt heutzutage nicht mehr zu. Auf das Jahr 2006 setzt Mieter-Aktivist Rouzbeh den Wendepunkt der Wohnungsmärkte in den großen Städten: „In Berlin ging es mit den hohen Mieten zuerst in den angesagten Stadtteilen los, später zogen die anderen nach.“ Für die Linke Heike wurzelt die Verknappung günstigen Wohnraums vor allen im Mangel an Sozialwohnungen: „Früher waren die 30 bis 50 Jahre preisgebunden, zuletzt in Hamburg nur 15 Jahre. Nach dem Ablauf vieler Bindungen gab es zuletzt enorme Preissprünge.“ Dirk, von der in Hamburg seit 2011 wieder regierenden SPD, fühlte sich angesprochen und hob hervor, was seine Partei schon alles gegen das Miet-Monster unternommen habe – zum Beispiel federführend die Mietpreisbremse eingeführt. „Die kann man in dieser Form leider vergessen“, schaltete sich Siegmund ein, „sie hat zu viele Ausnahmen. Aber die SPD hat als Regierungspartei ja noch zwei Jahre Zeit, was Vernünftiges zu machen.“ ■

Mieterverein statt Hörsaal

(as) Gleich zwei Professoren der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW), Anne Vogelpohl und Thomas Cirsovius, verlegten ihre Seminare vom Hörsaal in die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg. Die Teilnehmer der Studiengänge „Public Management“ und „Soziale Arbeit“ befragten den Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla zu Tücken des Mietrechts und Feinheiten des Hamburger Wohnungsmarkts. Im Seminar „Mietenwahnsinn“ von Anne Vogelpohl beschäftigten sich die Studierenden mit den Zusammenhängen von Wohnen und Armut. Ihre drängendste Frage an Siegmund Chychla: „Wer ist schuld daran, dass es jetzt nur noch 78.000 Sozialwohnungen gibt. Die Politik?“ Seine Antwort: „1985 hatten wir rund 350.000 Sozialwohnungen. Dann wurden kaum neue gebaut. Die CDU-geführten Senate zwischen 2001 und 2011 waren der Meinung, dass die Wohnungsfrage geklärt sei.“ ■

LESERBRIEF

POLITIK SCHÜTZT MIETER NICHT

Sehr geehrter Herr Chychla,

in Ihrem Editorial schreiben Sie, dass Wohnen zum unerschwinglichen Luxus wird. Abhilfe würde nur durch den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen geschaffen. Gebaut werden doch vorwiegend für Normalverdiener unbezahlbare Eigentumswohnungen, die, wenn sie vermietet werden, dementsprechend teuer sind.

Sie schreiben ferner, dass Parteien und sich zu sozialen Marktwirtschaft bekennende Wohnungsverbände das Problem ernst nehmen sollen. Hamburg hat eine Regierung aus SPD und Grünen. Ernsthafte Taten lässt sie aber vermissen und stört sich überhaupt nicht an irgendwelchen geäußerten Forderungen.

Spannend im negativen Sinn wird auch die Neubewertung der Grundsteuer, besonders nach dem Vorschlag von Herrn Scholz (SPD!!!). Wer zahlt die Erhöhung? Na klar, die Mieter, denn die wird – so sicher wie das Amen in der Kirche – auf die Mieter abgeschoben.

Mit freundlichem Gruß

Madeleine S.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau S.,

vielen Dank für Ihr Schreiben, in dem Sie gleich mehrere wichtige mietrechtliche Themen aufgreifen. Aus Platzgründen erlaube ich mir, nur auf drei wichtige Punkte einzugehen.

Sie haben Recht, wenn Sie darauf hinweisen, dass mit dem Bau teurer Eigentumswohnungen das Wohnungsproblem in den Ballungsräumen nicht gelöst wird. Daher setzt sich der Mieterverein für den Bau von Wohnraum ein, der für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist. Dazu gehören insbesondere der soziale und preisgedämpfte Wohnungsbau.

Unserem Appell an die Parteien und die Wohnungswirtschaft, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht auf die leichte Schulter zu nehmen, liegt die Befürchtung zugrunde, das Thema nicht populistischen Kräften zu überlassen, die daraus Kapital schlagen, ohne tatsächlich zur Problemlösung beizutragen. Die Wohnungspolitik des Hamburger Senats seit 2011 nur negativ zu sehen, dürfte nicht richtig sein. Vor allem der starke Zuzug und die Aufnahme von mehreren zehntausend Geflüchteten haben dazu geführt, dass die fast 50.000 neu gebauten Wohnungen keine spürbare Entlastung herbeiführen konnten. Insbesondere die neuen Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe, der serielle Geschoss-Wohnungsbau und die verschärften Regelungen des Wohnraumschutzes sind positiv zu werten.

Ihre Befürchtung, die Reform der Grundsteuer werde zur höheren Belastung für die Mieter führen, besteht leider zu Recht. Aus diesem Grund wollen unser Verein mit dem Deutschen Mieterbund die Grundsteuerreform zum Anlass nehmen, die Umlage dieser Kosten auf Mieter abzuschaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Vorsitzender

Widerstand gegen Profit-Sanierung

Die Mieterinitiative Steilshoop wehrt sich seit mehr als zwei Jahren gegen den Immobilienriesen Vonovia

Von Folke Havekost

Am Ende ist für das knappe Dutzend noch Tomatensuppe übrig. Aus der Küche des Stadtteiltreffs AGDAZ bekommen die Organisatoren der Mieterinitiative Steilshoop ein unverhofftes Abendessen serviert. Sie können jede Stärkung gebrauchen, auch nach der Veranstaltung, in der Bezirkspolitiker von SPD, CDU und Linken mit den Anwohnern über die Probleme im Viertel diskutierten. „Alleine hast du keine Chance“, fasst Torsten Kern die Situation zusammen: „In der Gemeinschaft bist du einfach stärker. Auch weil es viel Zeit braucht, um die Auseinandersetzung durchzuhalten.“

Sprechen über Steilshoop heißt ganz oft: Wehklagen über Vonovia. Der milliarden-schwere Immobilienriese verwaltet rund 2.100 Wohnungen in der Großsiedlung, und nach Ansicht der Bewohner tut er dies mehr schlecht als recht. Drastische Mieterhöhungen, Schimmel statt Sanierung, langwierige Ausbesserungsarbeiten, in Abrechnungen doppelt aufgeführte Hausmeister, scheinbar willkürlich schwankende Versicherungskosten – die Liste der Beschwerden ist alt und lang. Manche Stimmen aus dem Publikum fordern mehr Sozialwohnungsbau (50 Prozent statt Drittelmix), manche Stimmen sind skeptisch, ob der Kampf gegen den Großkonzern gelingen kann – die Angst vor dem Verlust der eigenen Wohnung hemmt oft. „Bei allem, was Vonovia macht, hoffen sie darauf, dass die Mieter sich nicht wehren“, sagt Anke Ehlers, die zur Mieterinitiative gehört, als linke Bezirksabgeordnete aber auch auf dem Podium sitzt.

Ehlers und ihre Kollegen Sandro Kappe (CDU), Marc Buttler und Carsten Heeder (beide SPD) kündigen kritische Gespräche mit Vonovia an und einen Infozettel in verschiedenen Sprachen, der auf Rechts-

beratungen etwa durch den Mieterverein zu Hamburg hinweist. „Wir werden nachhaken und sie wieder einladen“, sagt Pierre Endries und erklärt die Entstehungsgeschichte der Ini: „Nach einem Artikel im *Wandsbeker Wochenblatt* über Mieterhöhungen bei Vonovia hat Die Linke eine Veranstaltung organisiert, zu der 50, 60 Mieter kamen“, berichtet Endries: „Die Emotionen sind hochgekocht, daraufhin hat sich im April 2017 die Mieterini gegründet.“

In der Großsiedlung, die im September ihren 50. Geburtstag feiert, sind die Häuser hoch und die Mieten niedrig – noch. Vonovia, das rund 2.100 Wohnungen im Stadtteil verwaltet, will eine Quadratmeterkaltmiete von sieben Euro erreichen. Weil das Unternehmen deshalb Häuser und Wohnungen aufputzt, leben viele Bewohner seit mehr als zwei Jahren an einer Baustelle. „Man traut sich nicht, die Fenster aufzumachen, weil der Staub da ist“, schildert Kerstin Portugal: „Irgendwo wird immer gebohrt.“ Johanna Reidt berichtet nicht nur von Lärm und Dreck bei Kernbohrungen im Treppenhaus, sondern auch von überraschenden Hindernissen: „Im Januar 2017 kamen mit graulichem Aufwand Fenster bei uns rein. Man machte die Aufzugstür auf und knallte gegen eine Baumaschine. Und überall lag Bauschutt, der die Ratten anlockt.“

Ihre Baustelle besteht auch nach zwei Jahren noch, gleich dreimal kam es zu einem Baustopp. Inzwischen hat Vonovia nach einem Artikel in der *Hamburger Morgenpost* erklärt, mehr Bauleiter einzusetzen. Nach Ende der Maßnahmen drohen den Bewohnern dann als Modernisierungsumlage Mietsteigerungen von bis zu 55 Prozent. Eine Zweizimmerwohnung kann dann schnell 150 Euro teurer werden.



Dabei sehen die Steilshooper die Vonovia-Maßnahmen eher als überfällige Instandsetzung an, zu der Eigentümer beziehungsweise Verwaltung generell verpflichtet seien. „Warum muss der Mieter beweisen, was Instandhaltung ist und was Modernisierung?“, fragt Pierre Endries und kommt zum Schluss: „Du kannst ein Haus hier 40 Jahre vergammeln lassen. Und wenn du dann anfängst zu renovieren, nennst du die Fassadensanierung einfach Modernisierung.“ Hinter ihm hängt das große Transparent der Initiative mit der Forderung „Keine Sanierung auf Kosten der Mieter“.

20 Mieter gehören zum harten Kern, gut 200 zum weiteren Kreis der Initiative, die sich alle zwei Wochen trifft. Sprechstunden und Arbeitsgruppen wechseln sich ab, um Vonovia die Stirn zu bieten. „Wie Bertolt Brecht gesagt hat: Wer nicht kämpft, hat schon verloren“, meint Johanna Reidt: „Aber wir wollen gewinnen – und deshalb tun wir uns zusammen!“



Mietrechtsanpassungsgesetz ist kein großer Wurf

Am 1. Januar 2019 sind die vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mietrechtsänderungen in Kraft getreten

Von Anna Salewski

Lange hatte die Bundesregierung über die Neuregelung der Mietpreisbremse und der Umlage bei Modernisierungen diskutiert und beraten – aus Mietersicht ist das Ergebnis dennoch enttäuschend.

Die wichtigste Änderung bei der Mietpreisbremse ist die neue Auskunftspflicht der Vermieter. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschritten, muss der Vermieter vor Vertragsabschluss schriftlich den Grund dafür mitteilen. Dabei hat sich an den bisherigen Ausnahmen, die die 2015 eingeführte Mietpreisbremse von Beginn an nahezu wirkungslos machten, nichts geändert. Hat schon der Vormieter eine höhere Miete gezahlt, oder haben Modernisierungen stattgefunden, greift die Mietpreisbremse nicht. Auch Neubauten, die nach dem 1.

Die Geltungsdauer der Mietpreisbremse ist weiterhin auf fünf Jahre beschränkt – auch daran hat der Gesetzgeber nichts geändert. In Hamburg gilt die Verordnung noch bis zum 30. Juni 2020 und muss dann erneut erlassen werden.

Weitreichende Beschränkungen sieht der Gesetzgeber nun bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen vor. So dürfen Vermieter nur noch acht statt wie bisher elf Prozent der Kosten jährlich auf ihre Mieter umlegen. Ursprünglich hatte der Gesetzentwurf der Bundesregierung diese Reduzierung der Umlage nur für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten vorgesehen. Bundesrat und Bundestag haben das Gesetz in diesem Punkt verschärft und auf das gesamte Bundesgebiet ausgeweitet. Ganz neu eingeführt wurde eine Kappungsgrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen. So darf pro Quadratmeter um maximal drei Euro innerhalb von

dem dürfen die Arbeiten den Mieter nicht erheblich belasten und die angekündigte Mieterhöhung darf nicht zu einer Verdoppelung der Miete führen. Wird dem Vermieter das gezielte Herausmodernisieren nachgewiesen, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet wird. Für Mieter dürfte es jedoch schwierig sein, die Schikane gerichtsfest zu beweisen – und für eine Verzögerung der Bauarbeiten könnte ein Vermieter viele nachvollziehbare Gründe vorbringen.

Eine Neuregelung für Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen sieht die Reform nicht vor. Beim Wohngipfel im September 2018 hatte die Bundesregierung noch angekündigt, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und den Mietenspiegel von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Mit der Einbeziehung der älteren und damit meist niedrigeren Mieten hätte man den Anstieg der Bestandsmieten bremsen können. In Hamburg stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 2015 und 2017 um 5,2 Prozent – von 8,02 Euro auf 8,44 Euro pro Quadratmeter. Somit haben sich die Mieten fast drei Mal schneller als die Lebenshaltungskosten erhöht – ein weiterer Beweis dafür, dass die Mietpreisbremse die erhoffte mietpreisdämpfende Wirkung bisher nicht entfalten konnte.

Fazit: Ein großer Wurf ist die Reform des Mietrechts nicht. Die Neuregelungen werden die besonders in Ballungsräumen stark steigenden Mieten nicht stoppen und auch den akuten Wohnungsmangel nicht beheben können. Solange Vermieter nicht mit Sanktionen rechnen müssen, wird die Mietpreisbremse weitgehend wirkungslos bleiben. Außerdem sind die Hürden für Mieter, ihr Recht durchzusetzen, weiterhin hoch. Wer auf dem immer enger werdenden Wohnungsmarkt fündig wird, schluckt eher die hohe Miete, statt sich zu wehren. Doch die Folgen sind gravierend: Die unberechtigten Forderungen schaden nicht nur dem einzelnen Mieter, sondern fließen in die Berechnung des nächsten Mietenspiegels ein und treiben damit das Mietenniveau weiter in die Höhe. ■

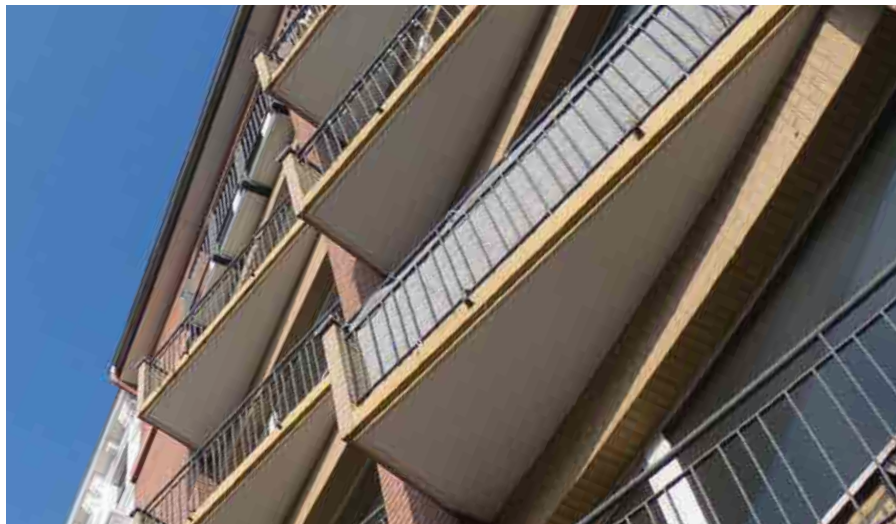


Foto: Scheerer

Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, bleiben von der Regelung ausgenommen.

Verstößt ein Vermieter gegen die Mietpreisbremse, muss er auch weiterhin nicht mit Sanktionen rechnen. Trotz der Kritik vieler Mieterschützer hat der Gesetzgeber diesen Punkt nicht angepasst. Er hat jedoch den Weg für Mieter erleichtert, die zu hohe Miete zu rügen. Bisher mussten Mieter eine qualifizierte Rüge erheben und umfangreich ausführen, warum die Höhe der Miete beanstandet wird. Ab sofort reicht eine einfache Rüge ohne Begründung. Sofern der Vermieter eine Ausnahme nennt, muss der Mieter nur auf diese eingehen. Unverändert bleibt, dass nur die zu viel gezahlten Mieten ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückgefordert werden können.

sechs Jahren erhöht werden. Wer bisher eine vergleichsweise niedrige Miete von weniger als sieben Euro pro Quadratmeter gezahlt hat, darf mit maximal zwei Euro mehr pro Quadratmeter belastet werden.

Außerdem versucht der Gesetzgeber, mit verschiedenen Regelungen dem sogenannten „Herausmodernisieren“ einen Riegel vorzuschieben. Setzt ein Eigentümer Sanierungsmaßnahmen gezielt dazu ein, um seine Mieter loszuwerden, muss er künftig mit Sanktionen rechnen. Ein Verdacht liegt vor, wenn ein Jahr nach der Ankündigung immer noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Außer-



Info: Mietpreisbremse-Check:

Mieterinnen und Mietern, die einen neuen Mietvertrag abschließen, hilft der Check zu prüfen, ob die Mietpreisbremse möglicherweise nicht beachtet wird.
online-checks.mieterverein-hamburg.de



Das Porträt: Martina Koeppen, SPD-Stadtentwicklungsexpertin Von Eidelstedt aus Hamburg im Visier

Von Volker Stahl

Auf der Startseite ihres Facebook-Accounts prangt ein Bild vom Eidelstedt Center, das zurzeit modernisiert wird. Weitere Fotos künden von Terminen im Eidelstedter Bürgerhaus, beim lokalen Anzeigenblättchen, beim Hamburger SV im benachbarten Stellingen und auf einer Baustellenbesichtigung des A7-Deckels in Schnelsen. Alles um die Ecke ihrer Wohnung am grünen Rand ihres Stadtteils gelegen. Seit September 2018 muss die in Eidelstedt aufgewachsene und lebende Sozialdemokratin ganz Hamburg im Blick haben – als stadtentwicklungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft.

Zum Treffen im Redaktionsbüro reist die Verkehrsexpertin trotz Minustemperaturen mit dem Fahrrad an. Martina Koeppen entscheidet sich für einen Cappuccino mit Sojamilch aus dem Kaffeeautomaten und erzählt, dass sie fast jeden Tag in der Feldmark unterwegs ist, um mit ihrer Boxer-Hündin Gypsi Gassi zu gehen. In ihrem Kiez fühlt sich 52-Jährige seit frühester Kindheit wohl: „Ich bin mit meinen Eltern im Alter von einem halben Jahr von Eimsbüttel in eine Genossenschaftswohnung nach Eidelstedt gekommen und dort fünfmal umgezogen.“ Kurzum: Sie kam und blieb.

Zurzeit verändert sich der Stadtteil durch zahlreiche Bauvorhaben stark. Am Duvenacker wurden 98 Wohneinheiten fertiggestellt, zunächst für Geflüchtete; am Hörgensweg entsteht vis-à-vis der SAGA-Siedlung ein von Hochhäusern geprägter Mini-Stadtteil mit 890 Wohnungen. Direkt an der Autobahn. Die Frage, ob dort nicht ein neuer sozialer Brennpunkt programmiert sei, beantwortet die gelernte Bauzeichnerin und studierte Architektin salomonisch: „Unser Eimsbütteler Bezirksamtsleiter meint: Wir schaffen das!“ Baukräne prägen das Bild auch an der Holsteiner Chaussee, am Perlweg, in der Lohkampstraße, an der Pinneberger Chaussee und am Furtweg. Bald verändert sich auch an prominenter Stelle an der Kieler Straße gegenüber dem Busbahnhof das Gesicht des Stadtteils.

Seit einem halben Jahrhundert registriert Martina Koeppen die Veränderungen in ihrem Kiez, den sie so beschreibt: „Obwohl Eidelstedt ein Teil von Hamburg ist, hat man den Eindruck, dass es sich um eine eigenständige Gemeinde handelt. Das Dörfliche gibt es zwar nicht mehr, aber der Stadtteil ist sehr vielfältig – von Einfamilienhäusern bis zur Hochhaussiedlung gibt es alles, was sich auch in der Bevölkerung widerspiegelt.“ Ihre größte Sorge ist, dass es bei der Integration und dem Aufbau einer funktionierenden Infrastruktur haken könnte, besonders in den großen Baugebieten.

Koeppen ist seit 1996 Mitglied der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands und seit 2001 im Vorstand der SPD Eidelstedt. Von 2004 bis 2008 gehörte sie der Bezirksversammlung Eimsbüttel an, dann wurde sie in die Hamburgische Bürgerschaft gewählt, in der sie sich als verkehrspolitische Expertin einen Namen machte. Im



September 2018 übernahm sie von Dirk Kienschurf die Aufgabe als stadtentwicklungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion und hat in dieser Funktion jetzt ganz Hamburg im Visier.

In Bürgerschaftsanträgen und -anfragen beschäftigte sie sich zuletzt mit der Stärkung von Wohnstiften, Problemen bei der Nachverdichtung, der Bekämpfung von Leerstand, der Neuausrichtung der Bodenpolitik, dem Ausbau der Radwege und der Förderung von Kleingewerkschaften. „Die Stärkung der Genossenschaften ist mir besonders wichtig. Sie sind neben der SAGA das Fundament für bezahlbares Wohnen in Hamburg.“ Koeppen hat bis zu ihrem zehnten Lebensjahr beim BVE und später bei der Kaifu gewohnt, für die sie heute im Aufsichtsrat sitzt. Ihre Mutter lebt immer noch in einer Kaifu-Wohnung, auch ihre zwölfjährige Tochter ist dort Mitglied. „Wir sind in der vierten Generation Genossenschaftler“, erzählt Koeppen, die halbtags freiberuflich als Diplom-Ingenieurin tätig ist.

Auch das Engagement in der SPD habe nicht zuletzt in der Familientradition seine Ursache, erzählt Koeppen, die sich auf dem Mitte-Rechts-Flügel ihrer Partei verortet: „Geflogen wird immer in der Mitte.“ Bisweilen vertrete sie aber auch „richtig linke Positionen“, sagt die Selbstständige keck. So kann sie sich mit dem zurzeit in Berlin heiß diskutierten fünfjährigen Mietstopp durchaus anfreunden, „wenn es rechtlich wasserdicht und für Unternehmen wirtschaftlich darstellbar ist“.

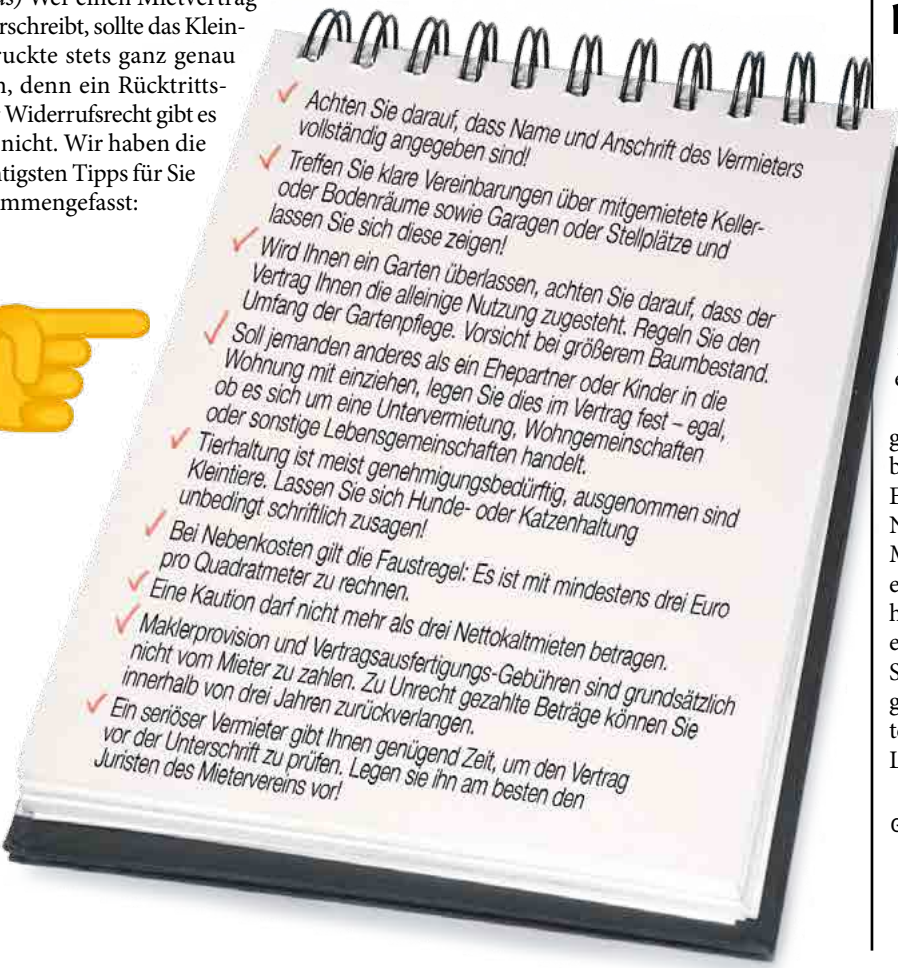
Außer den regulativ wirkenden Instrumenten Soziale Erhaltungsverordnungen, Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbremse befürwortet Koeppen auch die Nutzung des Vorkaufsrechts durch die Stadt, um Wohnungsspekulanten das Geschäft zu vermiesen. In den Eidelstedter Eisenbahner-Siedlungen, in denen Immobilien-Giganten wie die Vonovia und vor einigen Jahren der Investor und Mäzen Helmut Greve ihr Unwesen trieben, zeigt die Sozialdemokratin klare Kante: „Wenn ich merke, dass Mieter Unterstützung benötigen, setze ich mich für sie ein und empfehle außerdem den Mieterverein, der in der Stadt enorm wichtig ist, um Mietern gegenüber Eigentümern und der Politik Gehör zu verschaffen.“

Und was macht Martina Koeppen, wenn sie sich von politischen Kämpfen erholen will? „Na, durch die Feldmark laufen und im Urlaub Krimis lesen – gerne die von Liza Marklund und Nele Neuhaus.“ ■

HAMBURG Zahl 31,8 Prozent des Einkommens muss ein durchschnittlicher Haushalt in Hamburg laut einer aktuellen Untersuchung für eine Drei-Zimmer-Neubauwohnung ausgeben. Legt man zugrunde, dass maximal 27 Prozent des Einkommens für die Miete ausgegeben werden sollten, können sich Durchschnittshaushalte mehr als 66 Prozent der Wohnungen nicht leisten. Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank

Checkliste:
Abschluss eines Mietvertrags

(as) Wer einen Mietvertrag unterschreibt, sollte das Kleingedruckte stets ganz genau lesen, denn ein Rücktritts- oder Widerrufsrecht gibt es hier nicht. Wir haben die wichtigsten Tipps für Sie zusammengefasst:

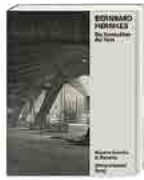


Buchtipp
Hamburger Nachkriegsmoderne

(vs) Seinen Namen kennen wohl nur an Architektur Interessierte, seine Bauwerke dürften hingegen jedem Hamburger ein Begriff sein. Bernhard Hermkes schuf in der Hansestadt mit der Großmarkthalle, der Kennedybrücke und dem Auditorium Maximum der Universität Bauwerke von zeitloser Eleganz. Zu einem von Hermkes mitgeschaffenen Ort pilgern seit Jahrzehnten Architekturstudenten aus aller Welt – den in den 1950er-Jahren erbauten Grindel-Hochhäusern.

Der 1903 in Simmern im Hunsrück geborene und 1995 in Hamburg gestorbene Bernhard Hermkes avancierte in der Elbmetropole zum Protagonisten einer Nachkriegsmoderne, der die Einflüsse der Moderne der 1920er-Jahre, Skandinaviens und des Internationalen Stils vereinigt hat. „Architektur ohne Brimborium von einer unaufdringlichen baumeisterlichen Selbstverständlichkeit und immer von einer gewissen herben Eleganz“, lobt der Architekturkritiker Manfred Sack das berufliche Lebenswerk Hermkes'.

Giacomo Calandra di Roccolino:
Bernhard Hermkes:
Die Konstruktion der Form,
400 Seiten, Dölling&Galitz
Verlag, Hamburg 2018,
49,90 Euro



Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. April 2019	30. Juni 2019	1. Juli 2019
4. Mai 2019	31. Juli 2019	1. August 2019
4. Juni 2019	31. August 2019	2. September 2019
3. Juli 2019	30. September 2019	1. Oktober 2019

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

Buchtipp

Wie werden wir Google in der „Smart City“ wieder los?

Von Britta Warda

Im vorliegenden Buch gehen 35 Experten der Frage nach, wie der Einsatz digitaler Technologien und Infrastrukturen stadtplanerische Maßnahmen und unser urbanes Leben verändern werden. Die Texte vermitteln einen Einblick in die kontroverse Debatte zur „Smart City“, die zwischen dem Versprechen auf eine Zukunft mit hoher Lebensqualität für alle und der Überwachung und Kontrolle öffentlicher und privater Räume changiert.

Digitalisierung ist ein fester Bestandteil unseres urbanen Zusammenlebens geworden. Gesundheit, Energieversorgung, Mobilität, Verwaltung, Wohnen: Die Kombinationen aus Nullen und Einsen sind aus fast allen Bereichen des öffentlichen Lebens nicht mehr wegzudenken. Wir nutzen ganz selbstverständlich Geoinformationen, die Waschmaschine wird mit dem Smartphone gesteuert und „Alexa“ hat es sich in unserem Wohnzimmer bequem gemacht. In naher Zukunft werden weitere Anwendungen möglich sein, etwa der Einsatz von selbstfahrenden Personentransportsystemen.

Bestimmt wird diese Entwicklung nicht nur durch technische Machbarkeit – sie wird ebenso das Ergebnis von politischen Entscheidungen und gesellschaftlichen sowie individuellen Aushandlungsprozessen sein. Digitalisierung verändert nicht nur die Städte, sondern auch ihre Bewohner. Dabei ist die digitale Transformation ein umkämpftes Terrain von IT-Unternehmen, Stadtregierungen und stadtpolitischen Bewegungen. Die Herausgeberinnen der Textsammlung halten eine gesellschaftliche Debatte zu den Dynamiken der Digitalisierung deshalb für überfällig.

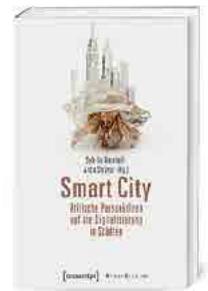
Das Themenspektrum der Beiträge ist breit: So geht es unter anderem um die Kritik an großen IT-Konzernen, die aus reinem Profitinteresse jenseits demokratischer Legitimation handeln. Es geht um Stadtregierungen, die diesen IT-Konzernen Tür und Tor

öffnen, ohne Strategien zur Vermeidung von Konflikten um das Eigentum und die Zugangsrechte an erhobenen Daten zu entwickeln. Abhängigkeiten von Betriebssoftware sind ebenso ein Thema wie smarter Bevölkerungsschutz, polizeiliche Prognoseprogramme oder die Frage, wie wir Google wieder loswerden könnten. Der Blick richtet sich über den Tellerrand hinaus etwa nach Riga und Tallinn – die baltischen Städte sind Pioniere der Digitalisierung.

Doch auch vor unserer Haustür passiert etwas: In Hamburg-Bergedorf läuft seit 2016 ein EU-Projekt mit dem geschmeidigen Namen „mySMARTLife“, das sich unter anderem mit der Umsetzung von smarten Lösungen in den Bereichen Energie und Mobilität beschäftigt. Eines der Ziele ist die Erhöhung der E-Mobilität. Dafür wurden im Stadtteil Ladestationen installiert, 25 E-Autos, 35 E-Bikes sowie zehn Elektroroller für öffentliche Flotten – so genannte „last mile people mover“ – zur Verfügung gestellt. Das Projekt geht 2019 in eine zweijährige Evaluierungsphase über.

Das Buch greift ein wichtiges Thema auf, das uns alle angeht. Die Texte sind von Fachleuten teilweise in anspruchsvollem Vokabular mit vielen Anglizismen verfasst und daher nicht jedermanns Sache. Der am Thema interessierte, aber nicht vorgebildete Leser, der sich eine anschauliche und zugleich unterhaltensame Lektüre wünscht, wird schnell die Lust am Lesen verlieren. Für Digitalisierungsfreaks und Computernerds hingegen ist die Textsammlung ein Leckerbissen.

Sybille Bauriedl, Anke Strüver (Hg.): Smart City: Kritische Perspektiven auf die Digitalisierung in Städten, Bielefeld 2018, transcript Verlag, 362 Seiten, 29,99 Euro



ANZEIGE

AOS Schlüsseldienst Hamburg
 Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst
 Vertragspartner der Polizei
 Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen
 59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

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

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
 CITY

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

preiswert · schnell · professionell

**IHR NÄCHSTER UMZUG?
 WIR PACKEN DAS!**

JAN BODE
 UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

www.bodespedition.de

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

Rahmenvertragspartner der Bundeswehr



- LIEBES, LASS MICH VERSUCHEN, BIS ZUM FENSTER DURCHZUKOMMEN, UM ES ZU SCHLIESSEN ...

Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Hausgemeinschaften streiten nicht selten über die Frage, wie oft und intensiv Flure oder Treppenhäuser gelüftet werden sollen. Wenn Bewohner wegen Essensgerüchen oder Zigarettenrauch die Fenster aufreißen und ihre Nachbarn aus Sorge um hohe Betriebskosten diese wieder schließen, kann es zu einem regelrechten „Luftkrieg“ kommen.

Wichtig: Bei Treppenhäusern und Fluren handelt es sich um Gemeinschaftsflächen, die von allen Bewohnern vertragsgemäß genutzt werden dürfen. Dazu gehört auch, dass die Fenster geöffnet und geschlossen werden dürfen. Eine eingeschränkte Nutzung der Fenster durch einen eigenmächtigen Einbau von Schlössern oder Fenstergriffen ist grundsätzlich unzulässig.

Beim Lüften der Treppenhäuser und Flure ist zu vermeiden, dass das Treppenhaus unnötig auskühlt und neben den dadurch entstehenden Unannehmlichkeiten für die Nachbarschaft auch die Heizkosten für alle Bewohner steigen. Zu achten ist auch darauf, dass geöffnete Fenster keine Gefahren für andere Mitbewohner darstellen oder Schäden an der Bausubstanz durch Regen oder Schneefall entstehen. Ein ständiges Lüften an kalten Tagen kann der Vermieter unterbinden und im Wiederholungsfall sogar eine Abmahnung aussprechen. Macht die Geruchssituation oder Hitze im Sommer es erforderlich, reicht es aus, die Fenster für ein Lüftungsintervall zu öffnen und unaufgefordert wieder zu schließen. Am besten ist es, mit den Nachbarn zu sprechen, um durch eine einvernehmliche Regelung ein gedeihliches Miteinander nicht zu gefährden.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

schlau, versiert	8	Republik in Ostafrika		Ernährungsflüssigkeit	Sportboot	Luft der Lungen
		5				Speisesaal für Studenten
erfrischende Leckerei		Fadenschlinge		Fragewort (3. Fall)		
						1
Ausruf des Erstaunens	3	4	Verpflügung, Ernährung		winterlicher Niederschlag	
Baleareninsel (Spanien)	Männerbekleidung	dreist, schneidig, flott				7
Zeichen für Natrium		römischer Sonnengott		schwäb. u. fränk. Höhenzug		Strom in Südwest-russland
momentane Verfassung					2	
unbekanntes Flugobjekt (Kurzw.)			Papstname			6
feierlich versprechen						s0811-0127

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. April 2019 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 4/2018 lautet:

SCHLAUFE

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

IMPRESSUM

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

Redaktion:
Siegmond Chychla (Chefredakteur);
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin);
Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh,
Marielle Eifler, Folke Havekost,
Dr. Lisa Marie Rödel,
Stefan Schmalefeldt, 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
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

UNSER NEUSTER COUP!



STADTREINIGUNG.HAMBURG

COUPON

für 30 Biotüten,
wenn Sie die grüne Biotonne
der Stadtreinigung Hamburg nutzen.

Mit diesem Coupon erhalten Sie in den Hamburger Budnikowsky-Filialen einmalig und ohne weitere Kosten 30 Biotüten zum Vorsammeln Ihrer organischen Küchenabfälle.

Pro Haushalt und Abfuhradresse erhalten Sie eine Jahresgrundversorgung von 30 Stück. Bei Mehrbedarf können Sie weitere Biotüten in den Hamburger Filialen von Budnikowsky erwerben. Auf den Hamburger Recyclinghöfen erhalten Sie die Biotüten kostenlos ohne Coupon.



