

MieterJournal



Wer sich
nicht wehrt,
macht was
verkehrt!

Mieterverein
unterstützt
Initiativen



Mieterverein zu Hamburg: **Wechsel an der Spitze**
Stadtteil-Rundgang: **Stellingen**
Porträt: **Dr. Jörg Schilling, Kunsthistoriker**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlich
der FHO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

HAMBURG'S
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

www.abendblatt.de/beste
401 Titelseite
im Top 10000

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@netprint.de

preiswert · schnell · professionell

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 - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

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

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

Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Foto: Paul



Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,

gestatten, ich bin der Neue!

Mit der Übernahme des Vorsitzes des Mietervereins zu Hamburg darf ich mich Ihnen zugleich als neuer Chefredakteur unseres *MieterJournal*s vorstellen! Über die überwältigende Zustimmung bei meiner Wahl freue ich mich genauso wie auf die von mir liegende Zeit. Es mangelt nicht an Aufgaben und Herausforderungen.

Unsere Welt ist so unberechenbar wie seit vielen Jahren nicht mehr. Zugleich stehen wir vor zahlreichen gesellschaftspolitischen Aufgaben. In Zeiten der Energie- und Klimawende suchen wir nach der Lösung der Frage, wie genug bezahlbarer Wohnraum in Hamburg geschaffen und erhalten werden kann. Und die scheint in immer weitere Ferne zu rücken. Nicht nur hat die alljährliche Studie des Gymnasiums Ohmoor einen erheblichen Anstieg der Neuvermietungsrenten ermittelt. Hinzu kommt ein eklatanter Einbruch bei den Wohnungsbauzahlen. 2021 sind in Hamburg 33,8 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt worden als im Vorjahr. Die Mitte Mai vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein veröffentlichte Zahl von 7.461 Wohnungen ist die seit 2014 niedrigste Neubauzahl der Hansestadt Hamburg.

Das darf nicht so bleiben. Muss es auch nicht! Ich konnte mich sowohl auf dem Wohngipfel der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im März als auch beim 8. Hamburger Immobilienforum im Juni davon überzeugen, dass alles da ist, was wir brauchen, um weiterhin jedes Jahr 10.000 Wohnungen in Hamburg zu bauen. Doch es kommt ganz entscheidend darauf an, welche Art von Wohnraum geschaffen wird. Neben dem Sozialwohnungsbau kann es nicht nur frei finanzierte Neubau-

wohnungen für über 14 Euro pro Quadratmeter geben.

Doch wie soll bezahlbarer Neubau finanziert werden – bei steigenden Zinsen, explodierenden Rohstoffkosten und Fachkräftemangel? Die Antwort hierauf lautet: Die Förderbedingungen für den Wohnungsbau müssen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und auch auf den preisfreien Neubau erstreckt werden. Hierfür stehen Senat

Eklatanter Einbruch beim Wohnungsneubau ...

und Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) bereit. Die Wohnungswirtschaft muss die ausgestreckte Hand des Senats nur ergreifen, dann wird sich das Neubaudebake 2022 nicht wiederholen. Als Gegenleistung für die Förderung im preisfreien Bereich werden bezahlbare Neuvermietungsrenten vereinbart. Wenn die Finanzierung aus IFB- und KfW-Bank-Mitteln erfolgt, können städtische Grundstücke auch ohne Weiteres im Wege des Erbbaurechts für den Wohnungsbau vergeben werden.

Der Mieterverein zu Hamburg hat die Aufgabe, sich neben der individuellen Beratung seiner Mitglieder für die Verbesserung der Bedingungen aller Hamburger Mieterinnen und Mieter einzusetzen. Als Landesverband im Deutschen Mieterbund stehen wir mit unseren Partnervereinen für die Rechte aller Mieterinnen und Mieter Deutschlands ein. Das haben wir bisher getan und das werden wir weiterhin tun. Indem wir Diskussionen anstoßen. Indem wir uns einmischen. Indem wir für Sie da sind, wenn Sie uns brauchen. Kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

... und wie gegen- gesteuert werden kann

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter: Victor Rebelein; Leserbrief
- 5 Meldungen; hamburger bauhefte (10): Deutschlandhaus; Wussten Sie ...
- 6 Mitgliederversammlung

Leben in Hamburg

- 8 Titelstory: Mieter-Initiativen
- 11 Interview zum Titelthema: Paul Mann, Initiativenbeauftragter des Mietervereins
- 12 Stadtteil-Rundgang (21): Stellingen
- 14 Mieter-„Vergrämung“ im Mundsburg-Tower
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (9): Lombardsbrücke

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Schadenersatzansprüche
- 22 BGH-Urteile, Folge 76

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Bodenpolitik in Hamburg und München
- 25 Alternativer Genossenschaftskongress
- 26 Mietenstudie des Gymnasiums Ohmoor
- 27 Leben in Gartenlauben

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Dr. Jörg Schilling, Kunsthistoriker und Stadtentwicklungsexperte
- 29 Buchtipps: Wissmannendenkmal; Kündigungskalender; Checkliste: Urlaub; Zahl
- 30 Buchtipps: Hundert Jahre Steenkamp-Siedlung; Bilderrätsel
- 31 Mieta-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Wer sich nicht wehrt, macht was verkehrt!
Mieterverein unterstützt Initiativen.
Illustration: Scheerer

LESERBRIEF

Mietenspiegel

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

hätte ich als über 50 Jahre in dieser Wohnung lebende Mieterin einen ‚bequemerer‘ Ruf, würde ich mich nicht an den Mieterverein wenden: Auf dessen jahrzehntelange Unterstützung – nicht zu vergessen: auch Herrn Lehmpfuhs – ich immer zählen konnte.

Aktuelles Thema: Jahrelang spekulativ leerstehende Wohnungen ab 40 Quadratmeter aufwärts. Niemals sah man dort Mietinteressenten. Offensichtlich sollen sie einzeln verkauft werden. Meine Frage: Wer ist zuständig, wer hat genug politischen Einfluss, angesichts der in Hamburg aktuell unterzubringenden Flüchtlinge und Obdachlosen dem Immobilienbesitzer Patrizia mit geeigneten Maßnahmen so nahezutreten, dass er um seines (verbesserungsbedürftigen) Rufs willen verkündet: Wir stellen Wohnraum zur Verfügung!

Ich wünsche Ihnen alles Gute und grüße Sie herzlich!

Marianne Frank

Antwort des Mietervereins:

Liebe Frau Frank,

Ihre Verbundenheit mit dem Mieterverein freut mich sehr. Ihren Wunsch, spekulativen Leerstand zu beenden und Wohnraum sinnvoll zumindest übergangsweise für dringend Wohnungssuchende nutzbar zu machen, kann ich nur begrüßen! Hier wäre Ihr Bezirksamt zuständig und dort das Amt für Wohnraumschutz. Dieses kann bei längerfristigem Leerstand Druck auf die Eigentümer ausüben, eine Zwischennutzung für vordringlich Wohnungssuchende vorzunehmen. Hierfür setzen wir uns ein! Ich hoffe dass viele Mieterinnen und Mieter Ihrem Beispiel folgen und langfristigen Leerstand sowohl den zuständigen Behörden als auch uns anzeigen, um die Wohnungsnot etwas zu lindern!

Herzliche Grüße,

Dr. Rolf Bosse, 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; an Mieterverein zu Hamburg,
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.



UND WAS
MACHEN
SIE SO?

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

(mzh) Er habe Jura studiert, um Menschen bei konkreten Anliegen zur Seite zu stehen und mit seinen Fähigkeiten helfen zu können, sagt Victor Rebelein. Seit Oktober 2021 kann der 35-Jährige sein Vorhaben beim Mieterverein zu Hamburg als Rechtsberater fast alltäglich in die Tat umsetzen. Vorher war der in Rostock geborene Mecklenburger in einer kleinen Kanzlei für Sozialrecht angestellt: „Zum Mieterverein gekommen bin ich vor allem mit dem Wunsch, häufiger in persönlichen Kontakt mit Mandanten treten zu können“, erklärt Rebelein seinen Jobwechsel. Nach dem Zivildienst in Kiel hatte der Fan des FC St. Pauli in Hamburg und als Erasmus-Stipendiat in Tschechiens Hauptstadt Prag studiert. Neben dem Fußball liebt der verheiratete Vater eines kleinen Sohnes vor allem die Musik. Er spielt Gitarre und Klavier. Als Student arbeitete Rebelein als DJ hauptsächlich in Clubs im Stadtteil St. Pauli, hatte aber auch Engagements in ganz Deutschland.

Welche Begegnung werden Sie niemals vergessen?

Die mit Jan-Philipp Kalla, ehemals „Fußballgott“ des FC St. Pauli, auf dem Weg zu einer Geburtstagsfeier auf St. Pauli.

Was lieben Sie an Ihrem Beruf?

Den Kontakt zu den Mitgliedern. Den Kampf für deren Rechte und Interessen und ein starkes, engagiertes Team von Kolleginnen und Kollegen.

Ihr größtes Talent?

Ich kann mehrere Meter im Handstand laufen.

Ihr bestes Smalltalk-Thema?

Ich habe als Student als DJ gearbeitet und breitgefächert Musik gemacht. Musik ist immer ein super Aufhänger. Fast jede(r) kann sich für sie begeistern – so wie ich auch.

Welcher Ort hat Ihnen am meisten gefallen?

Neben Hamburg natürlich meine Erasmus-Stadt Prag. Wunderschöne Architektur, die Moldau, dazu tolle und herzliche Menschen und ein hervorragendes Gulasch, das sich auch ein Auslandsstudent regelmäßig leisten konnte.

Welcher historischen Person würden Sie gerne begegnen?

Freddie Mercury auf einem Livekonzert mit seiner Band Queen in Originalbesetzung.



Marielle Eifler und Dr. Rolf Bosse, Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt.
Nächste Termine:
4. Juli, 1. August, 5. September

Wo? Beim Strohhouse 20,
5. Stock, 20097 Hamburg
Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-211

Meldungen

Unter Miethaien

(as) Während sich die Vonovia-Aktionäre Ende April zur jährlichen Versammlung trafen, protestierten Mieterinnen und Mieter lautstark vor der Tür der Bochumer Konzernzentrale. Initiativen und Verbände hatten bundesweit zu der Demonstration gegen die Geschäftspolitik von Vonovia und anderen Wohnungskonzernen – darunter auch LEG, Grandcity und Adler – aufgerufen. Zuvor waren die rund 450 Teilnehmer durch die Bochumer Innenstadt gezogen – mit dabei: Wilfried Lehmppfuhl (Foto: Krämer) im auffälligen Miethai-Kostüm. Der Rechtsberater des Mietervereins und langjährige Initiativen-Beauftragte war gemeinsam mit vier Vertretern der Mieterini Hamburg-Steilshoop nach Bochum gereist.

Neubau geht deutlich zurück

(as) Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.461 Wohnungen und damit 33,8 Prozent weniger als im Vorjahr gebaut worden, wie das Statistikamt Nord mitteilte. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen so niedrig wie zuletzt 2014. Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 566.740



Quadratmeter neue Wohnfläche, 293.580 weniger (minus 34,1 Prozent) als im Vorjahr. Bei 25,4 Prozent der neuen Wohnungen – insgesamt 1.895 – handelt es sich um geförderte Sozialwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Seit 2011 sind insgesamt 23.647 neue geförderte Wohnungen fertiggestellt worden.

Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen blieb mit 76 Quadratmetern gegenüber dem Vorjahr (76,3 Quadratmeter) nahezu unverändert. 1.334 der neugebauten Wohnungen sind Eigentumswohnungen (im Vorjahr waren es 2.623). 6.966 Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 495 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (5.941 Wohnungen oder 85,3 Prozent) im sogenannten Geschosswohnungsbaue (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.000 Wohnungen (14,4 Prozent) befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wussten Sie ...

... woher der Name Mümmelmannsberg kommt?

(sd) Die Wohnsiedlung Mümmelmannsberg im Osten Hamburgs hat ihre Bezeichnung einer Straße zu verdanken, die 1938 auf diesen Namen getauft wurde. Das hatte zwei Gründe: Das damals ländliche Gebiet zwischen den Boberger Dünen und der Grenze zu Schleswig-Holstein wurde seit Urzeiten von Hasen bevölkert. Außerdem war seinerzeit das Werk „Mümmelmann – ein Tierbuch“ von Heidedichter Hermann Löns sehr beliebt. In der Geschichte vertreibt Meister Lampe einen Jäger, der es auf ihn und seine Artgenossen abgesehen hat. Im wahren Leben hatten die Tiere nicht so viel Glück und mussten in den 1970er-Jahren für das neue Quartier weichen. Heute leben rund 18.500 Menschen in der Siedlung nahe Billstedt. Die Anwohner nennen ihren Wohnort liebevoll „Bunny-Hill“ oder „Mümmel-Town“. Das „Wappentier“ prangt auch am und im U-Bahnhof Mümmelmannsberg. Passagiere, die am Bahnsteig auf den nächsten Zug warten, blicken auf zwei Hasen, die links und rechts der Haltestellenschilder lümmeln. Zur Eröffnung des Bahnhofs in den 1980er-Jahren gestaltete die Bildhauerin Karin Palluch mehrere tierische Halbreiefs für den Außenbereich.



hamburger bauhefte Kontorhausstradition

(vs) Freie- und Abrissstadt Hamburg: In puncto Deutschlandhaus trifft dieses geflügelte Wort mal wieder mitten in die sich zurzeit mit einem Neubau füllende Baugrube. 90 Jahre lang prägte das „herausragende Bei-

spiel urbaner Großstadtkultur“ das Gesicht der Stadt am Gänsemarkt, gelegen vis-à-vis der von Fritz Schumacher erbauten Finanzbehörde. 2019 wurde der von den renommierten Architekten Block & Hochfeld konzipierte Bau, der mit dem „Ufa-Palast“ einst das größte Kino Europas beherbergte, Opfer der Abrissbirne. Der Denkmalschutz griff in diesem Fall nicht – angeblich, weil das Innenleben des markanten Rundbaus mehrmals neu gestaltet worden war. Den Impuls für das Gebäude hatte die in den 1920er-Jahren aufblühende Filmkultur gegeben. Der kinoaffine Investor David Oliver beabsichtigte, in Hamburg ein Lichtspieltheater zu errichten, das die Kinos in anderen deutschen Städten in den Schatten stellen sollte. Oberbaudirektor Fritz Schumacher nutzte die städtebauliche Aufbruchstimmung, um mithilfe diverser Grundstücksdeals die Dammtorstraße zu verbreitern. Er wollte, das alte Dammtor im Visier, „den Gedanken historischer Stadttore aufgreifen“, schreibt der Kunsthistoriker Roland Jaeger. Der in der Tradition der Kontorhäuser entstehende Neubau „entwickelt aus der Historie des Ortes heraus seine eigene, neue Identität“, verspricht sein Schöpfer, Hamburgs Architektur-Ikone Hadi Teherani.



spiel urbaner Großstadtkultur“ das Gesicht der Stadt am Gänsemarkt, gelegen vis-à-vis der von Fritz Schumacher erbauten Finanzbehörde. 2019 wurde der von den renommierten Architekten Block & Hochfeld konzipierte Bau, der mit dem „Ufa-Palast“ einst das größte Kino Europas beherbergte, Opfer der Abrissbirne. Der Denkmalschutz griff in diesem Fall nicht – angeblich, weil das Innenleben des markanten Rundbaus mehrmals neu gestaltet worden war. Den Impuls für das Gebäude hatte die in den



Roland Jaeger/Jörg Schilling:
Das Deutschlandhaus, hamburger bauheft 25,
Schaff-Verlag, Hamburg 2018, 60 Seiten, 9 Euro



Die Mitgliederversammlung wählte einen neuen Vorstand und stimmte über die Anpassung der Satzung ab.
Foto: Salewski

Wechsel an der Spitze des Mietervereins

Mitgliederversammlung wählte Dr. Rolf Bosse zum neuen Vorsitzenden

Von Anna Salewski

Am 21. April kam die Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg turnusmäßig zusammen – aufgrund der Corona-Pandemie mit sechs Monaten Verspätung, also erst nach dreieinhalb Jahren. Die Mitglieder wählten einen neuen Vorstand, stimmten über Anpassungen der Satzung und die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge ab.

Galoppierende Durchschnittsmieten, hohe Mieterhöhungen, viel zu wenig Sozialwohnungen: Auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt brennt es an allen Ecken. Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine wirken sich zusätzlich negativ auf den Wohnungsbau aus, führen zu Preissteigerungen bei den Baukosten und Verzögerungen. Stark steigende Energiekosten und die hohe Inflation belasten viele Mieterhaushalte zusätzlich und werden in den nächsten Jahren voraussichtlich noch zu größeren Problemen werden. Aufgabe des Mietervereins zu Hamburg ist es, neben der täglichen Rechtsberatung seiner Mitglieder, all diese Themen zu begleiten – an Arbeit wird es Dr. Rolf Bosse (siehe Infokasten), dem neuen Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg, demnach nicht mangeln. „Hamburgs Mieterinnen und Mieter brauchen mehr denn je eine starke Interessenvertretung“, sagte Bosse, nachdem ihn die Mitgliederversammlung mit einer überwältigenden Mehrheit zum Vorsitzenden gewählt hat. „Ich will an der Spitze der schlagkräftigen Mannschaft

unseres Vereins für den Mieterschutz streiten. Unser Ziel ist es, alle zur Verfügung stehenden Mittel für den Erhalt und die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum zu mobilisieren. Das betrachte ich als gesamtgesellschaftliche Aufgabe.“ Dr. Bosse ist seit Januar 2022 bereits Geschäftsführer des Mietervereins.

Rund 150 Mitglieder waren am Nachmittag des 21. April in das frisch sanierte Congress Center Hamburg gekommen, um an der Versammlung teilzunehmen und über wichtige Entscheidungen für die Zukunft des Vereins abzustimmen. Sie wählten auch die übrigen Mitglieder des Vorstands. Als stellvertretende Vorsitzende wurde Marielle Eifler in ihrem Amt bestätigt. Der langjährige Vorsitzende Sigmund Chychla hatte aus Altersgründen nicht erneut für sein bisheriges Amt kandidiert, sondern wird den Verein zukünftig als 1. Schriftführer unterstützen. Er bleibt damit im geschäftsführenden Vorstand. Neben dem 2. Schriftführer Stefan Schmalfeldt wurden auch die Schatzmeis-

terin Melanie Offermann und die beiden Beisitzerinnen Dr. Lisa Rödel und Corinna Mertz wiedergewählt.

Zur Person: Dr. Rolf Bosse



In den vergangenen 14 Jahren haben viele Mitglieder Dr. Rolf Bosse als engagierten und leidenschaftlichen Rechtsberater kennengelernt. Der Jurist mit der kräftigen Stimme fing im Januar 2008 als Honorarkraft in der Rechtsabteilung des Mietervereins zu Hamburg an, kam im Juni als Vollzeitleistende an Bord und arbeitete sich im Laufe der Jahre an die Spitze des Vereins hoch. Seit Januar 2022 ist er Geschäftsführer und übernahm im April auch das Ehrenamt des Ersten Vorsitzenden. Bosse ist Vater von vier Söhnen und lebt mit seiner Frau und deren beiden Kindern in Wilhelmsburg. In seiner Freizeit trifft sich der 46-jährige gerne mit seinem Doppelkopf-Stammtisch und restauriert gemeinsam mit seiner Frau, die ebenfalls Juristin ist, ein altes Segelboot.



Lukas Siebenkotten (r.) und Melanie Weber-Moritz (3.v.l.) gratulierten dem neuen Vorstand des Mietervereins zu Hamburg (v.l.): Melanie Offermann, Siegmund Chychla, Dr. Rolf Bosse, Dr. Lisa Rödel und Stefan Schmalefeldt. Die Stellvertretende Vorsitzende Marielle Eifler und die Beisitzerin Corinna Mertz konnten krankheitsbedingt nur digital an der Mitgliederversammlung teilnehmen. Foto: Salewski

Siegmund Chychla hatte sich bereits zum Jahresende 2021 aus der Geschäftsführung des Mietervereins zu Hamburg zurückgezogen und ist in den Ruhestand gegangen. Die jahrzehntelange Arbeit des Rechtsanwalts beim Mieterverein und seinen Einsatz für die Mieterbewegung lobten alle Redner des Abends. Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbunds (DMB), bedankte sich auch für Chychlas Arbeit im Präsidium des DMB, dem er seit vielen Jahren angehört. Außerdem hob er besonders Chychlas Editorial im *MieterJournal* hervor, das er immer mit großem Interesse gelesen und sich über dessen Meinungsstärke und klaren Worte gefreut habe, so Siebenkotten.

In seiner Rede bemängelte der DMB-Präsident den Koalitionsvertrag zwischen SPD, Grünen und der FDP in Berlin.

Beitrag angehoben



Die Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg hat am 21. April 2022 eine Beitragsanpassung beschlossen. Zuvor war es dem Verein durch eine eiserne Kostendisziplin und einen starken Mitgliederzuwachs gelungen, den Beitrag mehr als zehn Jahre lang stabil zu halten. Mit einer Anhebung um acht Prozent bleibt die Anpassung erheblich unter der Inflationsrate (17,2 Prozent seit 2013). Der Jahresbeitrag steigt ab Januar 2023 von bisher 75 auf 81 Euro. Dann liegt der reguläre Mitgliedsbeitrag bei monatlich 6,75 Euro. Die Beitragsanpassung um jährlich sechs Euro gilt auch für Mitglieder mit abweichender Beitragshöhe.

Im Hinblick auf den Mietenanstieg bei Neuvermietung und im Bestand fehle es an substanziellen Neuregelungen. Hoffnung mache ihm das „Bündnis für sozialen Wohnungsbau“, das die Bundesregierung vor Kurzem nach Hamburger Vorbild ins Leben gerufen hat und an dem auch der DMB beteiligt ist. „Aber man wird nicht nur durch Bauen die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen. Man muss auch bezahlbaren Wohnraum erhalten“, forderte Siebenkotten. Dafür könnte beispielsweise die Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen erheblich verlängert werden. Siebenkotten war gemeinsam mit DMB-Bundesdirektorin Dr. Melanie Weber-Moritz aus Berlin nach Hamburg gereist. Weber-Moritz betonte, dass besonders die aktuelle Energiekostenexplosion Mieterinnen und Mieter sehr stark belasten würde. „Als Mieterbund sagen wir: Wir brauchen Lösungen, die uns entlasten, solange die Krise andauert“, so die Bundesdirektorin. Außerdem müsste der Gesetzgeber angesichts der hohen Inflation bei Indexmietverträgen dringend nachbessern. Weber-Moritz: „Indexmietverträge brauchen eine Kappungsgrenze. Sieben Prozent Inflation – das geht nicht!“

Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurden drei Personen für ihre langjährige Mitgliedschaft geehrt. So erhielten Dr. Mechthild Laska (78), Hans-Jürgen Odrowski (78) und Stephan Brückner die „Ehrenurkunde für langjährige Treue und wertvolle Mitarbeit in der Mieterbewegung“ sowie die „Ehrennadel in Silber“ vom Deutschen Mieterbund. Über diese Auszeichnung freuten sich auch zwei langjährige Mitarbeiter des Mietervereins. Isabell Baudisch (45), die Leiterin des Schreibbüros, arbeitet seit 25 Jahren beim Mieterverein und freute sich sehr über die

Anerkennung für ihren Einsatz. Auch der Jurist und Rechtsberater Robert Maase erhielt die „Ehrennadel in Silber“. Er ist ebenfalls seit 25 Jahren für den Mieterverein tätig und engagierte sich zwölf Jahre lang im Betriebsrat, acht davon als dessen Vorsitzender. „Ich empfinde die Auszeichnung als Ehre und Ansporn zugleich, ich habe mich wirklich sehr darüber gefreut“, sagte der 59-Jährige nach der Verleihung.

Die Mitgliederversammlung hat außerdem einigen Anpassungen der Satzung und einer Erhöhung der Mitgliedsbeiträge (siehe *Infokasten*) zugestimmt. Die Satzung musste aufgrund von Anforderungen der Finanzbehörde in marginalem Umfang geändert werden. Außerdem wurden bei der Gelegenheit einige Klarstellungen vorgenommen, die die Gemeinnützigkeit des Mietervereins zu Hamburg zum Ausdruck bringen. Die von der Mitgliederversammlung verabschiedete Fassung kann digital auf mieterverein-hamburg.de oder in der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor eingesehen werden. ■



Monika Labahn (76), ist seit den 1980er-Jahren Mitglied im Mieterverein und wurde auf der Mitgliederversammlung in ihrem Amt als Kassenprüferin bestätigt. Ihre erste Beratung beim Mieterverein hatte sie bei Siegmund Chychla, der damals Referendar war. Chychla beriet sie viele Jahre lang. „Er fragte mich irgendwann, ob ich ehrenamtlich beim Mieterverein tätig werden wolle.“ Hilfreich dafür war ihre berufliche Qualifikation: Labahn hat früher in einem Wirtschaftsprüfungunternehmen gearbeitet. Sie engagiert sich gerne beim Mieterverein und findet es gut, dass sich der Verein auch in die Stadtpolitik einmischte. Foto: stahlpress

Gemeinsam Stärke zeigen!

Der Mieterverein berät nicht nur im Einzelfall, sondern unterstützt auch Mieterinitiativen



Von Volker Stahl

Falsche Betriebskostenabrechnungen, gutsherrenartiges Gebaren von Großvermietern, fiese Entmietungversuche bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, unangekündigte Sanierungsmaßnahmen in Serie oder mangelnde Mitsprachemöglichkeiten bei der Gestaltung der Außenanlagen – die Ursachen für den Zusammenschluss von Mieterinnen und Mietern zu einer Initiative (Ini) sind vielschichtig. Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt seit Jahren Inis wie die „Gartenfreunde Arnimviertel“.

Bergfink, Buchfink, Buntspecht, Distelfink, Elster, Gimpel, Grünspecht, Kernbeißer, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperber, Zaunkönig und Zilpzalp sind im Innenhof der Langelohstraße 34 schon gesichtet worden. Wer die Initiative „Gartenfreunde im Arnimviertel“ im Stadtteil Osdorf besucht, taucht in eine mitten in der Großstadt liegende Idylle ein. Denn nicht nur zirpende, tirilierende oder aufgeregt piepsende Vögel fühlen sich auf dem großen Areal zwischen den Häusern wohl, sondern auch Bäume sowie unzählige Blumen, Pflanzen und Sträucher.

Tirilieren und Zirpen im Arnimviertel

Doch das scheinbar unbeschwerte Treiben von Flora und Fauna in dem kleinen Biotop zum Pläsier der Mieterinnen und Mieter ist seit einigen Jahren getrübt. Der Grund dafür sind von der SAGA seit dem Jahr 2014 an anderen Stellen der Siedlung mit ihren 34 Wohnblocks vorgenommenen Gartenbaumaßnahmen. Dabei beruft sich das städtische Wohnungsunternehmen darauf, dass das Viertel 1998 unter Denkmalschutz gestellt wurde, dieser habe zur Folge gehabt, dass die Gärten nach historischem Vorbild wiederhergestellt werden sollten – sehr zum Verdruss der Mieterschaft.

Das Denkmalschutzamt fordert laut einem von der SAGA am 20. April 2015 verbreiteten „Rundschreiben an die Mieter“ die Umsetzung folgender „denkmalpflegerischer Vorgaben“ auf den Grünflächen: „Einheitliche Erfassung der Terrassen mit Hainbuchenhecken. Hecken entlang der Fußwege sind in Hainbuche anzupflanzen, in Teilbereichen, in denen bereits heute

Liguster steht, darf dieser erhalten bleiben (einheitliche Schnitthöhe von 1,40 Meter). Bepflanzung im Vorgartenbereich nur an ausgewiesenen Standorten. Keine Aufstellung von Trennwänden, Palisaden, Pergolen und Zäunen. Keine Montage von Markisen.“

Hainbuchenhecken – wohin man auch schaut

Das Problem: Wo Neues entsteht, muss Altes weichen. Brombeerbüsche und Haselnussbüsche auf dem Gelände wurden radikal gerodet – mithin ein Hort für Bodenbrüter und Kleingetier. Durch einen „unansehnlichen Zaun“ sei das Buschwerk ersetzt



worden, kritisiert die Ini. Auch eine von einem Mieter im Jahr 1980 gepflanzte zwölf Meter hohe Konifere wurde gefällt. Nur der Innenhof an der Langelohstraße 34 blieb bis heute weitgehend verschont. „Bei uns haben bislang keine größer angelegten Rodungen stattgefunden, deshalb haben wir hier wohl die meisten Vogelarten“, berichtet Ini-Mitglied Anne Fischer, „aber allein durch die Neuanlage der Terrassen sind jede Menge Blühflächen zerstört und danach nicht wieder hergestellt worden.“ Zum Beweis zeigt sie Vorher-nachher-Fotos.

Zu rumoren begann es im Arnimviertel (Osdorf) vor acht Jahren, als die ersten Gartenbaumaßnahmen umgesetzt wurden. „Wir haben hier im Viertel eine extreme Vielfalt an Vögeln. Aber nach der Rodung von Sträuchern, Büschen und Bäumen hinter dem Haus Arnimstraße 13 saßen dort die heimatlos gewordenen Rotkehlchen völlig irritiert auf dem Griff meines Grünschnitt-Behälters – als wollten sie mich fragen, wie ich den Kahlschlag habe dulden können“, ärgert sich Sandra Requardt über die als

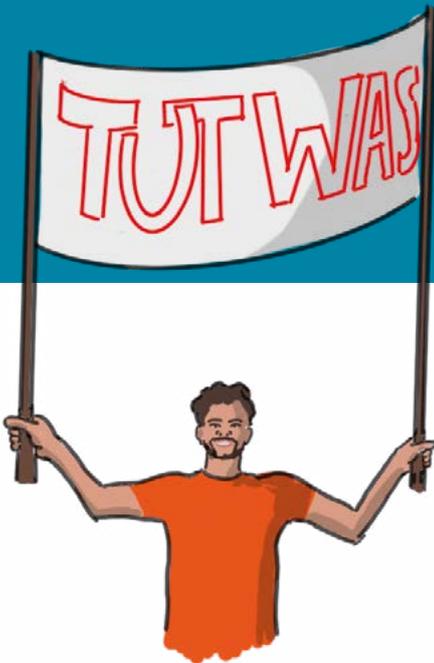
Kahlschlag wahrgenommenen Maßnahmen in der Nähe ihrer Wohnung.

Ehemalige Luftgausiedlung

Das Arnimviertel war von 1939 bis 1941 als „Luftgausiedlung“ nach Plänen des Architekten Rudolf Klophaus errichtet worden. Zusammen mit der Schwester-Siedlung „Bockhorst“ entstanden 500 Wohnungen, in die Offiziere der Wehrmacht mit ihren Familien einzogen. „Die einfachen zweigeschossigen Mietshäuser versuchen, am Landhauscharakter der Elbvororte festzuhalten“, schreibt der Architektur- und Kunstexperte Hermann Hipp in seinem Standardwerk zur

„Geschichte, Kultur und Stadtbaukunst an Elbe und Alster“ über den zeithistorischen Charakter der ehemaligen Offizierssiedlungen.

Während der Modernisierungsarbeiten in den vergangenen Jahren wurden diese Vorgaben in der Siedlung teilweise umgesetzt. „Zuvor wuchs dort alles üppig und vielfältig. Es war eine echte Idylle“, sagt Sandra Requardt, „stattdessen wurde umlaufend eine Hainbuchenhecke gesetzt und auf einer Seite wurden drei verschiedene Straucharten neu angepflanzt, die andere blieb hingegen kahl. Dort wurde kürzlich eine Hand voll Rasensaat verstreut.“ Es werde viele Jahre brauchen, bis die Sträucher wieder so hoch seien, dass sie Insekten und insbesondere Vögeln ein neues Zuhause bieten könnten, sagt die Mieterin. Und an der Arnimstraße 12-14 habe sich früher eine „zauberhafte dichte Hecke in vollem Grün“ befunden, die im Zuge der Neubepflanzung entfernt worden sei, schildert Initiativen-Mitglied Jutta Lichte ein weiteres Beispiel für den Kahlschlag. „Ich wünsche mir von der SAGA,



dass sie künftig klare Aussagen macht und sich bei der Verordnung von Maßnahmen nicht hinter dem Denkmalschutz versteckt“, sagt Lichte.

Frustrierte Mieterinnen und Mieter

Auch Mitstreiterin Anne Fischer ist frustriert und erinnert sich noch gut daran, wie es bis zum Jahr 2014 lief: „Vorher konnten wir uns – unter Kenntnis und vielfach mit Wohlwollen der Geschäftsstelle – auch bei der Gestaltung der Innenhöfe einbringen, eher frei nach dem Motto: ‚Leben und leben lassen‘. Es gab über viele Jahre hinweg einen Sanierungsstau im Viertel, und auch in den Grünanlagen ist nicht immer eine regelmäßige Pflege seitens des Vermieters erfolgt. Die Mieter haben sich hier vielfach selbst gekümmert. Aber seit den groß angelegten Sanierungen gilt die Devise: ‚Das Viertel soll vor allem sauber und ordentlich aussehen.‘“ Zur Begründung der naturfeindlichen Maßnahmen werde der Denkmalschutz vorgeschoben, mutmaßen die Gartenfreunde. „Mit dem Denkmalschutz-Argument darf der Naturschutz nicht torpediert werden“, sagt Werner Amann, der seit 45 Jahren im Viertel lebt, „vor allem die Laubbäume müssen geschützt werden.“

Zu den Vorwürfen der Mieter-Ini erklärt SAGA-Sprecher Gunnar Gläser: „Auch im Rahmen der Modernisierung wurden in den Jahren 2014 bis 2020 keine größeren Flächen der Außenanlagen der Siedlung umgestaltet.“ Vielmehr seien „die Bereiche dicht um die Häuser aufgrund von Drainagearbeiten zur zwingend notwendigen Trockenlegung der Keller und Leitungssanierungen betroffen“ gewesen. Gläser: „Die Innenhöfe beispielsweise sind größtenteils im bisherigen Zustand vorhanden. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme wurden die

Außenanlagen wiederhergestellt und entsprechend den Vorgaben beziehungsweise Empfehlungen des Denkmalschutzes neu bepflanzt.“ Vor allem bei der Vorgartenbepflanzung gäbe es diesbezüglich genaue Festlegungen des Denkmalschutzes, erläutert Gläser.

SAGA setzt Denkmalschutzauflagen um

Dass die Bewohner sich nicht mit allem abfinden und richtig Kante zeigen können, haben sie vor einigen Jahren bewiesen, als sie mithilfe des Mietervereins zu Hamburg im Arnimviertel gegen die Rodung am Wüstenkamp klagten und vor dem Amtsgericht Blankenese recht bekamen. „Am Wüstenkamp wohnt seit einiger Zeit eine Familie, die ihren Vorgarten in ein Biotop verwandelt hat“, berichtet Werner Amann, „dort herrscht Biodiversität in Reinkultur – mit Apfelbäumen, Haselnusssträuchern, Büschen, Blumen sowie einem Wildbienenhotel und Brutkästen für Vögel. Mithilfe von Herrn Bosse vom Mieterverein und dem Nabu haben die Mieter durchsetzen können, dass dieses Biotop bestehen bleiben darf.“

Das möchte die Mieter-Ini auch für weitere Grünflächen und die anderen Vorgärten in Anspruch nehmen können. Und die Chancen dazu ständen gut, meint Dr. Rolf Bosse. Der neue Mietervereinschef hat die Ini von 2014 bis 2020 betreut und die Aktivisten als „sehr gut organisierte Mieter“ kennengelernt: „Sie verstehen es, die Forderungen der SAGA kritisch zu hinterfragen und sich nötigenfalls auch zur Wehr zu setzen.“ Das sei zwar kein Alleinstellungsmerkmal, aber im Arnimviertel besonders ausgeprägt.

Ini wehrt sich mithilfe des Mietervereins

Im Zusammenhang mit den Anfragen der Mieterschaft des Arnimviertels wurde deutlich, dass die SAGA in Fällen, in denen es ihr schwer fällt, ihr Tun zu rechtfertigen, die Kommunikation stark reduziert. „Das ist schade, da der Diskurs regelmäßig zu deutlich zufriedenstellenderen Ergebnissen für beide Seiten führt als Ignoranz oder gar streitige Auseinandersetzung“, sagt Dr. Bosse und nennt ein Beispiel: „In einem Fall, in dem eine Mieterin eine Sichtschutzwand errichtet hatte,

hat es bis zum Gerichtsverfahren gedauert, bis die Angelegenheit einvernehmlich geklärt wurde. Das hätte auch schon eher passieren können und damit Nerven und Geldbeutel geschont – von der Auslastung der Gerichte ganz zu schweigen.“

Große Vermietungsgesellschaften weisen, so die Erfahrung des Mietervereins, allerdings häufig ein solches Muster in der Kommunikation auf. Insbesondere dann, wenn es, wie im modernen Geschäftsalltag üblich, keine festen Ansprechpartner mehr für einzelne Mieter sondern Pools gibt mit Mitarbeitern, die den Sachverhalt jeweils nur aus der elektronischen Dokumentation kennen.

Doch es gibt Hoffnung. „Bei unserem regelmäßigen Austausch mit Vertretern der SAGA-Geschäftsleitung haben wir das Thema Kommunikation am Beispiel des Arnimviertel diskutiert und konnten feststellen, dass bei der SAGA durchaus der Wille zu Reflexion und Selbstkritik besteht“, sagt Dr. Bosse und hofft, dass es nicht nur im Arnimviertel in Zukunft „partizipatorischer“ ablaufen wird.

Die SAGA suche durchaus das Gespräch mit den Mietern, betont hingegen Pressesprecher Gläser: „Darüber hinaus begrüßen wir das Engagement



WER SICH NICHT WEHRT, MACHT WAS VERKEHRT!



der Mieterinnen und Mieter sehr, die sich für die Gestaltung ihres Wohnumfeldes einsetzen. Neben dem Angebot, Hochbeete zu bepflanzen, sind grundsätzlich auch weitere kleinteilige Veränderungen im Quartier, wie beispielsweise Blühwiesen in Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter und in Abstimmung mit uns denkbar.“ Man stehe „bereits im Austausch mit den Mieterinnen und Mietern“ und habe „eine gemeinsame Begehung im Sommer dieses Jahres angeboten“, so Gläser. „Dabei möchten wir sowohl die Anregungen der Mieterinnen und Mieter aufnehmen als auch die Einhaltung von Denkmalschutzvorgaben bei den Bepflanzungen und Umgestaltungen durch die Mieterinnen und Mieter selbst erörtern.“

Gemeinsam ist viel erreichbar

Dass eine Mieterschaft bei engagiertem und vor allem gemeinsamen Handeln viel erreichen kann, hat die Ini in der Arnimsiedlung vorgemacht: So konnte eine Modernisierungsvereinbarung mit der SAGA geschlossen werden, die Ausweichunterkünfte und Mietminderung während der Bauphase sehr fair geregelt hat. Darüber hinaus wurde die angekündigte Mieterhöhung ganz erheblich gekürzt. „Dies war möglich, weil Mieterinnen und Mieter die Unterstützung des Mietervereins Hamburg hatten und sich zugleich selbst in erheblichem Maß mit eingebracht haben. Initiativenarbeit at it's best!“, lautet das Fazit von Dr. Bosse. Jetzt muss nur noch das „Gartenproblem“ zur Zufriedenheit der Gartenfreunde gelöst werden!

Aktuell betreuen die Initiativen-Beauftragten des Mietervereins knapp drei Dutzend Mieter-Inis (siehe Interview auf Seite 11). Eine davon ist die von Mietervereins-Rechtsanwalt Lukas Baer betreute „Jürgen-Töpfer-Straße 26-36“. Auch der Erfolg dieser Hausgemeinschaft im Stadtteil Ottensen zeigt, dass es sich nicht nur lohnt, sofort gegen zweifelhafte Betriebskostenabrechnungen vorzugehen. Merke: Auch wenn man als Nachzügler zu einer Mitgliedergruppe dazu stößt, kann sich dies noch handfest lohnen.

Mieterverein betreut drei Dutzend Inis

So hatte Baer die Mitglieder in der Jürgen-Töpfer-Straße bereits zu der Betriebskostenabrechnung 2019 erfolgreich vertreten. Neben einer Reduzierung bei den Aufzugs-

kosten, einer 15-prozentigen Kürzung der Heizungs- und Warmwasserkosten und der Streichung einer unzulässig zusammengefassten Position mit dem griffigen Namen „Wartung-Lüftung-Sanitär-Dach“ musste insbesondere der formal unwirksame Posten „Hausmeister-Hausreinigung“ von der Vermieterseite komplett gestrichen werden. Allein die Position „Hausmeister-Hausreinigung“ machte für eine 87 Quadratmeter große Wohnung satte 390 Euro aus. „Bei Widersprüchen gegen Betriebskosten ist in der Regel Eile geboten, da Fehler in der Abrechnung nur innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung geltend gemacht werden können“, sagt Baer. Sei aber ein Fehler, wie hier, formeller Natur, so laufe diese Frist gar nicht erst an. Aus diesem Grund konnten auch Mitglieder, die erst mit der Betriebskostenabrechnung 2020 Hilfe bei Lukas Baer suchten, noch in den Genuss der Kostenstreichung kommen. „So eine freudige

nach Abschluss der Bauarbeiten. Auch hier bleibt Lukas Baer am Ball.

Auch seine Kollegen Paul Mann und Peymann Khosrawi düsen derweil im Auftrag der Mieterinnen und Mieter mit den Smarts „Willi 1“ und „Willi 2“ durch die Stadt. Aktuell befasst sich Mann intensiv mit einer angekündigten Modernisierungsmaßnahme inklusive Aufstockung in der Amandastraße 30-34 in Eimsbüttel. „Hier geht es darum, zunächst die Rechte der Mitglieder zu wahren, insbesondere Mietminderungsansprüche. Außerdem arbeiten wir daran, die Kommunikation mit dem Vermieter zu verbessern, sodass die Baumaßnahmen für unsere Mitglieder planbarer werden“, berichtet Mann.

Rechtsanwalt Paul Mann düst mit „Willi 1“ durch die Stadt

Die Frage nach seinem größten Erfolg mit einer Ini beantwortet der Initiativen-Beauf-



Nachricht hat natürlich bei vielen neuen Mitgliedern erst einmal ein Lächeln verursacht“, schmunzelt Baer.

Mietergemeinschaft spart viel Geld

Der junge Rechtsanwalt betreut auch seit Jahren die Mietergemeinschaft am Friedrich-Ebert-Hof (Altona). Dort wird von der SAGA weiterhin fleißig gebaut. Die Mitglieder sind zunehmend genervt, denn die Bauarbeiten dauern bereits länger als ursprünglich angekündigt. Derzeit wird Mietminderung von vielen Mitgliedern umgesetzt. Die SAGA bestätigt zwar grundsätzlich das Minderungsrecht, hüllt sich aber hinsichtlich der von ihr akzeptierten Höhe in Schweigen und verweist auf eine Prüfung der Minderungen

tragte des Mietervereins ohne Zögern: „In der Warnstedtstraße haben wir über mehrere Jahre den Betriebs- und Heizkosten widersprochen. Dort wurden nach einem Rechtsstreit über mehrere Instanzen im Ergebnis Kostensenkungen im deutlich sechsstelligen Bereich erwirkt. Das ist monetär sicherlich ein großer Erfolg gewesen.“ Auch dem umstrittenen Großvermieter Vonovia ist Mann mit seinem scharfen juristischen Sachverstand zur Freude seiner Mandanten schon oft auf die Nerven gegangen: „Da gibt es reihenweise Verfahren hinsichtlich ausgearbeiteter Modernisierungsmieterhöhungen durch die Vonovia, bei denen wir erfolgreich deren Unwirksamkeit gerichtlich feststellen lassen konnten.“ Fazit: Wer sich nicht wehrt, macht was verkehrt! ■

Interview: Paul-Hendrik Mann, Initiativenbeauftragter des Mietervereins „Gemeinschaftliches Vorgehen erzeugt mehr Druck“

Aktuell ist kein Rechtsanwalt des Mietervereins zu Hamburg häufiger in der Stadt unterwegs als Paul-Hendrik Mann. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit ihm über seine Arbeit.



Foto: Saeowski

Wie sieht Ihr Jobprofil aus?

Meine Tätigkeit ist recht vielschichtig. Zunächst einmal betreue ich diverse Mietergemeinschaften zu verschiedenen mietrechtlichen Themen. Initial gibt es in der Regel Ankündigungen irgendwelcher Art von der Vermieterseite, zum Beispiel Modernisierungsankündigungen, Nebenkostenabrechnungen oder Mieterhöhungen. Hierauf melden sich Mitglieder bei uns mit Beratungsanfragen.

In den Fällen, in denen mehrere ähnlich gelagerte Sachverhalte vorliegen, versuchen wir eine Vernetzung der Mieterinnen und Mieter zu unterstützen. Dies geschieht zunächst, indem wir Rundschreiben verteilen und die Betroffenen allgemein über Rechte und Pflichten bezüglich der aktuellen Problemstellung zu informieren. Außerdem organisieren und begleiten wir Versammlungen, in denen wir uns gemeinsam mit den betroffenen Mitgliedern und sonstigen Mieterinnen und Mietern treffen und ein mögliches Vorgehen besprechen. Hierbei versuchen wir immer, eine gute Vernetzung auch unter den Mieterinnen und Mietern zu ermöglichen und zu fördern.

Außerdem sind wir bemüht, innerhalb des Mietervereins zu Hamburg Strukturen zu etablieren, die es ermöglichen, auch größere Mietergemeinschaften effizient und umfänglich zu beraten. Gleichzeitig ist es wichtig, dass der Einzelfall nicht aus dem Blick gerät. Zudem bringe ich mich als Initiativenbeauftragter auch in die Hamburger Wohnungspolitik ein – zum Beispiel als Vertrauensperson der Volksinitiativen ‚Keine Profite mit Boden & Miete!‘.

Wie viele Inis betreuen Sie aktuell?

Etwa 20 bis 30 Initiativen, bei denen aktuelle Probleme oder Themen anliegen. Diese Zahl schwankt jedoch auch, je nachdem was in der Stadt gerade so passiert.

Warum schließen sich Mieterinnen und Mieter zusammen?

Das kommt immer ein wenig drauf an. Teilweise gibt es schon vor unserer Einschaltung tolle Hausgemeinschaften, sodass die ‚Initiative‘ eigentlich schon vorhanden ist und als aktuelle Themen nun mietrechtliche Probleme oder Fragestellungen hinzukommen.

Oft ist es aber auch so, dass die Mieterinnen und Mieter relativ anonym wohnen. Dann ist eine Versammlung immer eine gute Gelegenheit des gegenseitigen Kennenlernens und Grundlage einer Vernetzung. Grundsätzlich kann man sagen, dass ein gemeinschaftliches Vorgehen bei Themen, die alle Bewohnerinnen und Bewohner betreffen, sinnvoll ist. So erreichen wir regelmäßig eine höhere Durchschlagskraft gegen Vermieterinnen und Vermieter. Darüber hinaus erfordern mietrechtliche Auseinandersetzungen manchmal ein relativ dickes Fell der Betroffenen, zum Beispiel weil diese mit Mahnungen und Kündigungsandrohungen konfrontiert werden. In solchen Fällen ist es immer sinnvoller und leichter, als Teil einer Gemeinschaft zu agieren und sich gegenseitig den Rücken zu stärken.

In welcher Form unterstützt der Mieterverein diese Initiativen?

Wir versuchen im Rahmen unserer Kernkompetenz zunächst, mietrechtlich optimale Lösungen und Wege aufzuzeigen. Hierbei wird unsere Arbeit erleichtert, wenn wir möglichst viele Mitglieder gemeinschaftlich gegenüber Hausverwaltungen oder Vermieterinnen und Vermietern vertreten. Außerdem helfen wir Vernetzungsstrukturen aufzubauen – Mail-Verteiler oder die Durchführung von Versammlungen. Letztlich haben wir Sachverständige in unserem Umfeld, die etwa bei Modernisierungsankündigungen den aktuellen Erhaltungszustand der Liegenschaft feststellen können. Hier vermitteln wir den Kontakt und helfen bei der Auswertung der erstellten Gutachten.

Dies hilft im weiteren Vorgehen bei der Abwehr von Modernisierungsmieterhöhungen.

Persönlicher Kontakt ist wichtig: Sind Sie zu den Terminen eigentlich meist mit einem der beiden Mietervereins-Smarts ‚Willi1‘ und ‚Willi2‘ unterwegs?

Das kann durchaus sein – kommt aber auch darauf an, ob und wo mögliche Folgetermine liegen und zu welchen Uhrzeiten die Termine stattfinden. Vor allem tagsüber ist der ÖPNV teilweise verlässlicher als der Hamburger Stadtverkehr mit dem Auto.

Richten sich die Inis in der Mehrzahl gegen das Gebaren privater Großvermieter oder von Konzernen wie Vonovia?

Das ist ganz unterschiedlich. Natürlich spielen Großvermieter und Konzerne schlichtweg aufgrund der Größe des Wohnungsbestands eine gewisse Rolle. Es gibt jedoch regelmäßig auch diverse Anfragen von Mitgliedern kleinerer oder mittlerer Vermieterinnen und Vermieter.

Kommt es häufig zum Rechtsstreit vor Gericht oder lenken viele Vermieter ein, sobald sich der Mieterverein einschaltet?

Im Mietrecht geht es oft um einen angemessenen Interessensausgleich. Wir versuchen regelmäßig, eine Einigung mit der Vermieterseite zu erzielen, die den Interessen und Rechten unserer Mitglieder gerecht wird. In vielen Fällen gelingt es, eine solche Einigung herbeizuführen. Hierbei stellen wir fest, dass Vermieterinnen und Vermieter oftmals einigungsbereiter sind, wenn eine Vielzahl der betroffenen Mieterinnen und Mieter von uns als Mitglieder vertreten werden. Es zeigt sich, dass ein gemeinschaftliches Vorgehen, insbesondere außergerichtlich, mehr Druck auf die Vermieterseite erzeugen kann. Erst wenn eine nachhaltige außergerichtliche Klärung nicht gelingt, müssen auch Prozesse geführt werden. Hier versuchen wir rechtsschutzversicherte Mitglieder mit guten Erfolgsaussichten in der Sache in derartigen Auseinandersetzungen zu begleiten.



Stadtteil-Rundgang (21)

Grüner Deckel, Hagenbeck und Zwiebeltürmchen

Mit Inge Zichel durch Stellingen



Hobby-Historikerin: Inge Zichel vom Bürger- und Heimatverein Stellingen bietet interessante Rundgänge durch den Stadtteil an.

Von Sabine Deh

In Stellingen gibt es einige Entwicklungen, die die Gemüter erhitzen: Die schleppende Realisierung des Quartiers „Neue Mitte Stellingen“ zum Beispiel oder der Anblick der neuen Mietskaserne am Basselweg, die irgendwie an einen Hochsicherheitstrakt erinnert. Aber kein Thema beschäftigt die Anwohner so sehr wie der Bau des A7-Lärmschutzdeckels. Bereits 1989 titelte *Der Stellingler*: „Die Autobahn muss untertunnelt werden“.

Als die Bauarbeiten 2016 endlich starteten, war Inge Zichel, Vorsitzende vom Bürger- und Heimatverein Stellingen, oft vor Ort und informierte sich bei dem Bauleiter über den Stand der Dinge. „Wenn der Deckel endlich fertig begrünt ist, wird er eine Bereicherung für den Stadtteil“, glaubt die 73-Jährige. Dass das scheinbar unscheinbare Stellingen viel mehr zu bieten hat als den Autobahndeckel, will die begeisterte Hobby-Historikerin dem *MieterJournal* unbedingt zeigen.

„Deckel“ als Bereicherung für den Stadtteil

Als Treffpunkt hat sie den Wördemanns Weg/Ecke Imbekstieg gewählt. „Hier stehen wir quasi auf dem Deckel, auf den wir so lange gewartet haben“, erklärt unsere Begleiterin und deutet auf einige Baufahrzeuge, die in der Nähe im Einsatz sind. Gut 300 Millionen Euro hat der Lärmschutzdeckel gekostet, der im Februar 2021 nach langer Planungs- und Bauzeit endlich fertiggestellt war. Pro Tag passieren diesen Abschnitt der A7 mehr als 150.000 Fahrzeuge, die dort jetzt durch den neuen Tunnel brausen. Auf den Balkonen

und Gärten im Umkreis herrscht seitdem fast himmlische Ruhe. Auf der Einweihungsfeier wurde mit dem Sekt „Stellingen bedankt sich“ angestoßen. Auch die Bewohner der Reihenhaussiedlung am Imbekstieg, die aus Protest gegen den Autobahnlärm vor ihrer Haustür bereits vor 27 Jahren die Bürgerinitiative „Ohne Dach ist Krach“ gründeten, sind zufrieden, dass ihr sehnlichster Wunsch endlich in Erfüllung gegangen ist.

Großzügige Parkanlage entsteht

Im letzten Schritt der Baumaßnahme soll der Lärmschutzdeckel jetzt begrünt werden. Der Entwurf des Berliner Büros Weidinger Landschaftsarchitekten sieht für den Stellingener Deckel eine großzügige Parkanlage vor, die den bislang durch die



Das sanierte „Goldene Hochhaus“ aus den 1960er-Jahren im Försterweg. Eine Fassadendämmung aus schimmernden Aluminium-Platten sorgt für den glänzenden Effekt.

A7 zerschnittenen Stadtteil wieder zu einem „harmonischen Ganzen“ zusammenfügen soll. Nach Fertigstellung des Parks bietet das Areal voraussichtlich ab Ende 2023 eine 890 Meter lange Wegeverbindung zwischen Kieler Straße und Niendorfer Feldmark. Nördlich vom Wördemanns Weg entsteht ein Platz mit Treppen, der von Rasenflächen eingerahmt

wird, die zum Toben und Picknicken einladen sollen. Am Theodor-Schäfer-Damm wird eine neue Kleingartensiedlung gebaut.

Stellingen war mal dänisch, später preußisch

„Aber genug vom Deckel, jetzt wird es historisch“, verspricht unsere Stadtteilführerin und lenkt unsere Schritte vom Wördemanns Weg in Richtung Gazellenkamp zum Eingang der Diakoniestation „Alten

Eichen“. Ganz in der Nähe haben Archäologen Artefakte gefunden, die darauf hinweisen, dass Stellingen bereits seit der Steinzeit besiedelt wurde. Ab 1640 gehörte das ländliche Gebiet zu Dänemark, ab 1867 zur preußischen Provinz Schleswig-Holstein.

„Zwischen Wördemanns Weg, Gazellenkamp und Basselweg entwickelte sich ab Ende des 19. Jahrhunderts ein echtes Amüsierviertel“, verrät Zichel. Die Stellingener „Partymeile“ wurde sogar lobend im Ortslexikon des Deutschen Reiches erwähnt. In einigen Gasthäusern habe es Säle mit Platz für bis zu 1.000 Besucher gegeben. Auch am Langenfelder Damm und in der Kieler Straße reiheten sich die Ausflugslokale damals aneinander. 1907 öffnete Hagenbecks Tierpark seine Tore, kurz darauf sorgte der Karussellbauer Hugo Haase mit einem neuen Vergnügungspark für Aufsehen. Auf seinem Rummel in der damaligen Kaiser-Friedrich-Straße gab es eine Wasser-rutsche, einen Irrgarten und eine aufregende Gebirgsbahn. Eine echte Sensation.

Hagenbeck und Haase sorgten für Spektakel

Dann kamen die beiden Weltkriege. Der Spaß war erst mal vorbei. Für Kriegsflüchtlinge und ausgebombte Hamburger musste schnell bezahlbarer Wohnraum her. In Stel-



Die A7 in Höhe Stellingen: Pro Tag passieren rund 150.000 Fahrzeuge diesen Abschnitt der Autobahn.

lingen wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser auf freien Wiesen und Feldern gebaut. Seit den Wirtschaftswunderjahren entstanden nach und nach Fabriken, Verschiebehöfe und neue Straßen. Die Kieler Straße wurde immer breiter. Die in den 1970er-Jahren ausgebaute A7 teilte den Stadtteil dann in zwei Hälften, und Stellingen mutierte zum Durchfahrtsstadteil.

Erholung in der „Stellinger Schweiz“

Als wir die Tierparkallee erreichen, sind wir kurz abgelenkt, weil unser Blick auf eine riesige Bärenfigur fällt, die über den Zaun an der Rückseite des Zoos lugt. Wir schlendern an gepflegten Villen und dem Firmensitz von Velux-Fenster vorbei, der im Stil einer Pyramide gebaut wurde. Ein paar Meter weiter biegen wir links in einen Feldweg ab und stehen plötzlich im Landschaftsschutzgebiet „Stellinger Schweiz“. „Kaum zu glauben, dass wir hier mitten in der Stadt sind“, sagt unsere Führerin und atmet tief die frische Luft ein. Flink führt sie uns durch ein hügeliges, mit Bäumen bewachsenes Gebiet, vorbei an einem Bächlein, wilden Brombeersträuchern und duftenden Fliederbüschen. „Das Areal reicht bis zur Kollaustraße und endet nur einen Steinwurf entfernt vom Niendorfer Gehege“, so Zichel. Diese Wanderung würde aber unseren zeitlichen Rahmen sprengen. Wir drehen um und laufen ein Stück den Lokstedter Steindamm entlang.

Gut durchmischter Stadtteil

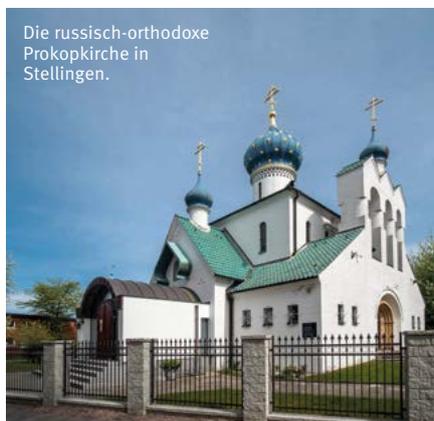
Vor dem Haupteingang des Tierparks betrachten wir die fernöstlich anmutende Pagode. In der Hagenbeckstraße staunen wir über die einfallslose Architektur der neuen Mehrfamilienhaus-Siedlung „Stellinger Quartier“, die im bewährten Klotz-Look gebaut wurde. „Die vergleichsweise günstigen Mieten sorgen dafür, das Stellingen völlig durchmischter ist“, berichtet Inge Zichel. In den Hochhaussiedlungen, Einzel- und Mehrfamilienhäusern würden junge Familien, Paare, Senioren, Auszubildende und Studierende leben. Eine



Mietshäuser am Sportplatzring/Ecke Basselweg: „Der skulpturale Ansatz des Neubaus sorgt für die besondere Wohnqualität der 123 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen“, wirbt der Vermieter.

73 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung im neuen roten Backsteinneubau am Sportplatzring/Ecke Basselweg wurde kürzlich online für eine Kaltmiete in Höhe von 473,53 Euro angeboten. Das ÖPNV-Angebot ist aus-

beginnen, die voraussichtlich 2024 bezugsfertig sind. Auch die SAGA will hier 280 neue Mietwohnungen bauen. Zum Verdruss vieler Eltern wird die kleine Schule am Sportplatzring abgerissen. Die Schüler werden an die Stadtteilschule am Brehmweg ausweichen.



Die russisch-orthodoxe Prokopkirche in Stellingen.

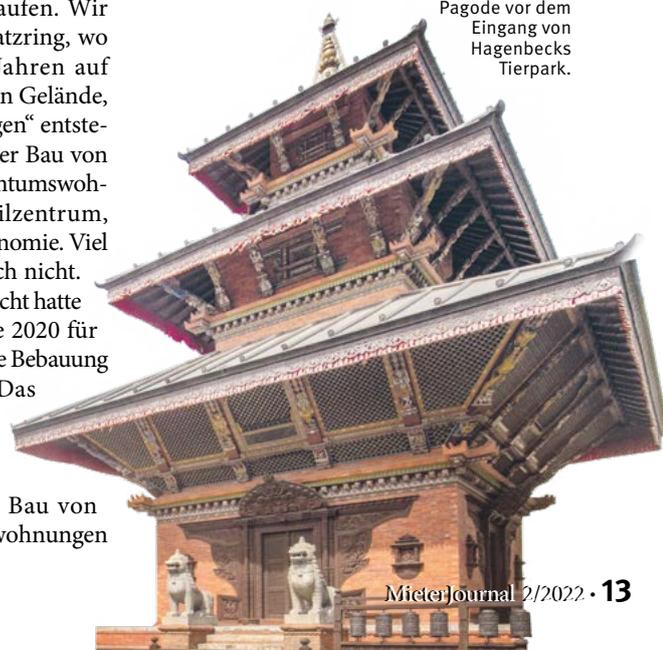
Zwiebeltürmchen als Hingucker

Zum Schluss wollen wir uns noch ein paar interessante Baudenkmäler anschauen. Über den Spanskamp gelangen wir zur Högenstraße. Zwischen Hochhäusern aus den 1960er-Jahren und den Parzellen eines Kleingartenvereins ragt der historische Wasserturm in den blauen Himmel. Früher fasste das Bauwerk bis zu 600 Kubikmeter Wasser, heute beherbergt es Eigentumswohnungen. „Stellingen steht auch für religiöse Vielfalt“, erzählt Inge Zichel. Im Stadtteil würden sich acht Gotteshäuser befinden. Das schönste sakrale Bauwerk dürfte aber die russisch-orthodoxe Kirche des heiligen Prokop an der Hagenbeckstraße sein, die mit ihren blauen Zwiebeltürmchen ein echter Hingucker ist. Nach einem wirklich spannenden Rundgang verabschieden wir uns im Koppelweg von unserer charmanten Stadtführerin, ganz stilvoll, vor der Freitreppe des unter Denkmalschutz stehenden Stellinger Rathauses.

gezeichnet. Busse, U- und S-Bahnen fahren im Minutentakt und sind fußläufig schnell erreichbar. „Dinge für den täglichen Bedarf kaufen wir im Einkaufszentrum Stellinger Hof an der Kieler Straße ein“, erzählt unsere Begleiterin.

„Neue Mitte“ mit 700 Wohnungen entsteht

„Hier befinden wir uns im Bereich Neu-Stellingen“, bemerkt Inge Zichel, als wir die Koppelstraße entlang laufen. Wir biegen ab in den Sportplatzring, wo in den kommenden Jahren auf einem 7,3 Hektar großen Gelände, die „Neue Mitte Stellingen“ entstehen soll. Geplant sind der Bau von etwa 700 Miet- und Eigentumswohnungen, einem Stadtteilzentrum, Einzelhandel und Gastronomie. Viel zu sehen gibt es aber noch nicht. Das Oberverwaltungsgericht hatte die vorgelegten Baupläne 2020 für „unwirksam“ erklärt, da die Bebauung zu eng angelegt wurde. Das Urteil führte zu Verzögerungen. Die Hamburger Magna Real Estate AG durfte kürzlich mit dem Bau von 141 frei finanzierten Mietwohnungen



Pagode vor dem Eingang von Hagenbecks Tierpark.

Stellingen in Zahlen

Einwohner: 26.955
 Fläche: 5,8 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 35,7%
 Wohnungen: 14.688
 Sozialwohnungen: 386
 Personen pro Haushalt: 1,7
 Ø Wohnungsgröße: 69,5 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 18,37 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, www.miete-aktuell.de)

Bei Auszug Bares

Die Mundsburg-Hochhäuser stehen unter Denkmalschutz, doch die Mieter werden vergrämt

Von Reinhard Schwarz

Sie sind ein echter Hingucker: die schicken weißen Wohn- und Bürotürme an der Mundsburg. Sie stehen unter Denkmalschutz. Wer in einem der drei Hochhäuser, Baujahr 1972 bis 1975, in luftiger Höhe wohnt oder arbeitet, genießt einen exklusiven Rundumblick auf Alster, Innenstadt oder in Richtung Stadtpark. Doch manche Mieter können der Aussicht momentan wenig abgewinnen, denn in dem Haus Winterhuder Weg 6 ist offenbar der Wurm drin. Viele der derzeit noch verbliebenen rund 40 Mietparteien fühlen sich durch Baulärm und Staub belästigt, einer der beiden Aufzüge in dem 26-stöckigen Wohnturm fällt immer mal wieder aus.

Zudem wurden vor einiger Zeit die Müllschächte gesperrt, sodass die Mieter Container im Parterre nutzen müssen – ärgerlich und vor allem beschwerlich für ältere und gehbehinderte Bewohner. Des Weiteren würden ihnen lukrative Zahlungen in Aussicht gestellt, berichten einige, sofern sie sich bereit erklärten, in absehbarer Zeit umzuziehen. Die Rede sei von maximal 15.000 Euro Auszugsprämie, aber auch weniger sei angeboten worden. Doch nicht nur das: Seit geraumer Zeit standen zahlreiche Wohnungen leer, in die nun nach einer Vereinbarung mit der Stadt Geflüchtete gezogen sind.

„Der Mundsburg Tower ist seit Jahren immer wieder Thema, unter anderem haben wir es häufig mit fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen zu tun“, resümiert Rechtsanwalt Peymann Khosrawi vom Mieterverein zu Hamburg: „Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Eigentümer des Mundsburg Towers versucht, Wohnungen, die bereits in Eigentum umgewandelt wurden, am Immobilienmarkt zu veräußern.“ Das sei aber nicht so lukrativ, sagt Khosrawi, „sofern noch Mieter darin wohnen. Bereits leere Wohnungen erzielen am Markt einen höheren Preis“. Denkbar sei auch eine „Luxusmodernisierung“ nach Auszug der Altmieten. Matthias Linnenbrügger, Pressesprecher der Think United Group, erklärt dazu: „Richtig ist, dass Wohnungen mittelfristig zum Verkauf angeboten werden, unabhängig davon, ob sie vermietet sind oder leer stehen.“

Linnenbrügger macht keinen Hehl daraus, dass Mietern der Auszug schmackhaft gemacht werden soll: „Richtig ist, dass allen Mietern im Hinblick auf die umfangreich

geplanten Baumaßnahmen ein ortsübliches angemessenes Angebot zur Aufhebung des Mietverhältnisses unterbreitet wurde, von dem ein kleiner Teil der Mieterschaft auch Gebrauch gemacht hat. Dabei stand es jedem offen, das Angebot anzunehmen oder das Mietverhältnis fortzuführen.“ Es sei aber nicht richtig, dass Unterhändler etwa mit unerträglichen Belästigungen durch Renovierungsarbeiten gedroht hätten. Von Einschüchterung also keine Spur? Nun ja: Die Betroffenen fühlten sich unter Druck gesetzt, und wollten auf keinen Fall ihren Namen im *MieterJournal* gedruckt sehen.

Der Pressesprecher bestätigt, dass ein Teil des Wohnturms bereits als Flüchtlingsunterkunft genutzt werde: „Richtig ist, dass wir derzeit 40 Wohnungen für diese Zwecke belegt werden, liegt einzig und allein im Ermessen der zuständigen Behörden.“ Diese hätten bei der Suche nach freien Unterkünften das Unternehmen angesprochen. Einer Tabelle der Innenbehörde zufolge sind seit dem 26. April nach und nach 300 Geflüchtete in das Haus mit seinen Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (34 und 60 Quadratmeter) gezogen. Das städtische Unternehmen fördern & wohnen betreut die neuen Bewohner.

Laut Linnenbrügger handele es sich „nicht um eine klassische Wohnungsvermietung, sondern um ein Leistungspaket, das auch Hilfestellung bei der Integration, Beratung, Service, Ausstattung oder Verpflegung beinhaltet“. Was die Stadt an die Eigentümer zahlt, wollte der Sprecher nicht sagen. Eine mehrfach gestellte Anfrage bei der Sozialbehörde zu diesem

Themenkomplex, auch zu dem Belegungs-schlüssel, blieb bis Redaktionsschluss unbeantwortet. „Aus der Unterbringungsnot der Geflüchteten Profit zu schlagen, ist schon übel genug. Dafür auch noch Altmieten zu drangsaliieren zeigt, dass es nicht um Hilfe, sondern nur um Abzocke geht. Mit solchen Vermietern darf die Behörde keine Verträge abschließen“, kommentiert Heike Sudmann, Bürgerschaftsabgeordnete der Fraktion Die Linke, den Vorgang.

Auch Mietervereinsvorsitzender Dr. Rolf Bosse sieht die Unterbringung von 300 Geflüchteten im Wohnturm Winterhuder Weg 6 kritisch: „Reicht die vorhandene Infrastruktur für so viele Bewohner? Da die Wohnungen klein sind, gab es schon immer einen Raum mit Waschmaschinen und Trocknern.“ Die Frage sei, ob deren derzeit geringe Zahl für Familien mit Kindern ausreiche. Aktuell gebe es im Haus drei Waschmaschinen und zwei Trockner, stellt Linnenbrügger klar: Es werde aber „sichergestellt, dass stets genügend Waschmaschinen und Trockner für sämtliche Bewohner des Hauses zur Verfügung stehen werden“. Bosse sieht hinsichtlich des Leerstands auch den Bezirk Hamburg-Nord in der Pflicht. Der Bezirk hätte „bereits vor Jahren Maßnahmen zur Beseitigung des Leerstands nach dem Wohnraumschutzgesetz“ ergreifen müssen. „Hierzu zählen neben Bußgeldern auch die Einrichtung einer Treuhänderschaft, gewissermaßen eine ‚Enteignung auf Zeit‘.“ ■

Seit Jahrzehnten Spekulationsobjekt: Wohn- und Gewerbetürme an der Mundsburg. Foto: Schwarz / stahlpress



Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (9)

Pfandleihhaus gab Lombardsbrücke den Namen

Sie befindet sich im Herzen der Stadt und trennt die Binnen- von der Außenalster – die Lombardsbrücke. Die Überführung ist mit ihren gusseisernen Leuchten, Korbbögen und Verzierungen nicht nur ein echter Hingucker, sondern gewährt auch einen Blick auf die Schokoladenseite der Stadt: Ballindamm, Jungfernstieg, Alsterfontäne, Rathausurm. Die Brücke markiert den alten Verlauf der Stadtbefestigung, die Außen- und Binnenalster voneinander trennte.

Von Volker Stahl

Die Brücke mit dem einzigartigen Panorama hat auch Künstler inspiriert, wie den Schriftsteller Hans Erich Nossack: „Es war nämlich spät nachts, der Engel lehnte bei einem der schönen Kandelaber an der Balustrade der alten Lombardsbrücke und blickte auf das Wasser der Binnenalster, in dem die Lichter des Jungfernstiegs tanzten.“ Doch das vom Architekten Johann Hermann Maack (1809-1868) entworfene Bauwerk hatte Patina angesetzt. Die Kandelaber mit ihren Schmuckbauteilen waren angerostet, die Natursteinfassade bröckelte, und die Beleuchtung entsprach nicht mehr dem heutigen Standard. In einem ersten Schritt erneuerte die Stadt im Sommer 2015 auf der Oberseite der Brücke Abdichtungen und Beläge. Die Oberflächen wurden mit Kopfsteinpflaster denkmalschutzgerecht hergerichtet. Anschließend wurden die Natursteinfassaden, Balustraden und das Mauerwerk der Schiffsdurchfahrten sowie die Kandelaber von der federführenden Verkehrsbehörde restauriert.

Während die steinerne Lombardsbrücke das Auge von Hamburgern und Touristen seit anderthalb Jahrhunderten erfreut, mussten ihre reparaturanfälligen hölzernen Vorgängerinnen in kurzen Abständen 1739, 1759, 1778 und 1827 erneuert werden. Die erste Brücke entstand Anfang des 17. Jahrhunderts entlang der alten Befestigungslinie – zunächst als namenlose schmale Klappbrücke, dann als Steg, später als befahrbare Holzkonstruktion.

Dank seiner Wehranlagen galt Hamburg während des Dreißigjährigen Krieges als uneinnehmbar. „Der Neubefestigung der Stadt verdanken wir nicht nur die Zerlegung der bis dahin noch ungeteilten Großen Alster in Binnen- und Außen-Alster, sondern auch die Entstehung des wegen seiner Lage vielgerühmten Bauwerks der Lombardsbrücke zur Verbindung der beiden in die Alster hervortretenden Wallenden“, schrieb Wilhelm Melhop 1932 in seinem Buch „Die Alster“. Vielgerühmt waren die bald nach dem von 1651 bis 1827 auf den Wallanlagen stehenden Pfandleihhaus benannten Holzbauten noch nicht. In das Leihhaus nahe der Brücke schleppten finanziell klamme Hanseaten einst ihre Wertsachen, um mit einem „Lombardkredit“ wieder Geld ins leere Portemonnaie zu bekommen.

Das Knirschen der Holzbrücke war Geschichte, als sich der Hamburger Bauinspektor Johann Hermann Maack daran

machte, ein Funktionalität und Ästhetik perfekt verbindendes Kunstwerk aus Stein zu schaffen. Für dessen heute noch als attraktiv wahrgenommene optische Gestaltung sorgen das mit maritimen Motiven verzierte Mauerwerk und acht gusseiserne Kandelaber mit je fünf Glaskugeln. Die zierlichen Lichtträger auf den Pfeilerköpfen mit ihren musizierenden Putten sind Werke von Carl Börner (1828-1905). Der Bildhauer erschuf auch die am Brückenbauwerk häufig wiederkehrenden Sinnbilder: Alsterschwan, Elbdelphin, Anker, Merkurstab und das Hamburger Wappen. „Der in Ziegeln und Quadern ausgeführte Brückenneubau fand allgemeinen Beifall; seine gefälligen Linien mit den drei fast gleichen Korbbögen der Durchfahrten fügten sich, namentlich nachdem die seitlichen Grünanlagen entwickelt waren, der Schönheit des Alsterbildes harmonisch ein“, lobte der Chronist Melhop. Der Schöpfer der imposanten Brücke, Hermann Maack, hatte sich schon zuvor mit einigen Bauten im Stadtbild verewigt. Die Adolphs- und Börsenbrücke, der Reesendammkai sowie zahlreiche Brücken über die Flotte entstanden nach seinen Entwürfen. Die eigens für die schwere Eisenbahn konstruierte Steinbrücke war jedoch sein Meisterwerk. Umso tragischer, dass er wenige Wochen vor der feierlichen Einweihung der Lombardsbrücke starb.

Seit dem 18. Juli 1868 verbindet die 65 Meter lange Brücke den Schienen- und Straßenverkehr zwischen den Bahnhöfen am Klostertor, Dammtor und der Sternschanze mit der damals selbstständigen preußischen Stadt Altona. Heute dient die Brücke primär dem Autoverkehr. Eine Verkehrszählung ergab vor einigen Jahren, dass sie täglich von 70.000 Autos und rund 1.000 Zügen befahren wird – Tendenz steigend! Das bleibt nicht ohne Folgen. „Nirgendwo in Hamburg stehen Autofahrer schöner im Stau als hier“, schrieb die *Hamburger Morgenpost* vor einigen Jahren süffisant. Seit 1953 entlastet die von dem Architekten Bernhard Hermkes entworfene, im typischen Stil des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg kühn geschwungene Neue Lombardsbrücke den Verkehr in der Hamburger City. Sie wurde 1963 wenige Wochen nach dem in Dallas ermordeten US-Präsidenten John F. Kennedy umbenannt.



Die Lombardsbrücke im Jahr 1958.
Foto: SHMH / Germin



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



Foto: Streckel

1 Vermieterin muss Treppenlift nicht erlauben

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 21. Dezember 2021, 921 C 158/20

Die Mieterin einer im 2. Obergeschoss eines Gründerzeithauses gelegenen Wohnung wollte gerne einen Treppenlift im Treppenhaus einbauen lassen. Es fiel ihr aufgrund einer Gehbehinderung zunehmend schwer, in ihre Wohnung zu gelangen. Sie hatte ihre Vermieterin mehrfach um Zustimmung gebeten, ihr verschiedene Angebote vorgelegt und eine zusätzliche Kautions angeboten. Doch die Vermieterin lehnte ab, da sie befürchtete, dass der Einbau eines Treppenlifts einen massiven Eingriff in die historische Bausubstanz bedeutete. Ein Rückbau sei nicht mehr möglich und die Optik des Treppenhauses wäre erheblich beeinträchtigt.

Die Klage der Mieterin hatte keinen Erfolg. Ein Mieter kann von seinem Vermieter zwar grundsätzlich verlangen, Veränderungen der Mietsache zu erlauben, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen. Das Gericht kam nach der Würdigung der verschiedenen Interessen jedoch zu dem Ergebnis, dass der Vermieterin die bauliche Veränderung nicht zugemutet werden könne.

Die Besonderheit bestand in diesem Fall darin, dass der Einbau eines Treppenlifts laut den Ausführungen eines eingeschalteten Sachverständigen unter Berücksichtigung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen und technischen Vorschriften technisch nicht möglich sei. Der Sachverständige hatte zudem erläutert, dass ein Treppenlift die Treppenbreite und die Breite der Treppenpodeste unzulässig verringern würde und führte aus, dass die Mindestanforderung an die Durchgangsbreite von einem Meter eine tatsächliche Mindestanforderung darstelle. Eine Unterschreitung sei in keinem Fall zulässig.

Das Gericht kam aus diesem Grund zu dem Ergebnis, dass die Interessen der Vermieterin überwiegen und ihr die Erteilung der Erlaubnis nicht zuzumuten sei. Sie dürfe nicht in ein gesetzwidriges Verhalten gezwungen werden.

Mitgeteilt von den Rechtsanwältinnen Steins & Schadendorff

Die letzte Mieterhöhung lag mehr als drei Jahre zurück. Die Mietparteien hatten sich damals noch auf eine nur geringe Mieterhöhung verständigt, weil der Allgemeinzustand der Wohnung unterdurchschnittlich war. Der Mieter verweigerte daher nunmehr gänzlich die Zustimmung zu der Mieterhöhung, da sich der Wohnungszustand nicht verbessert hatte. Er war der Ansicht, dass die Einordnung in die „gute Wohnlage“ unzutreffend sei. In der Nachbarschaft befinden sich Gewerbebetriebe, von denen störende Lärm- und Schmutzmissionen ausgehen. Im Mietshaus befindet sich zudem ein Gastronomiebetrieb, dessen Küche unter dem Schlafzimmer des Mieters gelegen ist. Von diesem Bereich geht bis circa 23 Uhr erheblicher Küchenlärm aus.

Das Gericht ging jedoch von einer richtigen Einordnung der Wohnung in die „gute Wohnlage“ nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2019 aus, sodass der Mieterhöhung zuzustimmen war. Mit den zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ wird der überwiegende Eindruck des näheren Wohnumfelds beschrieben. Die der Einordnung zugrunde liegenden Bewertungskriterien sind der Bodenwert, die soziale Zusammensetzung des Stadtteils, die Bebauungs- und Einwohnerdichte nebst Stockwerkzahl, der Grünflächenanteil im Umfeld sowie die Lärmbelastung. Eine einzelfallbezogene Abweichung der Einordnung des Wohnlagenverzeichnisses kommt lediglich bei einer offensichtlich nicht sachgerechten Einordnung in Betracht. Es ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Wohnlagenqualitäten durch Zu- oder Abschläge innerhalb der Spanne des Mietenspiegels berücksichtigt werden können.

Es ist weder die Lage der Wohnung im Vergleich zu anderen Wohneinheiten in der Martinistraße noch die Nähe zu viel befahrenen Straßen ein möglicher Grund, um von einer Einordnung in die gute Wohnlage abzuweichen. Die Martinistraße liegt in dem aufgrund seines urbanen Charakters mit zahlreichen Gründerzeitfassaden und Straßengrün als deutlich überdurchschnittlich einzustufenden Stadtteil Eppendorf. Bereits vor diesem Hintergrund führen etwaige Lärmbelastigungen nicht zu einer anderen Einordnung, weil sie auch für eine Wohnung in guter Wohnlage nicht atypisch sind und ausreichend durch Abschläge innerhalb des Rasterfelds des Mietenspiegels abgebildet werden können.

Mitgeteilt von den Rechtsanwältinnen Steins & Schadendorff

2 Mieterhöhung – Einordnung in normale/gute Wohnlage

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. September 2021, 44 C 154/20

Ein Mieter erhielt eine Mieterhöhung, nachdem sich die von ihm bewohnte Wohnung erstmals nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis in der „guten Wohnlage“ befand. Das Mietshaus ist zur Schottmüllerstraße (Bundesstraße 5)/Martinistraße ausgerichtet und liegt in Hamburg-Eppendorf.

3 Betriebskostenabrechnung – Hausstrom nicht umlagefähig

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 3. März 2022, 48 C 320/20

Das Gericht hatte über die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung zu entscheiden. Diese stellt eine geordnete Zusam-

menstellung der Einnahmen und Ausgaben dar. Maßgeblich sind die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit der Abrechnung für den Mieter. Hierfür ist es notwendig, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits auf der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, sodass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund sah das Gericht zwei Abrechnungspositionen als bereits formell unwirksam an: „Hausstrom“ und „Schornsteinfeger/Rauchwarnmelder“.

Laut Betriebskostenverordnung sind nur die Stromkosten für die Beleuchtung auf die Mietparteien umlagefähig. Die Abrechnungsposition „Hausstrom“ kann allerdings auch andere Kostenpositionen enthalten, wie etwa der Stromverbrauch einer Gemeinschaftsanlage oder sonstiger Verbrauchsstellen. Der Posten stellt somit eine intransparente und unzulässige Mischposition dar. Die Abrechnungsposition ist für den Mieter nicht prüffähig, weil diese nicht erkennen lässt, auf welche Verbrauchsstellen die umgelegten Stromkosten entfallen.

Die Abrechnungsposition „Schornsteinfeger/Rauchwarnmelder“ war als Zusammenfassung mehrerer Positionen ebenfalls nicht auf die Mietparteien umlagefähig. Die Aufgliederung nach den jeweiligen Kostenpositionen muss sich grundsätzlich an den Kostenarten, wie sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt sind, orientieren. Es ist dem Mieter nur so möglich zu erkennen, inwieweit lediglich die vereinbarten Betriebskosten in der Abrechnung angesetzt werden. In der Regel ist daher die Differenzierung nach den Kostenarten des in der Betriebskostenverordnung enthaltenen Betriebskostenkatalogs erforderlich. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist unzulässig. Dies gilt selbst dann, wenn die Positionen mit einheitlicher Rechnung gegenüber dem Vermieter abgerechnet worden sind.

Es kommt auch nicht darauf an, inwieweit der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche einzelnen Posten sich hinter der Sammelposition tatsächlich verbergen. Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung soll dem Mieter eine Prüfung der grundsätzlichen Abrechnungsfähigkeit einzelner Positionen gerade ohne Belegeinsichtnahme ermöglichen.

Die Betriebskostenabrechnung war daher in Teilen unwirksam.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

4 Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhungen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 3. März 2022, 44 C 173/19

Das Gericht gab einer Mieterin Recht, die sich unter anderem gegen eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gewehrt hatte.

Die Vermieterin hatte diverse bauliche Maßnahmen angekündigt, durch die nachhaltig Energie eingespart werden sollte. In der anschließenden Mieterhöhung nahm die Vermieterin hierauf Bezug. Dies reichte nach Ansicht des Gerichts nicht für eine wirksame Mieterhöhung. Es sind an die notwendige Erläuterung der Mieterhöhung keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Die Vermieterin hat jedoch bei Baumaßnahmen, durch die Energie eingespart werden soll, in der Erhöhungserklärung zumindest die alten und die neuen Wärmedurchgangskoeffizienten der renovierten Außenbauteile anzugeben. Dies war hier nicht erfolgt.

Es reichte zudem der Hinweis in dem Erhöhungsschreiben auf die zeitlich zuvor erteilte Modernisierungsankündigung nicht aus. Die für die Mieterhöhung relevanten Umstände müssen auch in dem Erhöhungsschreiben selbst oder in beigefügten Anlagen enthalten

sein. Des Weiteren war auch die Kostenaufstellung zu dem Erhöhungsschreiben nicht nachvollziehbar. Für ein wirksames Mieterhöhungsbegehren ist eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags erforderlich. Hierfür sind auch konkrete Angaben zu den in Abzug gebrachten Kostenanteilen, wie beispielsweise für Instandhaltung, notwendig. Dies war dem Erhöhungsschreiben ebenfalls nicht zu entnehmen, sodass es das Gericht als insgesamt unwirksam ansah.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

5 Genehmigung für die Haltung eines Irischen Wolfshundes

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 22. März 2022, 314a C 105/21

Einem Mieter ist die Haltung eines Irischen Wolfshundes zu erlauben, entschied das Amtsgericht Hamburg-Altona. Der Formularmietvertrag („Hamburger Mietvertrag“) enthielt hierzu die Klausel, laut der die Haltung eines Hundes der Genehmigung des Vermieters bedürfe. Der Vermieter hatte die Genehmigung unter anderem mit den Argumenten verweigert, dass sich Nachbarn gestört fühlen würden, ein Verkauf des Hauses erschwert und er letztlich verpflichtet wäre, jedem Mitbewohner die Haltung eines „Riesenhundes“ zu gestatten. Er befürchtete zudem eine Überbelegung der Wohnung.

Das Gericht stellte klar, dass die von dem Mieter gewünschte Hundehaltung von dem vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sei. Die in dem Mietvertrag enthaltene Bestimmung, laut der Hundehaltung grundsätzlich untersagt sei und der Genehmigung des Vermieters bedürfe, ist aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam. Das Gericht berücksichtigte zudem zugunsten des Mieters, dass er bereits in der Vergangenheit Hunde in der Wohnung gehalten hatte, ohne dass dies von der Vermieterseite beanstandet worden war. Des Weiteren war der Umstand zu berücksichtigen, dass der Mieter mit seiner Familie derzeit allein in dem Haus lebte, sodass sich andere Personen nicht durch die Hundehaltung gestört fühlen könnten. Das Gericht sah auch keine besonderen Gründe aufgrund der gewählten Hunderasse gegeben, die gegen ein berechtigtes Interesse des Vermieters sprechen würden. Laut dem Vortrag des Mieters solle es sich bei dem Irischen Wolfshund um eine sanftmütige, ausgeglichene Hunderasse mit ruhigem Charakter handeln, die sich auch sehr gut für Familien mit Kindern eigne. Der Vermieter hatte sich hierzu nicht geäußert. Nach dem Hamburgischen Hundegesetz ist die Hunderasse auch nicht als sogenannter „gefährlicher Hund“ eingeordnet.

Das Gericht ist zudem nicht der Ansicht, dass sich der Vermieter pauschal auf mögliche „Nachahmungseffekte“ berufen könne. Zum einen handelt es sich um ein Haus mit nur zwei selbstständig abtrennbaren Wohneinheiten, von denen der Mieter zurzeit eine bewohnt. Zum anderen besteht kein allgemeines Gleichbehandlungsgebot im Hinblick auf die Tierhaltung. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Einwilligung zu erteilen ist oder ob dem besondere Gründe entgegenstehen.

Es wäre zudem eine Genehmigung in Mehrparteienhäusern voraussichtlich überhaupt nicht mehr zu erlangen, wenn sich Vermieter pauschal auf drohende Nachahmungseffekte berufen könnten. Nach der erfolgten Interessenabwägung war dem Mieter daher die Genehmigung zur Haltung eines Irischen Wolfshundes zu erteilen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dennis Bandow

6 Anforderungen an Verwertungskündigungen

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 28. Juni 2021, 713 C 338/20

Ein Mieter wehrte sich erfolgreich gegen die Kündigung seiner Wohnung. Der Vermieter hatte die Kündigung mit einem Verwertungsinteresse begründet. Er wollte die sich auf seinem Grundstück

befindenden zwei Häuser abreißen und plante den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Das Mietshaus stammt aus den fünfziger Jahren und wies einen desolaten Zustand auf. Nach Erklärung der Kündigung kam es zudem zu einem Brand, der die vermietete Wohnung unbewohnbar machte.

Das Gericht hielt die Kündigung für nicht hinreichend begründet und damit für unwirksam. Im Rahmen einer sogenannten Verwertungskündigung aufgrund eines geplanten Abrisses und Neubaus ist es schon ausreichend, wenn mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz für nicht erhaltenswert hält. Des Weiteren muss er mitteilen, welche baulichen Maßnahmen er nach dem Abriss plant. Der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bedarf es nicht.

Die pauschale Angabe einer „desolaten Bausubstanz“ reiche allerdings nicht aus. In Ermangelung einer Konkretisierung des Zustands der vorhandenen Bauwerke lässt die Kündigung nicht erkennen, weshalb der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde.

Der Vermieter muss keine konkreten Angaben zur finanziellen Planung machen. Für eine wirksame Verwertungskündigung sei es jedoch nicht ausreichend, dass der Vermieter ohne nähere Angaben ausführt, der Grundbesitz stelle im Wesentlichen sein gesamtes Vermögen dar und ohne Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses würde er erhebliche Nachteile erleiden.

Die aufgrund eines Brandes eingetretene Unbewohnbarkeit der Wohnung führte zu keinem anderen Ergebnis. Es konnte offenbleiben, inwieweit der Mieter einen Instandsetzungsanspruch hatte oder ob eine Instandsetzung der Wohnung dem Vermieter aufgrund eines abrisssreifen Gebäudes nicht mehr zumutbar war. Der Vermieter hatte seine Kündigung nicht hiermit begründet, sodass das Gericht nicht über die Wirksamkeit einer entsprechenden Kündigung zu entscheiden hatte.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

7 Keine Ausnahme von der Mietpreisbremse bei nur mündlich mitgeteilter Vormiete

Amtsgericht Hamburg-Harburg,

Urteil vom 20. September 2021, 644 C 149/21

Ein Mieter verlangte von seinem Vermieter zu viel gezahlte Miete zurück, nachdem er die Miethöhe nach den Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse gerügt hatte. Das Mietverhältnis bestand seit April 2019. Nach den Regelungen der Mietpreisbremse darf die ortsübliche Miete im Fall von Neuvermietungen um nicht mehr als zehn Prozent überschritten werden. Der Vermieter berief sich auf eine Ausnahmeregelung in Form einer höheren Vormiete. Aufgrund dessen könne er die Miete verlangen, ohne gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen.

Dem stimmte das Gericht nicht zu. Der Vermieter konnte sich auf die entsprechenden Ausnahmeregelungen nicht berufen, da er den Mieter nicht über die Höhe der Vormiete informiert hatte. Diese Information hätte der Vermieter in Textform, wie beispielsweise durch eine entsprechende Angabe in dem Mietvertrag, erbringen müssen. Der Vermieter hatte jedoch nur behauptet, dass sich der Mieter nach seiner Kenntnis bei der Vormieterin nach der Höhe der Vormiete erkundigt hätte.

Sofern der Mieter, wie hier nach der Behauptung des Vermieters, die Information über die Vormiete aus einer anderen Quelle erlangt habe, reiche hier nach Auffassung des Gerichts eine bloß mündlich erfolgte Information nicht aus. Anderenfalls würde der Wille des Gesetzgebers umgangen werden.

Da hier keine Information in Textform erfolgt war, konnte sich der Vermieter auch nicht auf Ausnahmeregelungen zur Mietpreisbremse berufen. Er musste dem Mieter die zu viel gezahlte Miete zurückzahlen.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

8 Fehlender Internetanschluss ist kein Kündigungsgrund

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 7. September 2021, 315a C 19/21

Der Mieter einer Hamburger Wohnung hatte den Mietvertrag angefochten sowie hilfsweise fristlos und ordentlich gekündigt, weil die Wohnung nicht über einen Internetanschluss verfügte. Die Vermieterin verwies den Mieter auf den bei Mietbeginn vereinbarten Kündigungsausschluss von zwei Jahren und verlangte die restliche Mietzahlung, dies schließlich im Wege einer Zahlungsklage.

Der Mieter hatte sich nach seinem Einzug mit der Firma Vodafone in Kontakt gesetzt, um die Geschwindigkeit seines Internetanschlusses prüfen zu lassen. Nach Auskunft von Vodafone würde es kein schnelles angeschlossenes Netzwerk in der Wohnung geben und die Berater empfahlen daher die Verwendung eines ISDN-Anschlusses. Dieser konnte installiert werden, führte jedoch nicht zu dem gewünschten Ergebnis. Der Mieter setzte der Vermieterin in der Folge eine Frist zur Bereitstellung des Internetanschlusses. Da die Frist ergebnislos verstrich, erklärte der Mieter die Anfechtung des Mietvertrags aufgrund arglistiger Täuschung und kündigte hilfsweise fristlos sowie fristgemäß das Mietverhältnis. Der Mieter behauptete, er habe die Vermieterin zu Beginn des Mietverhältnisses darauf hingewiesen, dass er auf eine schnelle Internetverbindung aus beruflichen Gründen angewiesen sei. Er habe deutlich gemacht, dass die schnelle Internetverbindung ein wesentliches Merkmal zum Abschluss des Mietvertrags sei. Bei der Wohnungsübergabe zeigte noch ein Mitarbeiter der Vermieterin dem Mieter die Kabel Dosen in der Wohnung sowie den Verteiler im Keller. Der Mieter erhielt die Information, dass die ganze Wohnung bereits verkabelt und das schnelle Internet sofort nutzbar sei. Diese Internetverbindung sei dann aber tatsächlich nicht vorhanden gewesen.

Es lag nach Ansicht des Gerichts jedoch weder eine wirksame Anfechtung noch eine Kündigung des Mietvertrags vor. Es konnte dahinstehen, inwieweit ein Anfechtungsgrund wegen arglistiger Täuschung gegeben war, da der Mieter die Anfechtung schon nicht fristgerecht erklärt hatte. Er hatte die Anfechtung erst eineinhalb Jahre nach Mietbeginn und damit nicht innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist erklärt.

Der Mietvertrag ist auch nicht durch eine fristlose Kündigung beendet worden. Ein wichtiger Grund, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist unzumutbar gemacht hat, lag nicht vor. Der Beklagte selbst hatte durch sein Verhalten gezeigt, dass ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses zumutbar war. Er hatte seit seiner Mangelanzeige unmittelbar nach Mietbeginn die Wohnung immerhin noch über mehrere Monate bewohnt. Das Mietverhältnis ist somit durch die ordentliche Kündigung des Mieters beendet worden. Bis dahin schuldete der Mieter noch die Mietzahlung. Die Mietparteien hatten bei Mietbeginn vereinbart, dass das Mietverhältnis frühestens 24 Monate nach Mietbeginn ordentlich gekündigt werden könne. Es bestanden bezüglich dieser Regelung seitens des Gerichts keine Bedenken, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der vereinbarte Kündigungsausschluss sowohl für die Mieter- als auch die Vermieterseite gelten sollte.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____
SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____
SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



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 73.000 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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

Wie sehr sich Schäden, verursacht durch unvorhergesehene Ereignisse oder geplante Bauarbeiten, auf das Eigentum und die Planungen von Mietern auswirken können, wird vielfach unterschätzt. Manch einer musste im Zuge der Klärung seiner Ersatzansprüche gegenüber dem Vermieter schwere Vermögenseinbußen hinnehmen. Umso wichtiger ist die Schlussfolgerung, dass es sehr sinnvoll für Mieter ist, im Fall der Fälle die richtigen Maßnahmen zu ergreifen und auch eine eigene Hausratversicherung zu haben. Immerhin: Vermieter haften für ihre Untaten.



Die Fälle

1. Wasserschaden I

Bei einer Sanierung wurden die 40 Wohnungen eines Mehrfamilienhauses mit Wohnungswasserzählern ausgestattet. Anfang Januar 2014 brach ein Wasserrohr. Es trat so viel Wasser aus, dass die gesamte Wohnung der klagenden Mieter etwa fünf Zentimeter hoch unter Wasser stand. Die Mieter forderten neben einer hundertprozentigen Mietminderung die Erstattung der ihnen entstandenen Courtage- und Mietkosten für eine Ausweichwohnung. Außerdem wurde nach Fristsetzung durch den Mieterverein eine Rechtsanwältin eingeschaltet, deren Kosten ebenfalls zu erstatten seien.

2. Kellerschimmel

Im Keller der durch die Kläger angemieteten Doppelhaushälfte hatte sich Schimmel gebildet. Dieser hatte sich nach Ausfall einer Drainagepumpe verstärkt und die dort gelagerten Möbel- und Kleidungsstücke befallen, sodass diese entsorgt werden mussten. Mit ihrer Klage verlangten die Mieter Schadenersatz, weil der Vermieter trotz Mangelanzeige zwar die Pumpe repariert, aber sonst nichts getan habe, um den Schimmel zu beseitigen.

3. Wasserschaden II

Nach einem Wasserschaden verlangen die Mieter Ersatz der ihnen entstandenen Arbeitsleistungen für die Schaffung von

Baufreiheit, das Reinigen der Wohnung und die Beaufsichtigung der Arbeiter. In diesem Zusammenhang wird nicht nur ein Stundensatz geltend gemacht, sondern auch Ersatz für Fahrtkosten und Verdienstausschlag.

4. Kalte Räumung

Offenbar war es dem Ersteigerer eines Wohngebäudes zu mühsam, seinen Anspruch auf Räumung auf dem Rechtsweg durchzusetzen. Stattdessen ließ er sämtlichen Hausrat abtransportieren und vernichten. Die Bewohner verlangten Schadenersatz in fünfstelliger Höhe. Viel zu viel, behauptete der Käufer. In dem Haus habe sich nur wertloser Sperrmüll befunden.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Hamburg (27.8.2014 – 41 C 14/14) sah den Anspruch auf Erstattung der Courtage für die Ersatzwohnung als gegeben an. Diese Kosten seien vernünftiger und erforderlicher Aufwand gewesen, der nach den gesetzlichen Regelungen vom Vermieter als zur Instandsetzung Verpflichtetem zu tragen seien. Von den Kosten der Ersatzwohnung seien die eingesparten Mietzahlungen abzuziehen, insoweit sei eine Vorteilsausgleichung durch die Mieter vorzunehmen. Die vorgerichtlichen Anwaltskosten seien hingegen in voller Höhe als Verzugsschaden zu tragen.

Zu 2: Beim Amtsgericht Pinneberg (16.9.2021 – 80 C 96/20) blieb die Klage der Mieter auf Schadenersatz für die im Keller gelagerten Gegenstände erfolglos. Das

Gericht sah ein erhebliches Mitverschulden bei den Mietern, die durch anderweitige Lagerung der Gegenstände die Schäden hätten vermeiden können. Zudem waren die Angaben zu Alter, Neupreis und Zeitwert der Gegenstände zu unkonkret, und damit konnte der Vermieter erfolgreich das Bestehen eines Schadenersatzanspruchs bestreiten.

Zu 3: Das Landgericht Berlin (24.10.2005 – 76 S 177/05) sprach den Mietern Ersatz für 110 Stunden Arbeitsaufwand sowie höhere Fahrtkosten von der Ersatzunterkunft (in einer Gartenkolonie) zur Arbeit zu. Auch Verdienstausschlag für Tage, an denen Handwerker in der Wohnung beaufsichtigt werden mussten, wurde zugesprochen. (Hinweis: Ob Verdienstausschlag zu erstatten ist, ist in Hamburg hoch umstritten, daher sollten solche Ansprüche nicht als „sichere Bank“ angesehen werden.)

Zu 4: Der Bundesgerichtshof (23.6.2017, V ZR 175/16) hat in diesem Fall den ursprünglichen Bewohnern des Hauses Recht gegeben. Schließlich habe der Käufer pflichtwidrig die im Haus vorhandenen Gegenstände nicht dokumentiert und ihren Wert schätzen lassen. Daher muss er nun beweisen, dass die Angaben der Bewohner zu Bestand, Zustand und Wert der Gegenstände, die sich im Zeitpunkt der Räumung in dem Haus befunden haben sollen, unzutreffend sind. Dies zumindest dann, wenn die Angaben der Bewohner plausibel sind. Diese Grundsätze sind auf jeden Fall bei der „kalten Räumung“ anzuwenden, also auch dann, wenn zum Beispiel ein Dachboden zum Geschossausbau geräumt wird.

BGH-Urteile (76)

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

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Schreier

Betriebskostenabrechnung: Einsicht in Originalbelege

Urteil vom 15. Dezember 2021 – VIII ZR 66/20

Die Mieter wollten die Betriebskostenabrechnung überprüfen und wünschten daher eine Belegeinsicht beim Vermieter. Dieser schickte ihnen ohne weitere Begründung Kopien der Originale. Die Mieter verlangten jedoch die Einsichtnahme in die Originalbelege, die ihnen der Vermieter versagte. Nachdem zunächst das Amtsgericht Lüneburg den Mietern Recht gegeben hatte, bekam der Vermieter vor dem Landgericht Memmingen Recht. Hiernach sei der Anspruch auf Belegeinsicht mit der Vorlage von Kopien bereits erfüllt. Die Mieter hätten zudem nicht nachvollziehbar dargelegt, aus welchem Grund die Einsichtnahme in die Originale begehrt werde. Insbesondere hätten sie einen begründeten Verdacht auf Ungereimtheiten nicht vorgetragen.

Der BGH hingegen gab den Mietern Recht. Mieter hätten regelmäßig einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalbelege, ohne ein besonderes Interesse vorweisen zu müssen. Allein der Wunsch auf eine vollumfassende Überprüfung der Nebenkostenabrechnung rechtfertigt die Einsicht in die Originale. Ein Vermieter könne dies nur ausnahmsweise verweigern und lediglich Kopien übersenden, wenn er dies nachvollziehbar begründen könne. Dies gelte beispielsweise in den Fällen, in denen er selbst die Rechnungen lediglich in digitaler Form erhalten hat.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist zu begrüßen. Es liegen meist keine vernünftigen Gründe für die Weigerung der Vorlage von Originalbelegen vor. Insbesondere sind Originale regelmäßig gut lesbar, sodass eine zielführende Klärung kurzfristig möglich ist. Ein Begründungserfordernis für den Wunsch der Mieter auf

Einsicht in die Originalbelege wäre zudem nicht praktikabel und würde die Klärung verzögern und zu einer unnötigen Belastung des Mietverhältnisses führen. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Mieter grundsätzlich auch einen Anspruch auf Zusendung von Belegkopien haben, wenn eine Einsichtnahme in den Räumlichkeiten des Vermieters erschwert wäre, wenn dieser beispielsweise in einer anderen Stadt wohnt.

Getrennte Verträge für Wohnung und Stellplatz

Beschluss vom 14. Dezember 2021 – VIII ZR 95/20

Die Mieterin einer Wohnung in Berlin konnte zunächst laut Mietvertrag einen zum Grundstück gehörenden Parkplatz unentgeltlich mitbenutzen. Nach einem Eigentümerwechsel entschied sich der neue Vermieter, die Parkplätze zu vermieten. In diesem Zuge wurde ein zweiter Mietvertrag, der ein eigenes Kündigungsrecht von drei Monaten für den Stellplatz beinhaltete, abgeschlossen. Mit Schreiben vom 22. Februar 2019 kündigte die Vermieterin diesen Stellplatz. Die Mieterin hielt die Kündigung für unwirksam, da der Stellplatzvertrag mit dem Wohnraummietvertrag aus ihrer Sicht rechtlich eine Einheit bildete und daher nicht separat hätte gekündigt werden können. Sie klagte auf Feststellung der Unwirksamkeit, hatte in den Vorinstanzen hiermit jedoch keinen Erfolg.

Auch der BGH bejaht die Möglichkeit einer separaten Kündigung des Stellplatzes. Bei einem Wohnraummietvertrag und einem weiteren Mietvertrag über einen Stellplatz spreche eine tatsächliche Vermutung für die Selbstständigkeit beider Verträge. Grundsätzlich sei eine Widerlegung dieser Vermutung zwar möglich, wenn beispielsweise der Stellplatz sich auf dem gleichen Grundstück befinde und beide Vertragsabschlüsse gleichzeitig erfolgten. Dies könne die Annahme

rechtfertigen, dass der Stellplatzvertrag in den Wohnraummietvertrag einbezogen sei.

Im vorliegenden Fall fehle jedoch zum einen die Bezugnahme auf den Wohnraummietvertrag. Zudem seien auch die unterschiedlichen Kündigungsregelungen in den Verträgen zu beachten. Die identischen Kündigungsfristen der beiden Verträge seien hierbei unerheblich. Anders als beim Wohnraummietvertrag habe der Vermieter die Kündigung des Stellplatzes jedoch nicht mit einem berechtigten Interesse zu begründen. Zudem wurde die im Wohnraummietvertrag enthaltene Gestattung der Nutzung eines Stellplatzes durch Abschluss des Stellplatzmietvertrages ersetzt, sodass auch insoweit von zwei separaten Verträgen auszugehen sei.

Kommentar: Der BGH setzt seine bisherige Rechtsprechung fort. Grundsätzlich bilden zwei Verträge über Wohnraum und Stellplatz jeweils keine Einheit, sodass in der Regel der Stellplatz ohne Angabe von Gründen kündbar ist. Die Entscheidung macht jedoch deutlich, dass es sich für die Mieter jeweils lohnt, die Angelegenheit überprüfen zu lassen. Insbesondere in den Fällen, in denen zwischen Vermieter und Mieter der Mietgegenstand Wohnraum sowie der Stellplatz erkennbar eine Einheit bilden sollen, kann die Annahme eines einheitlichen Vertrags, ohne eine separate Kündigungsmöglichkeit für den Stellplatz, begründet sein. Neben einem gleichzeitigen Abschluss beider Verträge kann im Einzelfall auch eine räumliche Verbundenheit, beispielsweise bei einem erkennbar zu dieser Wohnung gehörenden Stellplatz, die Annahme einer rechtlichen Verbundenheit rechtfertigen. Bei dieser Sachlage hätten jedoch die Mieter im Fall einer eigenen Kündigung des Wohnraummietverhältnisses daran zu denken, gleichzeitig auch den Stellplatzmietvertrag zu kündigen.

Heizkostenabrechnung: Erfassung von Warmwasserverbrauch

Urteil vom 12. Januar 2022 – VIII ZR 151/20

Die Mieter leben in einem Mehrfamilienhaus mit einer Zentralheizung, die neben der Heizwärme auch das Warmwasser für die Wohnungen im Haus bereitstellt. Hierbei gibt es keinen Wärmemengenzähler, der den Verbrauch für Warmwasser zuvor getrennt erfasst. Daher errechnete die Vermieterin die Kostenanteile, die auf Heiz- und Warmwasser entfallen, mit einer in der Heizkostenverordnung geregelten Formel. Die Kostenaufteilung erfolgte für Heizung

und Warmwasser teils nach Wohnfläche sowie teils nach dem Ergebnis der in den Wohnungen vorhandenen Heizkosten- und Warmwasserzähler. Die Mieter hielten dieses Vorgehen für nicht korrekt, da insoweit eine nicht mehr vorschriftsgemäße – verbrauchsabhängige – Abrechnung vorläge und kürzten den in Rechnung gestellten Betrag um 15 Prozent. Nachdem das Amtsgericht ihnen ein Kürzungsrecht zugestanden hatte, gab das Landgericht der Vermieterin Recht.

Der BGH hingegen gab wiederum den Mietern Recht. In diesem Fall hätte ein Wärmemengenzähler aufzuzeigen, wie hoch der Anteil der Warmwasseraufbereitung an den Heizkosten des Gebäudes ausgefallen sei. Anderenfalls könne nicht mehr von einer verbrauchsabhängigen Abrechnung gesprochen werden. Dies gelte selbst dann, wenn in den einzelnen Wohnungen jeweils funktionierende Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler vorhanden sind. Die Mieter konnten daher von ihrem 15-prozentigen Kürzungsrecht gemäß der Heizkostenverordnung Gebrauch machen. Die von der Vermieterin gewählte Formel hätte nur dann Anwendung finden dürfen, wenn eine konkrete Erfassung der Wärmemenge nicht möglich ist.

Dies sei vorliegend nicht der Fall gewesen, da die Vermieterin ohne Weiteres einen Wärmemengenzähler an der Zentralheizung hätte einbauen lassen können.

Kommentar: Der BGH hat den praxisrelevanten Fall zu Recht zugunsten der Mieter entschieden. Häufig werden die Kosten für Heiz- und Warmwasser mit der Formel aus der Heizkostenabrechnung ermittelt, die für die Mieter kaum nachvollziehbar ist. Zudem führt dies häufig zu nicht plausiblen Verteilungen der Energiekosten für Heizung und Warmwasser. Von einer „echten“ Verbrauchsabrechnung kann in diesen Fällen deshalb nicht gesprochen werden. Den Mietern ist daher stets die Überprüfung der Heizkostenabrechnung zu empfehlen, da bei Fehlen eines Wärmemengenzählers ihnen regelmäßig das Kürzungsrecht zusteht.

Vorkaufsrecht: Preisnachlass nur für anderen Käufer unzulässig

Urteil vom 23. Februar 2022 – VIII ZR 305/20

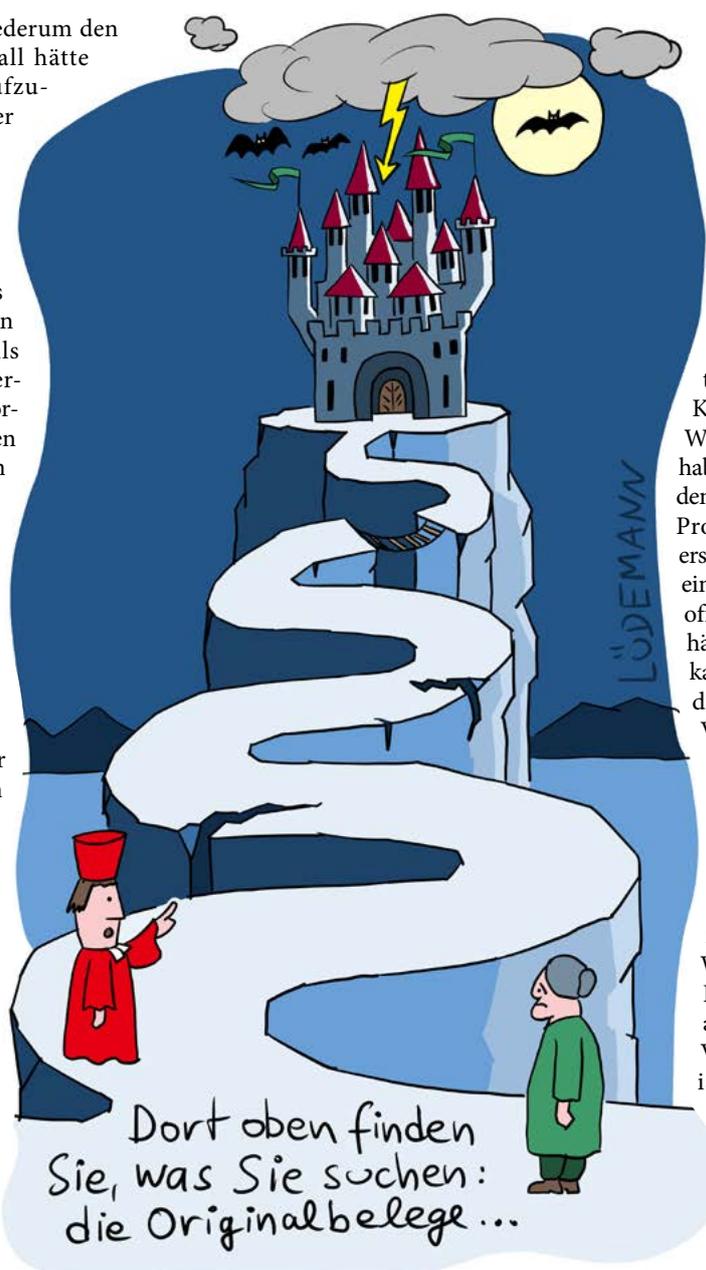
Die vermietende Eigentümerin eines Berliner Mehrfamilienhauses hatte das Objekt im Jahr 2015 in Wohnungseigentum umgewandelt, um die Wohnungen einzeln zu veräußern. Für die 46,6 Quadrat-

ihre bisherige Vermieterin auf Rückzahlung von 16.326,67 Euro – mithin zehn Prozent des Preises. Hintergrund: Der Kaufvertrag enthält die Klausel, dass sich der Kaufpreis um zehn Prozent reduzieren würde, falls die Wohnung im vermieteten Zustand verkauft würde. Dies hätte bedeutet, dass der Käufer bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieterin das Mietverhältnis mit ihr zwar zu übernehmen, gleichzeitig für die Wohnung jedoch zehn Prozent hätte weniger zahlen müssen. Die Mieterin sollte daher diesen Prozentsatz für die Wohnung bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts mehr bezahlen als andere Käufer. Hierdurch fühlte sie sich benachteiligt und bekam in den Vorinstanzen Recht.

Auch der BGH hält ihren Anspruch für begründet. Die Klausel in dem Kaufvertrag sei eine „unzulässige Vereinbarung zulasten Dritter“ und daher unwirksam. Aufgrund der ansonsten wirksamen Regelungen des Kaufvertrags bliebe der Verkauf der Wohnung wirksam. Die Vermieterin habe ihrer ehemaligen Mieterin daher den unter Vorbehalt gezahlten um zehn Prozent höheren Mehrkaufpreis zu erstatten. Der Verkäuferin gehörte nun einmal eine vermietete Wohnung, die offenkundig einen günstigeren Wert hätte. Diesen Nachteil könne die verkaufende Vermieterin nicht zulasten der Mieterin ausgleichen. Wer das Vorkaufsrecht – wie hier die Mieterin – habe, müsse zu den gleichen Konditionen kaufen können wie ein anderer Käufer.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu Recht ergangen, da die Mieterin eine (an sie selbst) vermietete Wohnung erworben und der im Kaufvertrag geregelte Preisnachlass auch für sie zu gelten hat. Beim Verkauf einer vermieteten Wohnung ist regelmäßig ein Mindererlös seitens des Veräußerers zu kalkulieren. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts muss ein im Kaufvertrag enthaltener Preisnachlass daher auch für die Mietpartei wirken. Ob ein Erwerb der bisher gemieteten

Wohnung gleichwohl sinnvoll erscheint, sollte jedoch aufgrund der Kostenfolgen jeweils eingehend geprüft werden. Allein Bedenken hinsichtlich eines unter Umständen zukünftigen Eigenbedarfs des Erwerbers der Wohnung sollten nicht zu einer vorschnellen Kaufentscheidung führen. ■



meter große Wohnung der Mieterin wurde ein Käufer gefunden. Die Mieterin machte daraufhin aber von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch und erwarb die Wohnung für den laut Kaufvertrag vereinbarten Preis von 163.266,67 Euro. Den Betrag zahlte sie jedoch nur unter Vorbehalt und verklagte

Bosses Blick



In seiner Kolumne „Bosses Blick“ schreibt der Vorsitzende des Mietervereins über ein wohnungspolitisches Thema, das für Hamburgs Mieterinnen und Mieter besonders wichtig ist. Bosse prangert ebenso kritisch wie meinungsstark Fehlentwicklungen an, kommentiert aktuelle Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt, entwickelt neue Ideen und mischt sich mit deutlich vernehmbarer Stimme in Diskussionen ein.

Die Kolumne erscheint ab dieser Ausgabe in loser Folge.

Bezahlbarer Boden, bezahlbares Wohnen!

Von Dr. Rolf Bosse

„Die Wohnungs-, Bau- und Bodenpolitik muss den Mangel an Wohnraum beheben. Die Bodenspekulation ist zu unterbinden. Ungerechtfertigte Gewinne aus Bodenverkäufen sind abzuschöpfen.“ Dieses Diktum schrieb die SPD im Jahre 1959 in ihr Godesberger Programm. Dieses war bis 1989 gültig und markierte laut Wikipedia den Wandel der SPD von einer sozialistischen Arbeiterpartei hin zu einer Volkspartei. Das Programm beinhaltete also keine radikalen Forderungen von Umstürzern, sondern gesellschaftlich wichtige Anliegen.

Es ist erschreckend, wie aktuell diese immer noch sind. Nach wie vor wird unisono der hohe Bodenpreis als ein entscheidender Faktor hoher Bau- und damit hoher Mietkosten genannt. Aufgrund von Bodenspekulation kommen Neubauprojekte wie das Holsten-Areal nicht in Gang. Regelungen, die ungerechtfertigte Gewinne aus solchen Verkäufen abschöpfen, existieren nicht. Warum fordern nur wenige so vehement wie weiland der Sozialdemokrat Hans-Jochen Vogel eine neue Bodenordnung, um Wohnen wieder bezahlbar zu machen?

In München immerhin gibt es seit 2017 die Initiative „Münchener Aufruf für

eine andere Bodenpolitik“. Sie setzt sich für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte ein, veranstaltet regelmäßige Diskussionsrunden und unterbreitet der Politik Vorschläge. Der Erfolg erscheint überschaubar – immerhin hat München schon längst damit aufgehört, städtischen Boden zu verkaufen.

In Hamburg sucht man vergeblich nach einem dem „Münchener Aufruf“ entsprechenden Format. Wenigstens sorgen die beiden Volksinitiativen zum Thema „Keine Profite mit Boden und Miete“ für einen Diskurs, der derzeit mit dem Senat um den Stopp des Verkaufs städtischer Grundstücke und deren Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum geführt wird. Doch warum interessieren sich so wenige Bürger für ein Thema, das alle angeht und den meisten zu schaffen macht, weil sie unter hohen Wohnkosten ächzen?

Ansatzpunkte für ein sozialeres Bodenrecht gibt es reichlich. Wie wird Boden bebaut? Wie wird Boden bewertet? Nach welchen Kriterien soll Boden verkauft werden? Wie können Erträge aus dem Geschäft mit Grund und Boden zugunsten der Gesellschaft verwendet werden? Welche Rolle spielen die Kommunen? Zwar werden die Instrumente, die sektorale Bebauungspläne und Konzeptausschreibungen bieten, auch in Hamburg längst angewandt – doch orientieren sie sich auch genug am Gemeinwohl? Lassen die bestehenden Gesetze das überhaupt hinreichend zu?

Auch die Bundespolitik hat versucht, Lösungen zu finden. Im Jahr 2017 wurde die Baulandkommission ins Leben gerufen,

die im Jahr 2019 umfangreiche Handlungsempfehlungen vorgelegt hat. Doch Corona und Ukraine, vielleicht auch das Ergebnis der letzten Bundestagswahl, haben wohl die Schwerpunkte verschoben. Zu Recht wird gefordert, dass der seit 50 Jahren bestehende Stillstand bei der Bodenpolitik endet. Wir sehen: Angesichts der vor uns liegenden Herausforderungen im Klima-, Energie- und Wohnraumschutz kann es ein „Weiter so!“ nicht geben. Es braucht eine soziale Bodenpolitik, die sicherstellt, dass sich die bundespolitischen Rahmenbedingungen ändern. Dass flächendeckend Bodensicherungsgesetze entstehen. Dass auch die Regeln über das Erbbaurecht angepasst werden, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Transparenz und Beteiligung müssen gestärkt werden. Ein Immobilienkataster nach Schweizer Vorbild würde helfen. Im Mietrecht gibt es Kappungsgrenzen für Preissteigerungen. Ähnliches wäre für die Bodenpreise denkbar.

Auch muss es Ankaufprogramme der Kommunen geben. Wenn, wie in Hamburg, die Eigentümer einer Fläche wie dem Holsten-Areal in Schieflage geraten, muss das Grundstück an die Stadt gehen – zu einem angemessenen und nicht spekulativ hohen Preis. Die Bebauung muss durch gemeinwohlorientierte Akteure erfolgen, die bereit sind, Fördermittel im Gegenzug zu langfristig bezahlbaren Mieten zu nehmen.

Der Handlungsbedarf ist groß. Bislang gingen 80 Prozent der Preissteigerungen im Wohnungsbau zurück auf steigende Bodenpreise. Jetzt kommen die Steigerungen der Materialkosten wegen der bestehenden Rohstoff- und Lieferengpässe dazu. Neben dem Wohnungsbau müssen wir auch den Klimaschutz stärken und die Energiewende schaffen. Und natürlich führen wir die Debatte, wie viel von Hamburgs Stadtgrün für seine heutigen und künftigen Einwohner erhalten bleiben soll. Natürlich so viel wie möglich! Doch wer möchte in einer Stadtgesellschaft leben, die Menschen, die dazukommen wollen oder zu ein geringes Einkommen haben, ausschließt?

Um all diese Zusammenhänge zu diskutieren, braucht es auch in Hamburg ein Forum, wie es bereits in München existiert. Dieses muss natürlich auch auf das Interesse der Bevölkerung stoßen. Wir sollten uns also alle mehr damit beschäftigen, wie künftig mit Boden und vor allem mit Bauland für Wohnraum umgegangen wird. Ein guter Anfang wäre die Lektüre des kleinen, aber feinen Buchs „Mehr Gerechtigkeit!“ von Hans-Jochen Vogel. ■

Enormes Potenzial endlich nutzen!

Bericht vom Alternativen Genossenschaftskongress

Von Paul-Hendrik Mann und Michael Kamphausen

Am 26. März 2022 fand in Berlin der Alternative Genossenschaftskongress der Initiative „Genossenschaft von unten“ statt. Auch der Mieterverein zu Hamburg war bei der spannenden Veranstaltung vertreten.

Im Wesentlichen ging es bei dem Kongress um die Frage des bezahlbaren Wohnens innerhalb von Genossenschaften. Außerdem wurden Strukturen entwickelt, die eine weitergehende Demokratisierung der Genossenschaften ermöglichen. Viele Kongressteilnehmerinnen und -teilnehmer berichteten zunächst, dass dies aktuell bei Weitem nicht immer der Fall sei. Oftmals orientieren sich auch Genossenschaften am allgemeinen Marktgeschehen. Dies führt dazu, dass laufende Mieterhöhungen regelmäßig unter Verweis auf den Mietenspiegel auf ein ortsübliches Niveau erhoben werden. Kostenintensive Modernisierungen führen ebenfalls zu Mieterhöhungen. Bezahlbarer Wohnraum wird in der Folge daher auch bei Genossenschaften immer knapper. Auch die Schaffung neuen Wohnraums durch Abriss günstiger Bestandsbauten wurde von Teilnehmenden kritisiert.

Vorschläge für andere Wege, die beschritten werden könnten, gab es viele: Zum Beispiel die Rückbesinnung der Genossenschaften auf das Selbstkosten-Prinzip, bei dem die Miete anhand der tatsächlich anfallenden Kosten transparent als Kostenmiete berechnet wird, Mitglieder in Not solidarische Hilfe erfahren und Überschüsse überwiegend als genossenschaftliche Rückvergütung an die Mitglieder zurückgezahlt werden. Genossenschaften könnten durch Mietsenkungen auf Selbstkostenniveau und Sanierung statt Abriss mehr zur Förderung ihrer Mitglieder und zum Stopp der Mietenexplosion beitragen, als durch den Neubau teurer Wohnungen, die 11 bis 15 Euro pro Quadratmeter kosten. Die meisten Bestandsmitglieder können sich derart hohe freifinanzierte Mieten ohnehin nicht leisten.

Daraus ergibt sich konsequenterweise die nächste Idee, nämlich die Entscheidung über die Mietenkonzeption und Bauprojekte mittels Satzungsänderungen gleich komplett in die Hände der Mitglieder- oder Vertreterversammlung zu legen. Der Alternative Genossenschaftskongress hat Grundsätze einer solchen Mietenkonzeption für Wohnungsgenossenschaften erarbeitet und diese beschlossen. Außerdem wurde eine demokratische und mitgliederfreundliche

Mustersatzung beschlossen, die die Rechte der Mitglieder stärkt und mehr Teilhabe ermöglicht.

Überhaupt ist die Wiederbelebung und Erweiterung der genossenschaftlichen Demokratie eine zentrale Forderung des Kongresses. Deshalb wird die Einführung eines Mitgliederentscheids gefordert, um die direkte Demokratie zu stärken, sodass jedes Mitglied seine Mitbestimmungsrechte auch ohne Vertreteramt uneingeschränkt ausüben kann. Außerdem sollen die Mitglieder das Recht auf freie Meinungsäußerung in der Mitgliederzeitschrift und anderen Publikationen der Genossenschaft erhalten, um den freien Austausch von Argumenten und Meinungen zu ermöglichen und einander besser zu verstehen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es zudem notwendig ist, das einzelne Mitglied besser vor einem Ausschluss aus der Genossenschaft zu schützen: Kritik am Vorstand und Insolvenz des Mitglieds dürfen ausdrücklich keine Ausschlussgründe sein.

Darüber hinaus soll der Mitglieder- oder Vertreterversammlung ihre Funktion als wichtigstes Entscheidungsorgan der Genossenschaft zurückgegeben werden. Grundsatzentscheidungen sollten von der Mitglieder- oder Vertreterversammlung selber getroffen werden. Ihre Rolle wird auch dadurch gestärkt, wenn die Versammlung den Vorstand – entsprechend

der gesetzlichen Regelungen – direkt wählt. Mitglieder- und Vertreterversammlungen sollten für alle Mitglieder zugänglich, und die Presse sollte öffentlich sein.

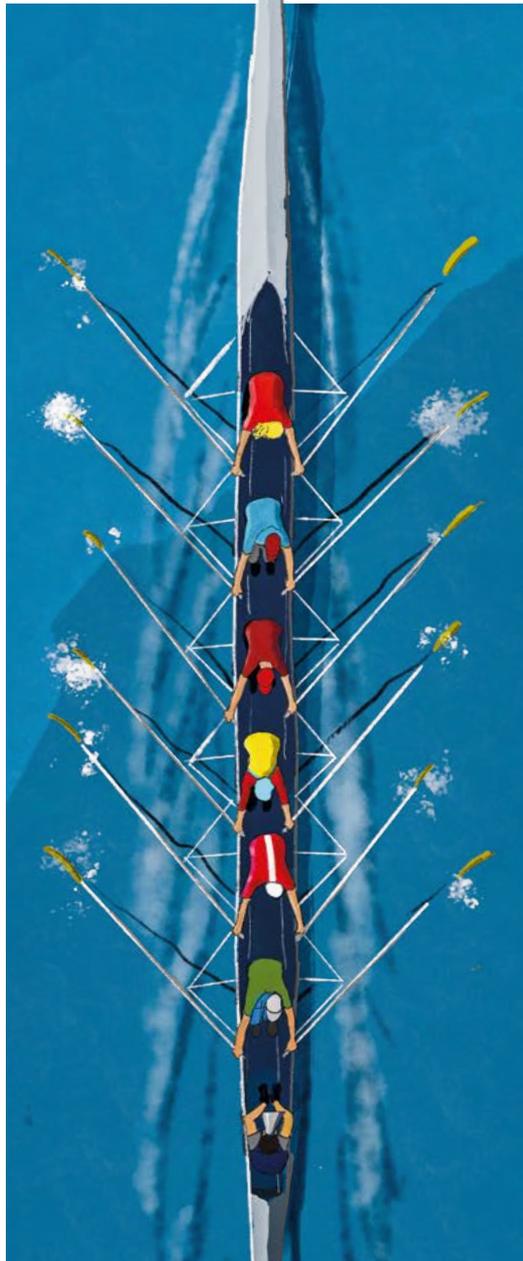
Eine solche Neuausrichtung der Wohnungsbaugenossenschaften würde viele Mitglieder finanziell und emotional entlasten und das Vertrauen in die

Genossenschaften stärken. Positiver Nebeneffekt wäre die Etablierung einer echten und unmittelbaren genossenschaftlichen Mitbestimmung.

Die Vorschläge zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes sind detailliert und mit Begründungen auf der Webseite der Berliner Genossenschaft-von-unten-Initiative dokumentiert. Dort können auch die Mustersatzung sowie die sonstigen Ergebnisse und Beschlüsse des Kongresses eingesehen werden. Dank der Veranstaltung konnte ein guter Austausch und insbesondere auch eine städteübergreifende Vernetzung von Genossenschaftsmitgliedern und Initiativen ermöglicht werden.

Fazit: Wohnungsbaugenossenschaften haben

ein enormes Potenzial. Allerdings nur dann, wenn das Handeln konsequent auf die Interessen der Genossenschaftsmitglieder ausgerichtet ist. Der Mieterverein zu Hamburg wird die gesetzten Impulse des Kongresses auf Hamburg übertragen und auch hier die Arbeit der vielen engagierten Genossenschaftsmitglieder weiter unterstützen. ■



Teuer, teurer, Hamburg

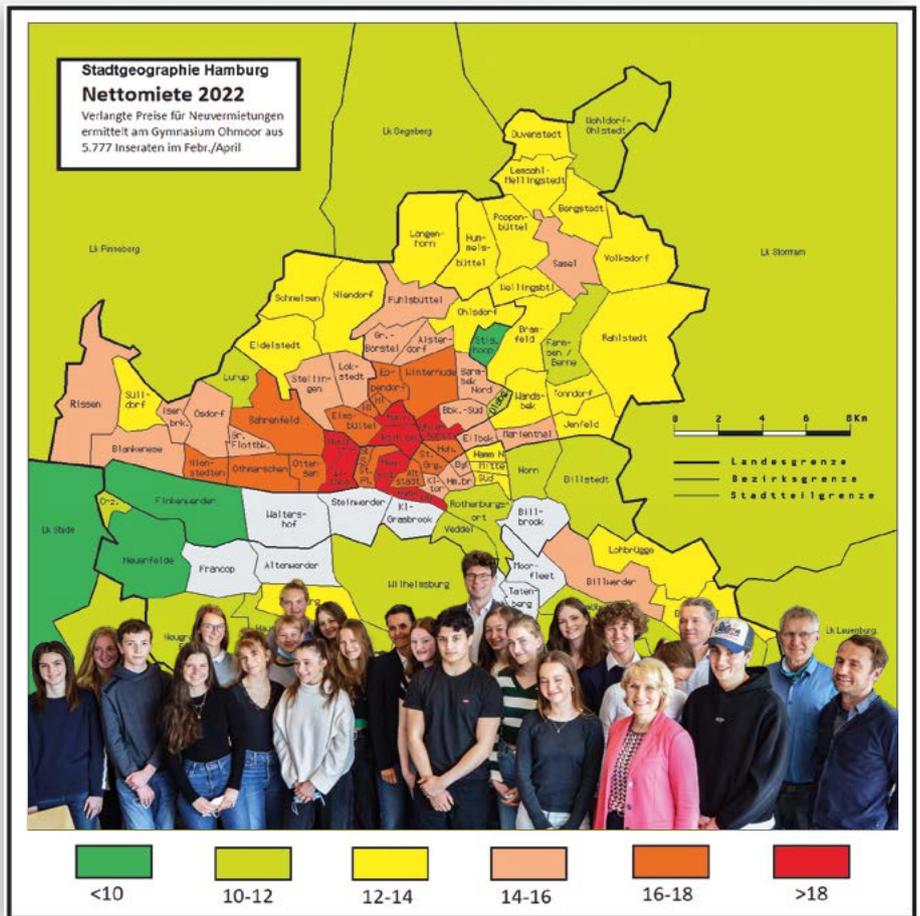
Studie des Gymnasiums Ohmoor zu Mietpreisen in Hamburg und Umland: Rasanter Anstieg bei den Neuverträgen

Von Volker Stahl

Nächster Schock für Hamburgs Mieterinnen und Mieter: Nach dem sprunghaften Anstieg der Energiekosten sowie der Inflationsrate erreichen die Mieten nicht nur in der Hansestadt, sondern auch im Umland neue Rekordwerte. Laut der aktuellen Studie der Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor werden bei der Neuanmietung von Wohnraum im Stadtgebiet durchschnittlich 14,25 Euro pro Quadratmeter fällig. 2021 waren es noch 13,40 Euro. Zusätzlich Betriebskosten (rund 3,11 Euro pro Quadratmeter) müssen Mietinteressenten heute demnach 17,37 pro Quadratmeter aufbringen! Teuer, teurer, Hamburg!

Seit 36 Jahren erheben Geografie-Schüler der 12. Jahrgangsstufe des Niendorfer Gymnasiums Daten zum Hamburger Wohnungsmarkt – seit anderthalb Jahrzehnten kennen die Neuvertragsmieten, von kurzen Verschnaufpausen abgesehen, nur eine Richtung: nach oben! Im Jahr 2010 wurden bei Neuvermietungsangeboten im Durchschnitt noch 10,24 Euro verlangt, heute sind es vier Euro mehr. Weil die Nachwuchsgeografen die Studie, die die Angebotsmieten auf dem freien Markt erfasst, seit 1986 nach derselben Methode erstellen, hat sie einen enorm hohen Aussagewert.

Als Grundlage der Untersuchung dienten mehr als 8.000 anonymisierte Datensätze, die von dem Internetportal Immonet zur Verfügung gestellt worden waren. Zudem hat der Geografie-Kurs auf anderen Portalen weiteres Datenmaterial zu den 104 Hamburger Stadtteilen und den Umlandkreisen gesammelt und dabei festgestellt, dass die Mieten in den angrenzenden Landkreisen mit 7,16 Prozent noch stärker gestiegen sind als in Hamburg (6,32 Prozent). Den größten Anstieg im Umland gab es in Stade um 9,5 Prozent auf nun 9,49 Euro. In Pinneberg wurden Wohnungen im Jahresturnus durchschnittlich um 6,7 Prozent teurer und kosten jetzt 10,87 Euro. Nur im Landkreis Stormarn ist das Wohnen mit 11,43 Euro pro Quadratmeter noch kostspieliger und hat somit fast das Hamburger Mietenniveau von 2015 (11,79 Euro) erreicht.



Grafik aus der Studie des Gymnasiums Ohmoor; Gruppenaufnahme der Schüler. Foto: stahlpress

Die größten Steigerungen in der Hansestadt gab es in den Stadtteilen Barmbek (+32 Prozent gegenüber dem Vorjahr), Billstedt (+16,8 Prozent), Bahrenfeld (+16,1 Prozent), Harburg (+12,6 Prozent) und Rotherbaum (+11,5 Prozent). Am teuersten ist das Wohnen – wie bisher – in der HafenCity, wo die Angebotsmieten auf dem freien Markt bei durchschnittlich 22,09 Euro pro Quadratmeter liegen. Preisnachlässe sind dagegen in folgenden Stadtteilen zu verzeichnen: Altona (-13,8 Prozent), Wilhelmsburg (-11,1 Prozent) und Bergedorf (-11,1 Prozent).

„Obwohl die 2015 eingeführte Mietpreisbremse allenfalls eine Überschreitung von zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt, liegen die Neuvertragsmieten rund 53 Prozent über der Durchschnittsmiete von 9,29 Euro pro Quadratmeter im Mietenspiegel 2021“, hat Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, errechnet und fordert, bei der Mietpreisbremse nachzusteuern: „Das Instrument hat zu viele Ausnahmen und keine Sanktionsmöglichkeiten. Hier besteht dringender Handlungsbedarf!“ Eine Auswertung der Online-Checks von Hamburgs mit rund 75.000 Mitgliedern größter Mieterorganisation hat ergeben, dass im vergangenen Jahr in 88,8 Prozent der Fälle der Verdacht eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse vorlag.

Kritische Worte zur Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt fand die Opposition in der Hamburgischen Bürgerschaft. „Ein Ende der Mietenexplosion ist nicht in Sicht. Wenn der Senat nicht endlich dafür sorgt, mehr preisgünstige und geförderte Wohnungen zu bauen, sehe ich für die heutigen und zukünftigen Mieterinnen und Mieter in dieser Stadt schwarz“, sagt Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke. Eine andere Sicht auf die Dinge hat Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), deren Mitgliedsunternehmen 300.000 Wohnungen in Hamburg verwalten: „Die Zahlen aus Ohmoor sind leider nicht repräsentativ und spiegeln nicht die Wirklichkeit des Hamburger Wohnungsmarkts wider.“ Grund: Die Studie werte nur Immobilienangebote auf privat organisierten Internetplattformen aus. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller 2021 neu vermieteten Wohnungen der im VNW organisierten Wohnungsgesellschaften liege bei 7,79 Euro pro Quadratmeter, so VNW-Geschäftsführerin Petra Memmler. Derweil attestierte sogar der Hamburger Grundeigentümergeverbands-Geschäftsführer Ulf Schelenz den Schülern, eine „sehr gute Studie“ angefertigt zu haben. Auch ihm bereite die Entwicklung auf dem Mietmarkt Sorge, er frage sich, wo die Preisentwicklung noch hinführe und empfahl als Gegenmittel: „Bauen, bauen, bauen.“ In diesem Punkt waren sich alle Protagonisten einig. ■

Wohnen im Grünen – und das mitten in der Stadt!

Laubenpieper: In Hamburg gibt es derzeit noch 614 „Behelfsheime“

Von Christopher von Savigny

Fast scheint es so, als schäme sich Christina Saunus (66) für ihre Parzelle. „Es sieht ein bisschen rumpelig aus“, sagt sie. Als Vorsitzende des Kleingartenvereins „Horner Marsch“ habe sie so viel zu tun, dass sie kaum zur Gartenarbeit komme. „Vier oder fünf Stunden pro Tag gehen schnell rum, wenn man damit beschäftigt ist, E-Mails zu beantworten, Telefonate zu führen und Vereinsfeste zu organisieren.“ Auf den Besucher wirkt die 580-Quadratmeter-Parzelle inmitten von Hamburgs größtem Kleingartenverein mit mehr als 1.000 Einheiten gar nicht so ungepflegt, sondern überraschend bunt und üppig.

Allerlei Blumen, Stauden und kleine Büsche wachsen hier wild durcheinander – unter anderem Primeln, Geranien, Margeriten, Vergissmeinnicht und Petunien. Wer genauer hinsieht, entdeckt auch ein paar Gartenkräuter dazwischen. Salat, Möhren und Radieschen sollen nach Auskunft der Laubenpieperin demnächst hinzukommen.

In Hamburgs Kleingartenlandschaft mit ihren derzeit rund 35.000 Parzellen ist die Laube von Christina Saunus eine Rarität – es handelt sich um ein sogenanntes Behelfsheim, in dem man dauerhaft wohnen darf. Insgesamt 614 Stück gibt es davon noch auf Hamburger Stadtgebiet. Im Volksmund wurden sie früher spöttisch „Leybuden“ oder auch „Leybaracken“ genannt – nach dem Nazi-Funktionär und „Reichskommissar für Sozialen Wohnungsbau“ Robert Ley, der seinerzeit für die ausgebombten Städter das Leben im Schrebergarten organisierte. Mit den damals eilig aus Holzresten zusammengezimmerter Verschlagen haben die heutigen Behelfsheime allerdings nichts

mehr gemein: In der Regel sind sie aus Stein gebaut, haben Heizung und fließend Wasser und verfügen über eine Sickergrube, in der Abwässer und Fäkalien gesammelt werden. Der für die Heizung benötigte Gastank befindet sich im Garten, in regelmäßigen Abständen kommt ein Entsorgungsbetrieb vorbei, um die Abwässer abzapfen. Auch beim Thema Trinkwasser sind die „Behelfsheimer“ nicht aufs städtische Netz angewiesen – sie haben ihren eigenen Brunnen auf dem Grundstück. „Bis auf Strom, Telefon und Internet lebe ich hier völlig autark“, sagt Saunus.

Offiziell darf das Parzellen-Wohnrecht seit Anfang der 1950er-Jahre nicht mehr vergeben werden, doch es gibt Ausnahmen und Schlupflöcher: Christina Saunus beispielsweise heiratete 1976 in eine Familie ein, die bereits ein Behelfsheim besaß. „Ich durfte mir damals zusammen mit meinem Mann ein neues Haus aussuchen – das ist inzwischen längst nicht mehr erlaubt“, berichtet sie. Gestattet sei es jedoch nach wie vor, die eigenen Kinder bei sich wohnen lassen. „Das Wohnrecht gilt auch dann weiter, wenn die Eltern bereits gestorben sind. Aber nur, wenn man zwischendurch nirgendwo anders gewohnt hat“, erklärt die Vorsitzende.

Frage an Dirk Sielmann, Geschäftsführer des Landesbunds der Gartenfreunde Hamburg (LGH): Wäre es – insbesondere vor dem Hintergrund von Wohnungsnot und Flüchtlingskrise – eine Option, das Wohnen in der Laube wieder zu gestatten? Möglicherweise, indem man sogenannte „Tiny Houses“ aufstellt, die bereits ein gewisses Maß an Lebenskomfort mitbringen? Doch Sielmann winkt ab und verweist auf eine Stellungnahme der Berliner Kleingärtner. Der dortige Landesverband hatte eine ähnliche Idee für die Hauptstadt rundweg abge-

lehnt – weil die Versorgungseinrichtungen für eine Dauernutzung angeblich nicht ausreichen. Bemängelt wurden unter anderem zu dünne Stromleitungen, zu kleine Sickergruben sowie die Gefahren durch ungeprüftes Trinkwasser. „Tiny Houses haben zwar den Vorteil, dass sie mobil sind und einfach aufgestellt werden können. Letztendlich sind die Nachteile aber die gleichen wie bei den Lauben“, so Sielmann.

Ein weiteres Problem: Derzeit gibt es in Hamburg kaum noch freie Parzellen, auf denen man Wohnungslose oder Geflüchtete unterbringen könnte. Die meisten Vereine haben lange Wartelisten. Laut Umweltbehörde (BUKEA) ist das „dauernde Wohnen“ in der Laube zudem verboten. „Eine über gelegentliche Übernachtungen in der Laube hinausgehende Nutzung als Wohnraum ist mit dem geltenden Bundeskleingartengesetz nicht vereinbar“, sagt BUKEA-Sprecher David Kappenberg. „Über diese bundesgesetzlichen Vorgaben können wir uns nicht hinwegsetzen. Würde man einen dauerhaften Aufenthalt legalisieren oder Ausnahmetatbestände schaffen wollen, wäre eine von Hamburg initiierte Bundesratsinitiative zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes erforderlich. Derartige Gesetzesinitiativen sind langwierig und speziell beim Bundeskleingartengesetz – vor dem Hintergrund knappen Wohnraums in den Städten und erforderlicher Wohnungsbauprogramme – stets mit der ‚Gefahr‘ verbunden, dass die bisherige Privilegierung der kleingärtnerischen Nutzung in Frage gestellt werden könnte.“

Über die Nachkriegszeit in den Hamburger Kleingärten berichtet der LGH sehr spannend in seiner Vereinschronik. Sie kann unter gartenfreunde-hh.de/ueberuns/chronik heruntergeladen werden. ■



Voll ausgestattet: die Küche von Christina Saunus' Kleingarten-Zuhause (links).

„In der Laube zu wohnen, das war schon immer mein Traum. Ich vermisse hier draußen einfach nichts!“, sagt Christina Saunus (rechts).



Das Porträt: Dr. Jörg Schilling, Kunsthistoriker und Verleger Der Architekturvermittler



Von Volker Stahl

Wenn er über Bismarck spricht, ist er in seinem Element. Sein Thema! Es ist aber nicht so, dass Dr. Jörg Schilling ein Anhänger des „Eisernen Kanzlers“ ist, der nicht nur für die „Reichsgründung“ und die Unterdrückung der Sozialdemokratie im Deutschen Kaiserreich („Sozialistengesetze“) steht, sondern auch Nationalismus und Kolonialismus bedient. Im Gegenteil: Der studierte Kunsthistoriker setzt sich seit dem Abfassen seiner Dissertation kritisch mit dem monströsen Denkmal am Elbhaf aneinander, mit dem die Hamburger Kaufmannschaft den doggenliebenden Fürsten verherrlichen wollte: „Die Figur irritiert, stößt ab!“

Es wäre jedoch grundfalsch, die Expertise Schillings auf seine Denkmal-Kompetenz zu reduzieren, dafür bespielt der freie Kunsthistoriker zu viele Felder – als Autor, Kurator, Dozent und Inhaber des Schaff-Verlags. Leser des *MieterJournal*s kennen ihn als Herausgeber der *hamburger bauhefte*. Zudem mischt sich der 1960 in Dortmund als Sohn eines Arztes Geborene mit Forschungsarbeiten und Publikationen zur Kultur- und Architekturgeschichte des 19. und 20. Jahrhunderts, als wissenschaftlicher Mitarbeiter der Martin-Elsaesser-Stiftung, als Mitglied im Arbeitskreis Denkmalschutz und der Patriotischen Gesellschaft von 1765 in die Debatten über Architektur und Denkmalschutz ein. Seine Tätigkeit als Vorsitzender der Karl-Schneider-Gesellschaft hat der Vielbeschäftigte mittlerweile beendet.

Vor kurzem ist Jörg Schilling aus einem Gemeinschaftsbüro in der Margarettenstraße ins „Kreativquartier Oberhafen“ umgezogen. „Zu wenig Licht, Nordseite und zu viel Kälte im Sommer“, nennt er als Gründe, doch die Initialzündung zum Auszug habe ein Stadtmöbel gegeben: „Die haben mir eine fest installierte Doppelmüllbox direkt vors Fenster gesetzt“, plaudert er bei einem Espresso und Süßigkeiten.

Die großzügig wirkenden, für Ausstellungen und Veranstaltungen geeigneten Räume suggerieren Freiheit. Das passt, denn bis auf Aushilfstätigkeiten während der Studienzeit war Schilling freiberuflich tätig, was nicht immer leicht war. „Eine Zeit lang meinte ich, das wirtschaftlich nur durch eine doppelte Selbstständigkeit als Taxiunternehmer und als freier Kunsthistoriker wuppen zu können.“ Als er sich aus dieser Zerrissenheit lösen konnte und sich für das entschied, was ihn erfüllt – die Tätigkeit als Fachschriftsteller und Verleger –, hat ihm das auch wirtschaftlich nicht geschadet. „Natürlich setzt das eine gewisse materielle Anspruchslosigkeit im Leben voraus“, schränkt der Akteur im Haifischbecken der Freiberuflichkeit ein.

Bei seiner Berufsentscheidung ließ sich der im Stadtteil Niendorf und im schleswig-holsteinischen Rellingen Aufgewachsene von seinen Neigungen lenken: „Ich wollte zuerst, allerdings erfolglos, Kunst studieren, habe dann ein Studium der Geschichte angefangen und bin als höheres Fachsemester zum zweiten Hauptfach Kunstgeschichte gewechselt, wobei mich in beiden Fächern vor allem städtebauliche und architektonische Entwicklungen interessiert haben.“

Diesen Vorlieben ist er treu geblieben. Deshalb gründete er 2012 zusammen mit dem vier Jahre später tödlich verunglückten Architekten Florian Afflerbach den Schaff-Verlag: „Wir hatten ein gemeinsames Anliegen: die Architekturvermittlung.“ Die *hamburger bauhefte* sind ein konkretes Produkt dieser Zusammenarbeit: Schillings Forschungen wurden durch Afflerbachs Zeichnungen illustriert. „Nach seinem Tod habe ich, auch aus Ehrfurcht vor Florians Arbeit, die Zeichnungen durch hochwertige Fotografien ersetzt.“ Sechs Hefte sind aktuell in der Pipeline: über die Veranstaltungs-Location „Grüner Jäger“ am Neuen Pferdemarkt in St. Pauli (ein ehemaliges HJ-Heim), das Kontorhausviertel, den Oberhafen, das Künstlerhaus Maetzel in Volksdorf, den Hauptbahnhof und den Philosophenturm auf dem Campus der Uni Hamburg.

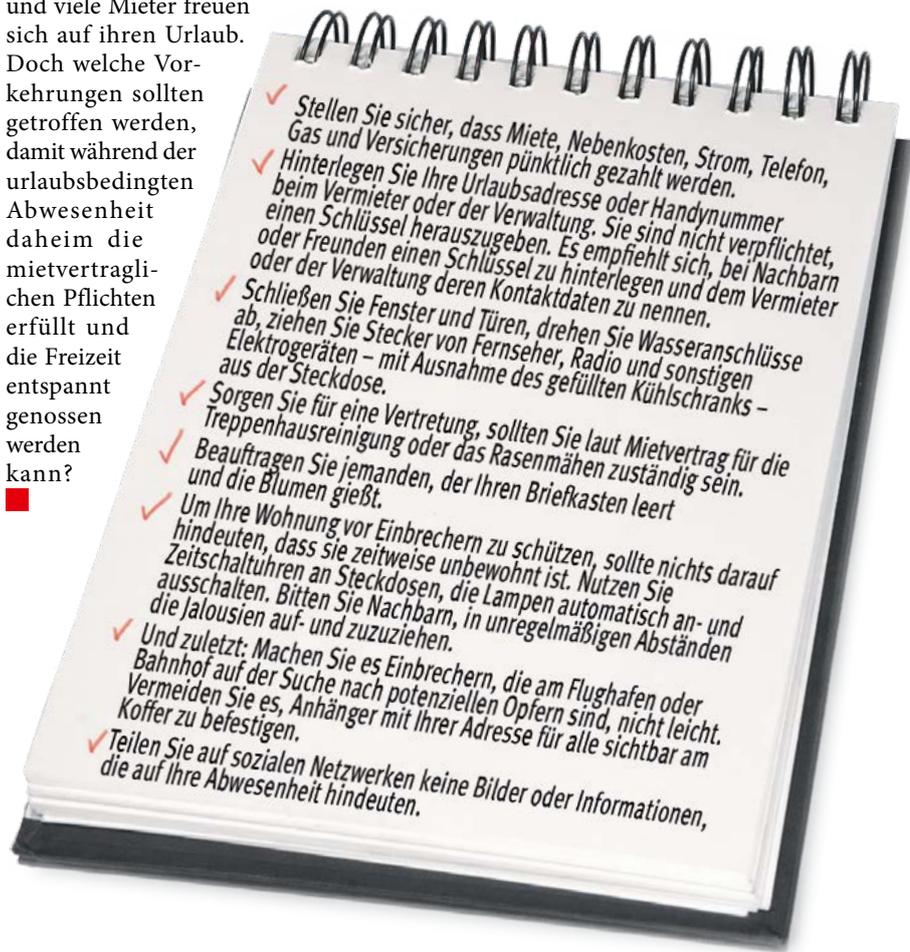
Der Stadtteil im Schatten des Bismarck-Denkmal ist seit 1984 Schillings Heimat. Seit 1985 verfolgt er als Dauerkarteneinhaber die Heimspiele des FC St. Pauli auf der Gegengeraden. In seiner Freizeit machte er aus seinem ersten Studienwunsch ein Hobby: „Ich schneide, reiße und klebe aus gesammelten Materialien eigene Collagen.“ Der Winklersplatz, der Wohlerspark und urbane Brachen in der Stadt sind seine Lieblingsplätze, kurzum „Orte, die Geschichtliches umweht, ohne dass sie schon von der Freizeit- oder Tourismusindustrie entdeckt wurden“. Ein wichtiges Anliegen ist ihm deshalb auch, dem Denkmalschutz in Hamburg einen höheren Stellenwert als aktuell zu verleihen: „Wünschenswert wäre die Unabhängigkeit der Institution von politischen Entscheidungen und wirtschaftlichen Interessen, aber das Wichtigste ist das zivilgesellschaftliche Engagement für eine nachhaltige, identitätsstiftende und damit lebenswerte Stadtkultur. Mehr, höher, größer und lukrativer: Wir brauchen einen anderen Umgang mit unseren Ressourcen.“ Wo Entscheidungen – wie beim Deutschlandhaus – unwiederbringlich gefallen seien, sollte nachträgliche Vermittlungsarbeit ein Bewusstsein für das Verlorene als Grundlage für künftige Entscheidungen schaffen.

Und was ist mit dem ollen Bismarck? Abreißen, was Kritiker der Monumentalkunst fordern? „Nein“, entgegnet Schilling, „ich bin sehr dafür, das Denkmal neu zu kontextualisieren, hoffe aber, dass dies nicht auf eine Tilgung der Geschichte hinausläuft, wie sie einige Forderungen nach Umsturz oder Abriss nahelegen.“ Ein perfekter Job für Schilling also? Der reagiert zurückhaltend: „Ich habe das Gefühl, dass meine Expertise in der Sache nicht gewollt ist.“ Schade eigentlich! ■

HAMBURG Zahl 24.500 So viele Einwohner hat Hamburg im Jahr 2020 an angrenzende Landkreise verloren. Hingegen sind nur 15.600 aus dem Umland zugezogen. Den Verlust von 9.000 Personen konnte die Stadt aber durch Zuzug aus dem restlichen Bundesgebiet und dem Ausland wettmachen. Dieser Trend dürfte ungebrochen sein. Das heißt: Hamburg wächst weiter!
Quelle: Statistikamt Nord

Checkliste: Urlaub

(eif) Der Sommer naht, und viele Mieter freuen sich auf ihren Urlaub. Doch welche Vorkehrungen sollten getroffen werden, damit während der urlaubsbedingten Abwesenheit daheim die mietvertraglichen Pflichten erfüllt und die Freizeit entspannt genossen werden kann?



Buchtipp Kolonialheld

(vs) Wer genau hinschaut, findet in Hamburg noch an vielen Orten koloniale Spuren: das Hauptgebäude der als „Kolonialinstitut“ gegründeten Universität, den „Tansania-Park“ bei der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne, das Afrikahaus in der City. Sogar im Michel wird man fündig. Dort huldigt eine Tafel den Hamburgern, die für „Kaiser und Reich“ während der Kolonialzeit in Afrika und China starben. Eine Symbolfigur, die einst als „Kolonialheld“ vor dem Uni-Portal in Herrschaftspose thronte, stießen Studenten 1968 vom Sockel: Das Denkmal des „Kolonialgouverneurs“ Hermann von Wissmann (1853-1905), der in „Deutsch-Ostafrika“ mit äußerster Brutalität „Aufständische“ niedermetzeln ließ. Heute lagert die Statue in den Kasematten der Bergedorfer Sternwarte, doch die Aufarbeitung dieses Teils der deutschen Historie dauert an. In lesenswerten Aufsätzen zeichnen die Autoren die Geschichte des Denkmals nach, referieren die künstlerische Auseinandersetzung mit dieser Figur, arbeiten an „dekolonialen Erinnerungskonzepten“ und dekonstruieren den als „Afrikaforscher“ gefeierten Major von Wissmann. Bedrückendes Thema, wichtiges Buch!



Hannimari Jokinen, Flower Manse, Joachim Zeller: Stand und Fall. Das Wissmann-Denkmal, Metropol Verlag, Berlin 2022, 196 Seiten, 20 Euro

Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. Juni 2022	31. August 2022	1. September 2022
4. Juli 2022	30. September 2022	1. Oktober 2022
3. August 2022	31. Oktober 2022	1. November 2022
3. September 2022	30. November 2022	1. Dezember 2022

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

Buchtipp

100 Jahre Steenkamp-Siedlung

Von Britta Warda

Nach einiger Verzögerung wegen der Corona-Krise hat die Heimstättenervereinigung Steenkamp e. V. anlässlich ihres 100-jährigen Bestehens eine umfangreiche Festschrift veröffentlicht. Präsentiert wird darin ein Kaleidoskop an Dokumenten, darunter vollständige Abdrucke historischer Schriften, Karten und Baupläne sowie Verträge, Postkarten, viele Fotos und nicht zuletzt Beiträge von Fachleuten und Bewohnern aus einem Jahrhundert.

Die Siedlung Steenkamp entstand zwischen 1914 und 1926 an der Stadtgrenze der damals noch eigenständigen Stadt Altona. Der Erste Weltkrieg unterbrach die erste Bauphase, erst ab 1919/20 wurde das Projekt weitergeführt. Am Ende entstanden 760 erschwingliche Wohnungen und Häuser mit guter Ausstattung, einem Garten zur Selbstversorgung sowie einer Infrastruktur mit Freizeitmöglichkeiten, Läden und öffentlichen Plätzen für ein soziales Miteinander. Die Siedlung war beispielhaft für die Umsetzung moderner, sozialer Reformpolitik und sollte vor allem Kriegsheimkehrern und armen Familien ein attraktives Zuhause bieten.

Bis heute ist der Steenkamp ein begehrter Ort zum Leben. „Freiwillig zieht hier niemand weg“, titelte vor einigen Jahren das *Hamburger Abendblatt*, und das, obwohl es im Laufe der Jahre viele kontrovers diskutierte Veränderungen gegeben hat.

Dazu zählen vor allem die Auseinandersetzungen mit der städtischen SAGA, die seit 1922 für die Verwaltung der Gebäude zuständig war und zum Teil heute noch ist. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden für den Erhalt der Häusersubstanz nur allernötigste Reparaturen durchgeführt. Vorrang hatten die dringend erforderlichen Wiederaufbaumaßnahmen nach den Kriegszerstörungen, die ganz Hamburg betrafen. Die Siedlung blieb vom Bombenhagel verschont, doch die Substanz der Häuser war von vornherein nicht die beste.

Minderwertiges Baumaterial aus der Zeit der Weimarer Republik sorgte ursächlich für den Verfall. In den 1960er-Jahren kursierten sogar kurzzeitig Pläne, die Siedlung abzureisen und stattdessen drei Hochhäuser zu bauen, also wurde nicht mehr in den Erhalt der maroden Gebäude investiert. Instandsetzungsmaßnahmen an den geliebten Häusern wurden – von der SAGA gern geduldet – von Bewohnern selbst, auf eigene Faust und Risiko, durchgeführt. Der Sanierungsstau führte zu wachsenden Konflikten, die ihren Höhepunkt erreichten, als die SAGA Anfang der 1980er-Jahre die Mieten merklich erhöhte. Im Zuge dieser Streitigkeiten wandte sich die Heimstättenervereinigung an den Mieterverein zu Hamburg, der in einigen Fällen die Erhöhungen erfolgreich verhindern konnte.

Konfliktpotenzial bot zudem die Umwandlung der Mietobjekte in Eigentum. Seit 2003 verkaufte die SAGA die Häuser zu – aus heutiger Sicht – niedrigen Preisen an ihre Mieter. Leer gewordene Objekte dagegen gehen seitdem, zum Leidwesen vieler Steenkamper, an den meistbietenden Interessenten. Anfang der 2010er-Jahre waren bereits etwa 60 Prozent der Häuser in Privateigentum übergegangen, was auch zu einer Änderung der Sozialstruktur führte. Wer heute im Steenkamp eine Unterkunft sucht, braucht sehr viel Glück und ein dickes Bankkonto: Auf dem Wohnungsmarkt sind selbst stark sanierungsbedürftige Häuser so gut wie nicht mehr verfügbar, und wenn doch, dann nur zu Mondpreisen.

Die opulente Festschrift – aufgrund ihres Gewichts nicht als Bettlektüre geeignet – sollte nicht nur jeder Steenkamper im Bücherregal stehen haben – auch allen an Siedlungsgeschichte Interessierten ist das zu einem sehr fairen Preis erhältliche Werk wärmstens zu empfehlen! ■

Thomas Sebastian Buchholz (Hg.):
100 Jahre Steenkamp: Festschrift zur
Einhundertjahr-Feier der Siedlung
Steenkamp, Heimstättenervereinigung
Steenkamp e.V., Hamburg, 2021,
500 Seiten, 25 Euro



Hamburger Bilderrätsel (7)

Anleger Teufelsbrück

Wir haben für Sie fünf Fehler in unserem Bilderrätsel versteckt. Machen Sie doch wieder mit und finden die kleinen Veränderungen im rechten Bild. Die Auflösung veröffentlichen wir in der nächsten Ausgabe des *MieterJournals*.

Auflösung aus Heft 1/2022:



Fotos: Scheerer



Preisrätsel



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

st das Kunst oder kann das weg? Und wenn das weg kann: wohin denn? Das ist doch viel zu groß und zu schwer, das kriege ich ja kaum die Treppe runter! Und außerdem habe ich gar kein Auto, und mein Fahrrad ist schon seit Monaten platt. Gab es nicht irgendwo eine Telefonnummer, wo man anrufen kann, und dann holen die den Krempel ab? Oder kostet das heutzutage etwa Geld? Hm. Jetzt steht das hier im Hof, eigentlich doch ganz okay. Ich tu mal so, als wäre das nicht von mir. Hab' sowieso keine Zeit, mich zu kümmern.

Ach was, die Hausverwaltung schickt mal einen Brief? Doch sonst nur, wenn die Miete erhöht wird! Wie, jemand hat Sperrmüll im Hof abgestellt? Wer war das denn? So eine Unverschämtheit! Und wenn der Sperrmüll nicht beseitigt wird, macht das die Verwaltung und legt das auf alle Mieter um? Wo gibt es denn so etwas? Kommt gar nicht infrage! Dürfen Sie denn das? Ach egal, wird schon nicht so schlimm sein.

Ich werd' nicht mehr! Wieso kostet denn die Müllabfuhr dieses Jahr 100 Euro mehr als letztes Jahr? Ich ruf bei der Verwaltung an! Ach, es wurden die Kosten für den abgefahrenen illegalen Sperrmüll umgelegt? Und das war so teuer? Das kann doch nicht sein. Au weia! Weil jedes Jahr Sperrmüll abgeholt werden muss, dürfen die Kosten auf die Betriebskosten umgelegt werden, sagt der Mieterverein zu Hamburg. Auch wenn sie dieses Jahr besonders hoch ausfallen! Es ist wohl doch etwas dran, dass wir in unserer Hausgemeinschaft alle Verantwortung füreinander tragen.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Welle im Stadion (span., 2 Wörter)	▼	Kummer, Schmerz	sichtlich älter werden	Wellnessbad	Geflügelteil	▼	Niederwild
nördlichster Staat der USA	▶						Fett von Meeressäugern, Fischen
Gewässerverschmutzung	▶		2				
Baltenvolk	▶					4	
Abschiedsgruß	▶			Kopfschutz für Radler			wirklichkeitsfremd
Wagenbespannung	Inhaltslosigkeit	Strom zur Nordsee	Außerirdischer				6
▶	▶			1	langweilig		zuvor, zunächst
span. Artikel	▶		Feldbahnwagen			5	
Polargewässer	▶		Tennissatz (engl.)				
Segelkommando	▶				bestimmter Artikel		
Bezahlung, Lohn	▶			3			

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2022 an:

Mieterverein zu Hamburg

-Rätselredaktion-

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2022 lautet:

TALFAHRT

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

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

Dr. Rolf Bosse (Chefredakteur);
Anna Salewski (Stellv. Chef-
redakteurin); Sabine Deh,
Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel,
Klaus Sanmann, Stefan Schmalfeldt,
Reinhard Schwarz, Volker Stahl;
Carsten Lüdemann (Cartoons)

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

Verlag / Druck / Anzeigen:

a & c Druck und Verlag GmbH
Theodorstraße 41 d, 22761 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

Erscheinungsweise:

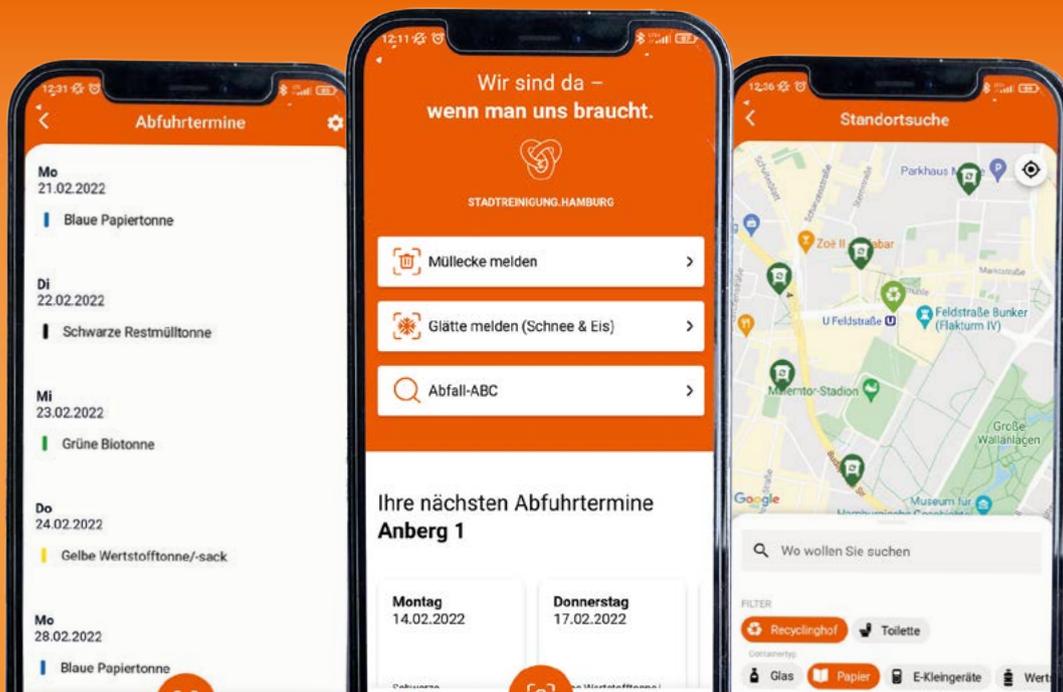
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Die neue App für ein sauberes Hamburg

STADTREINIGUNG HAMBURG



ENTDECKE DEN TOILETTENFINDER, DEN MÜLLABFUHRKALENDER
UND DAS ABFALL-ABC, FINDE DIE NÄCHSTEN CONTAINER UND
RECYCLINGHÖFE IN DEINER UMGEBUNG.



Hol dir die SRH-App.

