

MieterJournal



**Hamburg vor der
Mobilitätswende**

**Weniger Auto,
mehr Rad,
Bus und Bahn**

Mieterhöhungen: Vonovia unterliegt vor Gericht
Porträt: Melanie Weber-Moritz, DMB-Bundesdirektorin
Stadtteil-Rundgang: Bahrenfeld

Flexibilität, Schnelligkeit, scharf kalkulierter Preis!

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

AMÖ

Europaweit!

BM BEWERNICK
Möbeltransporte

IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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

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

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER

JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

Schnell, pünktlich, zuverlässig – wir packen das!

JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

Rudolf Bauer
Umzug vom Fachmann

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernzüge: Wir beraten Sie gern!

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

info@bauerumzug.de · www.bauerumzuege.de

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.

hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg
Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnnotdienst

Vertragspartner der Polizei

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

040 / 329 61 679

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

Hamburg hat gewählt. Die SPD mit ihrem Spitzenkandidaten Peter Tschentscher als stärkste Fraktion in der Hamburgerischen Bürgerschaft stellt erneut den Ersten Bürgermeister stellen. Aus Mietersicht ist das eine gute Nachricht. Haben doch die seit 2011 SPD-geführten Senate eine Wende beim Wohnungsbau herbeigeführt. Das mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken initiierte und vom Mieterverein zu Hamburg unterstützte Bündnis für das Wohnen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass in den letzten neun Jahren rund 60.000 Wohnungen gebaut werden konnten.

Leider müssen wir aber auch feststellen, dass die Wohnungsbauoffensive trotz der neu gebauten 14.000 geförderten Wohnungen das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands von 350.000 im Jahr 1985 auf nunmehr 80.000 nicht verhindert hat. Hinzu kommen die schwindelerregenden Grundstückskosten und die galoppierenden Baupreise, die dazu führen, dass sich die meisten Hamburger Mieterhaushalte die neugebauten Wohnungen nicht leisten können. Die Stadt benötigt nicht nur viele neue, sondern vor allem bezahlbare Wohnungen. Wichtig ist aber auch, dass die Preisbindung der mit Steuergeldern errichteten geförderten Wohnungen nicht ausläuft. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der neue Senat den bisherigen Umgang mit städtischem Grund und Boden und der Wohnraumförderung neu ordnen.

Hamburg sollte deshalb möglichst schnell sicherstellen, dass die noch in städtischer Hand verbliebenen Flächen nicht mehr – wie bisher – privatisiert,

sondern im Rahmen des Erbbaurechts vergeben werden. Auf diesen, der Bodenspekulation entzogenen Flächen können dann günstige Wohnungen mit unbefristeter Preisbindung entstehen. Nur so kann auch in der Zukunft in Hamburg das Wohnen bezahlbar bleiben.

Hans-Jochen Vogel, das 93-jährige Urgestein der SPD, hat uneingeschränkt recht, wenn er den bisher an Marktregeln orientierten Umgang mit Grund und Boden in Deutschland anprangert. Weil künftig das Allgemeinwohl im Vordergrund stehen sollte,

unterstützt der Mieterverein die Volksinitiativen „Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ und „Neubaumieten auf städtischen Grund – für immer günstig!“ (siehe Bericht Seite 27). Liebe Leserinnen und Leser des Mieter Journals, Sie haben es in der Hand, für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu sorgen: Unterstützen Sie bitte mit Ihrer Unterschrift die beiden Volksinitiativen, sprechen Sie auch Ihre Nachbarn, Freunde und Bekannte an und lassen Sie dem Mieterverein zu Hamburg die Listen zukommen! Tragen Sie mit Ihrer Unterschrift dazu bei, dass die Volksinitiativen die erforderliche Zahl von jeweils 10.000 Unterschriften binnen sechs Monaten erreichen (die Vordrucke befinden sich in der Mitte dieses Hefts). So stellen Sie sicher, dass die Hamburgische Bürgerschaft die vorgeschlagene Neuordnung der Bodenpolitik und der Wohnraumförderung verbindlich im Plenum behandeln muss.

Sie mit Ihrer Unterschrift dazu bei, dass die Volksinitiativen die erforderliche Zahl von jeweils 10.000 Unterschriften binnen sechs Monaten erreichen (die Vordrucke befinden sich in der Mitte dieses Hefts). So stellen Sie sicher, dass die Hamburgische Bürgerschaft die vorgeschlagene Neuordnung der Bodenpolitik und der Wohnraumförderung verbindlich im Plenum behandeln muss.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Nicht nur neue, sondern bezahlbare Wohnungen

Schluss mit der Privatisierung von Grund und Boden!

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Paul Mann; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (1): Quartier 21; Meldungen; Wussten Sie ... ?

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Mobilität in Hamburg
- 9 Interview zum Titelthema mit der Mobilitätsexpertin Philine Gaffron
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (12): Bahrenfeld
- 12 Neuer Stadtteil auf dem Kleinen Grasbrook
- 13 Stadtentwicklung in Eimsbüttel
- 14 Seniorenberatung in den Bezirken
- 15 Gerichtliche Schlappe für die Vonovia
- 16 Volksinitiativen gegen Bodenspekulation

Mietrecht

- 17 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 22 BGH-Urteile, Folge (67)
- 24 Wie würden Sie entscheiden: Schädlingsbekämpfung

Politik & Wohnen

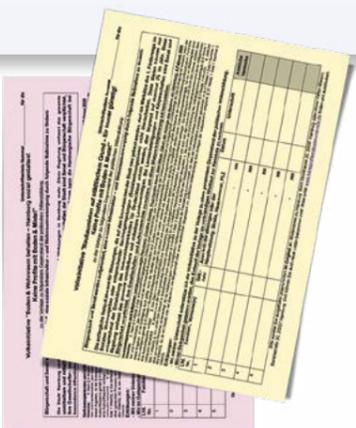
- 25 Mietverhältnis nach Scheidung
- 26 Stiftungen als Vermieter
- 27 Schüler zu Besuch beim Mieterverein; Siegmund Chychla bei schalthoff LIVE

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund
- 29 Buchtipps: Luxus Wohnung?; Kündigungskalender; Checkliste: Wohnungsmängel
- 30 Buchtipps: Unser schönes Hamburg in Luftaufnahmen von 1930
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum

In dieser Ausgabe:

Beihefter mit Unterschriftenlisten der Volksinitiativen gegen Bodenspekulation



[Titelillustration: Scheerer]

LESERBRIEF

BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Hallo,

meiner Meinung nach sind die Bauvorschriften daran schuld, dass keine „normalen“ Wohnungen mehr gebaut werden. Die energetischen Anforderungen an die Neubauten sind so teuer, dass es kaum möglich ist, preiswerten Wohnraum zu bauen. Vielleicht sollten Sie auf eine Lockerung dieser übertriebenen Vorschriften drängen?

Gruß
Thomas Jansen

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Jansen,

Sie sprechen ein Problem an, das alle beschäftigt, die sich mit der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen befassen. Es ist tatsächlich so, dass unter anderem die immer höher werdenden energetischen Anforderungen zum Anstieg der Kosten im Wohnungsbau geführt haben. Falsch wäre es aber, dies im 21. Jahrhundert zum Anlass zu nehmen, auf eine zeitgemäße Energieausstattung des Wohnungsneubaus zu verzichten. Zum einem sind die hohen Bodenpreise und die durch die Konjunktur gestiegenen Erstellungskosten der eigentliche Kostentreiber. Zum anderen könnten Mieter und Vermieter durch eine höhere Förderung der öffentlichen Hand entlastet werden, um das umweltfreundliche Wohnen auch bezahlbar zu machen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegfried Chychla, Vorsitzender

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



Fotos: stahlpress

UND WAS MACHEN SIE SO?

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

(vs) Wie die meisten Hamburger ist auch Paul-Hendrik Mann ein Zugezogener – er kommt aus dem niedersächsischen Seppensen. Lange Zeit hat er in Eimsbüttel gelebt. Als sich die Platzanforderungen wegen des Nachwuchses änderten, musste auch die Familie Mann feststellen, dass bezahlbarer Wohnraum im Innenstadtbereich Mangelware ist. Jetzt leben die Manns im Hamburger Norden und genießen statt des schicken Eimsbüttels die grüne Lunge der Hansestadt am Raakmoor. Studiert hat Paul-Hendrik Mann in Hamburg, anschließend sein Referendariat im niedersächsischen Oldenburg absolviert, um dann wieder nach Hamburg zurückzukehren und eine Anstellung als Rechtsanwalt in einem Insolvenzverwalterbüro anzutreten. Seit dem Sommer 2014 arbeitet der Jurist beim Mieterverein und ist sehr zufrieden mit seiner damaligen Entscheidung. „Abseits der Arbeit verbringe ich viel Zeit mit meiner Familie und nehme mir immer wieder vor, meine Gitarre regelmäßig in die Hand zu nehmen“, erklärt der Vater zweier Söhne. Das gelinge ihm aber leider viel zu selten.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?
Jeden Tag sprechen wir mit immer anderen Menschen. Wir arbeiten für eine gemeinsame Sache und können dabei den Mitgliedern unmittelbar helfen. In der Welt des Lobbyismus macht es Spaß, die Interessen derjenigen zu vertreten, die sonst gar nicht oder viel zu wenig gehört werden würden.

Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?
Zuletzt habe ich die Helmut-Schmidt-Biografie von Susanne Pamperin gelesen, die das Wirken Schmidts kritisch beleuchtet. Sobald ich Zeit habe, werde ich „Wassermusik“ von T. C. Boyle lesen. Das Buch habe ich von einem lieben Kollegen geschenkt bekommen, es wird mich sicherlich begeistern. Ins Kino gehe ich leider viel zu selten.

Welcher historischen Person würden Sie gerne begegnen?
Helmut Kohl, um die Spenderinnen und Spender aus ihm herauszukitzeln.

Worüber können Sie lachen?
Über Studio Braun!

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?
Nach Pellworm – die schönste der nordfriesischen Inseln.

Meldungen

AUSSENDIENST ERHÄLT VERSTÄRKUNG

(lr) Der Mieterverein zu Hamburg hat ab sofort seinen Außendienst personell aufgestockt. Die in den vergangenen Monaten sprunghaft angestiegene Inanspruchnahme der Mitarbeiter unseres Außendienstes machte die personelle Verstärkung erforderlich. Unsere Außendienstmitarbeiter leisten unter anderem Hilfe und Unterstützung bei Wohnungsbesichtigungen durch den Vermieter oder bei Wohnungsübergaben. Für die fachliche Begutachtung (zum Beispiel Bauschäden, Wohnungsausmessungen und Belegprüfung bei Betriebskosten) steht unseren Mitgliedern und interessierten Mieterinnen und Mietern unser fachlicher Außendienst zur Verfügung. Die Einzelheiten zur Aufwandsentschädigung bei Wohnungsbesichtigung oder den Honoraren des Fachlichen Außendienstes können dem Info-Blatt A entnommen oder telefonisch erfragt werden.

Die Feststellungen der Außendienstmitarbeiter können die grundsätzlich erforderliche Rechtsberatung nicht ersetzen. Sie dienen vielmehr dem zuständigen Rechtsberater als Grundlage für seine rechtliche Einschätzung der Mietangelegenheit. Es sollte daher im Vorweg mit dem Rechtsberater geklärt werden, inwieweit die Beauftragung eines Außendienstmitarbeiters im Einzelfall sachdienlich ist.

MIETERHÖHUNGEN HÄUFIGSTES BERATUNGSTHEMA

(lr) Nach der Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels Ende 2019 haben viele

Hamburger Haushalte eine Mieterhöhung von ihrem Vermieter erhalten. Jede zweite Beratung beim Mieterverein zu Hamburg betrifft derzeit dieses Thema. Die Mieterhöhungen weisen nicht selten Fehler auf, weshalb Mieter eine Mieterhöhung nicht ungeprüft akzeptieren sollten. Unberechtigte Mieterhöhungen haben nicht nur Auswirkungen auf den jeweiligen Mieterhaushalt, sondern bilden auch die Grundlage für die Erstellung des nächsten Hamburger Mietenspiegels. Mieter sollten deshalb die Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten dafür nutzen, sich fachlich beraten zu lassen. Die vom Mieterverein zu Hamburg auf seiner Internetseite mieterverein-hamburg.de angebotenen Online-Checks bieten eine sehr gute erste Orientierung. Die erhöhte Miete sollten Mieter nur dann zahlen, wenn sie die Mieterhöhung akzeptieren wollen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Zahlung der erhöhten Miete auch ohne ausdrückliche Zustimmung als ein stillschweigendes Einverständnis des Mieters interpretiert wird.

REDAKTIONELLER HINWEIS ZU PERSONENBEZEICHNUNGEN

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

Wussten Sie ...

... dass Hamburg in der Mitte des 19. Jahrhunderts das modernste Abwassersystem Europas erhielt?

(rs) Wohin mit der Scheiße? Auf diese Frage gab es vor rund 170 Jahren nur eine Antwort: In den Fleet damit oder einfach vor die Haustür. In Rinnsälen floss die Brühe durch die Straßen. Das war damals so üblich – mit der Folge, dass sich Krankheiten ausbreiteten und es erbärmlich stank, auch in Hamburg. Es war der Engländer William Lindley (1808-1900), der dafür sorgte, dass Hamburg Mitte des 19. Jahrhunderts eine – für damalige Verhältnisse – moderne Abwasserentsorgung bekam. Der englische Ingenieur konnte auf seine Erfahrungen in der seinerzeit größten Stadt Europas, nämlich London, zurückgreifen und überzeugte die hiesigen Stadtoberen von seinen Plänen zur Schaffung einer zentralen Abwasserentsorgung mit unterirdisch angelegten Kanälen. Lindley (Foto) musste hart für sein Projekt kämpfen, hatte er doch in der hanseatischen Verwaltung einflussreiche Gegner wie den Wasserbaudirektor Heinrich Hübbe. Lindley gelang es jedoch 1843, Senat und Fachgremien zu überzeugen: 1845 wurde ein elf Kilometer langes unterirdisches Kanalsystem fertiggestellt.

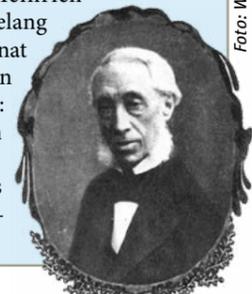


Foto: Wikipedia



hamburger bauhefte (1): Wohnen im Denkmal

(vs) Wo früher Krankheiten behandelt wurden, wird heute gewohnt. 2006 kaufte ein Konsortium ein Teil des zwischen dem Rübenkamp und der Fuhlsbüttler Straße gelegenen Krankenhaus-Areals und entwickelte es zum Quartier 21. Rückblick: Auf dem Gelände war 1913/14 das Barmbeker Krankenhaus eröffnet worden. Hamburg wuchs damals rasend schnell und benötigte nach den Hospitälern in St. Georg und Eppendorf eine dritte städtische Heilanstalt. Die wurde als Mix aus Pavillon- und Korridorbauten mitsamt großzügiger Parkanlage sowie Wohnungen für Ärzte und Schwestern errichtet und bis in die 1940er-Jahre erweitert. Nach Beseitigung der Kriegsschäden und anschließender



Freigabe durch die Briten wurden die Gebäude ab 1949 wieder als allgemeines Krankenhaus genutzt. 2004 wurde der Landesbetrieb Krankenhäuser privatisiert. Die Asklepios Kliniken übernahmen und zogen 2005 in den Barmbeker Neubau ein. Das restliche Ensemble verkaufte die Stadt an eine Projektgesellschaft, die es – unter Beachtung des Denkmalschutzes – zu einem gemischten Quartier mit Platz für 587 Miet- und Eigentumswohnungen entwickelte. „Gebaute Zeugen der Vergangenheit“ seien erfolgreich in die Gegenwart geholt worden, urteilte der Architektur-Kritiker Dirk Meyhöfer.

Jörg Schilling: Vom Krankenhaus Barmbek zum Quartier 21, hamburger bauheft 27, Schaff-Verlag, Hamburg, 68 Seiten, 9 Euro



Foto: Scheerer

Marielle Eifler und Siegmund Chychla, Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

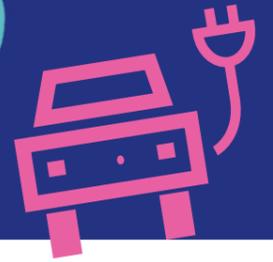
Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 6. April, 4. Mai und 8. Juni

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

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

Hamburg vor der Mobilitätswende

Die wachsende Stadt muss sich verändern, um den Verkehrskollaps abzuwenden



Von Volker Stahl

Über wenige Themen wird in Hamburg so heftig gestritten wie über Verkehr und Mobilität. Autofreie Zonen, Tempolimits, Fahrradspuren und der Ausbau des S- und U-Bahn-Netzes werden heiß diskutiert. Dabei verlaufen die Fronten zwischen Fußgängern, Radlern, Roller- und Autofahrern sowie Freunden des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mitunter bis in die Familien. Beispiele aus Eimsbüttel und Ottensen zeigen, wie die mobile Zukunft der Hansestadt aussehen könnte.

Einen Fingerzeig darauf, in welche Richtung Hamburg sich verändern könnte, gibt das Beispiel Osterstraße. Die von 2015 bis 2017 komplett umgestaltete Eimsbütteler Verkehrsader macht in dem beliebten Stadtteil dem Autoverkehr auf durchaus attraktive Weise den Garaus: Die Straße wurde zu Gunsten von Radwegen verengt, die Gehwege wurden verbreitert, zahlreiche Parkplätze verschwanden – allerdings sehr zum Ärger mancher Geschäftsinhaber, die den Verlust von motorisierter Kundschaft beklagen. „Als Privatperson finde ich den breiten Boulevard charmant, nur die Radbahnen könnten noch breiter sein, jetzt ist es dort gefährlich“, sagt Doris Claus vom Buchladen Oster-

straße. Anwohnerin Melanie Offermann, die mit ihrer Familie seit 13 Jahren an Eimsbüttels Einkaufsmeile lebt, übt Kritik: „Das Konzept, dass Verkehrsteilnehmer, Anwohner und Geschäftsleute hier gut miteinander auskommen und existieren können, ist meiner Meinung nach nicht aufgegangen. Die Ruhezeiten laden mich persönlich allein schon aufgrund der Nähe zum Straßenverkehr nicht zum Verweilen ein.“ Obwohl der breitere Gehweg für Fußgänger eine Verbesserung darstelle, habe der Stadtteil durch die neu gestaltete Straße an Eimsbüttel-Charme eingebüßt, meint Offermann: „Mir persönlich fehlt es auch an Bäumen und Grünflächen.“

Dabei können sich die Ergebnisse der Evaluation des Umbaus durchaus sehen lassen: Die Zahl der Unfälle an der Osterstraße ist von 117 fast um die Hälfte auf 60 pro Jahr gesunken. 76 Prozent der Befragten bewerten die Baumaßnahme als Fortschritt für Fußgänger. Dagegen sehen nur 41 Prozent der Radfahrer eine Verbesserung, 45 Prozent eher eine Verschlechterung. Die radikale Forderung von Dirk Lau, Sprecher des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC), lautet deshalb: „Das Kerngebiet Eimsbüttel muss verkehrsberuhigt werden, die Osterstraße zur Geschäftsstraße mit Tempo 20 und gesperrt für den Kfz-Durchgangsverkehr.“ Was Lau nicht gefallen dürfte: Überraschend ist das befürchtete Parkplatzchaos nach dem Wegfall von 110 Stellplätzen nicht eingetreten. 13 Prozent der Einkaufsbummeler kommen mit dem Auto, 34 Prozent nehmen das Rad, 13 Prozent die U-Bahn oder den Bus und die Mehrheit von 38 Prozent kommt zu Fuß. „Das ist eine höhere Quote als üblicherweise im Bundesgebiet“, betont Eimsbüttels Bezirksamtsleiter Kay Gätgens.

„Blaupause für Stadtplanung“

Und was sagen diejenigen, die hauptberuflich mit der Umgestaltung der Stadt befasst sind? Architektenkammer-Präsidentin Karin Loosen lobt ausdrücklich das „sehr schöne

Projekt“, der Stadtentwicklungsexperte Jürgen Tietz empfiehlt die Umgestaltung der Einkaufsmeile sogar als „Blaupause für Straßenplanung“. Zwar konstatiert Tietz, dass sich lokale Einkaufsstraßen nur „begrenzt als doktrinär aufgeladene Kampfzonen der Stadtplanung eignen“, doch die für 5,5 Millionen Euro neu gestaltete Osterstraße sei ein gelungener Kompromiss der Interessen von Fußgängern, Rad- und Autofahrern.



Sie besteche durch ihr „Straßenflair“ und ihre „Aufenthaltsqualität“. Etwas verhaltener reagiert Verkehrsplanerin Philine Gaffron: „Die Maßnahmen sind teilweise durchaus umstritten. Eine Zeit lang wurde dort sogar darüber nachgedacht, eine Begegnungszone einzurichten, in der alle Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt unterwegs sind und die auf Aufmerksamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme basiert.“ Man könne aber sicher vom Projekt Osterstraße einiges lernen, meint Gaffron, „sowohl, was funktioniert, als auch, was man anderswo vielleicht anders machen könnte“.

Verkehrskollaps droht

Fakt ist: Hamburg muss sich etwas einfallen lassen, um den Verkehrskollaps abzuwenden. Das hat auch der parteilose Wirtschaftssenator Michael Westhagemann erkannt, der zu seinem Amtsantritt Verkehr als „Tophema“ bezeichnete. Laut einer Studie droht ohne Verkehrswende ab 2030 der Stillstand auf den Straßen – vom Erreichen vollmundig angestrebter Klimaschutzziele ganz zu schweigen. Hamburg wurde kürzlich vor Berlin, Wiesbaden und München zum wiederholten Mal zur „Stau-Hauptstadt“ gekürt: Autofahrer benötigen für eine Fahrt,

die ohne Verkehrsbehinderungen 30 Minuten dauern würde, morgens 46 Minuten und abends 48 Minuten. Laut Prognosen kommt es noch schlimmer. Die Stadt wächst bis 2030 von derzeit 1,84 Millionen auf dann fast zwei Millionen Einwohner. Dazu kommen die Pendler, deren Zahl laut IG Bauen-Aggar-Umwelt von 268.000 im Jahr 2000 auf heute täglich 350.000 gestiegen ist.

Mobilität für alle verbessern und den Verkehr ökologischer machen soll. Das binnen zehn Jahren umzusetzende Konzept sieht vor, den öffentlichen Nahverkehr in der Hansestadt umfassend auszubauen und durch Taktverdichtungen, Serviceverbesserungen und Streckenverlängerungen attraktiver zu machen. Neben der neuen U-Bahn-Linie 5, der Verlängerung der U4 und weiteren S-Bahn-Strecken sollen zahlreiche zusätzliche Buslinien und Bushaltestellen geschaffen werden.



Das Maßnahmenbündel soll von innovativen Verkehrsangeboten wie On-Demand-Shuttles und Sharing-Angeboten flankiert werden. Ziel ist es, in der gesamten Stadt ein flächendeckendes ÖPNV-Angebot zu schaffen. So

Auch die Zahl der Kita-Kinder, Schüler und Studenten wird sprunghaft steigen – von heute 379.000 auf 443.000 in zehn Jahren. Ebenso die täglich von Menschen (in allen Verkehrsmitteln) zurückgelegten Wege im Hamburger Verkehr – von heute 7,3 Millionen auf acht Millionen im Jahr 2030. Wenn immer mehr Personenkraftwagen und Lastwagen auf die Straßen drängen, ist der Kollaps programmiert. Allein von 2008 bis 2018 stieg die Zahl der angemeldeten Fahrzeuge von 817.691 auf 907.426 – die erste Million ist in Sicht! Trübe Abgaswolken brauen sich am Himmel über Hamburg zusammen.

Dieselfahrverbote reichen nicht

Minimalinvasive Eingriffe in die Mobilitätsstruktur à la „ein Dieselfahrverbot hier, ein Fahrradhäuschen dort“ werden kaum reichen. Unumgänglich ist es, ÖPNV und Radverkehr zu stärken und Autoverkehr stark zu reduzieren. Das haben auch die politischen Verantwortlichen erkannt. Noch vor Beginn der heißen Phase des Bürgerhaushaltskampfs stellte Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) zusammen mit Vertretern des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) den „Hamburg-Takt“ vor, der die

soll die Zahl der Fahrgäste von Bussen und Bahnen um 50 Prozent erhöht werden. Erhoffter Nebeneffekt ist eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Bis 2030 soll beispielsweise die Zahl der Busse von aktuell 1.500 bei den Verkehrsunternehmen um 750 emissionsfreie Fahrzeuge steigen. Während die rot-grünen Initiatoren im Senat das Vorhaben als großen Wurf präsentierten, meldete die politische Konkurrenz Zweifel an. Zu einer „echten Mobilitätswende“ gehören für den Altonaer CDU-Politiker Marcus Weinberg ein 365-Euro-Jahresticket, pünktlichere Busse und Bahnen und eine „MetroTram“, sprich: Straßen- oder Stadtbahn. Auch die linke Verkehrsexpertin Heike Sudmann ist von der „Angebotsoffensive“ des bisherigen Senats nicht überzeugt. Sie plädiert – wie die Christdemokraten – für die Wiedereinführung einer Stadtbahn.

Autofreies Versuchslabor Ottensen

Ein Lieblingsthema der Grünen sind autofreie Zonen, die nicht nur Auspuffgase und Staus aus den beschaulichen Vierteln ihrer Wähler verbannen, sondern auch die Lebensqualität verbessern sollen. „Es

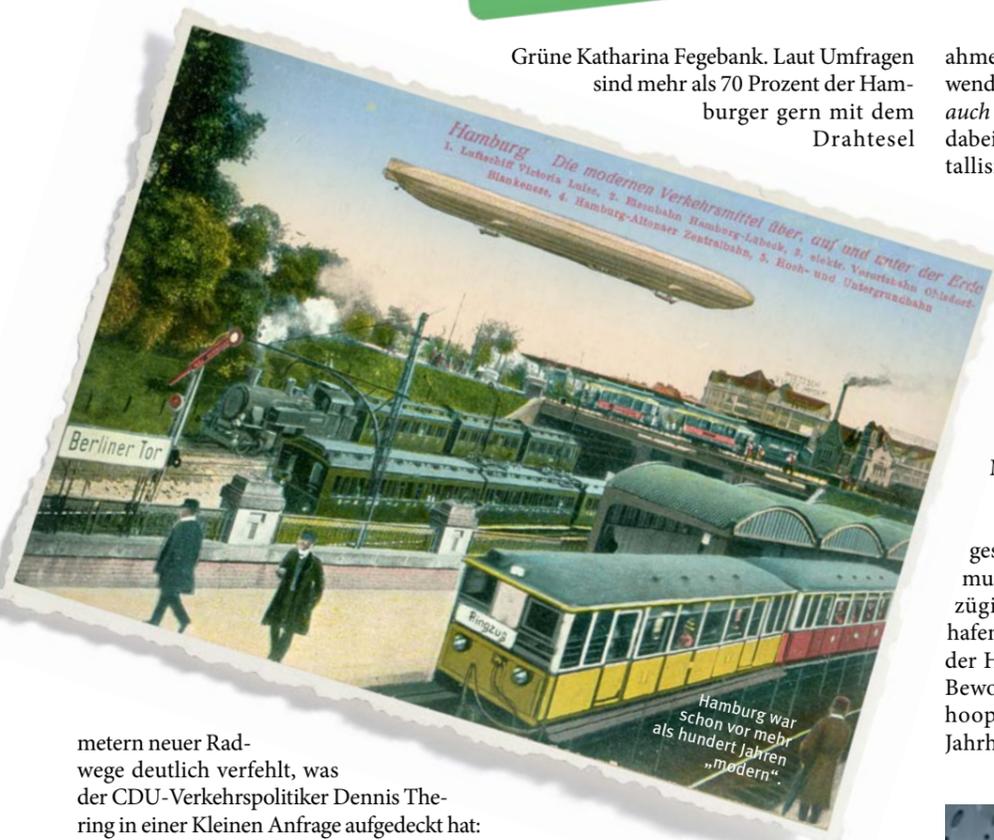
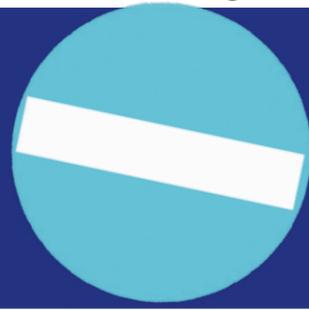
geht um Aufenthaltsqualität. Dafür muss man Plätze neu gestalten“, betont die Spitzen-Grüne Katharina Fegebank. Die SPD zeigte sich zuletzt kompromissbereit und konstatierte, sie könne sich vorstellen, zumindest „Teile der Innenstadt“ autofrei zu machen. Das Zentrum des ehemaligen Arbeiterstadtteils Ottensen diente kürzlich als Versuchslabor: Blumenkübel auf der Fahrbahn, mit Plastiktüten abgedeckte Verkehrsschilder, auf Kopfsteinpflaster flanierende „Mottenburger“.

Doch das Verwaltungsgericht stoppte das Pilotprojekt auf Antrag von zwei Gewerbetreibenden vorerst. Die grüne Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg fühlt sich durch eine Umfrage bei Ortsansässigen dennoch bestätigt: „Die ersten Zwischenergebnisse, die ich einsehen konnte, sagen, dass 85 Prozent eine Verstärkung wollen – sogar mit einer kleinen Ausweitung.“ Die FDP und die AfD halten von dem Experiment gar nichts: Für beide Parteien muss der Verkehr fließen, am besten überall. Die CDU differenziert in diesem Punkt immerhin. Die Christdemokraten monieren zwar die „systematische Parkplatzvernichtung“ im Stadtgebiet, wollen aber durch attraktive Angebote für Pendler „Staus schon vor den Stadttoren stoppen“.

Fahrradstadt Hamburg – „gaga“?

Wer nun denkt, zumindest die Propagierung von Hamburg als Radfahrerstadt würde Bürger und Parteien einen, liegt falsch. Eine dezidierte Meinung zu Drahteseln vertritt der AfD-Verkehrspolitiker Detlef Ehlebracht: „Hamburg wird Fahrradstadt – wie gaga ist das denn?“ Ehlebracht wittert hinter dem Slogan „Ideologie“. Nun lässt sich mit Blick auf die Realität und wissenschaftliche Erkenntnisse weder der Klimawandel noch die Tatsache leugnen, dass Radfahrer Staus rund um Alster und Bille schon heute umfahren. Die behelmte, wadenmuskeltrenierte Klientel wird am heftigsten von Grünen und Linken unterstützt. Die Öko-Partei verspricht „mehr und bessere Radstrecken“ und will die Zahl der zu sanierenden oder neuen Radkilometer verdoppeln. Außerdem sollen Velorouten in Hamburg zu „Hauptstraßen des Radverkehrs“ werden. Doch leider haben die fünf Jahre lang mit der SPD regierenden Grünen ihr 2015 im Koalitionsvertrag festgeschriebenes Ziel von jährlich 50 Kilo-

Fotos: Scheerer/Schwoon-Flickr



Grüne Katharina Fegebank. Laut Umfragen sind mehr als 70 Prozent der Hamburger gern mit dem Drahtesel

ahmenswerte Beispiele für die Mobilitätswende in Deutschland, meint Gaffron (siehe auch Interview auf Seite 9), ohne dass sich dabei die eine „Vorzeigestadt“ herauskristallisiere: „In Städten wie Frankfurt und Dresden sind die Menschen besser mit schienengebundenem Nahverkehr versorgt. In Bremen oder Münster gibt es eine deutlich bessere Infrastruktur für Fahrräder. Freiburg setzt schon länger auf klare Vorgaben für Fahrradabstellplätze im Wohnungsbau, im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr gibt es mit dem Ticket2000 eine übertragbare Monatskarte.“

Es gibt in puncto Mobilität noch einiges zu tun an Alster und Elbe. Hamburg muss es nur anpacken – wie zuletzt die zügig umgesetzte Anbindung des Flughafens an die S-Bahn und den Anschluss der Hafencity an die U-Bahn, auf die die Bewohner des Osdorfer Borns und Steilshoops übrigens seit rund einem halben Jahrhundert vergeblich warten ...

metern neuer Radwege deutlich verfehlt, was der CDU-Verkehrspolitiker Dennis Thering in einer Kleinen Anfrage aufgedeckt hat: 2015 wurden in Hamburg 31,9 Kilometer neuer Radwege gebaut. 2016 waren es 43,5 Kilometer, 2017 nur 31,8 Kilometer, 2018 auch nur 32,2 Kilometer und im Vorjahr 37,6 Kilometer. Peinlich, peinlich!

14 Veloruten führen in die City

Was passieren kann, wenn Autos aus einem Blechbiotop verbannt werden, zeigt das Beispiel Alter Elbtunnel. Seit dessen Sperrung für den Autoverkehr wird die originelle Elbquerung von immer mehr Menschen genutzt. Der Personenverkehr nahm von Juni bis Dezember 2019 um mehr als die Hälfte zu – der monatliche Fußverkehr stieg um 54 Prozent, der Radverkehr sogar um 80 Prozent. „Eine kleine Maßnahme mit einer großen Wirkung“, jubelte der Grünen-Politiker Anjes Tjarks. Dass immer mehr Drahtesel Hamburgs Straßen bevölkern, ist kein Zufall: Derzeit sind 14 ausgebaute Velorouten mit der City verbunden, kürzlich wurde an der U-Bahn-Haltestelle Kellinghusenstraße der erste Spatenstich gesetzt für Hamburgs erstes, knapp drei Millionen Euro teures Fahrradparkhaus mit 600 Stellplätzen. „Radfahren ist ein Schlüssel zur Verkehrswende“, sagt die

unterwegs. Das Radfahren sexy zu machen, reiche aber nicht, betont ADFC-Sprecher Dirk Lau: „Das 365-Euro-Ticket für den ÖPNV wäre zum Beispiel eine Maßnahme, um die Menschen aus dem Auto zu holen.“ Das zeigten die Erfahrungen aus anderen Städten wie Wien. Hamburg hat mit der angekündigten Einführung des 30 Euro teuren „Bonus-Tickets“ für Schüler und Auszubildende zwar einen Anfang gemacht, der allerdings etwas klein gedacht ist – auch in Anbetracht der im bundesweiten Vergleich extrem teuren HVV-Monatskarten.

Blick nach Kopenhagen

Manchmal hilft der Blick über die Grenzen. Und da wird in Bezug auf das Fahrrad oft Kopenhagen genannt. Danach gefragt, ob die dänische Hauptstadt ein Vorbild für Hamburg sein könne, antwortet die Verkehrsexpertin Philine Gaffron: „Kopenhagen hat viel bessere Angebote für den Radverkehr, die auch entsprechend genutzt werden: baulich getrennte Radwege, klare Routenführung, angepasste Ampelschaltungen.“ Doch gebe es auch viele nach-



Das Verleihsystem StadTRAD Hamburg gibt es seit zehn Jahren.

Postkartenmotiv: Archiv stahlpress/Foto: Scheerer

Interview: Dr. Philine Gaffron, Mobilitätsexpertin

„Alternativen zum Auto stärken!“

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit Dr. Philine Gaffron, die an der TU Harburg Verkehrsplanung und Logistik lehrt, über Mobilität in Hamburg.

Hamburgs Bevölkerung wächst, die Stadt wird immer stärker verdichtet – droht bald der Verkehrskollaps?

Eine gut gemachte Verdichtung ist bis zu einem gewissen Grad durchaus wünschenswert – unter anderem, um mehr leistbaren Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Dennoch wird wohl auch die Zahl der Pendlerinnen und Pendler aus dem Umland weiter ansteigen – und die der in Hamburg zugelassenen Personenkraftwagen. Die brauchen Platz, wenn sie fahren und auch wenn sie stehen. Und das kann sich Hamburg in dem Maße nicht leisten, wenn wir hier gleichzeitig gesunde Luft haben wollen, wenn wir das Lärmproblem in den Griff bekommen wollen und wenn wir sichere und attraktive Räume für Fuß- und Radverkehr anbieten wollen. Und dann sind da ja auch noch die Klimaschutzziele.

... okay, die Autos müssen raus aus der Stadt. Welche Maßnahmen würden noch helfen?

Wenn wir alle diese Ziele erreichen wollen, dann müssen es auf jeden Fall deutlich weniger Autos werden. Die geplanten und zum Teil auch schon umgesetzten Taktverdichtungen bei Bussen und Bahnen, zusätzliche Expressbuslinien und der Ausbau des Schienennetzes sind auf jeden Fall dringend nötige Bausteine. Auch die zügige Umsetzung der Velorouten ist wichtig. Außerdem wird in der Metropolregion ein Konzept für Radschnellwege ausgearbeitet. So werden die Alternativen zum eigenen Auto gestärkt. Wir müssen auch dringend dafür sorgen, dass sich Fuß- und Radverkehr nicht gegenseitig in die Quere kommen.

Wie wird Fahrradfahren attraktiver?

Fahrräder brauchen mehr Platz auf der Straße – gerade auch, wenn wir hier verstärkt auf Lastenräder für persönliche Mobilität und zum Beispiel Paketlogistik setzen möchten. Das Thema Abbiegeassistenten für Lastwagen ist in der letzten Zeit ja zum Glück verstärkt auf der Agenda. Ganz wichtig sind auch sichere Stellplätze für Fahrräder. In den Zentren der Bezirke, an den Umsteigepunkten zum öffentlichen Verkehr und bei den Menschen zu Hause. Gerade E-Bikes und Lastenräder sind schwer und teuer. Die trägt man nicht mal eben in den Keller – wenn es überhaupt einen gibt.

Was kann die Stadt außerdem tun?

Parkraummanagement und autoarme Bereiche mit Zu- und Durchfahrtsbeschränkungen sind ebenso nötig, um genug Menschen zum Umstieg zu bewegen. Eine flächendeckende und gut kontrollierte Tempo-30-Regelung – mit sinnvollen Ausnahmen – würde auch helfen. Der Verkehr würde leiser, die Kapazität der Straßen stiege und Menschen, die ohne Auto unterwegs sind, fühlten sich sicherer. Und wären es auch. Außerdem liegt die Durchschnittsgeschwindigkeit in der Stadt schon jetzt meistens unter 30 Stundenkilometer.

Wo müssten U- und S-Bahn-Strecken prioritär ausgebaut werden oder entstehen?

Derzeitige Planungen sehen die Anbindung von der City Nord und



Steilshoop durch die U5 vor. Aber auch in Hamburgs Westen, Richtung Lurup, Osdorfer Born und Stellingen gibt es Bedarf, und auf den Schnellbahnstrecken mit hoher Pendlernachfrage, beispielsweise Richtung Kaltenkirchen. Hier gibt es ja auch schon Planungen. Schwierig sind allerdings die Zeiträume: Der erste Abschnitt der U5 wird wohl frühestens in zehn Jahren in Betrieb gehen.

Ein wichtiges Thema ist die Luftverschmutzung durch Verbrennungsmotoren: Welche Bevölkerungsteile leiden in Hamburg am meisten darunter?

Haushalte mit niedrigem Einkommen wohnen eher dort, wo viel Verkehr fließt – schon deshalb, weil Wohnraum dort günstiger ist. Das bedeutet mehr Feinstaub, mehr Stickoxide und eben auch mehr Lärm. Besonders wenn dadurch nachts Schlafstörungen verursacht werden, schadet das auf die Dauer der Gesundheit.

Sind Pedelecs, E-Scooter und Vespas auf großstädtischen Straßen Teil des Problems oder Teil der Lösung?

Das muss man differenziert betrachten. E-Bikes und E-Scooter haben zwar beide eine Batterie und zwei Räder und mit beiden darf man nicht auf dem Bürgersteig fahren. Da hören die Gemeinsamkeiten dann aber schon auf. Es gibt riesige Unterschiede in der Reichweite, in der Sicherheit und bei den Einsatzmöglichkeiten. Versuchen Sie mal, mit einem E-Scooter Ihren Wocheneinkauf nach Hause zu bringen oder mit Thermosflasche, Butterbrot und Schutzkleidung in der Tasche fünf Kilometer zur Arbeit zu fahren. Prinzipiell sollten wir jedes Verkehrsmittel darauf prüfen, was es kann, was es gesellschaftlich kostet und wie wir es am besten einsetzen.

Ihre Vision zur Mobilität in Hamburg in 50 Jahren?

Wenn die Stadt mit ihrer wirtschaftlichen Stärke, den vielen Hochschulen und der oft gepriesenen Weltoffenheit sich nicht nur zum Ziel setzt, bis 2050 klimaneutral zu werden, sondern dabei auch auf ein leistbares, zuverlässiges und für alle gesundes Mobilitätssystem setzt, dann wäre das ein sehr wichtiges Signal an andere Großstädte. Und dann müssen wir diese Ziele natürlich auch erreichen. Allerdings nicht erst in 50 Jahren. Meine Hoffnung für morgen ist: ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht bei der Teilnahme am Straßenverkehr. So steht es in Paragraph 1 der Straßenverkehrsordnung, das gilt also für uns alle.



Stadtteil-Rundgang (12) Kleines Gewerbe statt großer Industrie

Mit Restaurator Hans Martin Burchard durch Bahrenfeld



Entdeckte sein Atelier auf dem Fahrrad: Hans Martin Burchard

Fotos: Schwarz/Scheerer

Von Folke Havekost

Kaum sind wir aus dem Aufzug in den dritten Stock des Gewerbehofs Strese 375 getreten, begrüßt uns auch schon Hündin Emma, die ebenfalls Interesse an einem Rundgang durch Bahrenfeld anmeldet. Ihr Herrchen kümmert sich gerade um einen 200 Jahre alten Biedermeier-Stuhl, in dessen Stuhlbein aus Mahagoni ein Schwanenkopf geschnitzt ist.

„Das war damals sehr beliebt“, erklärt der Restaurator Hans Martin Burchard, der seit 1986 sein Atelier auf dem Areal der Sprinkenhof an der vielbefahrenen Stresemannstraße hat. Aus den Fenstern reicht der Blick von der Lutherkirche an der Autobahn bis in den Volkspark. „Im Sommer ist es schön grün hier“, sagt Burchard, der an einer Wand Türen aus dem Helgoländer Rathaus aufgereiht hat – der nächste Auftrag für den 58-jährigen, der 2012 den renommierten Europa-Nostira-Preis für seine Arbeit an der Kunststätte Bossard erhielt.

„Auf diesem Hof arbeiten bestimmt mindestens 500 Leute“, schätzt Burchard, als wir uns ins Freie begeben. Und wie ist er vor 34 Jahren nach Bahrenfeld gekommen? „Ich habe mich aufs Fahrrad gesetzt und bin durch Altona gefahren. Ottensen war damals schon zu teuer, und als ich hier angekommen bin, hat mir der Vermieter gleich den Schlüssel zugeworfen, damit ich mich umschauen kann.“

Bier brauen im Beerenweg

Vorbei am benachbarten Gewerbepark Beerenweg – wo Kunst gefertigt, Tango gelernt und Bilder gerahmt werden – geht es zu einem Ort, den Burchard selbst erst entdecken will. Im

Beerenweg 12 produziert die Brauerei Landgang seit 2016 auf rund 1.000 Quadratmetern Gerstensaft. Janine Mestrup führt uns an Bar, Lagerkesseln und Abfüllungsanlage vorbei zum großen Brauraum, in dem gerade besondere Aufmerksamkeit auf den Senatsbock gelegt wird. Donnerstag, Freitag und Sonnabend öffnet sich die Brauerei abends für Gäste, die in einem umgebauten Seecontainer die Craft-Biere probieren können.

„Wir wollten zentrumsnah sein“, begründet



Industriehöfe und viel Backstein zeichnen diesen Stadtteil aus, wie hier im Gewerbehof an der Stresemannstraße.

Braumeister Sascha Bruns, warum das junge Unternehmen sich im Stadtteil angesiedelt hat. Einen Hopfenwurf nach Süden entfernt liegt an der Stresemannstraße die Alte Dosenfabrik, die einst fürs Umhüllen der Gurken von Carl Kühne zuständig war. Heute nutzen vor allem Künstler das weiträumige Areal.

Uns treibt es jedoch zunächst nördlich den Beerenweg hinauf zum Bis-

Das ehemalige Gaswerk beherbergt nach umfangreichen Baumaßnahmen als Gastwerk Menschen aus aller Welt.

neten Schweineschinken Coppa. Über das riesige Gelände von Auto Wichert geht es nach Westen zunächst zurück zur Strese 375, wo einst eine Ölmühle mit Gleisanschluss für die Margarinefabrik stand und später Kaeser-Kühlschränke produziert wurden. Der Schornstein der Ölmühle ragt noch über die anderen Gebäude hinaus.

„Wo man hinguckt, sind überall kleine Firmen in den Hinterhöfen“, skizziert Burchard. Es ist der prägende Wandel des Stadtteils in den vergangenen Jahrzehnten: In Bahrenfeld ist die große Industrie kleinen Betrieben gewichen. „Das bringt hier im Viertel eine unglaubliche Vielfalt mit sich.“

Zwischen Jugendstil und Verkehrsinfarkt

Die Bahrenfelder Chaussee als Verlängerung der Stresemannstraße begrüßt uns auf ihrer linken Seite mit sieben Jugendstilbauten, die aus dem frühen 20. Jahrhundert stammen – als das Auto seine immense Wirkung auf den Stadtteil noch nicht entfaltet hatte. „Die Politik macht aus dem ganzen Stadtteil eine einzige



Bahrenfeld bietet viel Grün, das hier noch wintergrau ist.

Verkehrskreuzung“, beklagt Burchard die in hoher Zahl vorbeirauschenden Kraftwagen: „In einem riesigen Quartier ist das ein großes Ärgernis. Denn für den Außenstehenden mag Bahrenfeld eine Autobahnabfahrt sein, aber es ist auch ein lebendiges Wohnviertel.“ Eine eigene Spur für Fahrräder und Busse würde helfen, meint er.

„Die Leute machen Urlaub in Bahrenfeld“

Wir biegen in den Bahrenfelder Steindamm zum Gastwerk, das einst ein Gaswerk war und seit 2000 ein Hotel ist, das 141 Zimmer anbietet und von seinen Betreibern als „Hamburgs erstes Design Hotel“ beworben wird. Früher wurden hier Unmengen Kohle gelagert, später entstand auf dem Gelände eine Futtermittelfabrik. Jetzt ist aus dem 1895 nach den Plänen von Georg Schaar errichteten Industriedenkmal eine Edel-Herberge geworden, die wie das NH-Hotel an der Stresemannstraße vier Sterne trägt und gut gebucht wird. Burchard taxiert die Wochenend-Auslastung auf „bestimmt 85 Prozent“ und staunt: „Die Leute machen Urlaub in Bahrenfeld.“

Warum auch nicht? Bahrenfeld und seine 30.000 Einwohner durch-

laufen derzeit eine ähnliche Entwicklung wie vor zwei, drei Jahrzehnten das benachbarte Ottensen, das sich vom schmutzigen Altonaer Industrievorort zum angesagten – und teuren – Szeneviertel gemausert hat. Quadratmeterpreise von 6.000 Euro für schicke neue Eigentumswohnungen werden inzwischen auch in Bahrenfeld aufgerufen, wo Gustav Oelsner als Altonaer Pendant zu Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher zwischen 1923 und 1933 auf anspruchsvolle Weise den sozialen Wohnungsbau vorantrieb.

Zurück zur Gegenwart: An den sanierten Backsteinkomplex des Gas(t)werks schließt sich eine großzügige Grünfläche an. „Das Gastwerk-Gelände ist fast ein eigener Stadtteil für sich“, sagt Burchard über die „ausgesprochen gut gemachte Mischung aus Neu und Alt“ und lobt den Denkmalschutz, der die Bauten mit wachen Augen begleitet habe.

Hier im Grünen verbringt er oft seine Mittagspause, es ist Burchards Lieblingsplatz im Stadtteil, eine Art Miniaturversion des Volksparks, der ja auch in Bahrenfeld liegt. „Im Grunde ist es ja nur ein Wassergraben mit Grünfläche, aber die Ruhe ist sehr angenehm. Und das viele Grün in der Mitte ist architektonisch super gemacht, das würde heute viel enger bebaut.“

Kerzen und Blumen für Jan Fedder

Dann empfiehlt er das nahe Via Cafeliet in der Paul-Dessau-Straße, in der Menschen mit seelischen Erkrankungen kochen: „Da kann man ganz toll essen gehen, gehobene Hausmannskost mit südlichen Einflüssen.“ Unser Hunger nach weiteren Eindrücken ist aber größer, also biegen wir ums Eck in die Mendelssohnstraße und betrachten die Kerzen und Blumen, die Trauernde für den Schauspieler Jan Fedder hinterlassen haben. Hier stand die Filmlocation das „Großstadtrevier“, das künftig ohne sein Original „Dirk Matthies“ auskommen muss. Immer-



Seit vielen Jahren versorgt Andronaco die Hamburger mit italienischen Köstlichkeiten.



Auch die alten Kamine ehemaliger Produktionsstätten prägen hier noch das Stadtbild.

hin gab es ihn, anders als die Sagengestalt Ritter Otto von Bahren, dem der Stadtteil seinen Namen verdankt.

Weiter geht's zum alten Straßenbahndepot, wo sich nach dem Abtragen der Schienen ein Lidl-Supermarkt niedergelassen hat. Am Woyrschweg fällt der Blick auf ein im Heimatstil gebautes Haus mit eigenem Türmchen. In der Nachbarschaft reihen sich Häuser des Altonaer Spar- und Bauvereins, die Gründerzeit-Stil und Gartenstadt-Idee kombinieren und unter Denkmalschutz stehen. „Sie liegen ein bisschen abseits, aber es sind nette Stadthäuser mit tollen Innenhöfen“, urteilt Burchard am Ende unseres Rundgangs. ■

Die Dosenfabrik, mittlerweile eine Kulturinstitution mit viel Musik und Tanz an der Stresemannstraße, zielen zwei halbierte „Dosenkulpturen“.



Bahrenfeld in Zahlen

- Einwohner: 29.376
- Fläche: 10,5 km²
- Bev. mit Migrationshintergrund: 34,7 %
- Wohnungen: 14.596
- Sozialwohnungen: 372
- Personen pro Haushalt: 1,7
- Ø Wohnungsgröße: 69,8 m²
- Ø Miete (Neuabschluss): 12,48 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord)

Bewohnen erwünscht!

Auf der ehemaligen Hafentfläche Kleiner Grasbrook sollen 3.000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätze entstehen

Von Reinhard Schwarz

Wer sich dem Kleinen Grasbrook nähert, gewinnt den Eindruck einer menschenleeren Einöde. Leere Straßen, leere Gebäude – ein ideales Terrain für einen düsteren Fernsehkrimi. Überall hängen Schilder mit der Aufschrift: „Betreten verboten!“ Das soll sich bald ändern, denn in den kommenden Jahren entsteht hier, nahe der Veddel und gegenüber der Hafencity, ein neuer Stadtteil.

Bei den verantwortlichen Politikern ist die Vorfreude groß. Im November vergangenen Jahres verkündete Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD): „Auf dem Grasbrook soll ein neuer urbaner Stadtteil für Hamburg entstehen. Dazu hat der Senat die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen beschlossen.“ Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) ergänzte: „Mit dem neuen Stadtteil machen wir den nächsten wichtigen Schritt, um den ‚Sprung über die Elbe‘ weiterzuentwickeln. Auf dem Kleinen Grasbrook wird ein lebendiger Innovationsstadtteil wachsen, der den Ansprüchen an eine lebenswerte, grüne und vielfältige Stadt für alle Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird.“

Dort, wo jetzt noch leere Lagerhallen und Hafenanlagen stehen, sollen zukünftig 3.000 Wohnungen im sogenannten Drittel-Mix entstehen: 1.000 Apartments in Eigentum, 1.000 frei finanzierte und 1.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Weiterhin will der Senat die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich dort rund 16.000 Arbeitsplätze ansiedeln. „Die zukünftigen Quartiere auf dem Grasbrook sollen sich durch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten auszeichnen, mit vielen Promenaden und Plätzen entlang des Elbufers“, verspricht der Senat. Der neue Stadtteil Grasbrook werde die Erneuerung von Hamburgs Elbküste fortführen und die Hafencity mit der Veddel verbinden. Drei Areale soll es geben: das Moldauhafenquartier, das Freihafenelbquartier und das Hafentorquartier. Letzteres befindet sich auf der Landzunge neben dem vorderen Kleinen Grasbrook. Laut einer Senatsdrucksache „verbleibt das Hafentorquartier im Hafengebiet und wird als Teil des neuen Stadtteils Grasbrook durch die HCH (HafenCity GmbH Hamburg) geplant und entwickelt“.

Doch bevor der neue Stadtteil entstehen kann, müssen erst die alten Gebäude abgerissen werden. Auch mussten die rechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung einer



Der Kleine Grasbrook von oben gesehen: Weiß umrandet sind die Flächen, die zum neuen Stadtteil Grasbrook gehören.
Foto: HafenCity GmbH Hamburg
Professor Jürgen Bruns-Berentelg ist der Chef der HafenCity GmbH Hamburg, die die Überplanung des Kleinen Grasbrooks verantwortet.
Foto: Schwarz

Hafentfläche in ein Wohngebiet geschaffen werden. Da sich die Flächen des zukünftigen Moldauhafenquartiers und des Freihafenelbquartiers noch im Besitz der stadteigenen Hamburg Port Authority befanden, mussten diese per Gesetz formal an die Freie und Hansestadt Hamburg rückübertragen werden.

Gleichzeitig räumt der Senat ein, dass man nicht wisse, wie teuer der Abriss der alten Bausubstanz werde: „Darüber hinaus fallen für den Gebäuderückbau auf den Flächen des Überseezentrums und weiterer Gebäude Kosten in unbekannter Höhe an, über deren Deckung im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung zu entscheiden ist.“ Weiterhin zahlt die Hansestadt der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) maximal 120 Millionen Euro für „Verlängerungs- und Anpassungsmaßnahmen“ ihrer

bereits stillgelegten Betriebe auf dem Kleinen Grasbrook. Das zunächst vorgestreckte Geld soll später durch Grundstücksverkäufe wieder hereinkommen.

Schon im vergangenen Jahr haben sich Stadtplaner, Architekten und interessierte Bürger in Workshops oder bei öffentlichen Veranstaltungen Gedanken über den neuen Stadtteil Grasbrook (das „Kleiner“ entfällt zukünftig) gemacht. Jüngst fand im Januar im Cruise Center HafenCity Hamburg ein weiterer öffentlicher Workshop statt. Sechs Büros von Stadtplanern hatten sich jeweils zu drei Duos zusammengeschlossen und präsentierten mehrere Stunden lang ihre Ideen. Einig war man sich über einen grünen Stadtteil, ein autoarmes Quartier sowie bequeme Fuß- und Fahrradwege. Als grundlegend wird auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesehen. So soll die U4 von der 2018 eröffneten Haltestelle Elbbrücken bis zum Grasbrook weitergeführt werden. Eine harte Nuss, die es noch zu knacken gilt, ist die Anbindung an die benachbarte Veddel. Das Problem: Zwischen Veddel und Grasbrook liegen mehrere Bahnstrecken und eine mehrspurige Autobahn. ■

„Ein Glücksfall für die Stadtentwicklung“

Beiersdorf, Begrünung und Co.: Bauen unter Eimsbütteler Verhältnissen

Von Folke Havekost



Sieht noch keine Konflikte: Eimsbüttels Bezirksamtsleiter Kay Gätgens.

Seit Ende 2019 herrschen Eimsbütteler Verhältnisse: Die Grünen und die CDU schlossen einen Koalitionsvertrag, scheiterten aber bei der Abwahl des Bezirksamtsleiters Kay Gätgens von der SPD. Nun müssen beide Lager sich zusammenraufen – was bedeutet dies für die Wohnungspolitik in Eimsbüttel?

Zwischen Unnastraße und Quickbornstraße liegen dreieinhalb Hektar, die die Zukunft des Eimsbütteler Kerngebiets prägen sollen. Der Umzug von Beiersdorf innerhalb Eimsbüttels nach Norden in die Tropelwitzstraße schafft Freiflächen für den dringend benötigten Wohnungsbau. 2022 soll es losgehen, zurzeit wird der Bebauungsplan erarbeitet. Bis 2028 soll ein Quartier mit 830 Wohnungen, Gewerbe, einer Kita und begrünten Dächern entstehen, das über einen direkten Zugang zum Park am Weiher verfügt.

„Das Projekt ist ein Glücksfall für Wohnungsbau und Stadtentwicklung in Eimsbüttel“, sagt Bezirksamtsleiter Kay Gätgens von der SPD, der Ende 2019 gleich zwei Abwahlen überstanden hat: „Für uns ist es wahrscheinlich das größte und wichtigste Projekt des Jahrzehnts, wahrscheinlich

noch weit darüber hinaus.“

Vor zwei Jahren startete der Bürgerbeteiligungsprozess, der sich unter anderem in einer „Knetstation“ in der Planungswerkstatt Stadtmacherei niederschlug. Im September 2019 setzte sich das Kölner Architektenbüro Astoc im städtebaulichen Wettbewerb gegen sieben Konkurrenten durch. Jurychef Zvonko Turkali sprach von einer „hervorragenden städtebaulichen Grundlage für die Entwicklung eines lebendigen Viertels“.

Der Plan sieht fünf Gebäude mit zumeist sieben Stockwerken vor, in denen alle Wohnungen vermietet werden sollen – was den Gentrifizierungsdruck durch die gerade in Eimsbüttel beliebte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich abschwächen könnte. Zusätzlich erwägt die grün-schwarze Mehrheit in der Bezirksversammlung noch den Erlass neuer Erhaltungsverordnungen, um die gegenwärtige Einwohnerstruktur zu stärken und „das historische und bunte (Bau-) Erbe Eimsbüttels zu erhalten“. Mit unter vier Prozent Sozialwohnungsanteil liegt der Bezirk beim geförderten Wohnraum nicht einmal bei der Hälfte des Hamburger Durchschnitts von 8,4 Prozent.

Wie viel vom Siegerentwurf auf dem jetzigen Beiersdorf-Gelände schließlich realisiert wird, ist eine offene Frage – denn selten wird ein Projekt dieser Dimension exakt so ausgeführt, wie es einst gezeichnet wurde. „Wir haben immer wieder gute Erfahrungen damit gemacht, wenn andere Architekten zu unserer Grundkonfiguration (grundsätzlicher Entwurf, d. Red.) einen Beitrag geleistet und

den städtebaulichen Entwurf weitergedacht haben“, praktiziert Astoc-Geschäftsführer Ingo Kanehl eine Art einladenden Realismus: „Für solch einen Ort ist es sehr wichtig, durch verschiedene Wettbewerbsverfahren verschiedene Architekturen zum Zuge kommen zu lassen, um Qualität gewährleisten zu können.“

Jenseits des jahrelangen Großprojekts sollen weiterhin mindestens 1.050 neue Wohnungen Jahr für Jahr im 265.000-Einwohner-Bezirk entstehen, so ist es 2016 im Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ beschlossen worden. Das Problem: Eimsbüttel hat von allen Hamburger Bezirken die wenigsten Liegenschaften oder Konversionsflächen, die vergleichsweise einfach in Bauland umgewidmet werden könnten. Die „Strategie der doppelten Innenentwicklung“ sieht deshalb einerseits vor, die Potenziale entlang der Verkehrsachsen zu nutzen und gleichzeitig die bestehenden Wohngebiete zu verdichten – gerade letzteres stößt nicht immer auf Gegenliebe bei den Eingessenenen.

Befürchtungen, die Mehrheit von Grünen und CDU könnte dem Bauen im Bezirk Bremsen anlegen, tritt der grüne Fraktionsschef Ali Mir Agha entgegen: „Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen bei gleichzeitiger Erhaltung und Aufwertung der Grünflächen.“

Die Frage wird sein, ob dies der Quadratur des Kreises entspricht oder ob die „nachhaltige Freiraumplanung“ (so der grün-schwarze Koalitionsvertrag) unter den schwierigen Eimsbütteler Verhältnissen tatsächlich realisierbar ist. Grüne und CDU wollen beim Bauen „die ökologischen Aspekte deutlich mehr in den Vordergrund stellen“ und erreichen, dass hauptsächlich „in Bereichen nachverdichtet wird, wo derzeit ein- bis zweigeschossige Bauten neben höhergeschossigen stehen“. Je nach Lage sollen 30 bis 50 Prozent der neuen Wohnungen gefördert sein.

Auch Antipode Gätgens spricht davon, „Baudichte und Baumdichte“ erreichen zu wollen: „Vereinfacht gesagt sorgt die Versammlung für Entscheidungen, die Verwaltung für die Umsetzung. Wenn das konstruktiv funktioniert, ist das für alle Beteiligten gut.“ Der Masterplan „Eimsbüttel 2040 – Zukunft lebenswert gestalten“ wird tatsächlich von allen Fraktionen der Bezirksversammlung getragen. „Welche Akzente die neue Koalition setzen möchte, wird sich zeigen“, meint Gätgens: „Im Moment kann ich noch keine Konflikte erkennen.“ ■



Fotos: Engel/Havekost

Wenn die Kräfte schwinden

Beratung und Hilfe für Senioren in Hamburg

Von Klaus Sanmann

Es dauert ein bisschen, bis Vera S. sich wieder gefangen hat. Der Hauswart und die Sachbearbeiterin der Wohnungsgesellschaft haben die Wohnung soeben mit der Drohung einer weiteren Abmahnung verlassen. „Wenn Sie Ihre Wohnung nicht besser in Schuss halten, müssen Sie über kurz oder lang mit einer Kündigung rechnen!“

Für Vera S. bricht eine Welt zusammen. Seit 50 Jahren lebt sie in dieser Wohnung, erst mit Ehemann und Kindern, seit einigen Jahren allein. Die Kinder sind in alle Welt verstreut. Obwohl über 80 Jahre alt, ist sie noch so rüstig, dass sie die Einkäufe im nahen Supermarkt noch alleine erledigen kann. Auch den Haushalt, so meint sie, habe sie noch gut im Griff. Im weiteren Gespräch und bei der Besichtigung der Wohnung zeigt sich jedoch, dass die Situation weitaus schwieriger ist,

als Frau S. sich eingestehen möchte. Im Lauf der vergangenen Jahre hat ihre Sehkraft stark nachgelassen und auch das Bücken fällt ihr sehr schwer. Die Folgen dieser altersbedingten Einschränkungen sind überall in der Wohnung sichtbar. „Was soll ich denn jetzt bloß tun, ich habe niemanden, der mir hilft, ich will doch meine Wohnung nicht verlassen?“

Martina Koch, Mitarbeiterin beim Pflegestützpunkt Hamburg-Mitte, erkennt in diesem Fallbeispiel eine für ältere Menschen typische Situation, die sich so skizzieren lässt: auf sich allein gestellt, schwindende Kräfte und überfordert, sich um mögliche Hilfsangebote zu bemühen.

Was kann man in solchen Fällen tun und welche Hilfsangebote gibt es? Auf behördlicher Seite liegt die Zuständigkeit in Hamburg bei den Bezirksämtern und dort bei den Beratungszentren für ältere,

pflegebedürftige und körperbehinderte Menschen mit der Seniorenberatung und den Pflegestützpunkten. Oberstes Ziel ist, das Leben in der gewohnten Umgebung zu erleichtern und die Selbstständigkeit der Senioren zu erhalten. Schwerpunkte der kostenlosen bezirklichen Seniorenberatung sind: Inanspruchnahme und Finanzierung häuslicher Pflege und Hilfen im Haushalt, Wohnungsangelegenheiten wie zum Beispiel seniorengerechtes Wohnen und Wohnraumanpassung sowie Probleme mit Vermietern, Nachbarn und anderen Menschen.

In enger Kooperation mit der Seniorenberatung stehen die Pflegestützpunkte. Sie beraten hilfebedürftige Menschen und deren Angehörige und unterstützen sie in allen Fragen rund um das Thema Pflege. Die Beratungsstellen werden gemeinsam von den Kranken-

und Pflegekassen sowie der Stadt Hamburg getragen. Sie informieren über die Möglichkeiten der Pflege in der eigenen Wohnung, unterstützen bei der Beantragung von Versicherungs- und Sozialleistungen und beraten bei Finanzierungsfragen. Auch bevor eine Pflegebedürftigkeit festgestellt wird, informieren die Beraterinnen und Berater darüber, welche Hilfemöglichkeiten es gibt, wenn die eigene Haushaltsführung nicht mehr möglich ist.

Neben allgemeinen Auskünften bieten die Pflegestützpunkte auch eine individuelle und umfassende Beratung an. Hierbei helfen die Experten bei der Koordination einzelner Schritte – auch über einen längeren Zeitraum. Wichtig für alle Ratsuchenden zu wissen ist, dass Seniorenberatung und Pflegestützpunkte sich gegenseitig abstimmen, wer in der jeweiligen Situation am besten helfen kann.

„Niemand muss sich sorgen, dass er bei einem Anruf von einer Stelle zur anderen

geschoben wird“, betont Martina Koch, „beide Einrichtungen können bei Bedarf auch Hausbesuche durchführen.“ Nach der Schilderung der Lebensumstände von Frau S. empfiehlt Koch die Vereinbarung eines Hausbesuchs durch eine Mitarbeiterin des zuständigen Pflegestützpunkts. Im nächsten Schritt ist dann zu prüfen, ob wegen der starken Sehbehinderung und der Bewegungseinschränkung der Seniorin ein Pflegegrad beantragt werden kann. Anschließend müsste ein Pflegedienst gesucht werden, der Frau S. bei der Reinigung der Wohnung unterstützt und gegebenenfalls weitere Leistungen erbringt.

Auch wenn kein Pflegegrad vorliegen sollte, kann der Pflegestützpunkt bei der Suche von Hilfen zur Führung des Haushalts unterstützend eingreifen. Ältere Menschen, die Grundsicherung beziehen, können finanzielle Hilfen bewilligt bekommen. Wer über ein ausreichendes Einkommen verfügt, muss die Kosten im Regelfall selbst übernehmen.

Bisher hat Frau S. gezögert, sich an den Bezirk zu wenden. Sie hat Angst, man könne sie zwangsweise in ein Heim bringen. „Diese Sorge ist unbegründet“, versichert Martina Koch, „wir möchten, soweit es irgendwie möglich ist, den Verbleib in der eigenen Wohnung sichern.“ Pflegeexperten wünschen sich aber, dass betroffene Senioren, deren Angehörige, aber auch Nachbarn und Freunde früher eine Expertise einholen, denn umso leichter lasse sich Hilfe organisieren. Grundsätzlich aber gelte, so Martina Koch: „Jede Beratung ist freiwillig.“



Kontaktinfo:

- **Bezirkliche Seniorenberatung:** hamburg.de/behoerdenfinder/ oder Behördentel. (040) 115
- **Pflegestützpunkte in Hamburg:** hamburg.de/pflegestuetspunkte/ oder Behördentel. (040) 115
- **Hamburger Hausbesuch:** hamburg.de/hamburger-hausbesuch oder Tel. (040) 55 81-4725

Derbe Schlappe für Großvermieter

Landgericht entschied: Vonovia-Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind unwirksam

Von Dr. Rolf Bosse

Das Landgericht Hamburg hat am 17. Januar 2020 entschieden, dass eine Mieterhöhung gegenüber einer Hamburger Mieterin nach einer energetischen Modernisierung aus formellen Gründen unwirksam ist. Das Pikante an diesem Fall ist: Viele Mieterhöhungen der Vonovia im gesamten Bundesgebiet sind nach demselben Schema aufgebaut und damit steht für alle die Unwirksamkeit im Raum. Allein in Hamburg sind nach Schätzungen des Mietervereins 2.500 bis 3.000 Haushalte betroffen.

Seit dem Jahr 2014 ist die Vonovia dabei, ihre Hamburger Bestände energetisch zu sanieren. Dies haben die Gebäude auch dringender nötig. Die meisten stammen aus den 1960er- bis 1970er-Jahren, Mieterinnen und Mieter beklagen seit langem gravierende Mängel – undichte Fenster, feuchte Wände, Leckagen im Dach und Schimmel. Gleichwohl wurden ihnen bereits im Ankündigungsschreiben der Baumaßnahmen erhebliche Mieterhöhungen aufgrund angeblicher Modernisierungsmaßnahmen in Aussicht gestellt. Die Miete sollte um zwei bis drei Euro pro Quadratmeter ansteigen. Grundlage hierfür sollte die gesetzliche Regelung des Paragraphen 559 BGB sein, wonach die Miete nach einer Modernisierung erhöht werden kann. Bis Januar 2019 durften Vermieter elf Prozent der als Modernisierung aufgewandten Kosten auf die Jahresmiete umlegen, seit Januar 2019 sind es noch acht Prozent.

Die Vonovia rechnete ihren Mietern vor, Investitionen im Umfang mehrerer hunderttausend Euro je Gebäude für die energetische Modernisierung zu tätigen. Hiervon wurden im Regelfall zehn Prozent für „erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen“ abgezogen, der Rest wurde als Mieterhöhung umgelegt.

Diese aus Sicht des Mietervereins unangemessene Verteilung der Kosten wurde von Anfang an beanstandet. Gutachter erstellten Bestandsberichte der Gebäude und dokumentierten zahlreiche Mängel und Schäden. Nach dem Gesetz sind die durch die Baumaßnahme eingesparten Erhaltungskosten und nicht nur die erforderlichen Instandhaltungskosten von den Moderni-

sierungskosten abzuziehen. Aber wo verläuft die Grenze? Ein Thema, dem die Architektin Kirsten David eine Doktorarbeit gewidmet hat und deren Ergebnis abzurufen ist unter <http://funktionales-kostensplitting.de>.

Nachdem auf Anraten des Mietervereins zahlreiche Betroffene die Zahlung der Mieterhöhung verweigert hatten, kam es zu den ersten Gerichtsprozessen. Die Richter beschäftigten sich allerdings nicht mit der Frage der Angemessenheit der Kostenverteilung, sondern klärten zunächst die Frage, welche Voraussetzungen überhaupt an eine Mieterhöhungserklärung zu stellen sind. Im Ergebnis ließen sie die Erklärung der Vonovia durchfallen: zu pauschal, zu wenig transparent, nicht nachvollziehbar! Vonovia hätte die Kosten nach Gewerk aufschlüsseln und zudem den Abzug der Erhaltungskosten separat darstellen müssen.

Nachdem bereits das Landgericht Bremen zu demselben Ergebnis gekommen war, bestand für die Richter des Landgerichts Hamburg keine Veranlassung, die Entscheidung zur Revision beim Bundesgerichtshof zuzulassen. Dies will Vonovia nicht akzeptieren und kündigt an, eine Nichtzulassungsbeschwerde erheben zu wollen.

Was bedeutet das für die vielen betroffenen Mieter? Die Vonovia ist derzeit nicht kompromissbereit. Also muss jeder Mieter eigene Rückforderungsansprüche bei der Vonovia anmelden. Dabei ist zu beachten, dass Ansprüche spätestens nach drei Jahren verjähren. Es muss also rechtzeitig gehandelt werden. Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt seine Mitglieder und es ist zu hoffen, dass sich durch den Druck der vielen

Einzelfälle doch noch eine befriedigende Gesamtlösung finden lässt. Gespräche mit der Vonovia laufen. Ziel ist, eine Rahmenvereinbarung zu schließen, die eine angemessene Verteilung der Lasten einer Baumaßnahme zwischen Vonovia und ihren Mietern zum Inhalt hat.

Denn mit dem Urteil des Landgerichts ist immer noch nicht geklärt, in welchem Umfang die Kosten einer Baumaßnahme als Modernisierungskosten qualifiziert werden können. Und das ist die Frage, um die es eigentlich geht – nicht nur bei der Vonovia. Im Zuge der Erreichung der Klimaschutzziele soll der gesamte Wohnungsbestand der Bundesrepublik bis 2050 CO₂-neutral sein. Dazu wäre es erforderlich, zwei bis drei Prozent des Wohnungsbestands zu dämmen; pro Jahr! Die Quote liegt derzeit bei einem Prozent. Die Mieterhöhungsmöglichkeit des Paragraphen 559 BGB sollte einen Anreiz für die energetische Sanierung darstellen. Davon ist die Regelung bislang weit entfernt, vor allem wegen der Unsicherheiten der Abgrenzung der Kosten von Modernisierung und Erhaltung.



Vonovia-Hauptsitz in Bochum (links); Eingang zum Landgericht Hamburg am Sievekingplatz. Fotos: Wikipedia

Fotos: Pixabay-Altman



Volksinitiativen gegen Bodenspekulation und für günstige Mieten

Unterschriftensammlung gestartet

(mzh) Unter dem Motto „Keine Profitte mit Boden & Miete“ hat der Mieterverein zu Hamburg mit weiteren Initiatoren zwei Volksinitiativen dem Hamburger Senat nunmehr offiziell angezeigt. Es gilt, innerhalb von noch verbleibenden circa fünf Monaten mindestens 10.000 Unterschriften zu sammeln. Die Volksinitiativen können von allen Hamburgerinnen und Hamburgern unterschrieben werden, die

an der Wahl zur Hamburgischen Bürgerschaft teilnehmen dürfen. Um unseren Forderungen Nachdruck zu verleihen, ist es unser Ziel, möglichst viele Unterschriften zu sammeln. **Wir bitten Sie deshalb darum, die in der Heftmitte befindlichen Unterschriftenlisten herauszutrennen und diese zu unterschreiben sowie von Haushaltsmitgliedern, Freunden, Verwandten und Bekannten unterzeichnen**

zu lassen. Die ausgefüllten Unterschriftenlisten senden Sie bitte im Original an den Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.

Weitere Informationen und weitere Unterschriftenlisten zum Download erhalten Sie auf der Homepage der Volksinitiativen: **keineprofitemitbodenundmiete.de**

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin **Dr. Lisa Marie Rödel**

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



Foto: Steckel

1 Mieter darf Markise anbringen

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 16. August 2019, 410c C 193/18, ZMR 2019, 965

Die Mieter einer Wohnung dürfen eine Markise anbringen. Eine Zustimmung kann der Vermieter nur in Ausnahmefällen verweigern. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter erheblich beeinträchtigt und die Mietsache verschlechtert wird (vgl. AG Köln, Urteil vom 9. August 2017, 201 C 62/17, ZMR 2018, 56). Es findet daher eine Interessenabwägung statt, bei der die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien (Eigentumsrecht des Vermieters / Besitzrecht des Mieters) in einen angemessenen Ausgleich zu bringen sind.

Hier war zu berücksichtigen, dass sich die Verschattung des Balkons durch Sonnenschirme oder eine Klemmmarkise nicht in dem gleichen Umfang erzielen lässt. Die Nutzung des Balkons ist in diesem Fall erheblich eingeschränkt. Ein einzelner Sonnenschirm würde nicht reichen, um eine gleichwertige Verschattung zu erzielen. Sonnenschirme müssten gesichert werden, damit ein Herunterfallen bei Wind verhindert wird. Eine Sicherung der Klemmmarkise durch eine Bodenbefestigung ist ebenfalls unabdingbar. Hierdurch würde die Möblierung des Balkons erheblich erschwert werden. Eine Klemmmarkise bliebe zudem windanfälliger als eine übliche Markise.

Das Gericht hat zudem berücksichtigt, dass der Eingriff in die Bausubstanz nur unerheblich sei. Die Mieter beabsichtigten, die Markise an der Unterseite des darüber liegenden Balkons anzubringen. Das Wärmeverbundsystem des Gebäudes würde daher nicht beschädigt und auch die Optik des Mietshauses nicht beeinträchtigt werden. Die Mieter durften daher eine Markise anbringen, wenn die Arbeiten durch einen Fachbetrieb erfolgten und zugesichert werde, dass bei Mietende der Rückbau beziehungsweise die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf eigene Kosten erfolge.

Mitgeteilt von RAin Nicola-Isabelle Mack

2 Balkonfläche nur zu einem Viertel anrechenbar

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 14. August 2019, 49 C 263/18, ZMR 2019, 964

Die Wohnungsmieter stimmten einer Mieterhöhung nur zum Teil zu. Das Gericht gab den Mietern Recht. Der Vermieter hatte seinem Mieterhöhungsbegehren eine falsche Wohnflächenangabe zugrunde gelegt. Die Balkonfläche durfte nur zu einem Viertel und nicht – wie hier geschehen – zur Hälfte in Ansatz gebracht werden. Bei einem nach Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung

begründeten Mietverhältnis hat der Vermieter kein freies Wahlrecht mehr, sondern im Regelfall ist die Balkonfläche mit einem Viertel anzurechnen. Dies gilt auch für Terrassen.

Die Regelanrechnung berücksichtigt, dass ein Balkon aufgrund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als beispielsweise ein Wintergarten oder ein Wohnzimmer. Ebenso wird berücksichtigt, dass der Wohnwert von Balkonen durchaus unterschiedlich sein kann. Der hier vorhandene Balkon wies im Vergleich zu anderen Balkonen keinen besonderen Wohnwert auf. Die Vermieterin wies zwar darauf hin, dass der Balkon in Richtung eines begrünten Innenhofs ausgerichtet ist – doch das Gericht sah hierin keinen besonderen Wohnwert im Vergleich zu Durchschnittsbalkonen, da Balkone nicht üblicherweise nur zur Straße belegen sind, sondern sich gerade häufig an der Hinterseite der Häuser befinden. Eine außergewöhnliche Aussicht oder eine aus anderen Gründen besondere Nutzbarkeit des Balkons war hier nicht ersichtlich.

Mitgeteilt von RA Jürgen Steiner

3 Mieterhöhung: Verkehrslärm kann wohnwertmindernd sein

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 26. August 2019, 820 C 52/19

Die Mieterhöhung des Vermieters einer Wohnung war zum Teil erfolgreich. Der Vermieter hatte auf Zustimmung zu der Mieterhöhung gegen den Mieter geklagt, nachdem dieser die Mieterhöhung zuvor nicht akzeptiert hatte.

Die Wohnung liegt in normaler Wohnlage und ist mit einem Badezimmer und einer Sammelheizung ausgestattet. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer mit Fenster – ein Vollbad mit Badewanne und ein Duschbad. Die Badezimmer und die Küche wurden im Jahr 2012 erneuert. Zu der Wohnanlage gehört ein Innenhof mit Spielplatz. Der Vermieter begründete seine Mieterhöhung mit dem Hamburger Mietenspiegel 2017. Er ging von einer ortsüblichen Vergleichsmiete leicht oberhalb des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds H4 des Hamburger Mietenspiegels aus. Der Mieter berief sich auf wohnwertmindernde Kriterien, wie insbesondere die Lage der Wohnung direkt am Ring 2 und den Allgemeinzustand des Treppenhauses.

Nach einer Inaugenscheinnahme der Wohnung durch das Gericht ging das Amtsgericht von einer ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds H 4 des Hamburger Mietenspiegels 2017 aus. Bei der Einordnung der Wohnung hat das Gericht die Lage der Wohnung berücksichtigt.

Der Umstand, dass sich das Mietshaus direkt am Ring 2 und am Fuß der Barmbeker Ring-Brücke befindet, hat erst einmal zu einer Einordnung erheblich unter dem Durchschnitt geführt. Der Verkehrslärm ist auch in der Wohnung bei geöffnetem Fenster deutlich störend wahrnehmbar.

Dieses wohnwertmindernde Merkmal wird allerdings zu einem erheblichen Anteil dadurch ausgeglichen, dass die Wohnung über Isolierfenster verfügt, die den Verkehrslärm in sämtlichen Räumen nahezu vollständig ausblenden. Diese Ausstattung ist wohnwerterhöhend berücksichtigt worden. Gänzlich ausgleichen können die Isolierfenster die negative Einwirkung des Verkehrslärms allerdings nicht, da sie nur in geschlossenem Zustand den Lärm abhalten können.

Ebenfalls wohnwerterhöhend hat sich ausgewirkt, dass die Wohnung über zwei erst vor wenigen Jahren modernisierte Badezimmer verfügt, die beide über ein Fenster verfügen. Des Weiteren war der Innenhof positiv zu berücksichtigen. Der Hof ist durch umliegende Mauern von dem Verkehrslärm abgeschirmt. Er ist mit Bäumen und Hecken versehen und hat einen Spielplatz. Er bietet damit den Mietern die Möglichkeit, jederzeit eine ruhige Grünfläche zu nutzen und im eigenen Wohnobjekt Kinder im Freien spielen zu lassen. Hierdurch wird die Lage an einer Hauptverkehrsstraße etwas relativiert. Im Ergebnis glichen sich daher die vorhandenen wohnwertmindernden und die wohnwerterhöhenden Merkmale aus. Der Vermieter hatte daher mit seiner Mieterhöhung nur zum Teil Erfolg, indem er eine Miete nur bis zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels 2017 fordern konnte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Räumungsklage fehlt vor Ablauf der Widerspruchsfrist das Rechtsschutzbedürfnis

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 29. November 2019, 48 C 281/19

Nachdem die Mieter die Räumungsklage der Vermieterin anerkannt hatten, war zwischen den Parteien noch strittig, wer die Kosten des Verfahrens trägt. Die Vermieterin hatte den Mietern aufgrund Eigenbedarfs gekündigt. Noch während der laufenden Kündigungsfrist forderte die Vermieterin die Mieter auf, schriftlich und rechtsverbindlich zu erklären, inwieweit sie die Kündigung anerkennen und die Wohnung räumen werden. Einige Wochen später setzte die Vermieterin noch eine Nachfrist zur Abgabe der Erklärung. Die Mieter antworteten nicht, woraufhin die Vermieterin noch vor Ablauf der Kündigungsfrist Klage auf Räumung erhoben hat. Die Mieter haben den Räumungsanspruch sofort anerkannt und eine Räumungsfrist beantragt.

Die Vermieterin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Mieter haben keinen Anlass zur Klage gegeben. Die Vermieterin hatte zudem kein Rechtsschutzbedürfnis für die Klageerhebung auf Räumung. Für die Annahme eines Rechtsschutzbedürfnisses reicht es nicht, dass die Mieter auf das Räumungsbegehren – trotz Aufforderung – nicht reagiert haben. Die Mieter waren nicht verpflichtet, sich vor Ablauf der Widerspruchsfrist zu ihrer Räumungsbereitschaft zu äußern (vgl. OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 10. Juni 1983, 9 ReNiet 1/83, AG Hersbruck, Urteil vom 23. August 2012, 3 C 461/12). Anderenfalls würden die Regelungen zum Widerspruch der Mieter wegen Härte unterlaufen. Das Gesetz sieht vor, dass der Mieter seinen Widerspruch bis zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zu erklären hat und eine abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Sollte man daher ein Rechtsschutzbedürfnis der Vermieterin annehmen, so fehlt es zumindest an einer Veranlassung zur Klage durch die Mieter.

Den Beklagten war zudem eine Räumungsfrist zu gewähren. Die

Erklärung des Anerkenntnisses und die Beantragung einer Räumungsfrist schließen sich nicht gegenseitig aus (MüKo ZPO/Schulz, 5. Auflage 2016, ZPO § 93b Rn 17). Die Räumungsfrist soll dem Mieter die notwendige Zeit gewähren, um in einen angemessenen Ersatzwohnraum umzuziehen. Die Einräumung einer Räumungsfrist und deren Länge liegen in dem Ermessen des Gerichts. Die Mieter hatten in diesem Fall bereits Ersatzwohnraum gefunden, in den sie in absehbarer Zeit einziehen konnten. Den Mietern wurde daher von dem Gericht aufgrund der persönlichen und finanziellen Belastung kein Zwischenumzug zugemutet, sondern eine Räumungsfrist von fünf Monaten gewährt.

Mitgeteilt von RA Harald Krüger

5 Verwirkung einer Mieterhöhung wegen Modernisierung

Amtsgericht Reinbek, Urteil vom 30. Oktober 2019, 11 C 149/19

Eine Vermieterin hatte ihre Ansprüche auf Zahlung einer nach erfolgter Modernisierung erhöhten Miete verwirkt. Die Zahlungsklage der Vermieterin – mit der sie die Zahlung von vermeintlich rückständigen Mieten von der Mieterin verlangte – hatte mithin keinen Erfolg.

Nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten erhielt die Mieterin eine Mieterhöhung. Dagegen wehrte sich die Mieterin mithilfe des Mietervereins zu Hamburg. Die Vermieterin beantwortete Schreiben der Mieterin – auch nach mehrmaligem Nachfassen – nicht. Stattdessen rechnete die Vermieterin in der Folge über Betriebskosten ab und nahm im Rahmen der Mietaufstellung Bezug auf die alte Nettokaltmiete. Die Mieterhöhung wurde hierbei mithin nicht berücksichtigt.

Im Anschluss erfolgte eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung. Es wurde auch angegeben, dass die zukünftige Miete mit der alten Miete identisch bliebe.

Erst etwa ein Jahr später erhielt die Mieterin ein Schreiben, mit dem vermeintliche Zahlungsrückstände aufgrund der nicht gezahlten Mieterhöhung angemahnt worden sind. Nach Auffassung des Gerichts war dies zu spät.

Die Vermieterin hat ihre Ansprüche auf Zahlung der erhöhten Miete verwirkt. Eine Verwirkung setzt voraus, dass das betroffene Recht über eine längere Zeitspanne hinweg nicht geltend gemacht worden ist, sowie das Hinzutreten weiterer Umstände, sodass nach einer Gesamtbetrachtung der Interessenlage einer Verwirkung im Interesse der Gegenpartei geboten erscheint (Schubert, in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2019, § 242 Rn 378 ff.). Im Rahmen des Zeitablaufs ist zu beachten, dass die Frist mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem das Recht erstmals geltend gemacht werden konnte. Bei Forderungen ist daher die Fälligkeit maßgeblich. Als Orientierungshilfe für den Zeitablauf kann die Verjährungsfrist herangezogen werden. Allerdings ist bei Dauerschuldverhältnissen, die wiederkehrende Leistungen zum Gegenstand haben, oftmals eine weitere Verkürzung geboten (Schubert, a.a.O., Rn 395). Darüber hinaus muss die Geltendmachung des Rechts widersprüchlich erscheinen. Der Widerspruch kann sich aus der längeren Untätigkeit oder aus einem bestimmten positiven Handeln des Berechtigten ergeben. Diese Voraussetzungen lagen hier vor. Es waren zugunsten der Mieterin insbesondere zwei Verhaltensweisen der Vermieterin zu berücksichtigen, in deren Folge die Mieterin darauf vertrauen durfte, dass die ursprünglich vereinbarte Miete Bestand haben sollte.

Die Vermieterin hat auf das Beanstandungsschreiben der Mieterin bezüglich der Mieterhöhung nicht reagiert – ebenso wenig



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Bitte dieses Feld freilassen

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Bitte dieses Feld freilassen

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

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

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

auf die Bitte der Mieterin, zu dem Schreiben nunmehr Stellung zu nehmen. Des Weiteren hat die Vermieterin sodann in zwei Schreiben gegenüber der Mieterin zum Ausdruck gebracht, dass die geschuldete Miete der alten Miethöhe entspreche. Hierdurch hat die Vermieterin einen Vertrauenstatbestand geschaffen, der es der Mieterin erlaubt hat, davon auszugehen, dass die Vermieterin an dem geltend gemachten Anspruch auf Zahlung einer höheren Miete nicht festhalten würde. Die Vermieterin kann daher aus dem Mieterhöhungsbegehren keine Rechte mehr geltend machen.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

6 Behördliche Untersagung der Wohnnutzung als Kündigungsgrund

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 4. September 2019, 533 C 13/18, ZMR 2019, 966

Ein Vermieter durfte den Mietvertrag über Räumlichkeiten im Souterrain eines Hauses ordentlich kündigen, nachdem zuvor eine behördliche Untersagung der Wohnnutzung vorausgegangen war. Der Vermieter kann der behördlichen Verpflichtung, die Nutzung einzustellen, auf keine andere Weise nachkommen. Ein etwaiges Verschulden des Vermieters ist erst bei der Klärung der Frage, ob und in welchem Umfang dem Mieter durch diese Kündigung künftig Schadensersatzansprüche zustehen, zu berücksichtigen.

Die Mieter hatten der Kündigung zunächst widersprochen. Ein Widerspruch wäre jedoch nur dann sinnvoll gewesen, wenn die Möglichkeit bestanden hätte, dass die behördliche Untersagung wieder aufgehoben und die Wohnnutzung wieder genehmigt worden wäre. Diese Möglichkeit war hier aber nicht gegeben, da das Verbot auf objektiv nachvollziehbaren bauordnungsrechtlichen Gründen beruhte. Die Abmessungen der vermieteten Räume waren nicht ausreichend. Das Verlangen der Fortsetzung des Mietverhältnisses hätte daher den bestehenden rechtswidrigen Zustand fortgeführt.

Die Mieter forderten berechtigterweise Schadensersatz von dem Vermieter für die Umzugskosten sowie außergerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten. Die Mieter mussten umziehen, da die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken untersagt war. Diesen Umstand haben nicht die Mieter, sondern hat der Vermieter zu vertreten. Unabhängig von der Frage, ob er Kenntnis von dem Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hatte, ist ihm der Umstand, dass die vermieteten Räume nicht den behördlichen Anforderungen entsprachen, zuzurechnen. Es ist allgemein bekannt, dass Räumlichkeiten im Souterrain nicht in jedem Fall zu Wohnzwecken geeignet sind. Es wäre hier durch ein Aufmaß feststellbar gewesen, dass die Vorschriften nicht eingehalten waren. Der Mangel war erkennbar.

Mitgeteilt von RA Michael Krüger

7 Mieterhöhung: Ausstattungsnachteile werden durch Lagevorteile ausgeglichen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 15. Oktober 2019, 46 C 99/18

Die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Mieter hatte keinen Erfolg. Die Wohnung befindet sich in einem Haus im sogenannten Portugiesen-Viertel. Das zentral gelegene Quartier ist sehr belebt und wird von zahlreichen Besuchern und Touristen bevölkert. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Elbe und zum Hamburger Hafen. Das Gericht war aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme der Überzeugung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die von dem Mieter bereits bis zur Mieterhöhung gezahlte Miete nicht übersteige. Die gezahlte Miete entsprach dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds H2 des Hamburger Mietenspiegels 2017.

Die Wohnungsausstattung bewertete das Gericht als leicht unterdurchschnittlich. Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse, was sich wohnwertmindernd auswirkt. Es ist lediglich ein Austritt, ein sogenannter französischer Balkon, vorhanden, den das Gericht als insgesamt wohnwertmindernd bewertet hat. Die Lage hat das Gericht als leicht überdurchschnittlich angesehen. Wohnwerterhöhend hat das Gericht berücksichtigt, dass die Wohnung in dem beliebten, zentral gelegenen Portugiesen-Viertel liegt, das über ein vielfältiges gastronomisches Angebot verfügt. Des Weiteren ist die Wohnung mit den Bahnstationen Baumwall und Landungsbrücken gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Gericht hat zudem die Naherholungsmöglichkeiten durch die unmittelbare Nähe zum Hafen und zur Elbe berücksichtigt. Wohnwertmindernd war in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Mieter in der Wohnung durch die zahlreichen Restaurants – zum Teil mit Außengastronomie – auch erhöhter Lärmbeeinträchtigung ausgesetzt ist. Hinzu kommt Verkehrslärm. Verkehrsgerausche sind in zentraler Innenstadtlage zwar üblich, fallen jedoch dadurch ins Gewicht, dass sämtliche Fenster der Wohnung zur Straße hin liegen. Der von dem Vermieter behauptete Blick auf die Elbe, der wohnwerterhöhend zu berücksichtigen gewesen wäre, konnte von ihm nicht bewiesen werden. Der Blick erstreckt sich vielmehr auf die Straße Johannisbollwerk sowie eine Hochbrücke der U-Bahn. Dahinter zu sehen sind das Stage-Theater, in dem „Mary Poppins“ gegeben wird, und ein Teil des gelben Zeltachs des Musicals „König der Löwen“. Oberhalb der U-Bahn-Brücke sind im Hafen liegende Schiffe zum Teil zu erkennen.

Im Gesamtergebnis wurden daher leichte Lagevorteile durch eine nachteilige Wohnungsausstattung wieder aufgewogen, sodass die ortsübliche Miete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds H2 des Hamburger Mietenspiegels 2017 anzusiedeln ist.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

8 Positive Kenntnis der Erbenstellung / Kündigung des Mietverhältnisses

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 19. Dezember 2019, 311 S 37/19

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 12. April 2019, 43b C 329/18

Die Wohnungskündigung eines Vermieters gegenüber dem Erben des ursprünglichen Mieters ist unwirksam. Der Vermieter konnte daher nicht die Räumung und Herausgabe der Wohnung durch den Erben verlangen. Nach dem Ableben der alleinigen Mieterin der Wohnung ist das Mietverhältnis mit dem Sohn als dem Erben fortgesetzt worden. Nach der gesetzlichen Regelung kann auch der Vermieter das Mietverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb eines Monats außerordentlich kündigen, nachdem er von dem Tod des Mieters Kenntnis erhalten hat. Der Vermieter muss hierbei allerdings von der Erbenstellung des in das Mietverhältnis eintretenden Mieters positive Kenntnis haben. Positive Kenntnis von der Erbenstellung kann nicht nur durch die Vorlage eines Erbscheins erlangt werden.

Die Frist für eine außerordentliche Kündigung gegenüber dem Erben war schon verstrichen, als der Erbe die Kündigung erhielt. Bis zu dem Tag der Kündigung hatte die zuständige Hausverwaltung den Erben als Ansprechpartner für die Wohnung behandelt. Hätten der Vermieter oder die für ihn tätige Hausverwaltung tatsächlich – wie behauptet – ernsthafte Zweifel an der Erbenstellung gehabt, so hätte es ihnen offen gestanden, Nachforschungen beim Nachlassgericht anzustellen. Dies ist jedoch nicht erfolgt, sodass das Gericht angenommen hat, dass die Hausverwaltung bei dem Sohn der Vermieterin von dem Alleinerben ausging. Die Berufung des Vermieters wurde als unzulässig verworfen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

BGH-Urteile (67)

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
Mietvereins zu Hamburg

Foto: Scheerer

Keine Mieterhöhung mithilfe eines 20 Jahre alten Mietenspiegels

Urteil vom 16. Oktober 2019 – VIII ZR 340/18

Der Vermieter hatte eine Mieterhöhung mit einem 20 Jahre alten Mietenspiegel der Stadt Magdeburg begründet. Die Mieterin verweigerte die Zustimmung. Vor dem Amts- sowie auch dem Landgericht Magdeburg scheiterte der Vermieter mit seinem Erhöhungsverlangen. Auch die Karlsruher Richter halten einen derart alten Mietenspiegel für ungeeignet. Hiermit könne eine nachvollziehbare Darlegung der ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen nicht erfolgen. Die Begründung einer Mieterhöhung müsse den Mietern die Möglichkeit einräumen, die Berechtigung durch konkrete Hinweise auf die Lage- und Ausstattungsmerkmale überprüfen zu können. Hierbei seien zwar keine überhöhten Anforderungen an die Begründung zu stellen. Es könne beispielsweise eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf einen nicht mehr aktuellen Mietenspiegel geltend gemacht werden, soweit der neue Mietenspiegel noch nicht erschienen ist. Ein seit 20 Jahren nicht mehr neu aufgelegter Mietenspiegel könne jedoch ersichtlich nicht mehr für den Mieter in erforderlichem Umfang Informationen liefern und stehe praktisch einer komplett fehlenden Begründung der Mieterhöhung gleich. Zum einen unterlägen die Wohnwertmerkmale im Lauf der Zeit einem Wandel. Ausstattungsmerkmale, die vor langer Zeit als Besonderheit wahrgenommen worden seien, könnten nunmehr als Standard bewertet und daher nicht als Vorteil angesehen werden. Zum anderen könnten sich die Lagekriterien inzwischen negativ entwickelt haben. Die Mieterhöhung sei daher nicht prüffähig und insoweit unwirksam.

Kommentar: Die Entscheidung ist richtig, wengleich die Mieten üblicherweise steigen und eine Bezugnahme auf einen sehr

alten Mietenspiegel den Mietern regelmäßig zugute käme. In Einzelfällen könnte jedoch durch eine Verschlechterung der Lage durch verstärkte Verkehrsbelastungen oder Gewerbeansiedlungen eine Abstufung der Wohnlage gerechtfertigt sein, die eine Bezugnahme auf einen längst überholten Mietenspiegel nicht angemessen erscheinen lässt. Hier wäre eine Mieterhöhung durch Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen oder Vorlage eines Gutachtens vorzunehmen. In Hamburg hingegen erscheint der Mietenspiegel ohnehin alle zwei Jahre, sodass stets eine sichere Grundlage für die Bewertung des aktuellen Mietniveaus vorliegt.

Kein Wohnraummietrecht bei Vertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen

Urteil vom 23. Oktober 2019 – XII ZR 125/18

Die Vermieter verlangen von der Stadt ausstehende Mieten in Höhe von 21.160 Euro. Die Stadt hatte die Unterbringung von Flüchtlingen auf Basis eines „Mietvertrags über Wohnräume“ angemietet. Der Vertrag enthielt einen Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für fünf Jahre. Aufgrund sinkender Flüchtlingszahlen wurde die Unterkunft nicht mehr benötigt, sodass die vorzeitige Kündigung durch die Stadt erfolgte. Das Amtsgericht hielt die Kündigungsmöglichkeit für zulässig und die Mietforderung für unbegründet. Das Landgericht verurteilte die Stadt jedoch auf Zahlung der Mieten. Eine Kündigungsmöglichkeit habe aufgrund des wirksamen Kündigungsausschlusses nicht vorgelegen. Der BGH schließt sich dieser Auffassung an. Zwar könne in einem vom Vermieter vorformulierten „Wohnraummietvertrag“ die Kündigungsmöglichkeit nur für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden. Vorliegend handle es sich jedoch nicht um ein Wohnraummietverhältnis, da die Stadt erkennbar nicht den Zweck der

Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse, sondern allein den der Unterbringung von Flüchtlingen verfolgt habe. Die Bezeichnung als „Mietvertrag für Wohnraum“ sei daher unerheblich. Da kein Wohnraummietverhältnis vorgelegen habe, begründete der längere Kündigungsausschluss keine unangemessene Benachteiligung der Stadt als Mieterin. Auch ein Anlass für eine fristlose Kündigungsmöglichkeit aufgrund zurückgehender Flüchtlingszahlen erkannten die Richter nicht. Das Verwendungsrisiko trage die Stadt als Mieterin. Soweit die Laufzeit des Vertrags von der Entwicklung der Zuwanderungszahlen hätte abhängig gemacht werden sollen, hätte die Stadt auf eine vertragliche Gestaltung hinwirken müssen.

Kommentar: Die praxisrelevante Entscheidung trifft Städte und Gemeinden, die unter dem Eindruck der zunächst starken Zuwanderung Objekte anmieteten, ohne sich eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit bei zurückgehenden Zahlen vertraglich zusichern zu lassen. Das Risiko solle nach Auffassung der Richter jedenfalls nicht einseitig der Vermieter tragen. Gleichzeitig macht die Entscheidung deutlich, dass lediglich jeweils der Vertragszweck zur Einordnung, ob es sich um einen Wohnraummietvertrag handelt oder nicht, entscheidend ist. Dieser Grundsatz hat bei konsequenter Beachtung insoweit auch in den Fällen Bedeutung, in denen ein Vermieter einen Wohnraummietvertrag als „Gewerbemietvertrag“ betitelt, um auf diese Weise beispielsweise die mieterschützenden Regelungen eines tatsächlich existierenden Wohnraummietverhältnisses auszuschließen. In diesen Fällen wäre daher folgerichtig Wohnraummietrecht anwendbar.

Keine Rückforderung trotz fehlerhafter Mieterhöhung

Urteil vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 234/18

Der Mieter einer Wohnung erhielt innerhalb von sechs Jahren vier Mieterhöhungen auf Basis einer jeweils von den Vermietern angegebenen Wohnfläche von 113,66 Quadratmetern. Der Mietvertrag enthielt jedoch keine Flächenangabe. Tatsächlich betrug die Wohnfläche nur 102,11 Quadratmeter. Der Mieter machte sich hierüber zunächst keine Gedanken und stimmte den ersten drei Mieterhöhungen zu. Erst 2013 stellte er die geringere Fläche fest und forderte die Vermieter auf, die aus seiner Sicht in den Vorjahren zu viel gezahlte Miete zurückzahlen. Diese verweigerten jedoch die Rückzahlung. Nachdem das Amtsgericht

den Vermietern recht gegeben hatte, hielt das Landgericht den Rückforderungsanspruch des Mieters für gegeben. Die zurückliegenden Mieterhöhungen seien aufgrund der tatsächlich geringeren Wohnfläche ohne Rechtsgrund geleistet worden. Der BGH entschied wiederum zu Gunsten der Vermieter. Die jeweils erfolgten Zustimmungen des Mieters zu den Mieterhöhungen hätten ungeachtet der tatsächlich geringeren Wohnfläche jeweils zu einer Vertragsänderung hinsichtlich der zukünftigen Miete geführt. Daher käme es nicht darauf an, ob es sich um formell wirksame Mieterhöhungen gehandelt habe oder ob überhaupt ein Anspruch auf eine Zustimmung zu den jeweiligen Erhöhungen vorgelegen habe. Der Irrtum der beiden Seiten über die tatsächliche Wohnfläche führe auch nicht zu einer notwendigen Vertragsanpassung. Diese könne nur verlangt werden, wenn einem Vertragspartner unter Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls ein weiteres Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zuzumuten wäre. Dies war nach Auffassung der Karlsruher Richter nicht anzunehmen, da die jeweils verlangten Mieten auch unter Berücksichtigung der geringeren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Miete lagen, sodass jeweils ein Anspruch auf die Zustimmung zur Mieterhöhung vorgelegen habe. Vermieter und Mieter hätten sich ohnehin auf eine neue Gesamtmiete geeinigt, ohne dass eine exakte Miete pro Quadratmeter vereinbart worden sei.

Kommentar: Die Entscheidung macht deutlich, dass Mieter vor dem Anerkenntnis einer Mieterhöhung deren Berechtigung genau überprüfen lassen sollten, da nach Unterzeichnung aufgrund der hiermit verbundenen Vertragsänderung eine Korrektur beziehungsweise die Rückforderung der erhöhten Miete regelmäßig nicht mehr möglich ist. Im vorliegenden Fall war die geringere Fläche insoweit unbedeutend, da die Miete noch angemessen gewesen ist. Die Mieter sollten ansonsten jedoch beachten, dass bei einer Mieterhöhung lediglich die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen ist. Eine hiervon abweichende größere Flächenangabe im Mietvertrag wäre unbeachtlich.

Hausmeisternotdienst nicht umlagefähig

Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 62/19

Die Vermieterin erhob in der Betriebskostenabrechnung neben den Hausmeisterkosten auch eine „Notdienstpauschale“ für eventuelle Noteinsätze außerhalb der



SEUFZ Eben noch gültig, und jetzt schon im Museum – wie die D-Mark.

Geschäftszeiten, die unter Umständen bei Stromausfällen, einem Wasserrohrbruch oder einer defekten Heizungsanlage erforderlich wären. Die Mieter weigerten sich, den für diese Position in Rechnung gestellten Betrag von 100 Euro zu zahlen. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht gaben den Mietern recht. Eine Notdienstpauschale sei keine umlagefähige Betriebskostenposition.

Auch der BGH entschied diese Rechtsfrage zugunsten der Mieter. Es seien Verwaltungskosten, die nicht auf die Mieter umlagefähig sind. Hausmeisterkosten entstünden jeweils für routinemäßig anfallende Aufgaben, wie zum Beispiel regelmäßige Kontrollgänge in einer Wohnanlage zur Feststellung eventueller Mängel oder die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung. Mit der Notdienstpauschale würden jedoch Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit zuzurechnen seien. Es handle sich um eine Vergütung für die Entgegennahme von Mängelanzeigen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch einzuschaltende Fachbetriebe. Da auch tagsüber die Verwaltung für entspre-

chende Tätigkeiten verantwortlich sei, könne die Pflicht zur Kostentragung nicht davon abhängen, ob der Notfall tagsüber oder außerhalb der Geschäftszeiten der Verwaltung eintritt. Ein Notdienst könne zwar auch den Interessen der Mieterschaft dienen. Hierauf käme es jedoch nicht an, da sämtliche Verwaltungstätigkeiten auf Kosten des Vermieters zu erbringen sind.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Die deutliche Unterscheidung zwischen umlagefähigen Aufwendungen für die klassischen Hausmeistertätigkeiten sowie den eben nicht den Mietern in Rechnung zu stellenden Verwaltungstätigkeiten führt zu einer Begrenzung der ausufernden Betriebskosten, die ohnehin als „zweite Miete“ häufig eine erhebliche Belastung der Mieter zur Folge haben. Insbesondere durch eine Vielzahl von Wartungen technischer Einrichtungen werden die Mieter, vor allem im Neubaubereich, mit immer weiteren Kosten belastet. Ebenso sorgt diese Entscheidung für Klarheit, zumal die bisherige Rechtsprechung Notdienstkosten oftmals als umlagefähige Betriebskosten angesehen hat. ■

Wie würden Sie entscheiden?

Von Sigmund Chychla

Wenn im Frühjahr Flora und Fauna erwachen, führt das nicht selten dazu, dass auch in Mieterhaushalten Schädlinge als ungebetene Gäste entdeckt werden. Nachfolgende Entscheidungen sollen Antworten auf die Fragen geben, wie bei Problemen zu verfahren ist und wer die Beseitigungskosten zu tragen hat.



Die Fälle

1. Schädlingsbekämpfung soll Mietersache sein

Der Mieter erlegte in seiner Wohnung im Zeitraum von mehreren Monaten eine Vielzahl von Mäusen und Kakerlaken. Den Befall nahm er zum Anlass, die Miete um zehn Prozent zu mindern. Der Mietvertrag regelt diesbezüglich, dass der Mieter die Wohnung auf eigene Kosten von Ungeziefer freihalten soll. Aus diesem Grund hat der Vermieter Zahlungsklage erhoben.

2. Umlagefähigkeit der Kosten für Schädlingsbekämpfung

Die Parteien des Mietvertrags streiten darüber, ob der Vermieter die Kosten für eine akute Schädlingsbekämpfung in dem fraglichen Haus anteilig bei einer Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen darf. Nachdem ein Mieter die Zahlung abgelehnt hatte, strengte der Vermieter gerichtliche Klärung an.

3. Mottenbefall in der Mietwohnung

Weil sich in der Wanddämmung Motten eingenistet hatten und der Mieter täglich fünf bis zehn Motten pro Raum vorfand, beauftragte er einen Kammerjäger, der die Schädlinge bekämpfen sollte. Zusätzlich minderte er die Miete um 25 Prozent. Der

Vermieter verweigerte den Kostenersatz für den Kammerjäger und verlangte die Zahlung der einbehaltenen Miete.

4. Mietminderung wegen Ameisen

Die Mieterin minderte die Miete, weil sie in sechs Monaten 30 Ameisen in ihrer Wohnung entdeckt hatte. Sie reduzierte ihre Miete insbesondere auch deshalb, weil es sich nach ihren Angaben um sogenannte Spähameisen gehandelt haben soll. Der Vermieter verlangte die Nachzahlung des einbehaltenen Betrags.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Bonn (6 C 277/84) hielt die Minderung für angemessen und stellte fest, dass ein Ungezieferbefall in diesem Ausmaß vom Mieter nicht hinzunehmen sei. Weil die maßgebliche Klausel des Mietvertrags unwirksam ist, war der Mieter dazu berechtigt, die Miete zu mindern.

Zu 2: Das Amtsgericht Hamburg (45 C 35/01) hat entschieden, dass der Vermieter die einmalig auftretenden Kosten nicht umlegen darf. Nur Kosten für regelmäßige anfallende Schädlingsbekämpfung könnten bei einer Betriebskostenabrechnung auf Mieter umgelegt werden. Es müsse sich zudem um prophylaktische Maßnahmen

handeln. Die Kosten für die Bekämpfung des im Haus vorhandenen Ungeziefers seien alleine vom Vermieter zu tragen – es sei denn, der Mieter habe den Befall verursacht.

Zu 3: Das Amtsgericht Bremen (25 C 0 118/01) stellte fest, dass der Vermieter die Kosten für den Kammerjäger nicht zahlen muss. Weil der Mieter versäumt habe, die Beseitigung des Mangels vom Vermieter zu fordern, habe sich dieser nicht im Verzug befunden. Die vom Mieter vorgenommene Mietminderung war aber berechtigt: Die Nutzung der Wohnung sei in Folge des Befalls mit Motten in der Tauglichkeit erheblich gemindert gewesen. Die starke Beeinträchtigung der Wohnqualität habe auch die Minderungshöhe gerechtfertigt.

Zu 4: Das Amtsgericht Köln (213 C 548/97) gab dem Vermieter recht. Bei dem dargestellten Ameisenaufkommen in der Wohnung habe es sich lediglich um eine unerhebliche Beeinträchtigung der Mietsache gehandelt. Dies stelle aber keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, zu bedenken ist, dass es sich bei den Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder auch die Änderung der Rechtsprechung können dazu führen, dass auch ein anderes Urteil bei vergleichbarem Sachverhalt ergehen kann. ■

Mann weg – Frau weg – Wohnung weg!

Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt, wer im Scheidungsfall Anspruch auf die gemeinsame Mietwohnung hat

Von Paul-Hendrik Mann

In den Beratungen beim Mieterverein kommt immer wieder die Frage auf, was mit einer gemeinsamen Ehwohnung im Fall des Scheiterns der Ehe passiert. Oftmals ist es so, dass beide Ehepartner die Wohnung anmieten und sich bei einer Trennung die Frage stellt, wer die Wohnung behalten darf oder soll. In der Regel verlässt ein Ehepartner die gemeinsame Wohnung und möchte infolgedessen auch nicht mehr für etwaige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haften. Andererseits möchte der verbleibende Ehepartner eine klare Regelung dahingehend, dass er beziehungsweise sie die Wohnung als alleinige(r) Mieter(in) nutzen darf.

Foto: Wikipedia/Montage: Scheerer



nicht mehr „greifbar“ ist. Darüber hinaus wird die Frage der Hauptmiete auch bei Haftungsfragen relevant. So kann es beispielsweise passieren, dass der verbleibende Ehepartner, aus welchen Gründen auch immer, die laufenden Mieten nicht oder nicht mehr vollständig zahlt. Soweit zu diesem Zeitpunkt noch immer zwei Hauptmieter existieren, haften diese grundsätzlich gemeinschaftlich als Gesamtschuldner. Das heißt, dass auch der bereits ausgezogene Ehepartner für etwaige Mietrückstände vom Vermieter in Anspruch genommen werden kann, soweit hier eine rechtlich eindeutige Regelung nicht erfolgt ist. Auch Vermieter dürften ein Interesse an einer klaren und eindeutigen Mietvertragsstruktur haben. Aus diesem Grund macht es für alle Beteiligten Sinn, die rechtlichen Fragen der Ehwohnung frühzeitig zu klären.

Wie so oft erleichtert auch in diesem Fall ein Blick in das Gesetz die Rechtsfindung: Das BGB enthält Vorschriften über den Umgang mit der gemeinsamen Ehwohnung. Hierbei muss zwischen den Sachverhalten unterschieden werden, in denen die Ehepartner sich einig sind, wer die Wohnung zukünftig nutzen soll, und den Sachverhalten, bei denen dies nicht der Fall ist.

Soweit eine Einigung hinsichtlich der Mietwohnung nicht gelingt, findet eine Interessenabwägung zwischen den beiden Ehegatten statt. Derjenige, dessen Interesse an der Wohnung überwiegt, hat gegenüber dem jeweils anderen Ehegatten einen Anspruch auf Überlassung der Mietwohnung. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gemeinsame Kinder in der Wohnung mit einem Elternteil wohnen bleiben sollen und dies dem Kindeswohl zuträglich ist.

Für den Fall, dass sich die Ehegatten hinsichtlich der weiteren Nutzung der Wohnung einigen und der Vermieter mit dem Vorgehen einverstanden ist, kann die Angelegenheit durch einen entsprechenden Nachtrag zum Mietvertrag geregelt werden. Soweit der Vermieter nicht einverstanden sein sollte, können die Ehegatten zusammen eine Anpassung des Mietvertrags verlangen. Hierfür müssen die Ehegatten eine entsprechende Mitteilung an den Vermieter senden, um mitzuteilen,



wer zukünftig die Mietwohnung bewohnen soll. Der Vermieter kann sich hiergegen nur wehren, wenn der künftige Mieter beispielsweise die Wohnung alleine nicht bezahlen kann. Zu beachten ist, dass dieser Anspruch nur ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung in der Scheidungssache geltend gemacht werden kann.

Die vorgenannten Ausführungen gelten auch für eingetragene gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften.

Der Mieterverein rät seinen Mitgliedern, sich in jedem Fall vor der Abgabe etwaiger Erklärungen oder dem Ausspruch von Kündigungen beraten zu lassen. ■



Von Volker Stahl

Hamburg ist eine Stiftungshochburg. Seit fast 800 Jahren gibt es „mildtätige“ Einrichtungen in der Hansestadt, aktuell sind es 1.440 mit einem Vermögen von zehn Milliarden Euro. Rund hundert Wohnstifte ermöglichen mehrere Tausend Hamburgerinnen und Hamburgern günstiges Wohnen. Doch auch dort steigen die Mieten bisweilen deftig – wegen Abriss maroder Gebäude oder gesetzlich vorgeschriebener Modernisierungen.

Renate Berg war Mitte fünfzig, als sie arbeitslos wurde. Trotz einer Abfindung war ihr bald klar, dass sie ihren Lebensstandard nicht mehr halten könnte. Als sie in einer Zeitung eine Anzeige der Amalie-Sieveling-Stiftung las, bewarb sie sich und zog aus einer großen Wohnung über den Dächern von St. Pauli ins Stifftviertel nach St. Georg. „Ich bekam dort eine schöne kleine Wohnung mit einem tollen Blick in den Garten“, erzählt die 80-Jährige. Doch vor einigen Jahren musste die Seniorin ihre geliebte Wohnung räumen und in einen Neubau der benachbarten Hartwig-Hesse-Stiftung ziehen, weil ein marodes Gebäude der Amalie-Sieveling-Stiftung abgerissen werden sollte. Seit dem Umzug muss sie ihren Gürtel enger schnallen: Vorher zahlte sie für 40 Quadratmeter 365 Euro kalt, jetzt sind es 515 Euro für 50 Quadratmeter. „Ich kann mir die teurere Wohnung zwar leisten, einigen anderen dürfte das aber schwerer fallen“, sagt Berg.

Wohnstifte haben in Hamburg eine lange Tradition. Die ersten, von Bruderschaften

Eingeschränkt mildtätig

Auch Bewohner von Wohnstiften sind vor Mieterhöhungen wegen Modernisierung nicht gefeit



Das im 19. Jahrhundert erbaute Amalien-Stift bietet noch heute günstigen Wohnraum. Renate Berg wohnt zurzeit im benachbarten Hartwig-Hesse-Stift. Fotos: stahlpress

finanzierten und als „Gottesbuden“ bezeichneten Einrichtungen dieser Art entstanden im 15. Jahrhundert in der Innenstadt – im Kirchspiel St. Jacobi, dem heutigen Gebiet zwischen Rathausmarkt und Spitalerstraße. Später kamen die – unter dem Einfluss der lutherischen Soziallehre – von wohlhabenden Ratsherren und Senatoren gestifteten „Testamentswohnungen“ hinzu. Die meisten, zum größten Teil heute noch existierenden Wohnstiftungen entstanden in der Blütezeit von 1825 bis 1914 dank der Vermächtnisse wohlhabender Honoratioren und Familien – als positive Hinterlassenschaft der oftmals gescholtenen „Pfeffersäcke“. Dort fanden vor allem ältere alleinstehende Frauen fast mietfrei Unterkunft. Die meisten Wohnstifte entstanden nach dem Großen Brand von 1842, der in Hamburg einen starken Modernisierungsschub nach sich zog. Ein Drittel der in der Blütezeit entstandenen Wohnstifte beruhte auf der Initiative jüdischer Kaufleute, die nur zwei Prozent der Bevölkerung ausmachten. Die neuen Stiftsbauten konzentrierten sich an wenigen Orten – in den heutigen Stadtteilen St. Georg, St. Pauli, Eimsbüttel, Eilbek, Rotherbaum, Eppendorf und Winterhude. Die Bauten in den früheren Vorstädten seien als „sichtbare Marksteine der Hamburger Stadtentwicklungsgeschichte Vorreiter der Stadterweiterung nach der Aufhebung der Torsperre 1860“, heißt es in einer Broschüre der Baubehörde über die „Modernisierung der Hamburger Stiftsbauten“ aus dem 1980er-Jahren.

Ein typisches Kind dieser Zeit sind die ab 1840 entstandenen Gebäude der Amalie-Sieveling-Stiftung in St. Georg. Deren 1794 geborene Gründerin stammte aus dem Hamburger Großbürgertum und war beseelt von „emotionaler Religiosität und selbstloser Liebestätigkeit“, wie es im „Hamburg Lexikon“ heißt. Zusammen mit einem Dutzend christlich inspirierter Frauen rief sie am 23. Mai 1832

einen „Weiblichen Verein für Armen- und Krankenpflege“ ins Leben – die Initialzündung für die weibliche Diakonie in Deutschland. Amalies Stift gibt es noch immer, doch die von den Damen mit Eifer betriebenen religiösen Belehrungen im Geiste des Protestantismus müssen die heute rund 160 Bewohner nicht mehr über sich ergehen lassen.

Mit eher weltlichen Problemen haben aktuell 24 Mieter in der Heerlein-Zindler-Stiftung in der wenige Steinwürfe entfernten Straße Koppel zu kämpfen. Dort wird unter Auflage einer vor acht Jahren erlassenen Wohnungsbau-Verordnung mit dem Ziel der Barrierefreiheit modernisiert. Die Bäder sollen aufgepeppt, ein neuer Aufzug eingebaut werden, um sechs Treppenstufen nachhaltig zu umschiffen. Die von der Maßnahme betroffenen Mieter der rund 50 Quadratmeter großen Wohnungen sollen dafür 1,94 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen, mithin knapp 100 Euro im Monat mehr! Das sei nicht in Ordnung, meint Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein zu Hamburg, der anzweifelt, ob es sich dabei überhaupt um eine reine Modernisierungsmaßnahme handele: „Stiftungen sind aufgrund ihrer Satzung eigentlich dazu angehalten, preisgünstig zu vermieten. Leider schlagen bei einigen marktwirtschaftliche Aspekte immer stärker durch.“

Ja, dies sei zwar bitter für die Betroffenen, kontert Geschäftsführer Maik Grebe von der auch für das Heerlein-Zindler-Haus zuständigen Hartwig-Hesse-Stiftung, „aber noch stiftungskonform“. Es sei, so Grebe, nun einmal schwer, Barrierefreiheit, Denkmalschutz und günstige Mieten unter einen Hut zu bringen. Bosse setzt darauf, dass die Stiftung ihren Mietern entgegenkommt und empfiehlt die Einwerbung öffentlicher Gelder oder „Zuwendungen wohlhabender Hamburger“. Edle Spender stünden zumindest in einer altherwürdigen Tradition ...

„Boden und Wohnraum behalten“

Mietervereinschef Siegmund Chychla diskutierte bei schalthoff LIVE

(vs) Der Mieterverein bei schalthoff LIVE: Am 17. Dezember nahm Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, beim TV-Sender Hamburg 1 an einer Diskussion zum Thema „Radikale Pläne für den Wohnungsmarkt“ teil. Außerdem hatte Moderator Herbert Schalthoff Andreas Breiner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, Martina Koeppen, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der SPD, und deren Pendant Heike Sudmann von der Partei Die Linke eingeladen.

Mietervereinschef Chychla argumentierte gegen den Ausverkauf von Grund und Boden

und setzte sich in der Sendung für mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Hamburg ein. Dabei warb er für die beiden Volksinitiativen „Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten“ und „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig“.

„Es ist höchste Zeit, dass Hamburg endlich umsteuert und die für den Wohnungsbau erforderlichen Flächen nur noch im Wege des Erbbaurechts vergibt. Erst dadurch wird es möglich sein, dauerhaft und unbefristet für dringend benötigten günstigen Wohnraum zu sorgen“, sagte Chychla und verwies darauf, dass ein Drittel bis die Hälfte der Kosten für

eine Wohnung vom Faktor Grund und Boden bestimmt würden: „Wenn dieser Faktor wegfällt, werden auch die Mieten günstiger.“



Siegmund Chychla im Gespräch bei schalthoff LIVE. (Foto: Screenshot Hamburg 1)

Mieterverein schult Schüler

Abschlussjahrgänge werden auf den Wohnungsmarkt vorbereitet

(mzh) Hamburger Schulklassen besuchen regelmäßig Informationsveranstaltungen des Mietervereins zu Hamburg. Das Angebot richtet sich an die Abschlussjahrgänge, um die jungen Menschen darauf vorzubereiten, was sie in naher Zukunft bewegen wird: Sie bekommen Tipps zur Anmietung der ersten eigenen Wohnung.

Auf den Veranstaltungen werden zudem die Hintergründe des Hamburger Wohnungsmarkts erläutert und die drei maßgeblichen Zeitpunkte in einem Mietverhältnis thematisiert:

aufzuzeigen“, betont Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg.

Die Schülerinnen und Schüler bekommen die Gelegenheit, mitzumachen und eigene Ideen in Bezug auf bestimmte Rechtsfragen zu entwickeln. „Zur Frage nach der Zulässigkeit von privaten Feiern hat wirklich jeder eine eigene Meinung“, nennt Eifler ein Beispiel, „daran kann ich gut die mietrechtlichen Aspekte erläutern.“ Die praxisbezogene Darstellung der rechtlichen Zusammenhänge

Die Gretel-Bergmann-Schule aus Neulermöhe besuchte den Mieterverein während ihres Projekts „Meine erste eigene Wohnung“, bei dem sich die Schülerinnen und Schüler im Fach Arbeit und Beruf mit dem Thema beschäftigten. Im Vorfeld der Veranstaltung zeichneten sie im Unterricht einen Grundriss ihrer Traumwohnung, richteten diese mit virtuellen 3.000 Euro ein (und merkten, wie wenig das ist) und suchten drei Wohnungen der vorgegebenen Größe in verschiedenen Hamburger Stadtteilen auf dem freien Wohnungsmarkt. Abschließend zogen die Schülerinnen und Schüler alle Wohn- und Wohnnebenkosten vom Nettogehalt ab, das sie in ihrem Wunschberuf bekommen, um so festzustellen, wie teuer Wohnen heutzutage ist.

„Der Besuch beim Mieterverein rundete dieses große Projekt perfekt ab, da sich die Schülerinnen und Schüler intensiv mit dem Hamburger Wohnungsmarkt, Mietwohnungen und ihrem ‚Wert‘ beschäftigt haben. Es bot ihnen als außerschulischer Lernort eine weitere lebenspraktische Begegnung mit ihrer eigenen Zukunft“, erläutert Lehrer Andreas Alfes von der Gretel-Bergmann-Schule, die das Angebot des Mietervereins seit Jahren nutzt.



Marielle Eifler informiert Schülerinnen und Schüler der Gretel-Bergmann-Schule über die Tücken des Mietrechts. Foto: Albers

tisiert: die Vertragsanbahnung und Anmietungssituation, das laufende Mietverhältnis sowie Fragestellungen, die gegen Ende des Mietverhältnisses auftauchen können. „Es ist mir wichtig, dass die Schüler eines Tages kostenträchtige Fehler vermeiden. Deshalb versuchen wir, typische Fallkonstellationen zu besprechen und Lösungsmöglichkeiten

ist eine echte Herausforderung. Themen wie Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen müssen anhand von Fallbeispielen erklärt werden, weil eine rein theoretische Erörterung viele überfordern würde. „Aber die jungen Leute sind durchweg motiviert und interessiert. Das macht immer viel Freude“, so Eifler.

Kontaktinfo:

Sie haben Interesse und möchten mit Ihrer Schulklassen an einer Informationsveranstaltung teilnehmen? Melden Sie sich bei uns per E-Mail: info@mieterverein-hamburg.de, Betreff: Schulungsveranstaltung. Das Angebot ist kostenlos.



Das Porträt: Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds Von der Verbraucher- zur Mieterschützerin



Von Volker Stahl

Diese Frau ist stets am Puls der Zeit. Früher als andere beschäftigte sich Melanie Weber-Moritz mit den gesellschafts-politischen Folgen des Klimawandels. Aktuell vertritt sie die Interessen der zur Miete lebenden Menschen auf dem äußerst angespannten hiesigen Wohnungsmarkt – in ihrer Funktion als Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds. Ein Job mit großer Verantwortung: Der Dachverband der lokalen und regionalen Mietervereine zählt 1,2 Millionen Mitgliedshaushalte.

„Der anthropogene Klimawandel und seine Resonanz in der Bevölkerung“, lautet der Titel ihrer Doktorarbeit in feinstem Akademiker-Deutsch. Das war 2008. Die Autorin der an der Lüneburger Leuphana-Universität eingereichten Dissertation hieß damals noch Melanie Weber und eine Karriere in der Wissenschaft stand ihr offen. „In meinem ersten Forschungsprojekt hatte ich mich mit den Folgen atypischer Beschäftigung – also Teilzeit, befristete Jobs, Leiharbeit – beschäftigt und hierzu geforscht“, erzählt die Politik- und Sozialwissenschaftlerin, die in Göttingen, Bristol und Berlin studiert hat.

Doch im warmen Schoß der Alma Mater hielt es die quirlige junge Frau nicht lange. Schon während ihrer Tätigkeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin an Berliner Universitäten suchte sie die Herausforderung im harten gesellschaftspolitischen Alltag und engagierte sich im Verbraucherschutz: „Ich war insgesamt zwölf Jahre lang in diesem Bereich tätig, die letzten fünf als Geschäftsführerin der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz.“ Dort lernte sie den heutigen Mieterbund-Präsidenten Lukas Siebenkotten kennen, seinerseits ehrenamtlicher Vorsitzender der Stiftung.

„Gelernt habe ich in den Jahren beim Verbraucherschutz vor allem, wie wichtig es ist, Verbrauchern von unabhängiger Seite zu ihrem Recht zu verhelfen“, betont Weber-Moritz: „Das Ungleichgewicht zwischen ihnen und den Anbietern ist enorm und bei Finanzfragen geht es schnell um die Existenz.“ Beim Mieterschutz sei das ähnlich: „Mieter brauchen fachkundige rechtliche Unterstützung, um sich gegen unrechtmäßige Forderungen von Vermieterseite zu wehren, besonders bei Kostenerhöhungen und Kündigungsschutz.“ Es sei kein Zufall, dass Mietervereine und Verbraucherzentralen traditionell gemeinsame Interessen verfolgten, sagt Weber-Moritz. „Da wir uns zu diesem Zeitpunkt bereits lange kannten, hat mich Lukas Siebenkotten irgendwann gefragt, ob ich mir vorstellen könne, die Stelle der Bundesdirektorin zu übernehmen“, erzählt die 1973 im hessischen

Bad Hersfeld Geborene. Es folgte ein Bewerbungsverfahren mit mehreren Vorstellungsrunden. Im Dezember 2019 hatte sie den Job.

Während sich Lukas Siebenkotten als Präsident um die politische Interessenvertretung kümmert und Repräsentationspflichten wahrnimmt, verantwortet die Bundesdirektorin vor allem organisatorische Aufgaben: Finanzen, Personal, Veranstaltungen sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. „Bei allen grundsätzlichen Fragen in diesen und anderen Bereichen, vor allem in Bezug auf die Verbandspolitik, sprechen der Präsident und ich uns natürlich ab“, sagt Weber-Moritz, die bei den Themen Energie- und Klimapolitik die Federführung innehat.

Die neue Chefin hat sich einiges vorgenommen, das Forcieren der Digitalisierung und der Online-Beratung zum Beispiel. Die von ihr anvisierte „massive Stärkung“ des bezahlbaren und sozialen Wohnungsbaus in Kombination mit einem wirksamen Klimaschutz ist die wohl heikelste Aufgabe. Man dürfe die Themen nicht gegeneinander ausspielen, betont die Klimaexpertin: „Wir fordern deshalb, dass die Kosten zumindest auf die drei beteiligten Gruppen Vermieter, Mieter und Staat aufgeteilt werden.“ Es könne nicht sein, dass Mieter, die bei der Entscheidung über geplante energetische Sanierungsmaßnahmen keinen Einfluss nehmen könnten, die Hauptlast trügen. Um die energetische Gebäudesanierung voranzutreiben, empfiehlt sie den Einsatz staatlicher Fördermittel im Volumen von „jährlich mindestens sechs Milliarden Euro“.

Weber-Moritz ist als Mieterin von der Berliner Mietpreis-Rallye selbst betroffen. Sie hat bisher in neun verschiedenen Mietverhältnissen gelebt – darunter ein Studentenwohnheim, eine Genossenschaft und private Vermieter, die vehement gegen den Berliner Mietendeckel mobil machen. „Der ist ein Instrument für Berlin“, sagt sie, „nach meinem Dafürhalten ist er, wie das bayerische Volksbegehren, eine Übergangslösung, die Maßnahmen für eine bundesweite und nachhaltige Begrenzung und Absenkung überhöhter Mietkosten nicht ersetzt.“

Wenn Melanie Weber-Moritz mal abschalten will, liest sie gerne – zuletzt „Rückkehr nach Reims“ von Didier Eribon und Rebecca Solnits' „Wenn Männer mir die Welt erklären“. Oder sie reist – an die Ostsee, nach Spanien oder Kroatien. Und immer wieder nach England: „Weil ich in Bristol ein Jahr lang studiert habe, fühlt es sich immer ein bisschen wie eine zweite Heimat an.“ Auch in Hamburg ist sie häufig zu Gast bei Freunden, mit denen sie im Sommer am Elbstrand, an den Landungsbrücken und rund um die Binnenalster flaniert. Zum Feiern geht's dann ins Schanzenviertel. ■

Fotos: DMB

HAMBURG
Zahl

12.715

Baugenehmigungen erteilte die Stadt im Jahr 2019, die meisten davon im Bezirk Wandsbek mit 2.686. Seit 2011 wurden in Hamburg 96.227 Baugenehmigungen erteilt.
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Checkliste: Wohnungsmängel – was tun?

(fh) Der Wasserhahn tropft, die Heizung funktioniert nicht, an den Wänden bildet sich Schimmel? Auch das beste Mietverhältnis wird auf die Probe gestellt, wenn in der Wohnung Mängel auftreten – und gleichzeitig die Frage, wer sie zu beheben hat. Wir erklären, wie Sie vorgehen sollten, um die Mängel möglichst schnell aus der Welt zu schaffen. Im äußersten Fall besteht die Möglichkeit, die Wohnungspflege des Bezirksamts einzuschalten oder eine Klage beim Amtsgericht einzureichen. Solche Schritte sind allerdings aufwendig und nicht ohne Risiko, so dass Sie sich zunächst unbedingt vom Mieterverein beraten lassen sollten. ■



Buchtipp Luxus Wohnung?

(vs) Mieten, die durch die Decke schießen. Preise für Eigentumswohnungen und Häuser, deren Preise astronomische Höhen erreichen. Dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt vor allem in Großstädten und Ballungsräumen kritisch ist, wissen wir. Sogar Menschen mit mittleren Einkommen haben es zunehmend schwer geeigneten Wohnraum zu finden. Utta Seidenspinner spürt den Akteuren nach, die mit „Luxussanierungen“ und „Entmietungen“ als Heuschrecken auf dem Markt agieren und alteingesessene Bewohner aus ihren Quartieren vertreiben. Die Autorin zeigt Fehlentwicklungen auf, schildert die gravierenden Folgen des Verkaufs von Sozialwohnungen an Immobilienkonzerne und internationale Investoren und die damit verbundene Gefährdung des sozialen Friedens. Seidenspinner spricht sich für ein Umdenken aus, etwa beim staatlich geförderten Wohnungsbau oder bei der Besteuerung von Immobiliengeschäften. Sie legt den Finger in eine offene Wunde, doch bei der Lösung des Problems zaudert sie bisweilen. Ein Beispiel: Es fehlen zig Tausend Sozialwohnungen, trotzdem diskutiert sie das Für und Wider des geförderten Wohnungsbaus – statt sich klar zu positionieren. ■

Utta Seidenspinner:
Luxus Wohnung?,
Bundeszentrale für politische Bildung, Schriftenreihe Band 10431, Bonn 2019, 208 Seiten, 4,50 Euro zzgl. Versandkosten

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können 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 2020	30. Juni 2020	1. Juli 2020
5. Mai 2020	31. Juli 2020	1. August 2020
4. Juni 2020	31. August 2020	1. September 2020
3. Juli 2020	30. September 2020	1. Oktober 2020

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

Buchtipp Hamburgs vergangene Schönheit

Von Britta Warda

Im vorliegenden Bildband kommentiert der Autor Joachim Paschen einzigartige Luftaufnahmen der Stadt Hamburg aus dem Jahr 1930. Zwischen den beiden Weltkriegen zeigt das Bildmaterial eine Stadt im Aufbruch.

Nach dem Ersten Weltkrieg kam der Welthandel erst einmal zum Erliegen. Als Tor zur Welt litt Hamburg unter den Folgen besonders. Kriegsschiffe und Handelsflotte wurden an die Siegermächte ausgeliefert und die Elbe stand unter internationaler Kontrolle. Der Hamburger Senat aus Sozialdemokraten und Demokratischer Partei bemühte sich nach 1918/19 – trotz aller Schwierigkeiten –, der Stadt ein neues Gesicht zu geben. Die 1920er-Jahre wurden deshalb zu einer Zeit des Aufbruchs! Viele Fotos zeigen die damals neuen Gebäude, Baustellen und Reste der alten Stadt.

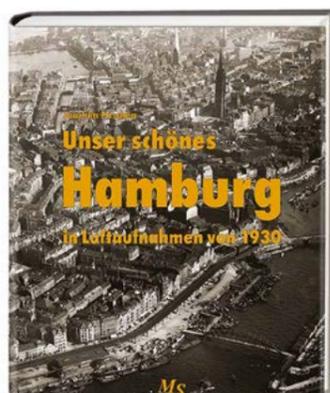
Niemand hat Hamburg in dieser Zeit mehr geprägt als Oberbaudirektor Fritz Schumacher. Bereits vor dem Krieg im Amt, wirkte er bis zur sogenannten Machtübernahme der Nazis 1933. Der Baumeister legte Straßen und Plätze an, errichtete Geschäftshäuser und plante menschenwürdige Wohnsiedlungen, Parks, Grünanlagen und jede Menge Schulen. Glücklicherweise haben viele seiner Bauten die Bombenangriffe im Zweiten Weltkrieg überstanden und prägen bis heute vielerorts das Stadtbild.

Ganz Deutschland wurde damals aus der Luft fotografiert, um eine exaktere Kartografie zu erstellen. Wagemutige Fotografen der Luftbild-Gesellschaft richteten ihre sperrigen Apparate in windiger Höhe auf die anvisierten Objekte und belichteten die damals gebräuchlichen schweren Glasplatten. Die einzigartigen Aufnahmen zeigen nicht nur Gebäude, Siedlungen und Straßenzüge, zu erkennen sind auch Menschen, Fahrzeuge und Aufschriften. So gewähren die Bilder dem Betrachter einen tiefen Einblick in das

Leben der damaligen Zeit, und bei einigen Fotos verspürt man Wehmut angesichts der nachfolgenden Zerstörungen durch den Bombenhagel im Zweiten Weltkrieg.

Den Schwerpunkt bilden Aufnahmen der Innenstadt und der Gebiete westlich und östlich der Alster. Häufig sind Industrieanlagen und Fabriken in den Fokus gestellt worden: Elbschlossbrauerei, Bergedorfer Nagelfabrik, Hummelsbüttler Ziegelei, die Weltfirma Steinway. Aber auch die Sportstätten am Bahrenfelder Volkspark, der Flughafen Fuhlsbüttel und nicht zuletzt Hagenbecks Tierpark wurden abgelichtet.

Leider gibt es keinen direkten Gestern-heute-Vergleich, doch wer Hamburg beziehungsweise sein Viertel kennt, kann mithilfe der kenntnisreichen Texte des Historikers Joachim Paschen den Wandel im Stadtbild gut nachvollziehen. Prädikat: sehens- und lesenswert! ■



Joachim Paschen:
Unser schönes Hamburg in
Luftaufnahmen von 1930,
Hamburg 2019,
Medien-Verlag Schubert,
144 Seiten, 24,90 Euro



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

st im Mietvertrag die Umlage der Kosten für den Winterdienst auf den Mieter vereinbart, dann muss er sie auch tragen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter diese Arbeiten nicht selbst ausführt, sondern auf einen Dienstleister überträgt. Nicht selten fragen sich Mieter, ob sie auch dann den Winterdienst zahlen müssen, wenn die Witterung besonders mild war und es nicht geschneit hat. Mit „ja“ ist die Frage immer dann zu beantworten, wenn der Vermieter für den Winterdienst eine festgelegte Jahrespauschale mit seinem Dienstleister vereinbart hat. Denn dem Reinigungsdienst entstehen unabhängig von der Witterung für vorgehaltene Einsatzfahrzeuge, Räumgeräte und Streugut sowie das in Bereitschaft zu haltende Personal feste Kosten, die in der vom Vermieter gezahlten Pauschale enthalten sind.

Der Vermieter muss allerdings bei der Auswahl des Räumungsdiensts – wie bei allen anderen Betriebskosten – den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Das bedeutet, dass der Vermieter keine überflüssigen oder unnötigen Kosten ansetzen darf, wenn er das Risiko vermeiden will, dass der Mieter diese Mehrkosten beanstandet und zu Recht die Zahlung verweigert.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Teil der Personalien	Speisenbestandteil	eng bemessen, dürrig	schleif-fähiger Kalkstein	nicht dunkel
6				Aufbrühhilfe
Puppen-spiel-figur	zeitlich gleichlaufend	nicht neu		4
				3
Bauart, Model		veraltet: Ehefrau	Wider-sacher	
Nasch-weik	frühee Gold-münze der USA	große Welle	1 2	
Ausruf des Ver-stehens		Kloster-vorsteher	Nacht-greif-vogel	ein Grafik-format (Abk.)
Erd-boden-aus-hebung				8
anerken-nende Worte		5	Ausruf d. Freude, Lustig-keit	
Nieder-schrift in Stich-worten	7			s0811-0133

s0811-0133

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 bis zum 15. April 2020 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2019 lautet:

FAHRZEUG

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

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net print

CITY

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

preiswert · schnell · professionell

IMPRESSUM

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

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



STADTREINIGUNG.HAMBURG



DER BESTE MÜLL IST KEINER

„Deswegen ist Mehrweg für mich eine glasklare Sache!“
Mach's wie Ben aus Bergedorf: Nutze Mehrwegflaschen!

MACHST DU MIT?

www.sauberes.hamburg



SAUBERES
HAMBURG

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg