

MieterJournal



Gestärkt in die Zukunft
Mieterverein
erweitert seine
Angebote

Obdachlosigkeit: **Housing-First-Projekt** gestartet
Stadtteil-Rundgang: **Volkisdorf**
Volksinitiativen: **Hundert Jahre Mietpreisbindung**

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
Verantwortlicher
der FAHO 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,

das Jahr neigt sich seinem Ende zu. Es kommt mit den Feiertagen die Zeit des Rückblicks und der Standortbestimmung. Welche Anliegen beschäftigen die öffentliche Debatte, was treibt die Menschen um? Was bedeutet das für den Mieterverein zu Hamburg? Ich bekomme im täglichen Dialog mit Ihnen mit, wie sehr Sie sich sorgen um die Energiekosten und sich fragen, ob Sie künftig Ihre Miete zahlen können. Die Beratungsanfragen zu Betriebs- und insbesondere Heizkostenabrechnungen haben enorm zugenommen.

Unser Ziel ist es, jeden Fall zu klären und bestmöglich Hilfestellung zu leisten. Konsequenter mobilisiert der Mieterverein dafür zusätzliche Ressourcen und geht neue Wege in der Beratung, um Ihnen in gewohnter Qualität zur Seite zu stehen. Sie sollen sich auch in Zukunft auf uns verlassen können! Darum haben wir uns nicht nur personell erheblich vergrößert, auch die Digitalisierung treiben wir voran. In diesem Heft wollen wir Sie über unsere Arbeit und unser Beratungsangebot informieren. Machen Sie sich ein Bild, wie vielfältig der Mieterverein ist, und lassen Sie uns wissen, was Sie gut finden, was Sie verändern würden und was Sie vermissen!

Zu seinen Aufgaben gehört neben der Beratung seiner Mitglieder auch, dass der Mieterverein seine Stimme erhebt bei Politik und Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt in der Presse. Die Zukunft des Wohnens bezahlbar zu gestalten, ist wichtiger denn je. Angesichts der Herausforderungen durch den Klimaschutz entwickelt der Hamburger Senat ein energetisches Sanierungskonzept für den gesamten Wohngebäudebestand sowie eine koordinierte Energiewende.

Wichtige Projekte, die der Mieterverein selbstverständlich kritisch begleitet. Denn all das kostet Geld, und es darf nicht sein, dass Mieter hierdurch noch mehr belastet werden.

Zugleich entwickeln Bundesregierung und Senat Schutzmechanismen für Bürgerinnen und Bürger, die sich ihre Energiekosten nicht mehr leisten können. Etwas Sicherheit in dieser unsicheren Zeit zu bieten, ist essentiell. Umso wichtiger ist die zum März beschlossene Gas- und Fernwärmepreisbremse, die rückwirkend ab Januar greifen soll. In Planung ist zudem ein Hamburger Härtefonds, der Mittel für Betroffene bereithalten soll, denen weder Wohngeld- noch Sozialleistungen zustehen. Wie diese Hilfen genau ausgestaltet werden, stand zu Redaktionsschluss noch nicht fest. Der Mieterverein wird sich aber dafür einsetzen, dass niemand ohne Unterstützung bleibt.

Neue Wege lassen sich nur gemeinsam beschreiten. Ich kann mich glücklich schätzen, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mietervereins als ein Team verstehen, das sich jeden Tag aufs Neue engagiert und motiviert der vielen Anliegen annehmen will, die an uns herangetragen werden. Ihnen gilt mein besonderer Dank.

Ich wünsche Ihnen, liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser, eine glückliche Weihnachtszeit, einen schwungvollen Jahreswechsel und auch im Jahr 2023 viel Kraft und Zuversicht! Kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Gas- und Fernwärmebremse kommt!

Mieterverein rüstet sich für die Zukunft

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Sabrina Sasse; Leserbrief
- 5 Meldungen; Jahresbeitrag; hamburger bauhefte (12): Museum für Hamburgische Geschichte; Wussten Sie: Sternbrücke

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Mieterverein zu Hamburg macht sich fit für die digitale Zukunft
- 9 Interview zum Titelthema: Robert Maase, Rechtsberater des Mietervereins zu Hamburg
- 10 Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Mietervereins
- 11 Neugestaltung des Hopfenmarkts
- 12 Stadtteil-Rundgang (23): Volksdorf
- 14 Obdachlosigkeit in Hamburg
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (11): Geschichte der Gasversorgung

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Beleuchtung
- 22 BGH-Urteile, Folge 78

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Indexmieten
- 25 Wohngeldreform
- 26 Mietenstopp-Demonstration; Bericht von der „Regionalen Wohnungsmarktkonferenz“
- 27 Neuer Heizkostenspiegel; Erfolg für Volksinitiativen

Vermischtes

- 28 Porträt: Günter Wolff, Mieterinitiative Steilschoop
- 29 Buchtipps: Schumacher und Hamburg; Kündigungskalender; Checkliste: Weihnachten; Zahl: Rekord bei Autozulassungen
- 30 Buchtipps: Grindelbergbahn; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Gestärkt in die Zukunft:
 Mieterverein erweitert
 seine Angebote.
Illustration: Scheerer

LESERBRIEF

Neubau und Mietsteigerungen

Sehr geehrter Vorstand,

Sie beziehen in Ihrer Zeitschrift regelmäßig Stellung zum Thema Wohnungsbau und nun auch zur Energiekrise. Dazu habe ich einige Fragen: Warum sehen Sie im Bau von Wohnungen eine Lösung für Hamburg? Die Mietpreissteigerungen wurden vor Jahren mehrheitlich nicht durch zu hohe Nachfrage ausgelöst, sondern durch Immobilienspekulanten. Solange der Schutz der Kapitaleigner höher liegt als das Wohl der Mieter, bringt Neubau überhaupt nichts. In der aktuellen „Energiekrise“ fordern Sie staatliche Unterstützung für die Mieter. Diese zahlen wiederum zahlreiche Mieter mit ihren Steuern. Mittlerweile ist bekannt, dass eine massive Umverteilung von den kleinen Bürgern zu den Energiekonzernen stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen,

Marcel Klinkhammer

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Klinkhammer,

ja, wir fordern weiterhin den Neubau bezahlbaren Wohnraums. Natürlich sind Mietpreissteigerungen zurückzuführen auf Immobilienspekulation. Diese wäre aber nicht möglich, wenn es keine hohe Nachfrage gäbe. Beides wirkt auf den Mietenspiegel, der angesichts der veränderten Marktsituation auf den Prüfstand gehört. Und ja, die Steuerzahler kommen für alle Finanzhilfen an Bedürftige auf. Ein echter Preisdeckel auf Energiekosten würde diese Umverteilung bremsen. Ihren Forderungen gegenüber steht das „weiter so“, dem nach wie vor die Immobilienwirtschaft anhängt. Hierüber eine Debatte zu führen, liegt mir am Herzen. Es muss einen allmählichen Umbau der Wohnungsmarktarchitektur geben, der alle Beteiligten mitnimmt. Nur im Konsens können wir solche gewaltigen gesellschaftlichen Prozesse umsetzen.

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 Strohhaus 20, 20097 Hamburg.



Fotos: Salewski

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.

(as) Sabrina Sasse verstärkt seit dem 1. Juli das Verwaltungsteam des Mietervereins in der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor. Die 31-Jährige arbeitet meist am Empfang, beantwortet dort Fragen von Besuchern und Mitgliedern, die zu persönlichen Beratungsterminen kommen. „Ich mag es, Leute abzuholen und ihnen zu helfen, wenn sie mit Problemen kommen“, sagt Sasse über ihren neuen Job. Zuvor hat die gelernte Bäckereifachverkäuferin lange im Einzelhandel gearbeitet. Die gebürtige Lübeckerin wohnt seit zehn Jahren in Hamburg. In Ihrer Freizeit fährt sie gerne Fahrrad und entspannt am liebsten in der Natur mit Ihrem Pferd Talida, das sie bereits seit über zwölf Jahren besitzt. Der Frieser mit der schwarzen Mähne steht in Hittfeld, nicht weit weg von Sasses Harburger Zuhause entfernt. Dort lebt sie gemeinsam mit ihrem Verlobten in einem 300 Quadratmeter großen ehemaligen Ladengeschäft mit vier weiteren Mitbewohnern.

Was lieben Sie an Ihrem Beruf?

Den Kontakt mit Menschen. Besonders am Empfang trifft man sehr viele Leute.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Käse geht immer, alle Sorten.

Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Tiere, besonders unsere Haustiere – eine Katze und Mäuse. Und die Natur. Ich wandere sehr gerne.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Norwegen. Am liebsten würde ich gleich dableiben. Die Natur ist super schön – Berge, Täler, Wasser. Jedes Häuschen steht gefühlt an einem Berg neben einem See. Total schön.

Was tun Sie, obwohl es unvernünftig ist?

Ich mache zwar brav Sport, esse aber super gerne Süßigkeiten. Ich kann keine Schokolade zu Hause liegen haben, ohne sie aufzuessen.

Auf welchem Konzert waren Sie zuletzt?

Rammstein. Das war schon gut. Da waren wir zusammen mit der WG und standen in der Feuerzone beim Feuerwerk.



Foto: Paul

Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 2. Januar, 6. Februar, 6. März 2023

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

Meldungen

Erreichbarkeit in der Weihnachtszeit

(mzh) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 23. Dezember 2022 bis zum 6. Januar 2023 bleibt die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor (Beim Strohhaus 20) bis auf die Feiertage regulär geöffnet. Auch in den Außenberatungsstellen Altona (Neue Große Bergstraße 9) und Harburg (Hölerstraße 2) findet die Beratung wie gewohnt statt – nur an den Feiertagen sowie vom 27. bis zum 30. Dezember (in Harburg zudem auch am 22. und 23. Dezember) fällt sie aus. Weitere Informationen und die Möglichkeit, einen Termin zu vereinbaren gibt es telefonisch unter (040) 8 79 79-0.

Energieabrechnungen kostenlos prüfen lassen

(mzh) Strom, Gas, Fernwärme – Energie ist so teuer wie nie. Umso wichtiger ist es, einen genauen Blick auf die Rechnungen der Energieversorger zu werfen und mögliche Fehler zu suchen. Deshalb prüfen Rechtsberater des Mietervereins zu Hamburg im Rahmen einer Kooperation mit der Verbraucher-

zentrale Hamburg ab sofort die Energiekosten – sowie Nebenkostenabrechnungen für Strom, Gas und Fernwärme. Das neue Beratungsangebot ist für alle Hamburgerinnen und Hamburger kostenlos und wird zu 100 Prozent von der Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) gefördert. Ein Termin für die 20-minütige Kurzberatung kann online unter www.vzh.de/termine oder telefonisch unter (040) 248 32-107 (Mo bis Do 9 - 18 Uhr / Fr 9 - 16 Uhr) gebucht werden. Die persönlichen Beratungen finden montags, mittwochs sowie donnerstags in der Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg (in der Nähe des Hauptbahnhofs), statt.

Wussten Sie ...

... dass die Sternbrücke ursprünglich als **Verbindungsbahn zwischen Altona und Hamburg konzipiert wurde?**

(vs) Täglich passieren rund 1.000 Züge und etwa 50.000 Autos die 75 Meter lange und 17 Meter breite Brücke. Das um das Jahr 1910 entstandene Postkartenmotiv zeigt die erste, 1893 erbaute Sternbrücke. Ihre heutige Form erhielt sie 1925/26. Die Sternbrücke sollte Hamburg mit dem damals noch selbständigen preußischem Altona stärker vernetzen. Eine Bahnlinie zwischen beiden Städten bestand ebenerdig bereits seit 1866. Weil diese mitten durch ein Wohnviertel führte und das Verkehrsaufkommen ständig wuchs, sollte die Brückenkonstruktion für Entlastung sorgen. Ab 2023 wollen Stadt und Bahn die denkmalgeschützte Brücke durch eine wichtige Stahlkonstruktion ohne Stützen ersetzen, um den neuralgischen Verkehrsknotenpunkt zu entzerren. Für den längeren und höheren Neubau sollen 90 Bäume und mehrere Wohnhäuser weichen, was im Stadtteil für Aufruhr sorgt. Der Mieterverein zu Hamburg setzt sich dafür ein, dass die Gebäude durch Neubau mit bezahlbaren Wohnungen ersetzt werden. Der Bau der neuen Brücke wird das Aus für die virulente Club-Szene mit den Lokalen „Astrastube“, „Fundbureau“ und „Waagenbau“ zur Folge haben, auch ein Kiosk ist betroffen.



Foto: Altonaer Stadtarchiv

hamburger bauhefte Gedächtnis der Stadt

(vs) Wohl kein Baumeister ist im Hamburger Stadtgebiet mit seinen Werken so präsent wie der frühere Oberbaudirektor Fritz Schumacher. Auch das 1922 eröffnete und ein

Jahr später fertiggestellte Museum für Hamburgische Geschichte entstand auf seinem Zeichenblock. Im vorliegenden Heft schildert der renommierte Kunsthistoriker Hermann Hipp nicht nur die Entstehungsgeschichte des wichtigen Backsteinbaus, sondern setzt sich auch kritisch mit dem bisweilen zur „Selbststilisierung“ neigenden Architekten und Stadtplaner Schumacher auseinander. Der bezeichnete das Museum in seiner Autobiografie als seine „Lieblingsarbeiten“. Typisch für

diesen Monumentalbau mitsamt seiner „mächtigen Körperlichkeit“ (Hipp) ist Schumachers Vorliebe für den dunklen Backstein. Der Klinker prägte bis zu Beginn der Nazi-Herrschaft auch die anderen Staatsbauten aus Schumachers Hand. Der laut dem Autor wichtigste Raum des im Zweiten Weltkrieg stark beschädigten und mehrmals umgebauten Museums entstand allerdings erst 1989 – der von einem „spektakulären Glasnetz“ umspannte Innenhof, ersonnen von Volkwin Marg, konstruiert von Jörg Schlaich. Dies war nicht der letzte Eingriff in das Original: In den nächsten Jahren wird das Gedächtnis der Stadt denkmalschutzgerecht saniert und die Dauerausstellung neu konzipiert.

Hermann Hipp: Das Museum für Hamburgische Geschichte, hamburger bauheft 23, Schaff-Verlag, Hamburg 2018, 52 Seiten, 9 Euro



Anwalt der Mieterinnen und Mieter seit 1890

Der Mieterverein erweitert seine digitalen Angebote und macht sich fit für die Zukunft



Von Volker Stahl

Zehntausende Beratungen im Jahr, unzählige Mails und Telefonanrufe – an sechs Tagen in der Woche ist der Mieterverein im Einsatz für die Interessen der Hamburger Mieterinnen und Mieter. Dank des ausgeweiteten digitalen Angebots können sich Interessierte sogar jederzeit Rat holen oder mithilfe der Online-Checks eine erste Orientierung rund um das Thema Mieten und Wohnen verschaffen.

Wandsbeker Kulturschloss, Königsreihe 4, Anfang November. Mitglied Elke Heimann kommt zum vereinbarten Beratungstermin in der Außenstelle des Mietervereins, um ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen zu lassen. Die Seniorin hatte ihr Haus verkauft, zog in eine Mietwohnung, die sie wegen ständigen Nachbarschaftslärms wieder kündigte und mietete anschließend eine neue Wohnung an. Da ihr die Betriebskostenabrechnung der „alten“ Wohnung, in der sie nur drei Monate lebte, zu hoch erscheint, sucht sie rechtlichen Rat bei Dr. Rolf Bosse, der auch als Vorsitzender des Mietervereins in Vertretung für erkrankte Kollegen persönliche Beratungen übernimmt; nicht zuletzt, um im Kontakt mit den Mitgliedern zu bleiben.

Frau Heimann soll für den kurzen Zeitraum 700 Euro überweisen. Rolf Bosse rät ihr: „Das brauchen Sie so nicht zu zahlen.“ Er bemerkt sofort: Die 57 Euro „Nutzerwechselgebühr“ hätte der Vermieter nicht erheben dürfen, auch die Wartungskosten für den Aufzug seien sehr hoch und möglicherweise nicht voll umlegbar. „In dieser Abrechnung ist nicht alles super, deshalb werde ich um Belegeinsicht bitten“, erklärt er der Mieterin. Auch die Heizkostenabrechnung, die sich zwar auf die „kalten Monate Januar bis März“,



beziehe, scheint aber dennoch auf den ersten Blick überhöht zu sein. Bosse empfiehlt Elke Heimann, wegen Verdachts auf Verstoß gegen die Heizkostenverordnung eine Kürzung dieses Postens um 15 Prozent und verabschiedet sich mit der Empfehlung: „Zahlen Sie erstmal nüchtern ab und bleiben in Kontakt.“ Die frühere Hauseigentümerin, bisher ohne Erfahrung als Mieterin, bedankt sich: „Jetzt weiß ich, was Sache ist.“

Elke Heimann sucht Rat

Persönliche Beratungen in der Zentrale Beim Strohause und den Außenstellen gehören zum Kerngeschäft des Mietervereins. Im

Jahr 2022 haben die 18 beim Mieterverein festangestellten zusammen mit 13 freiberuflich tätigen Juristen mehr als 31.000 persönliche beziehungsweise telefonische Beratungstermine durchgeführt. Hinzu kommen 20.000 Telefonate über die Hotline (87979-345) und das Mitgliedertelefon (87979-222) sowie direkte Gespräche mit den Beraterinnen und Beratern über deren persönliche Durchwahlen, deren Zahl statistisch nicht erfasst wird.

Igor Popovic hat ein Schimmelproblem

Inzwischen hat Igor Popovic, Anfang 50, am Schreibtisch von Rolf Bosse Platz genommen. Er ist seit zwei Jahren Mitglied im Mieterverein und bittet um Rat wegen eines massiven Schimmelproblems in seiner ehemaligen Wohnung: „Der war überall – vom Parkett bis zur Decke.“ Leider sei sein Mietvertrag beim Umzug „verschütt gegangen“. Bosse klärt auf: „Schimmel ist Mangel. Deshalb besteht ein Mietminderungsanspruch – in der Höhe abhängig davon, inwieweit die Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigt ist.“ Klar ist mittlerweile: Der Mieter ist nicht dafür verantwortlich, obwohl ihm – der Klassiker – vom Vermieter falsches Lüften unterstellt worden war. Fakt aber ist: Das Dach des Miethauses ist undicht, was der Hausmeister bestätigt hat. Popovic hatte den Mangel zweimal moniert. Ein Gutachter stuft den Schaden als „baulich bedingt“ ein. Bosse empfiehlt daher eine nachträgliche Minderung der im Lastschriftverfahren abgebuchten Miete um 15 Prozent für die sechsmonatige Dauer des Vertragsverhältnisses. Da Igor Popovic seine Betriebskostenabrechnung noch nicht bezahlt hat, hofft der Ratsuchende auf ein Nullsummenspiel nach der Verrechnung der beiden Posten. Bosse spricht ihm Mut zu: „Das kriegen wir schon hin.“

Am Montag brummt die Telefonzentrale

Doch nicht nur persönlich, auch telefonisch wird beim Mieterverein auf Hochtouren beraten. Besonders Mitglieder mit drängenden Anliegen nehmen dieses Angebot gerne in Anspruch. „Vor allem am Montagmorgen brummt die Telefonzentrale“, sagt Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins. Übrigens: Jeder kann die Hotline anrufen, auch Nicht-Mitglieder unter der Durchwahl -345! Am anderen Ende der Strippe sitzen ausschließlich Volljuristen; das heißt: Alle Beraterinnen und Berater sind nicht angelernt, sondern Rechtsanwälte mit



Dr. Rolf Bosse berät Mieterin Anne Krenz, die mit ihrer Tochter Naila zum Termin gekommen ist.



zweitem Staatsexamen und viel Erfahrung im Mietrecht. Pro Schicht, die eine Stunde dauert, nehmen zwei oder drei Experten die Anrufe entgegen. Wichtig: Die Experten dürfen Nicht-Mitgliedern – im Gegensatz zu Mitgliedern – nur allgemeine Auskünfte zum Thema Wohnen und Mieten geben, eine einzelfallbezogene Rechtsberatung erfolgt nicht.

Anne Krenz lässt die Betriebskosten überprüfen

Bei Rolf Bosse in Wandsbek hat inzwischen Anne Krenz mit ihrer Tochter Naila an die Tür des karg eingerichteten Beratungszimmers geklopft. Sie will turnusgemäß ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen lassen. Krenz ist seit 2010 Mitglied im Mieterverein und legt die Abrechnung vor, laut der sie 130 Euro nachzahlen soll. Bosse vergleicht diese Abrechnung mit der aus dem Vorjahr und stellt fest, dass die Kosten für das Niederschlagswasser „enorm hoch“ sind: Anne Krenz soll 131 Euro Gebühr für ihre 76 Quadratmeter große Wohnung bezahlen. Bosse empfiehlt ihr, zunächst nach dem „Erhebungsbogen“ zu fragen und den Differenzbetrag gegebenenfalls herauszurechnen. Die Mieterin ist zufrieden mit der Auskunft, und war es auch in der Vergangenheit: „Meine Fragen sind immer beantwortet worden.“

Digitales Angebot wurde massiv ausgebaut

Der Mieterverein hat zuletzt auch sein digitales Angebot massiv ausgebaut, einen „Mitgliederbereich“ eingerichtet. Jetzt kann man sich mit seinen Daten einloggen, Dokumente einsehen und eine Online-Beratung starten – mit dem Ziel, das Anliegen des Mitglieds möglichst gut zu erfassen und das Problem anschließend zu lösen. Das Procedere ist recht simpel – und schnell und präzise durchführbar. Beispiel Betriebskosten: Man muss nur die relevanten Zahlen eingeben, dann wird umgehend ein Report erstellt. Das Ergebnis zeigt beispielsweise, dass der Winterdienst um 214 Prozent über den durchschnittlichen Kosten liegt. Wenn das der Fall ist, heißt das: Dieser Posten stimmt womöglich nicht, es ist eine Geldersparnis in Sicht! „Wir wollen die Beratung mithilfe des ausgebauten und mit

hohem Kostenaufwand vorangetriebenen digitalen Angebots besser und schneller machen“, betont Marielle Eifler. Aktuell können sich Interessierte mithilfe der Online-Checks mit wenigen Klicks zu zahlreichen Themen eine erste Orientierung verschaffen: Betriebskosten, Mietkaution, Heizkosten, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietprelsbremse, Kündigung durch den Mieter oder Vermieter.

„Aber unsere Mitglieder müssen uns auch dabei helfen, ihnen zu helfen, indem sie bei der Sachverhaltschilderung mitwirken und alle notwendigen Unterlagen beschaffen“, unterstreicht Eifler und zählt auf: „Beweise, Dokumente, Fotos, Zeugen, Protokolle.“ Das Material sollte so vorgelegt werden, dass es schnell zu bearbeiten ist – beispielsweise als gut lesbares PDF-Dokument. Außerdem gelte: Nicht zu große und zu viele Bilder mitschicken, denn, so Eifler: „Videos sind für unsere Beratung nicht von Nutzen.“

Für optimale Beratung: Mitglieder müssen mithelfen

Digitale und analoge Beratungsangebote sollen einander ergänzen. „Die Neumitglieder sind eigentlich alle internetaffin, aber wir wollen auch analog erreichbar sein“, sagt Mietervereinschef Rolf Bosse. „Wir haben viele Mitglieder, die auch weiterhin eine persönliche Beratung buchen möchten.“ Wie wichtig Face-to-face-Kontakte sind, weiß Rechtsberater Robert Maase aus seiner 26 Jahre währenden Tätigkeit: „Viele Menschen, die zu mir kommen, stehen unter einem enormen Druck und lassen erst mal Luft ab.“ Der erfahrene Jurist kann das verstehen, denn die Wohnung sei nun mal existenzieller Lebensmittelpunkt: „Ich bin selbst Mieter und kann die Sorgen deshalb sehr gut nachvollziehen.“

Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Wohnungsmängel sind sein alltägliches Geschäft, seit Corona hat er es vermehrt mit nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen zu tun. Maases persönliche Beratungen finden in zwei Schichten statt. An manchen Tagen von 9 bis 13 Uhr, an den anderen von 14 bis 18 Uhr. Das bedeutet bisweilen Stress pur, denn die Gespräche müssen im 20-Minuten-Takt absolviert werden. Doch dann ist der Arbeitstag nicht beendet. Vor- und Nachbe-

reitung, die Vertretung von Kolleginnen und Kollegen und das Aufarbeiten liegen gebliebener Akten stehen dann auf der Agenda.

Dazu gehört auch täglich eine Stunde Telefondienst bei der Hotline. Ende Oktober waren die Tage des 59-Jährigen extrem lang: „Die Leute rennen uns zurzeit die Bude ein, die Mitgliederzahlen steigen, der Beratungsbedarf angesichts der Explosion von Lebenshaltungs- und Energiekosten ebenfalls.“

Manchmal menscht es auch

Manchmal menscht es bei den Treffen auch, vor allem bei langjährigen Mitgliedern: „Erst berichten mir Mitglieder von den Problemen mit der Wohnung, dann von denen mit der Prostata.“ Einige Mitglieder betreut der begeisterte Hobbymusiker seit seinem Einstieg bei Hamburgs größter Mieterorganisation. Meist verlaufen die Gespräche mit der „alten Kundschaft“ entspannt. Einmal hätte ihm jedoch der Atem gestockt, sagt Maase: „Eine Mieterin, gut zehn Jahre jünger als ich, kam, um sich von mir zu verabschieden. Auf meine Frage, wohin sie denn ziehe, antwortete sie: ‚Ich sterbe.‘“ Maase stand auf und schloss sie in seine Arme. Zum Abschied musste er ihr versprechen, auch ihre noch recht junge Tochter später bei mietrechtlichen Problemen zu beraten. Wenige Wochen später verstarb die Besucherin.

Das Angebot des Mietervereins beinhaltet nicht nur Rechtsschutz im Prozessfall, der greift, sobald die Mitgliedschaft länger als drei Monate besteht. Mitglieder werden darüber hinaus sofort nach Beitritt beraten und im Bedarfsfall gegenüber dem Vermieter vertreten. Der Mieterverein ist mit seinen Online-Services 24 Stunden, sieben Tage in der Woche erreichbar, also immer. Jederzeit auf der Website abrufbar sind zudem die zahlreichen, zur ersten Orientierung dienenden Infoblätter zu unterschiedlichen Themen.

Weitere Services: Persönliche Beratungen werden an sechs Tagen



Mieterverein zu Hamburg



und ausschließlich unter „vier Augen“ durchgeführt, Berufstätige können Termine bis 20 Uhr buchen, Mieterversammlungen und Schulungen werden angeboten, ein Newsletter und das *MieterJournal* informieren über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht und über das Stadtgeschehen.

„Manchmal stimmt die Chemie leider nicht“

Dass es bei der Betreuung der Mitglieder manchmal auch hakt, ist angesichts der hohen Anzahl der Kontakte kaum verwunderlich. So war Irene M. unzufrieden mit der Beratung und kündigte ihre Mitgliedschaft. Was war passiert? Frau M. wohnt mit ihrem Ehemann bei der SAGA in Bergedorf und trat wegen im Haus durchgeführter Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein. Die Rentnerin scannte Dokumente ein, sendete sie zum Mieterverein und bat um Überprüfung. Dann vereinbarte sie einen mündlichen Termin. „Pünktlich begrüßte mich der Berater mit der irritierenden Ansage, er hätte eigentlich meinen Mann erwartet. Dann hatten wir nur zehn Minuten Zeit, es waren aber mehrere Punkte zu klären.“ Daraufhin soll der freiberuflich beim Mieterverein tätige Anwalt gesagt haben: „Was erwarten Sie eigentlich für 75 Euro im Jahr? Bei uns in der Kanzlei würde das Gespräch 500 Euro kosten.“ Irene M. war „total perplex“. Später wollte sie ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen lassen. Wiederum derselbe Berater hätte sich aber nur „fünf Sekunden“ mit der Abrechnung beschäftigt und gesagt: „Alles in Ordnung.“ Irene M. war der Meinung, die erwartete Hilfe nicht bekommen zu haben. Sie kündigte.

Der für den Mieterverein seit vielen Jahren freiberuflich tätige Jurist wirkt betroffen, als er mit dem Sachverhalt konfrontiert wird. Er entschuldigt sich mit dem hohen Arbeitsaufkommen: „Ich führe wöchentlich hundert Beratungen durch.“ Und betont: „Ich bin seit Jahr und Tag Mieterschützer. Aber es ist kein Geheimnis: Manchmal stimmt die Chemie leider nicht.“ Hinzu komme, dass angesichts des zunehmenden Drucks im Wohnungsmarkt die Menschen Probleme in ihrem Mietverhältnis als existenziell wahrnehmen: „Das war vor 20 Jahren anders. Da haben

die Leute das Ergebnis der Beratung eher angenommen, auch wenn es nicht so war, wie sie es sich gewünscht haben. Heute besteht eine andere Erwartungshaltung. Die können wir leider nicht in jedem Fall erfüllen.“

Und er gibt zu: „An einigen Tagen steht man ganz schön unter Strom, da ist dann ordentlich Dampf im Kessel. Da rutscht einem leider auch mal etwas raus.“ Was sollten Mitglieder tun, die mit ihrer Beratung nicht zufrieden sind? „Ich würde mich freuen, wenn ich dazu sofort eine Rückmeldung bekommen würde“, sagt der Berater, „und wenn nicht ich, dann zumindest die Leitung der Rechtsabteilung oder der Vorstand des Vereins.“ Aber, sagt der Rechtsanwalt, es gebe oft auch Lob zu hören: „Neulich im vierten Stock beim Mieterverein ging eine Tür auf. Ich hörte, wie sich eine Mieterin mit den Worten ‚super Beratung‘ verabschiedete.“

Mieterverein als politischer Player in der Stadt

Nicht nur Mitglieder profitieren von der Arbeit Hamburgs ältester Mieterorganisation, auch die interessierte Öffentlichkeit. „Wir bekommen Anfragen von nahezu allen Medien in Deutschland“, sagt Pressereferentin Anna Salewski, „regelmäßig fragen lokale Tageszeitungen und der *NDR* an, aber auch *ZDF* und die überregionalen Magazine der anderen Rundfunkanstalten sowie Online-Nachrichtenportale und

Presseagenturen wie die *dpa*.“ Gelegentlich erhält der Mieterverein auch Anfragen von internationalen Medien, in diesem Jahr zum Beispiel von der *New York Times* und dem *Wallstreet Journal*.

Als Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB) übt der Mieterverein zu Hamburg beim Kampf um sichere und bezahlbare Mietwohnungen sogar Einfluss auf die Bundesregierung aus. Außerdem ist er in den Aufsichtsräten bei der Stadtreinigung, bei Hamburg Wasser und der Verbraucherzentrale vertreten. Auch als politischer Player und Interessenvertreter spielt der Mieterverein in der Hansestadt eine bedeutende Rolle: Er pflegt Kontakte zu Behörden, dem Senat, Bezirken, Genossenschaften sowie „Recht auf Stadt“, unterstützt Initiativen aus diesem Netzwerk und kooperiert mit dem Sozialverband SoVD Hamburg. Von diesen Aktivitäten profitiert die Zivilgesellschaft – und vor allem Hamburgs Mieterschaft! ■



Außenstellen des Mietervereins



Hohe Heizkostennachzahlung? Schimmel in der Wohnung? Wieder eine Mieterhöhung im Briefkasten? Bei diesen und vielen anderen Themen rund um das Mietverhältnis bietet der Mieterverein zu Hamburg Rat und Hilfe an. Dabei bekommen Mieterinnen und Mieter nicht nur in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor Unterstützung, sondern auch in diesen Außenstellen in den Stadtteilen:

Offene Sprechstunde ohne Voranmeldung:

Eidelstedt: Alte Elbgaustraße 12 (Stadtteilkulturzentrum Eidelstedt), montags 14 bis 17.30 Uhr

Wilhelmsburg: Thielenstraße 11 (Stadtteilbüro Wilhelmsburg-Ost), montags 16 bis 17 Uhr;

Vogelhüttendeich 55 (Deichhaus), jeden letzten Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Steilshoop: Gropiusring 43a (Stadtteiltreff „Agdaz“), jeden ersten Montag im Monat, 17 bis 19 Uhr

Mit Terminvereinbarung (Tel. 8 79 79-0):

Altona: Neue Große Bergstraße 9 (HASPA-Haus), montags bis donnerstags 13 bis 18 Uhr, freitags 11 bis 16 Uhr

Eimsbüttel: Hartwig-Hesse-Straße 1, montags bis mittwochs 16 bis 20 Uhr

Harburg: Hölertwiete 2, montags und dienstags 13 Uhr bis 18 Uhr, mittwochs 9 bis 14 Uhr, donnerstags und freitags 11 bis 16 Uhr

Wandsbek: Königsreihe 4 (Kultur Schloss Wandsbek), montags und donnerstags 14 bis 17.40 Uhr

Bergedorf: Serrahnstraße 1 (ver.di/IG Metall-Beratungszentrum), mittwochs und donnerstags 14 bis 18 Uhr

Interview: Robert Maase, Rechtsberater
beim Mieterverein zu Hamburg

„Persönliche Beratungen bleiben unverzichtbar“

Aktuell beraten 31 Juristinnen und Juristen die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg. Robert Maase gehört seit 26 Jahren zum Team. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem 59-Jährigen über dessen Tätigkeit.

Warum sind Sie zum Mieterverein gekommen – und geblieben?

Zum Mietrecht kam ich eher zufällig. Während meines Referendariats war ich bei einem Rechtsanwalt in Kiel beschäftigt, der mit dem dortigen Mieterverein zusammenarbeitete. Ich wurde daraufhin initiativ, habe mich auch in Hamburg beworben und diese Entscheidung nie bereut. Die Arbeit ist herausfordernd, aber auch erfüllend. Sie wird insbesondere gestützt durch eine gute und harmonische Teamarbeit.

Mit welchen Sorgen kommen die Mitglieder hauptsächlich zu Ihnen?

Sie kommen mit den verschiedensten Anliegen zu uns. Häufig geht es um Nebenkosten oder Wohnungsmängel. Da es bei der Wohnung aber um den Lebensmittelpunkt geht, haben viele Mitglieder zu unterschiedlichsten Anlässen schlichtweg existenzielle Ängste.

Sie blicken auf mehr als ein Vierteljahrhundert Tätigkeit als Rechtsberater zurück. Was hat sich in dieser Zeit am meisten verändert?

Stark verändert hat sich tatsächlich das vermietetseitige Verhalten. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt scheint dazu zu führen, dass die Vermieter häufig eines vergessen: Die Mietpartei ist Vertragspartner, und diesem ist somit auf Augenhöhe zu begegnen!

Die zunehmende Digitalisierung führt natürlich zu veränderten Abläufen in der Kommunikation. Der Versand einer E-Mail beinhaltet häufig eine erhöhte Erwartungshaltung seitens des Mitglieds im Hinblick auf die Schnelligkeit der erwarteten Klärung. Hierbei haben sich Anliegen der Mitglieder aber nicht signifikant verändert.

Für Beratungsgespräche gilt ein 20-Minuten-Takt. Ist das nicht etwas knapp bemessen?

Es ist schon erstaunlich, was in dieser kurzen Zeit alles geklärt werden kann. In den meisten Fällen ist das Zeitfenster ausreichend. Allerdings würde man sich manchmal ein paar Minuten mehr wünschen, damit den teilweise doch sehr komplexen Anliegen der Mitglieder entsprochen werden kann.

Zwölf Beratungen binnen vier Stunden – liegen bei Ihnen manchmal auch die Nerven blank?

Nein, hiermit kann ich mich arrangieren. Wichtig ist vielmehr, dass die Mitglieder hierüber Bescheid wissen und somit das meinerseits erforderliche Zeitmanagement akzeptieren können.

Der Mieterverein investiert kräftig in die Digitalisierung – auch bei der Beratung. Sind persönliche Kontakte ein Auslaufmodell?

Persönliche Beratungen sind und bleiben unverzichtbar. Sie sind wesentlicher Bestandteil unserer Betreuung der Mitglieder. Natürlich

lassen sich viele Anliegen auch telefonisch oder schriftlich klären. Da es aber häufig um mehr als nur die rein rechtliche Beratung geht, kann ohne einen persönlichen Kontakt zu den Mitgliedern deren Anliegen nicht adäquat aufgegriffen werden.

Wie kommen Sie als Endfünzfziger mit dem forcierten Digitalisierungsprozess klar?

Fundierte Kenntnisse habe ich nicht, gleichwohl aber auch keine Berührungängste. Wenn es irgendwo hakt, bekommen wir fachliche Unterstützung. Unabhängig davon aber gestehe ich, dass ich weiterhin die klassische Papierakte bevorzuge.

Juristischer Rat ist das Eine – welche Rolle spielt die menschliche Komponente bei der Beratung?

Die Wohnung ist – wie bereits gesagt – Lebensmittelpunkt. Insofern geht eine Betreuung unserer Mitglieder klar über die reine Rechtsberatung hinaus. Es muss darum gehen, den Mitgliedern diesen Lebensmittelpunkt auch gefühlt zu erhalten, zum Beispiel durch Aufzeigen von Perspektiven. Man muss Ängste nehmen. Und manchmal reicht tatsächlich die bloße Anteilnahme.

Gibt es Unterschiede zwischen älteren und jüngeren Mitgliedern bezüglich der Erwartungshaltung gegenüber dem Mieterverein? Oder verlaufen die Linien woanders, wenn es welche gibt?

Inhaltlich bezogen auf die Rechtsberatung gibt es keine Unterschiede. Ältere Mitglieder aber pflegen gern den persönlichen Kontakt, jüngere Mitglieder bevorzugen häufig die telefonische oder schriftliche Klärung ihres Anliegens. Deshalb bieten wir die verschiedenen Beratungsformen ja auch an, um allen Anliegen möglichst gerecht zu werden.

Welches sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Beratung?

Das Mitglied soll durch die Beratung eine inhaltliche Klärung des Anliegens erhalten. Hierfür ist wichtig, dass das jeweilige Anliegen möglichst konkret benannt wird, gerade wenn es mit einer reinen Rechtsauskunft nicht getan ist. Unverzichtbar ist natürlich auch, dass die erforderlichen Dokumente – Mietvertrag oder Nebenkosten-Abrechnung – zur Verfügung gestellt werden. Auch sollte dem Mitglied bewusst sein, dass aufgrund der hohen Anzahl an Anfragen, Terminen et cetera nicht jedes Anliegen sofort und umfassend geklärt werden kann. Auch muss klar sein, dass nicht jedes Anliegen durchsetzbar ist; leider.

Werden Sie auch mal kritisiert?

Ja, das bleibt leider nicht aus, wenngleich ich hier zum Glück wenig ‚Erfahrungen‘ habe. Nicht jedes Anliegen kann im Sinne des Mitglieds gelöst werden. Entscheidend ist, dass wir die Mitglieder klar über deren Rechtsposition aufklären, gegebenenfalls Alternativen aufzeigen und insbesondere auch Verständnis für deren Anliegen haben.



Foto: stahlpress

So wichtig ist Öffentlichkeit

Bei seiner Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zählt der Mieterverein zu Hamburg auf die Unterstützung seiner Mitglieder

Von Anna Salewski

Jeden Tag erreichen den Mieterverein Anfragen von Journalisten, die für regionale und überregionale Zeitungen, Fernseh- oder Radiosender und Internetmedien berichten. Sie greifen wichtige Mieterthemen auf und brauchen die Einschätzung des Mietervereins als Interessenvertretung aller Hamburger Mieterinnen und Mieter. Fast immer sind die Journalisten jedoch auch auf der Suche nach Betroffenen, die zum Beispiel von Mieterhöhungen, falschen Betriebskostenabrechnungen, explodierenden Heizkosten und Problemen bei der Wohnungssuche erzählen können. Denn es ist viel anschaulicher, tatsächliche Fälle zu schildern, als über ein abstraktes Problem zu berichten.

Jan Henkel sitzt an seinem Esszimmertisch, vor ihm liegt ein Schreiben des Vermieters. Um 7,6 Prozent soll die Miete steigen, das sind satte 94,38 Euro mehr im Monat. Vor knapp zwei Jahren hat Henkel einen Indexmietvertrag unterschrieben, nicht ahnend, dass mit der aktuell stark steigenden Inflationsrate nun auch seine Mietkosten explodieren. Mit dem Mieterhöhungsbegehren kam das böse Erwachen. „Ich hab’ gedacht, ich sehe nicht richtig. Ich war richtig schockiert, weil es eben so viel war“, berichtet Henkel in einem Beitrag für das *ARD-Mittagsmagazin*. Der 42-Jährige hat sich bereit erklärt, von der Mieterhöhung in seinem Zuhause vor laufender Kamera zu erzählen, um ein Zeichen zu setzen. „Mir ist es ein gesellschaftliches Anliegen. Ich glaube, die Politik muss mehr tun, um Mieter zu schützen“, erklärt Henkel gegenüber dem *MieterJournal*. Noch eine Mieterhöhung kann er sich nicht leisten und sucht bereits eine neue Wohnung – dieses Mal ohne Indexmiete.

So wie dem Mietervereins-Mitglied Jan Henkel geht es aktuell sehr vielen Betroffenen. Der Mieterverein schätzt die Zahl der Verträge mit Indexmiete in Hamburg auf rund 90.000, Tendenz steigend. Viele dieser Mieterinnen und Mieter werden sich ihre Wohnung angesichts der dramatischen Mieterhöhungen bald nicht mehr leisten können, wenn die Politik jetzt nicht regulierend eingreift. Umso wichtiger ist es, das Thema in der Öffentlichkeit zu diskutieren, die Dringlichkeit aufzuzeigen und damit den Druck zu erhöhen – auch das ist Aufgabe



des Mietervereins als Interessenvertretung aller Mieterinnen und Mieter in Hamburg. Die öffentliche Diskussion über Indexmieten hilft dem Mieterverein zu Hamburg und seinem Dachverband Deutscher Mieterbund (DMB) dabei, für eine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von maximal zwei Prozent im Jahr zu kämpfen und den Gesetzgeber – hoffentlich bald – zum Handeln zu bewegen.

Dass der DMB und die regionalen Mietervereine mit Unterstützung ihrer Mitglieder etwas bewegen können, hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt. So wurde zum Beispiel die Mieterhöhung nach einer Modernisierung gesenkt. Ein Vermieter darf nur noch acht Prozent statt elf Prozent der entstandenen Modernisierungskosten als Mieterhöhung auf seine Mieter umlegen. Unzählige Medienberichte über Mieterinnen und Mieter, die aus ihren Wohnungen „herausmodernisiert“ wurden, waren der Gesetzesanpassung vorangegangen.

Es kommt jedoch auch vor, dass Mitglieder gemeinsam mit ihrem Rechtsberater in der Beratungssituation beschließen, sich an die Presse zu wenden. Häufig handelt es sich hierbei um extreme Fälle, in denen Presseberichte den Druck auf unwillige Vermieter erhöhen und diese etwa zum Beheben von Mängeln bewegen sollen. So zum Beispiel in dem Fall einer Familie mit fünf Kindern aus Horn. Nachdem nebenan wochenlang eine Leiche unentdeckt gelegen hatte, war die Wohnung der Familie so stark von Ungeziefer befallen, dass sie nicht mehr bewohnbar war. Sie fühlte sich von der Hausverwaltung völlig im Stich gelassen, flohen mit ihren Kindern zu Verwandten und baten den Mieterverein um Hilfe. Schließlich veröffentlichte die *Hamburger Morgenpost* einen langen Bericht über die „Ungeziefer-Hölle“.

Zur Pressearbeit des Mietervereins gehört es auch, regelmäßig Pressemitteilungen zu aktuellen mieterrechtlichen Themen zu verschicken und Pressekonferenzen zu organisieren. Ein monatlicher Newsletter, aktuelle Meldungen auf der Vereins-Webseite und aktuelle Informationen auf der facebook-Seite des Mietervereins gehören ebenfalls zur Öffentlichkeitsarbeit des Vereins. Nicht zuletzt greift auch das *MieterJournal* alle aktuell relevanten Themen auf und versorgt die Mitglieder mit wichtigen und nützlichen Informationen. ■

Info

Möchten Sie von Ihrer Situation in der Öffentlichkeit berichten und uns damit bei unserer Arbeit unterstützen? Schreiben sie an: presse@mieterverein-hamburg.de! Wir vermitteln Ihren Kontakt bei einer entsprechenden Anfrage.



Im Schatten des Mahnmals Nikolaikirche soll das „archäologische Fenster“ entstehen, in dem Besucher die Überreste der „Neuen Burg“ besichtigen können.
 Visualisierung: Duplex Architekten und Treibhaus Landschaftsarchitektur / Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Wo die Wiege der Hansestadt stand

Neugestaltung des Hopfenmarkts soll auch an die „Neue Burg“ von vor 1.000 Jahren erinnern

Von Reinhard Schwarz

Kaum zu glauben, aber einst war dieser Ort die Keimzelle Hamburgs: der Hopfenmarkt. Dort stand vor rund 1.000 Jahren die „Neue Burg“, eine Wehranlage, die ab 1021 auf die legendäre Hammaburg folgte. Denn immer wieder stürmten brandschatzende Wikinger den Flecken zwischen Alster und Elbe. Später entstand an derselben Stelle der „Neue Markt“, der im 14. Jahrhundert in Hopfenmarkt umbenannt wurde. Sein Name geht auf die rund 500 Brauereien zurück, die im ausgehenden Mittelalter in Hamburg existierten. Auf dem Hopfenmarkt deckten sich die Brauer mit dem nötigen Grundstoff zur Bierherstellung ein. Hamburg galt zu der Zeit als das Brauhaus der Hanse.

Noch bis ins 20. Jahrhundert hinein boten Händler aus den Vierlanden ihre Waren an. Das ist lange her. Heute wird das einstige Zentrum der Hansestadt als schöner Parkplatz genutzt, ein kleiner Park lädt zwar zum Verweilen ein, doch nur wenige verirren sich dorthin. Die eigentliche Attraktion der Platzes ist das Mahnmal der nahe gelegenen Nikolaikirche, die im Krieg von Bomben schwer getroffen wurde und täglich von zahlreichen Touristen besucht wird. Mit einem Lift kann man die Aussichtsplattform besuchen und hat von dort einen atemberaubenden Blick über Alster und Elbe.

Doch das Schattendasein des Hopfenmarkts ist bald Geschichte, die Stadtplaner der Hansestadt haben Großes vor. Der einstige Marktplatz wird grundlegend umgestaltet, eingebettet in das Innenstadt-Konzept des Senats. Vor allem soll an die Neue Burg erinnert werden, deren Reste sich tief unter dem Platz befinden. „Harte“ Überbleibsel wie etwa Scherben oder Gebrauchsgegenstände aus der Zeit von vor 1.000 Jahren gebe es nicht, betont Christian Carstensen, Leiter der Präsidialabteilung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: „Tatsächlich können – im Gegensatz zu steinernen Ruinen – Befunde aus Holz und Erde nicht unter freiem Himmel dauerhaft präsentiert werden. Genau aus diesem Grund fassten die Verantwortlichen den Entschluss, auf dem Hopfenmarkt ein schützendes Museumsgebäude zu errichten, in dessen Untergeschoss die Originalbefunde durch eine Ausgrabung freigelegt und danach dauerhaft konserviert und präsentiert werden können.“

Entscheidend sei dabei, so Carstensen, „die Befunde vom Erdreich zu trennen, im Labor zu konservieren, um sie anschließend im Museumsbau an exakt gleicher Stelle wieder geschützt einzubauen und museal zu inszenieren“. Die Neue Burg (oder deren Überreste) wurde bei Grabungen in den Jahren 1953/1954 entdeckt, notierte der Historiker Eckart Klessmann in seiner Geschichte Hamburgs:

„Sie hatte die Gestalt eines mächtigen Ringwalls von über fünf Meter Höhe und 17 Meter Breite und befand sich auf dem Gelände der späteren Nikolaikirche.“

Für die geplante Umgestaltung hatte die Hansestadt einen Architektenwettbewerb ausgelobt, 30 Teams bewarben sich. Das Rennen machten die Entwürfe von Duplex Architekten (Zürich, Düsseldorf, Hamburg) mit Treibhaus Landschaftsarchitektur (Hamburg). Zum Preisgericht gehörten neben Oberbaudirektor Franz-Josef Höing unter anderem Prof. Dr. Rainer-Maria Weiss, Direktor des Archäologischen Museums Hamburg, sowie Dr. Nils Meyer, stellvertretender Leiter des Denkmalschutzamts. Höing zeigte sich angetan von den prämierten Entwürfen: „Der Hopfenmarkt wird wieder zu einem attraktiven Ort in der Innenstadt. Das archäologische Fenster wird ein markantes, schönes, offenes Haus, und zugleich erhält der Hopfenmarkt eine hohe Aufenthaltsqualität und bleibt ein baumüberstandener Platz, der zum Verweilen einlädt.“

Die Aufgabe, dem lange vernachlässigten Ort wieder ein attraktives Aussehen zu geben, war offensichtlich nicht ganz leicht, zumal quasi optisch als „Konkurrenz“ gegenüber das hoch aufragende Mahnmal Nikolaikirche steht, das an die schlimmste Phase in der Geschichte der Hansestadt erinnert. Zugleich ging es darum, den Hopfenmarkt in eine neu gestaltete Umgebung einzufügen, denn ringsum entstanden in der jüngsten Zeit viele moderne Büro- und Gewerbebauten. „Der Hopfenmarkt und die umliegenden Bereiche der Altstadt gelten als die Keimzelle Hamburgs und genießen herausgehobene Aufmerksamkeit in der Hamburger Bevölkerung“, heißt es in einer von der Sprinkenhof GmbH und der Hansestadt herausgegebenen Broschüre. Mit der Neuordnung des Hopfenmarkts bestehe „die Chance, die Topografie des Ortes in ihrer geschichtlichen Entstehung sinnlich erfahrbar zu machen“, versprechen die Autoren.

Eine besondere Attraktion soll dabei das mehrere Meter unter der Erde gelegene „archäologische Fenster“ bilden, das die Reste der Neuen Burg zeigen wird. Mit dem archäologischen Fenster gäbe es auf dem Areal von Hopfenmarkt und Nikolaikirche dann ein zweites, unter der Erde angelegtes „Schau“-Fenster, denn im östlichen Bereich der Nikolaikirche können die Besucher sich in einem unterirdischen Gewölbe anhand einer multimedialen Präsentation über die Schrecken des Bombenkriegs von 1939 bis 1945 informieren. An die Markt-Tradition wolle man aber nicht anknüpfen, heißt es kategorisch: „Eine Markt- oder Eventnutzung ist nicht gewünscht.“ Allerdings könne man sich eine „gastronomische Nutzung“ in Gestalt einer Bar oder eines „kleinen Cafés“ vorstellen. ■



Stadtteil-Rundgang (23)

Ländliche Idylle mit vier U-Bahnstationen

Mit Ernstwalter Clees durch Volksdorf



Seit 40 Jahren Wahl-Volksdorfer: Ernstwalter Clees. Foto: Christian Irrgang

Von Sabine Deh

Vor der Ohlendorff'schen Villa erwartet uns bereits ein gut aufgelegter, unternehmungslustiger Herr mit seinem E-Bike. „Volkisdorf ist größer als man denkt, vielleicht sollten wir unseren Rundgang ausnahmsweise mit dem Fahrrad machen“, hatte Ernstwalter Clees bei unserer Verabredung vorgeschlagen. Ein guter Rat, den wir nach einem Blick in den Stadtplan gerne annehmen.

Unser Stadtteilführer ist gebürtiger Rheinländer und Wahl-Volkisdorfer seit mehr als 40 Jahren. Seit seinem beruflichen Rückzug aus weltweit ausgeübtem Journalismus engagiert sich Clees vielfältig im Stadtteil. Unter anderem für das Herrenhaus, unserem Treffpunkt im Ortskern. Los geht's. „Dank vier U-Bahn-Stationen kommen wir schnell in die Innenstadt, aber innerhalb Volkisdorfs ist der Personennahverkehr eher mager“, berichtet der 82-Jährige. Viele in Volkisdorf wünschten sich statt der großen leeren Busse der Ringlinie, die sich mühsam durch die engen Wohnstraßen schlängeln, kleine Zubringerbusse, ähnlich wie zurzeit in Ahrensburg. Oder Taxen on-demand im HVV-Auftrag.

Eine Villa für die Plebs

Von der Villa, die dank einer Initiative des Kulturkreis Walddörfer heute eine Kultur- und Begegnungsstätte ist, fahren wir über die Straße Im Alten Dorfe durch

das Zentrum. Der Fußgängerzone Weiße Rose, die optisch in den 1970er-Jahren stehengeblieben ist, gönnen wir nur einen kurzen Blick und radeln weiter über die Claus-Ferck-Strasse zum U-Bahnhof Volkisdorf. Hier treffen sich alle Buslinien. Der neu gestaltete Platz hinter dem Bahnhof ist auch ein beliebter Treffpunkt im Stadtteil. Rund hundert Händler bieten auf einem der schönsten Wochenmärkte Hamburgs dienstags und samstags frisches Obst und Gemüse aus der Region an, außerdem gibt es Stände mit Käse, Fleisch, Fisch, Kräuterölen, Kleidung und Haushaltswaren.



Museumsdorf Volkisdorf. Einziges Freilichtmuseum auf Hamburger Stadtgebiet.

Direkt am Marktplatz glänzt die türkisgrüne Glasfassade des Bürgerhauses der Walddörfer im diesigen Sonnenlicht. „Sein Entstehen in der ehemaligen Umspannstation der Walddörfer Bahn verdankt es der Tatsache, dass der Betreiber mit der Kündigung des alten Koralle-Kinosals durch die Eigentümer-Bank hinschmiss“, berich-

tet unser gut informierter Begleiter. Nach Aufschrei und Unterschriftensammlung bildeten sich in Rekordzeit ein Verein und eine Stiftung, die mit vielfältiger Förderung das denkmalgeschützte Industriegebäude umbauten, auf dem auch das Lichtspielhaus ein neues Heim fand.

Lichtspielhaus im Industriegebäude

Ganz in der Nähe des U-Bahnhofs und Marktplatzes finden wir einen weiteren Beweis dafür, dass Volkisdorf laut Statistik den Hamburger Rekord hält bei erfolgreichen Bürgerinitiativen und Bürgerentscheiden. So gelang es den Volkisdorfern, die Polizeistation für den Stadtteil zu erhalten, obwohl die Beamten schon auf gepackten Koffern saßen. „Wenn auch nur zu den üblichen Bürozeiten, gleich über dem Bürger-Kundenzentrum im Kopfbau des neuen Parkhauses“, erzählt Ernstwalter Clees. Inzwischen ist das Kundenzentrum umgezogen und nur noch stundenweise Untermieter der örtlichen Bücherhalle in einem Einkaufszentrum. „Man gewöhnt sich an alles. Ich hoffe, das ist ein erster Schritt hin zur Digitalisierung der Verwaltung, wie ich sie in Dänemark gewöhnt bin“, regt unser Begleiter an. In der dänischen Südsee hat der Wahl-Volkisdorfer bereits vor vielen Jahren eine zweite Heimat gefunden.

Attraktives Wohnen am Buckhorn

Auf einer ehemaligen Bahntrasse setzen wir unsere Rundfahrt fort in Richtung U-Bahn-Station Buckhorn. Dort befindet sich seit den frühen Nachkriegsjahren das Gebiet der Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft. Am Waldherrenring stehen zahlreiche, meist dreistöckige Mehrfamilienhäuser, die ebenso wie die großflächigen Wohnanlagen der Genossenschaft Richtung Bergstedt dank umfangreicher Renovierung und attraktiver Mieten sehr gefragt sind.

Wir wenden unsere Räder und durchqueren südwestlich des Volkisdorfer Damms



Alte Tradition an den Teichwiesen: Mummenschanz am Silvesterabend.

Fotos: Szameitat



Lückengebäude im Maetzelweg sorgt für Ärger in der Nachbarschaft.



Kultur- und Begegnungsstätte: „Die Villa“ am Ohlendorffs Park.

mehrere Reihenhaus-Finger, schlängeln uns an den Plätzen des Hockeyclubs vorbei und kommen über den Streekweg zum Frankring. Bergab geht es weiter zu den naturgeschützten Teichwiesen, eines von mehreren Feucht- und Quellgebieten Volksdorfs. Dort fließt die Saselbek, und dort findet am letzten Tag jeden Jahres ein eigenartiges Schauspiel statt: Eine Horde verummter und bizarr verkleideter Menschen jeden Alters läuft einmal rund um die Teichwiesen. Der Mummenschanz ist als „Silvesterlauf“ ein seit langem gepflegter Brauch für alle, die gern bei jedem Wetter laufen.

Schauspiel Volksdorfer Silvesterlauf

Überall in Volksdorf passieren wir wunderschön gepflegte alte Häuser, aber auch immer wieder Bausünden verschiedener Jahrgänge und zunehmend Baustellen, wo große Grundstücke in rentable Scheiben geteilt und verdichtet werden, oft zum Ärger der Nachbarn frei nach St. Florians Motto „Not in my backyard“. Im Maetzelweg etwa gingen die Bewohner kürzlich auf die Barrikaden, weil in ihrer Straße auf einem rund 2.300 Quadratmeter großen Grundstück, auf dem bis vor kurzem noch alte Bäume und ein Einfamilienhaus standen, ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Eigentumswohnungen gebaut werden soll. Auf dem Weg zur U-Bahnstation Buchenkamp passieren wir linker Hand kleine Seitenstraßen mit Einfamilienhäusern. Dort finden wir außerdem zwei dreistöckige Mehrfamilienhaussiedlungen. Die jüngste ist die am Moorbekring

mit insgesamt 73 Mietwohnungen, schräg gegenüber vom U-Bahnhof. Eine Zweizimmerwohnung gibt es hier bereits für knapp 500 Euro Kaltmiete.

Hamburgs einziges Freilichtmuseum

Entlang des U-Bahndamms radeln wir zurück in Richtung Dorfkern zum Museumsdorf. „Unser Freilichtmuseum, das einzige im Hamburger Stadtgebiet, wird ehrenamtlich betrieben und unterhalten von Volksdorfer Bürgerinnen und Bürgern“, berichtet Clees. Auf dem Museumsgelände laden elf liebevoll restaurierte historische



Fachwerkhäuser zum Entdecken der lokalen Vergangenheit ein. Außer an den Veranstaltungstagen ist der Eintritt frei. Nicht zu sehen, aber gut zu wissen: Unter dem „Spieker“, der großen Scheune auf dem Hügel, bezeugt ein Bodendenkmal die älteste bekannte Siedlungsstelle auf Hamburger Staatsgebiet.

Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlinge

Von diesem sehr alten Nachweis Volksdorfer Entstehungsgeschichte ist es nicht mehr weit bis zur Ohlendorff'schen Villa. „Mit dem Einzugs Heinrich von Ohlendorffs, ein kaisertreuer Bismarck-Sponsor, Mitfinanzier der Universitätsgründung und im Hauptberuf Düngemittel-Importeur, begann die neuzeitliche Entwicklung des Stadtteils, wenn auch zunächst eher saisonal begrenzt“, weiß unser

Stadtteilmführer. Nach dem Ersten Weltkrieg hatte Volksdorf etwa 5.000 Einwohner. Der stärkste Bevölkerungszuwachs ist den ab Ende des Zweiten Weltkriegs untergebrachten Flüchtlingen geschuldet, bis mit dem Wirtschaftswunder das Wohnen im Grünen und auf eigener Scholle immer attraktiver – und teurer – wurde.

Ende der Ära Ohlendorff

Das hatte auch Hans von Ohlendorff gemerkt, an dessen früherem Wohnhaus wir wieder angekommen sind. Als Erbe hat der Junggeselle von der Substanz gelebt und musste in den 1930er- und 1940er-Jahren nach und nach alles verkaufen. Auch der damals noch riesige Park hinter der Villa wurde geteilt und veräußert. Vieles von dem reichhaltigen Baumbestand ging dadurch verloren. Heute ist Ohlendorffs Park, oder der „O-Park“, wie er im lokalen Jugendslang heißt, an warmen Tagen ein beliebter Treffpunkt. Außer der Kultur- und Begegnungsstätte des Stadtteils befindet sich in der Villa das Wiener Kaffeehaus mit einer Konditorei, für deren köstliche Kuchen und Torten viele Besucher gern weite Wege auf sich nehmen.

Auf der gepflasteten Auffahrt vor dem Herrenhaus endet unsere spannende Volksdorf-Rundfahrt. Unsere E-Bikes haben immerhin gut 20 Kilometer auf dem Zähler. „Kommen Sie gerne im Frühling noch einmal vorbei, auf Kaffee und Kuchen im Café der Villa“, lädt Erntewalter Clees uns zum Abschied mit einem charmanten Lächeln ein. Ein Angebot, das wir ganz bestimmt annehmen werden. ■

Landwirt Klaus-Harry Eckhoff aus Twielenfleth verkauft sein Obst seit über 30 Jahren auf dem Volksdorfer Wochenmarkt.



Volksdorf in Zahlen

Einwohner: 20.723
 Fläche: 11,6 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 18,1 %
 Wohnungen: 9.292
 Sozialwohnungen: 359
 Personen pro Haushalt: 2,1
 Ø Wohnungsgröße: 113,5 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 12,89 Euro/m²
 (Quellen: Statistikamt/Gymnasium Ohmoor)



Die Anzahl der Bettler auf Hamburgs Straßen (hier die Mönckebergstraße) hat in den letzten Jahren zugenommen.



Tipp!

Im Museum für Kunst & Gewerbe gibt es derzeit eine sehr sehenswerte Ausstellung, die der Frage nachgeht, wie architektonische Lösungen das Leben der Betroffenen verbessern können. Zu sehen sind Housing-First-Beispiele aus deutschen und internationalen Großstädten. Die Ausstellung „Who’s next? Obdachlosigkeit, Architektur und die Stadt“ läuft noch bis zum 12. März 2023 (Steintorplatz; Di-So 10 bis 18 Uhr, Do 10 bis 21 Uhr).

Wohnen für Obdachlose

Hamburgs Housing-First-Modellprojekt ist gestartet

Von Christopher von Savigny

„Ein Euro für Essen“, „Bitte eine kleine Spende“, oder einfach nur „Ich habe Hunger“ – wer in der Vorweihnachtszeit in Hamburgs Einkaufszonen unterwegs war, dem sind sicherlich die zahlreichen selbst gemalten Schilder aufgefallen. Keine Frage: Die Stadt hat definitiv ein ernstes Obdachlosigkeitsproblem. Rund 2.000 Menschen leben nach Auskunft der Hamburger Sozialbehörde derzeit auf der Straße.

Hält man sich die Zahl der Wohnungslosen vor Augen, wirkt die Situation ungleich dramatischer: Hier sind es laut Diakonie Hamburg sogar 19.000 Personen, die Nacht für Nacht um ein Dach über dem Kopf kämpfen müssen. Unter allen deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern bildet Hamburg damit die traurige Spitze. Laut Definition werden Menschen als wohnungslos bezeichnet, die vorübergehend in kommunalen Einrichtungen untergebracht sind oder die bei Freunden und Bekannten auf dem Sofa übernachten. Obdachlos ist hingegen, wer generell die Nacht unter freiem Himmel verbringen muss.

Um die Situation zu entschärfen, hat die Stadt Hamburg in diesem Sommer das Modellprojekt „Housing First“ („Wohnen zuerst“) ins Leben gerufen. Ab Dezember sollen insgesamt 30 Wohnplätze oder sogar kleine Wohnungen an hilfebedürftige Obdachlose weitervermittelt werden, damit diese im Alltag wieder Fuß fassen können.

Darin eingeschlossen ist laut Sozialbehörde eine umfassende Betreuung durch Sozialarbeiter. Das Projekt, das knapp 900.000 Euro kostet, läuft zunächst für drei Jahre und wird wissenschaftlich begleitet. Am Ende steht eine Auswertung an, bei der laut Ausschreibungstext „Wohnraumversorgung und Wohnungstabilität, Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden sowie Verbesserung der sozialen Inklusion“ untersucht werden. „Mit dem Housing-First-Modellprojekt probieren wir einen weiteren Ansatz aus und versprechen uns Erkenntnisse, ob sich dieser Ansatz als wirksam erweist und eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Hilfen sein kann. Unser Ziel ist es, damit weiteren Menschen zu ermöglichen, das Leben auf der Straße hinter sich zu lassen“, sagt Hamburgs Sozialsenatorin Melanie Leonhard (SPD).

Die Idee zu „Housing First“ stammt aus den USA, wo das Projekt Anfang der 1990er-Jahre entwickelt und mit Erfolg eingesetzt wurde. In Hamburg hat die Sozialbehörde einen gemeinsamen Trägerverbund aus dem Diakonischen Werk Hamburg, der Benno und Inge Behrens-Stiftung und dem Kirchenkreis Hamburg-Ost mit der Umsetzung beauftragt. „Es sollen gezielt Menschen erreicht werden, die seit langer Zeit ohne Wohnung sind, auf der Straße leben und aufgrund ihrer multiplen Problemlagen über das bisherige Wohnungslöseshilfesystem nicht erfolgreich in Wohnraum vermittelt werden konnten“, erklärt der Sprecher der Sozialbehörde Martin Helfrich. „Sie sollen direkt und niedrig-

schwellig Wohnraum im Rahmen unbefristeter Mietverhältnisse erhalten. Indem sie eine feste Wohnung haben, sollen sie sich erholen können, gesund werden und in eine Situation gelangen, in der sie Unterstützungsleistungen annehmen können.“

Aufgrund der schwierigen Lage speziell in der Hamburger City hatte das Bezirksamt Mitte im Oktober einen „Krisengipfel“ mit weiteren Organisationen wie Caritas und Diakonie anberaunt. Ergebnis: Als Ersatz für die „Markthalle“ nahe dem Hauptbahnhof, die in den vergangenen Corona-Wintern als „Wärmestube“ zur Verfügung stand, soll jetzt eine neue Tagesaufenthaltsstätte für 200 Personen entstehen. „Der Bezirk unterstützt die Sozialbehörde intensiv bei der schwierigen Standortsuche“, sagt Amtssprecherin Sorina Weiland. Zudem plant offenbar auch der Bezirk ein Modellprojekt, bei dem Nichtsesshafte „in ihrer persönlichen Entwicklung stabilisiert“ werden sollen. Es soll nächstes Jahr in der Hamburger Neustadt starten. ■

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (11)

Geschichte der Hamburger Gasversorgung

Von Volker Stahl

In Hamburg begann die Geschichte des Gases vor 199 Jahren. Seit 1823 illuminierte Peter Ahrens sein Tanzlokal in der Neustadt mit Leuchtgas, machte es damit zu einer Attraktion. Aus dem „Heini mit dem Gas“, wie der Wirt von denen genannt wurde, die seinen Namen nicht kannten, wurde später die volkstümliche Bezeichnung für die Hamburger Gaswerke „Hein Gas“.

Im 17. Jahrhundert war der „Kohlegeist“ entdeckt worden, der entstand, indem Steinkohle unter Luftabschluss erhitzt wurde. Durch die Entgasung verwandelte sich die Kohle in Koks, der als Brennstoff weniger Rauch, Ruß und Schwefel entwickelte. In England diente Gas seit Ende des 18. Jahrhunderts als Leuchtmittel.

Obwohl das Gaslicht gegenüber Kerzen und der Beleuchtung durch mit Waltran und Öl befüllte Lampen den Vorzug hatte, nicht zu flackern oder zu rußen, blieb es auf die Verwendung in Gaststätten und Hotels beschränkt und ein Luxus für Begüterte. In London hatte 1812 ein Werk für das Stadtgas in den Straßenlaternen den Betrieb aufgenommen. Die erste deutsche Gasanstalt entstand 1825 in Hannover.

Seit 1817 war der Kaufmann Johann Georg Heise damit immer wieder vorstellig geworden, aber erst am 20. Februar 1843 beschloss der Senat die „Gas-Straßenerleuchtung mittels Röhrengas“. 1844 begann der Verein „Gas-Compagnie“ mit dem Bau der Destillationsanlagen auf dem Grasbrook. Am 4. Oktober 1845 brannten die ersten Gaslaternen. 30 Tage später erloschen sie wieder, denn eine Sturmflut hatte die Kokerei zerstört. Ihren Wiederaufbau leitete der englische Ingenieur William Lindley, der nach dem Großen Brand von 1842 bereits damit befasst war, die Wasserversorgung auf den neuesten Stand zu bringen. Ab September 1846 erstrahlten wieder 2020 Laternen.

Nach und nach erhellte Gaslicht auch öffentliche Gebäude und immer mehr Haushalte von Bessergestellten. Der 1855 von Robert Bunsen erfundene Brenner schuf die Möglichkeit, mit Gas zu heizen. Bis in Privatwohnungen mit Gas geheizt und gekocht wurde, verging noch ein halbes Jahrhundert.

Vom Aufschwung der Gasproduktion profitierten die Arbeiter nicht. Trotzdem ihre Schichten zwölf Stunden dauerten, reichte das Einkommen kaum zum Lebensunterhalt. 1890 streikten sie. Zeitweise fiel die Straßenbeleuchtung aus. Der Ausstand wurde nach 20 Tagen ohne Zugeständnisse des Arbeitgebers beendet. 1891 kamen die Gaswerke in staatliche Verwaltung. Es dauerte jedoch noch länger als ein Jahrzehnt, bis die Schichten auf acht Stunden verkürzt, der Akkordlohn erhöht und Nachtschichten besser entlohnt wurden.

Zwischen 1892 und 1895 entstand an der heutigen Gasstraße in Bahrenfeld ein Gaswerk, von dem ein Dutzend Gebäude erhalten sind. Auf dem Grasbrook befand sich seit 1878 der größte Gasbehälter Europas. 1909 wurde dort ein Riesengasometer mit der vierfachen Speicherkapazität errichtet. Beim Befüllen kippte der Behälter am 7. Dezember um und explodierte. Mindestens 20 Menschen starben, Dutzende wurden verletzt. Der 1911 wiederhergestellte 71 Meter hohe Gasturm war ein Blickfang im Hafen. Im Zweiten Weltkrieg wurde er zerstört, 1950/51 neu gebaut und 1984 endgültig abgerissen.

Weil im Ersten Weltkrieg keine Kohle mehr aus Großbritannien kam, stockte die Gasproduktion. Die öffentliche Beleuchtung wurde reduziert, der Senat rief zur Sparsamkeit auf, Geschäfte und Gastwirtschaften schlossen früher. Ein Teil der Versorgung wurde durch eine neue Energieform aufrechterhalten, auf die man am 4. November 1910 zufällig bei Bohrungen nach Trinkwasser gestoßen war: Erdgas. Es entzündete sich und lockte als „Flammenkreuz von Neuen-gamme“ über Wochen Schaulustige an. Es war die erste in Deutschland entdeckte und erschlossene Erdgasquelle.

In den 1920er-Jahren wurden die Gaswerke zu einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und hießen fortan HGW. Im Zweiten Weltkrieg wurden Anlagen durch Bomben zerstört. Nach Kriegsende fiel die Gasversorgung ein halbes Jahr lang komplett aus. Der Wiederaufbau dauerte bis 1949.

Am 30. Oktober 1964 schlossen die HGW einen Liefervertrag über das Erdgas ab, das im selben Jahr im Gebiet der Mündungen von Dollart und Ems entdeckt worden war. 1976 war der Wechsel von Stadt- auf Erdgas abgeschlossen. Die Erfindung der elektrischen Glühbirne 1880 hatte das Gaslicht verdrängt. Allein in den Straßenlaternen glühte es bis 1981 weiter. Die noch zahlreich erhaltenen Exemplare werden vorwiegend mit LED-Technik betrieben.

Seit den 1990er-Jahren wurden kommunale Betriebe zusammengelegt oder privatisiert. Die Mehrheit der Anteile von Hein Gas gingen an das städtische Elektrizitätswerk HEW; dieses verkaufte Anteile an den Konzern E.ON. Bei einem Volksentscheid 2013 stimmten 50,9 Prozent für einen Rückkauf der Energienetze durch die Stadt. Heute ist das Gasnetz 7.900 Kilometer lang und bedient an die 160.000 Hausanschlüsse.

Der Gasometer auf dem Grasbrook war jahrzehntlang ein Wahrzeichen des Hafens.
Foto: Gasnetz Hamburg



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin

Dr. Lisa Marie Rödel.

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



Foto: Steckel

1 Mieter hat keinen Anspruch auf Baumfällung wegen Verschattung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 18. August 2022, 42 C 127/21

Ein Mieter störte sich an der Verdunkelung und Sichtbeeinträchtigung durch einen vor seinem Balkon stehenden Baum. Der Baum war bei Mietvertragsbeginn noch nicht vorhanden und wurde das letzte Mal Anfang des Jahres 2021 im Auftrag der Vermieterin zurückgeschnitten.

Die Vermieterin wehrte sich erfolgreich gegen die geforderte Fällung zum Zeitpunkt der Klage. Der Mieter hatte keinen Anspruch auf Beseitigung der Verdunkelung durch die Weide. Der Rückschnitt von Laubbäumen zählt nicht ohne Weiteres zu der üblichen Instandhaltungspflicht. Der natürliche Baumwuchs und eine dadurch zunehmende Verschattung führen in dem vorliegenden Fall nicht zu einem Mangel der Mietsache.

Ein Mangel durch eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse wäre nur dann anzunehmen, wenn das Maß der Verschattung unzumutbar hoch wäre. Es ist zwar im Rahmen eines Ortstermins deutlich geworden, dass es im Wohnzimmer und in der Küche des Mieters ohne elektrische Lichtquelle recht dunkel ist. Es hat sich jedoch gezeigt, dass auch ein Rückschnitt der Weide die Beleuchtungssituation in der Wohnung nicht wesentlich verändern würde. Eine übermäßige Verschattung der Wohnung des Mieters durch die Weide liegt nicht vor. Das Gericht war vielmehr der Überzeugung, dass die Belichtungsverhältnisse in der Wohnung insbesondere durch eine angrenzende Bebauung und durch die Lage des Wohnzimmers und der Küche nebst Balkon zum Innenhof beeinträchtigt werden. Diese Umstände waren jedoch schon bei Mietvertragsbeginn gegeben und wurden von dem Mieter erkennbar hingenommen. Das Gericht berücksichtigte zudem, dass die Vermieterin den Baum regelmäßig zurückschneiden lässt. Des Weiteren zog es auch die geltende Hamburger Baumschutzverordnung heran, wonach Genehmigungen zum Rückschnitt und Fällen von Bäumen nur in Ausnahmefällen erteilt werden.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

2 Eigenbedarf muss konkret begründet werden

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 4. Mai 2022, 49 C 438/21

Der Mieter einer circa 43 Quadratmeter großen Wohnung hatte einen für ein Jahr befristeten Mietvertrag unterschrieben. Die Befristung wurde mit „Eigenbedarf für Familienmitglieder“ begründet. Nach Ablauf der befristeten Mietdauer wehrte sich der Mieter erfolgreich gegen den geforderten Auszug mit dem Hinweis, dass eine wirksame Befristung nicht vorliege. Sowohl das Amts- als auch Landgericht

Hamburg gaben dem Mieter recht. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis aufgrund von Eigenbedarf. Es sollte der Neffe des Vermieters einziehen, der in demselben Mietshaus bereits eine größere Mietwohnung bewohnte. Die derzeit bewohnte Wohnung diene hierbei jedoch nur als vorübergehende Unterkunft und sei für einen Alleinstehenden zu groß und im Unterhalt zu teuer. Eine andere passende Wohnung stehe dem Vermieter nicht zur Verfügung. Tatsächlich wurden in dem Mietshaus jedoch regelmäßig auch kleinere Wohnungen frei oder standen sogar über einen längeren Zeitraum leer. Nachdem der Mieter der Eigenbedarfskündigung widersprochen hatte, reichte der Vermieter Klage ein. Das Gericht hielt die Räumungsklage jedoch nicht für begründet. Dem Kündigungsschreiben sei kein hinreichender Bedarf für den Neffen des Vermieters zu entnehmen, weil der Vermieter zahlreiche andere leerstehende Wohnungen in dem Haus, die die genannten Kriterien erfüllten, zwischenzeitlich neu vermietet hatte. Die Begründung der Kündigung sei zudem zu wenig konkret. Nur der Hinweis, die derzeitige Wohnung sei zu groß und zu teuer, ist nicht hinreichend spezifiziert.

Eine Eigenbedarfskündigung ist nur dann ausreichend begründet, wenn sich aus dem Kündigungsschreiben ergibt, dass der Vermieter die Räume einer Bedarfsperson überlassen will und hierfür vernünftige Gründe vorliegen. Der Vermieter muss also diejenigen Tatsachen mitteilen, aus denen sich das Nutzungsinteresse ergibt, weshalb zum Beispiel die Angabe „wegen Eigenbedarfs“ nicht ausreicht. Der Mieter muss vielmehr aufgrund der in dem Kündigungsschreiben mitgeteilten Gründe in der Lage sein, die Erfolgsaussicht der Kündigung überschlägig zu prüfen. Dies war hier nicht der Fall.

Der Vermieter berief sich im Prozess daher noch zusätzlich darauf, dass sein Neffe gern eine Wohnung mit möglichst raschem Zugang zu Keller und Straße bewohnen möchte. Das Gericht ließ das Argument im Ergebnis jedoch unberücksichtigt, da dies als Kündigungsbe-gründung explizit nicht angegeben worden war. Hinzu kam, dass das Mietshaus über einen Fahrstuhl verfügt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dennis Bandow

3 Kündigung ohne Abmahnung unwirksam

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 4. Oktober 2022, 919 C 98/22

Die Vermieterin hatte ihrer Mieterin fristlos die Wohnung gekündigt, nachdem diese den in der Wohnung aufgetretenen Schimmelpilz trotz Aufforderung nicht von den Wänden entfernt hatte. Dem Streit vorausgegangen war ein Wasserschaden in der oberen Nachbarwohnung, der sich auch auf die untere Wohnung ausgebreitet hatte. Nachdem eine Trocknung erfolgt war, beauftragte die Vermieterin einen Maler für die notwendige Renovierung. Bei

einer Vorabbesichtigung stellte die Vermieterin jedoch fest, dass sowohl das Badezimmer als auch die Küche einen Schimmelbefall aufwiesen. Die Mieterin wurde daraufhin aufgefordert, zur Vorbereitung der Malerarbeiten die Einbauten und Möbel zu entfernen und sich anschließend zwecks Terminvereinbarung zu melden. Dies geschah nicht. Drei Jahre später fand erneut ein Ortstermin statt. Die Vermieterin stellte hier fest, dass der Schimmelbefall deutlich fortgeschritten war. Sie kündigte der Mieterin daraufhin das Mietverhältnis fristlos. Sie war der Ansicht, dass eine Abmahnung im Hinblick auf den großen Schadensumfang entbehrlich sei. Dies sah das Gericht anders und wies die Räumungsklage ab.

Es konnte offenbleiben, inwieweit ein Kündigungsgrund vorgelegen hatte, denn es fehlte die zwingend notwendige Abmahnung. Eine Abhilfefrist beziehungsweise Abmahnung ist nur dann ausnahmsweise entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn die Mängelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert wurde. Hiervon ging das Gericht nicht aus.

Eine fristgemäße Kündigung war ebenfalls unwirksam. Eine schuldhaft Beschädigung der Mietsache kann den Vermieter zwar grundsätzlich zu einer ordentlichen Kündigung berechtigen, wobei die Anforderungen geringer als bei einer fristlosen Kündigung sind. Das Gericht ging jedoch auch hier davon aus, dass eine Abmahnung notwendig gewesen wäre.



Hinweis: Das Gericht gab auch zu bedenken, dass die Entfernung beispielsweise von Küchenhängeschränken überhaupt nicht durch die Mieterin zu veranlassen gewesen sei. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die sogenannte „Baufreiheit“ durch den Vermieter zu gewährleisten ist. Die Mietparteien müssen also keine Möbel verrücken oder demontieren, damit notwendige Instandsetzungsarbeiten erfolgen können.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

4 Hauswartkosten neu umlegbar, da im Betriebskostenkatalog enthalten

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 21. Juli 2022, 409 C 172/21

Eine Mieterin verklagte ihre ehemalige Vermieterin auf Rückzahlung der Mietkaution. Zwischen den Parteien war ein Streit über Betriebskostenabrechnungen vorausgegangen. In der Folge hatte die Mieterin Betriebskostennachzahlungen nur teilweise beglichen. Die Vermieterin hatte diese Beträge nunmehr mit der Mietsicherheit verrechnet.

Die Mieterin hatte sich in ihren Betriebskostenwidersprüchen gegen die Umlage der Positionen Gartenpflege und Hauswart gewehrt. Diese Kosten waren nach mehreren Jahren Mietdauer ohne Vorankündigung in die Abrechnung aufgenommen worden. Die Mieterin war der Ansicht, dass diese Betriebskostenpositionen nicht auf sie umgelegt werden durften. Bei Neueinführung seien diese Kosten nur im Fall einer vorherigen Ankündigung umlegbar.

Dies sah das Gericht anders. Die Vermieterin durfte die Betriebskosten auf die Mieterin umlegen, da die Parteien eine Nettomiete zuzüglich Vorauszahlungen vereinbart hatten.

Bei dieser Vertragsgestaltung kann der Vermieter neue Betriebskosten, also solche, die er in der Vergangenheit nicht umgelegt hatte, deren Umlagefähigkeit in dem Mietvertrag aber geregelt ist, ohne Einhaltung eines besonderen Verfahrens im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen. Ein anderer Fall ist gegeben bei Betriebskostenpositionen, die der entsprechende Katalog der Betriebskostenverordnung nicht aufweist. Bei beispielsweise Hauswartkosten wird dem Mieter jedoch durch die ausdrückliche

Erwähnung im Mietvertrag als grundsätzlich umlegbare Betriebskostenposition vor Augen gehalten, dass er verpflichtet ist, die entsprechenden Kosten zu tragen – wenn sie denn anfallen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

5 Alleineigentümer muss nicht alleiniger Vermieter sein

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. September 2022, 43b C 121/22

Ein Vermieter verklagte seinen Mieter, da sich dieser geweigert hatte, eine Betriebskostennachzahlung zu begleichen. Der Mieter hatte den Mietvertrag mit zwei Vermietern abgeschlossen. Der jetzige Kläger war jedoch Alleineigentümer des Mietshauses. Die Parteien stritten damit um die Fragen, inwieweit der eine Vermieter allein gegen den Mieter klagen konnte sowie des Weiteren um die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung.

Das Gericht wies die Klage als unbegründet ab, da der Kläger nicht alleiniger Vermieter ist. Es kommt insoweit nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Da eine zweite Person in dem Mietvertrag als Mitvermieterin genannt ist, konnte der Kläger die Ansprüche nicht allein geltend machen. Auf den Inhalt des Betriebskostenwiderspruchs kam es daher nicht mehr an.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

6 Modernisierungumlage muss auch künftige Instandhaltungskosten berücksichtigen

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 9. September 2022, 811b C 109/22

Eine Vermieterin kündigte ihrer Mieterin fristlos, nachdem sich diese gegen eine Mieterhöhung gewehrt und die erhöhte Miete nicht gezahlt hatte. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Herausgabe der Wohnung.

Entscheidend für die Beurteilung eines möglichen Zahlungsrückstands der Mieterin war die Wirksamkeit der Mieterhöhung. Die Vermieterin begründete die Mieterhöhung mit erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Dem Mieterhöhungsbegehren war zu entnehmen, dass jedenfalls für einzelne Positionen, wie beispielsweise die Fassadendämmung, in Abzug zu bringende Instandhaltungskosten Berücksichtigung gefunden haben. Dies war nach Ansicht des Gerichts für eine wirksame Mieterhöhung jedoch zu wenig. Die Vermieterin hätte vielmehr im Hinblick auf die Fassade zu der zu erwartenden Gesamtlebensdauer, zum Erhaltungszustand und zum Alter der Fassade des Mietshauses vortragen müssen. Die Vermieterin ist unzutreffend davon ausgegangen, dass lediglich Kosten für die zum Zeitpunkt der Modernisierung fällige Instandhaltungsarbeiten in Abzug zu bringen sind. Nach dem Bundesgerichtshof ist jedoch auch ein Anteil für zukünftige Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

Die Kosten für beispielsweise einen hydraulischen Abgleich oder die Baunebenkosten konnten nicht isoliert umgelegt werden, nachdem die Modernisierungsmieterhöhung nicht wirksam erfolgt war. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die erforderlich sind, um alle Vorteile energetischer Modernisierungsmaßnahmen nutzen zu können. Da die Kosten für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen nicht wirksam umgelegt wurden, können auch keine Kosten für den hydraulischen Abgleich verlangt werden. Dieser wäre allein ohne die anderen Modernisierungsmaßnahmen nicht ausgeführt worden. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass der hydraulische Abgleich an sich zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache geführt hätte. Dies wäre jedoch die weitere Voraussetzung für eine Kostenumlage.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

7 Kündigung wegen unterlassener Mangelanzeige unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 12. September 2022, 713 C 43/22

Aufgrund der Leckage eines Frischwasserrohrs kam es in der Mietwohnung zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall. Der Mieter zeigte den Mangel nicht an, weshalb die Vermieterin ihrem Mieter einige Jahre später kündigte. Sie warf dem Mieter vor, dass er den Mangel über Jahre hinweg pflichtwidrig nicht gemeldet habe und dadurch ein erheblicher Schaden an ihrem Eigentum entstanden sei. Der Mieter habe es zudem unterlassen, an der Anmietung einer Ersatzwohnung mitzuwirken.

Die Vermieterin hatte das Eigentum an der Wohnung allerdings erst vor kurzem erworben. Das Gericht wies die Räumungsklage der Vermieterin daher ab. Die Vermieterin könne sich nicht darauf stützen, dass der Mieter Wohnungsmängel über die Dauer von circa vier Jahren nicht gegenüber der früheren Eigentümerin und Vermieterin angezeigt habe, sodass der Schaden erst spät festgestellt und behoben werden konnte.

In dem Zeitraum, in den eine solche Pflichtverletzung fallen würde, war die Vermieterin nicht Partei des Mietvertrags. Inwieweit der Erwerber einer vermieteten Wohnung in eine vom Veräußerer nicht zur Kündigung genutzte Kündigungsklage eintritt, ist umstritten. In dem vorliegenden Fall war dies jedenfalls nicht gegeben. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter mit dem bisherigen Inhalt. Ein vor der Veräußerung der Wohnung eventuell bestandenes Kündigungsrecht der früheren Vermieterin ist nicht auf die jetzige Vermieterin übergegangen. Die vorgeworfene Verletzung der Anzeigepflicht ist abgeschlossen, nachdem die Vermieterseite anderweitig Kenntnis von den Mängeln erlangt hatte. Dies gilt auch dann, wenn die Schadensbeseitigung in Form der Wohnungssanierung bisher noch nicht erfolgt ist.

Die Vermieterin ist auch nicht geschädigt worden, denn der Wasserschaden war ihr bei Erwerb der Wohnung von vornherein bekannt.

Die Vermieterin konnte auch nicht aus der von ihr behaupteten unterlassenen Mitwirkung des Mieters einen Kündigungsgrund herleiten. Es war zwar davon auszugehen, dass die Wohnung im derzeitigen Zustand unbewohnbar war. Die gebotene Sanierung setzte auch voraus, dass der Mieter die Wohnung räumt. Der Mieter war aber nicht verpflichtet, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen. Die Vermieterin kann mit einer angemessenen Frist die notwendigen Instandsetzungsarbeiten ankündigen, sodass der Mieter daraufhin Zutritt zu der Wohnung zu gewähren und die Durchführung der Arbeiten zu dulden hat. Zu einer Mitarbeit ist der Mieter nicht verpflichtet, lediglich zu einer Duldung von Erhaltungsmaßnahmen.



Praxistipp: Wohnungsmängel sind der Vermieterseite unverzüglich anzuzeigen. Am besten schreiben die Mietparteien die Vermieterseite an, schildern die Mängel detailliert und bitten innerhalb einer angemessenen Frist um Mängelbehebung.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

8 Heizungsanlagen-Austausch ist nicht zwingend Modernisierung

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 4. November 2022, 307 S 48/22
Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 15. Juni 2022, 531 C 277/21

Das Gericht hatte sich mit der Wirksamkeit einer Mieterhöhung auseinanderzusetzen. Ein Vermieter hatte die alte Heizungsanlage austauschen lassen und begründete sein Mieterhöhungsbegehren im

Anschluss mit einer stattgefundenen Modernisierungsmaßnahme zur Energieersparnis. Die Mieterin zahlte die erhöhte Miete über einen Zeitraum von fünf Monaten, bis sie die Mieterhöhung beanstandete. Das Gericht gab der Mieterin recht. Die Mieterhöhungserklärung des Vermieters hatte tatsächlich nicht zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete geführt.

Der Vermieter musste darlegen und beweisen, dass es sich den der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht um Erhaltungs-, sondern Modernisierungsmaßnahmen gehandelt hat, deren Kosten grundsätzlich umlegbar sind. So stellt beispielsweise der Austausch einer dreißig Jahre alten Heizungsanlage durch eine Anlage, die den heutigen Vorschriften entspricht, eine Instandsetzungsmaßnahme dar. Eine modernisierende Instandsetzung liegt allerdings vor, wenn der Vermieter den alten Zustand auch heute noch herstellen könnte und hiervon unabhängig den besseren Zustand wählt. Ein weiterer Fall wäre es, wenn gar keine Instandsetzungsmaßnahmen fällig wären und der Vermieter ausschließlich zur Anhebung des Wohnwerts den Zustand auf den heute üblichen Standard anhebt.

Da der Vermieter dem Gericht weder die übliche Lebensdauer der ausgetauschten Heizungsanlage noch deren Abnutzungsgrad darlegen konnte, hatte das Gericht Zweifel hinsichtlich einer durchgeführten Modernisierungsmaßnahme, deren Kosten umlegbar gewesen wären. Es ging vielmehr von Erhaltungsmaßnahmen aus, sodass der Vermieter die von der Mieterin bereits erhöht gezahlte Miete zurückzahlen musste.

Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Hamburg wies darauf hin, dass auch die von dem Vermieter vorgebrachte Energieeinsparung nichts an dem Umstand ändert, dass es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt, wenn eine Heizungsanlage ausgetauscht wird, deren zu erwartende Nutzungsdauer zum Zeitpunkt des Austauschs bereits sieben Jahre überschritten war. So hatte es der Vermieter selbst vorgetragen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

9 Mieterhöhung fällt aufgrund von Lagenachteilen geringer aus

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13. September 2022, 919 C 70/22

Die Mieterin einer Hamburger Wohnung wehrte sich mit Erfolg gegen eine Erhöhung ihrer Nettokaltmiete. Der Vermieter hatte seine Mieterhöhung mit dem Rasterfeld H 3 des Hamburger Mietenspiegels 2021 begründet und eine Miete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Felds gefordert. Der Mittelwert eines Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels gibt die ortsübliche Miete für eine Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung wieder. Die Wohnung befindet sich in einem Mietshaus mit der Baualtersklasse 1948-1960 und verfügt über ein Badezimmer und eine Sammelheizung.

Das Gericht sah hier jedoch einen Abschlag von fünf Prozent vom Mittelwert aufgrund von Lagenachteilen als angemessen an. Das Haus befindet sich in der Straße Hermannstal in Hamburg – eine viel befahrene und vierspurige Straße, was zu erheblichen Lärmbelastungen beim Öffnen der Fenster führt. Es liegen zwar Wohn- und Kinderzimmer sowie der Balkon der Wohnung rückseitig zum Innenhof, jedoch sind dort Beeinträchtigungen durch den Parkplatzsuchverkehr des nahegelegenen Einkaufszentrums zu vernehmen. Es kommen weitere Lärmbelastungen durch die nächtlichen Anlieferungen der angrenzenden Geschäfte hinzu. Diese Nachteile werden nicht vollumfänglich durch die zentrale Wohnlage und die Anbindung an Geschäfte aufgehoben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt



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 6,75 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 81 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

Die dunkle Jahreszeit ist angebrochen und nicht nur im Straßenverkehr ist gute Beleuchtung wichtig. Licht gibt Sicherheit und spendet Trost. Doch wie viel ist genug, wie viel ist zu viel? Hier bestimmt nicht zuletzt der Geschmack des Gerichts.



Die Fälle

1. Abgedunkelte Neubauten

Aufgrund der Beschwerden ihrer Mieter und Bewohner nimmt eine Eigentümergemeinschaft den Bauträger der Liegenschaft auf Nachbesserung in Haftung: Die Zuwegung zu den Fahrradstellplätzen sei gar nicht, die Treppenhäuser unzureichend ausgeleuchtet. Welchen Standard schuldet der Bauträger?

2. Ausgeleuchtete Altbauten

Aus Sicht der Bewohner eines Mehrfamilienhauses leuchten die in der Nähe stehenden beiden städtischen Straßenlaternen derart grell in die Wohnungen, dass diese umgebaut werden müssen. Die Hauseigentümer verklagen die Stadt. Mit Erfolg?

3. Balkone mit Lichterketten

Der Vermieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus verlangt von seinen Mietern, eine Lichterkette vom Balkon abzunehmen. Diese besteht aus sechzehn, durch ein Kabel verbundene verschiedenfarbige runde Leuchtkörper mit einer Gesamtlänge von drei Metern. Wird der Vermieter Erfolg haben? Was ändert sich, wenn die Lichterkette mit Kabelbindern befestigt ist und es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt?

4. Ein Sturz im Dunkeln

Der klagende Mieter nimmt seinen Vermieter auf Schmerzensgeld wegen Verletzung

der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch. Aufgrund einer ausgefallenen Gehwegsbeleuchtung war er über einige Pflastersteine der Zuwegung zum Hauseingang, die sich gehoben hatten, gestolpert und gestürzt. Wird das Gericht den Anspruch anerkennen?

Die Urteile

Zu 1: Um diese Frage zu klären, schaltete das Landgericht Berlin (23.12.2021 – 39 O 276/21) einen Sachverständigen ein. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass der Bauträger verpflichtet war, die Zuwegung zum Fahrradstellplatz verkehrssicher auszuleuchten. Dass dies nicht Teil der Baubeschreibung war, sei unerheblich. Für das Treppenhaus gäben die DIN EN 12464-1:2003-03 und DIN EN 12464-1:2011-08 eine mittlere Beleuchtungsstärke von 100 Lux vor, die erheblich unterschritten wurde. Es musste also nachgebessert werden!

Zu 2: Das Verwaltungsgericht München (28.11.2018 – M 19 K 17.4863) verurteilte die Stadt zum Austausch der Leuchtköpfe oder aber, die Abschattung an den bestehenden Leuchtköpfen so zu verändern, dass die Richtwerte der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2002 bezüglich der psychologischen Blendung eingehalten werden. Eine vollständige Beseitigung der Lichtimmissionen konnten die Kläger jedoch nicht beanspruchen. Schließlich sei eine zulässige Belichtung auch zumutbar.

Zu 3: Völlig zu Recht urteilte das Amtsgericht Eschweiler (1.8.2014 – 26 C 43/14), dass das Anbringen einer Lichterkette im Balkonbereich grundsätzlich vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung umfasst sei. Nur, wenn der Gesamteindruck des Hauses durch eine Lichterkette so sehr beeinflusst werde, dass dies dem Vermieter nicht mehr zuzumuten sei, habe er einen Abwehranspruch. Problematisch für den Vermieter wird es allerdings, wenn er eine Eigentumswohnung vermietet hat. Denn in dem Fall, so das Landgericht Köln (11.2.2008 – 29 T 205/06), handele es sich beim Befestigen einer Lichterkette mittels Kabelbindern um eine bauliche Veränderung des Objekts, dem die Eigentümergemeinschaft widersprechen könne. Es zeigt sich wieder einmal, dass Miet- und Wohnungseigentumsrecht nicht gut harmonisieren!

Zu 4: Das Landgericht Osnabrück (23.2.2018 – 4 S 466/17) wollte weder aufgrund des unebenen Gehwegs noch wegen der ausgefallenen Gehwegsbeleuchtung Schadensersatzansprüche wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erkennen. Es befand, die Zuwegung habe lediglich geringe Unebenheiten aufgewiesen. In so einem Fall sei es für Passanten oder Mieter zumutbar, sich vorsichtig zu verhalten und den schadhafte Bereich zu umgehen oder nur mit der gebotenen Vorsicht zu betreten. Hieran ändere auch die ausgefallene Beleuchtung nichts. Diese war schon lange vor dem Vorfall ausgefallen, sodass sich der klagende Mieter auf die Situation hätte einstellen können und müssen.

BGH-Urteile (78)

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

Mietpreisbremse: Rüge bei Staffelmiete

Versäumnisurteil vom 30. März 2022 – VIII ZR 279/21

Vermieter und Mieter sind durch eine Staffelmietvereinbarung verbunden. Nachdem der Mieter einen Verstoß gegen die geltende Mietpreisbremse gerügt und eine umfassende Auskunft gefordert hatte, die ihm der Vermieter vorenthielt, erhob er Klage auf Rückzahlung der aus seiner Sicht zu viel gezahlten Miete. Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter auf Rückzahlung für den Zeitraum bis zur erklärten Rüge, nicht hingegen für die Zeit ab Geltung der weiteren Mietstaffel, die erst nach der Rüge in Kraft getreten war. Es hätte eine erneute Rüge wegen einer erhöhten Miete erfolgen müssen. Dieser Ansicht schloss sich das Landgericht an.

Der BGH hingegen verurteilte den Vermieter zur Rückzahlung der zu viel gezahlten Mieten für den gesamten Zeitraum ab der Rügeanzeige. Diese gelte auch für sämtliche weitere Staffelmieten und hätte daher vom Mieter nicht wiederholt werden müssen. Es sei lediglich erforderlich, die konkrete Berechnung der höchstzulässigen Miete mit Inkrafttreten jeder weiteren Staffel unter Beachtung der zu dem Zeitpunkt ortsüblichen Miete sowie unter Berücksichtigung des allenfalls möglichen zehnprozentigen Aufschlags vorzunehmen. Bei Staffelmietvereinbarungen seien regelmäßig weitere deutliche Mietsprünge vorhanden, sodass die Rückforderungsansprüche für die Mieterseite nicht erschwert werden dürfen. Mit Erhebung der Rüge bestünde ohnehin auf der Vermieterseite Kenntnis, aus welchem Grund sowie in welcher Höhe Rückforderungen geltend gemacht werden. Diese gelte insoweit erst recht auch für die weiteren Staffeln, ohne dass die Vermieterseite jeweils eine weitere Rüge erwarte.

Kommentar: Die Rechtsprechung des BGH überzeugt. Das Erfordernis einer jeweils weiteren Rüge wegen einer überhöhten Miete zu Beginn jeder weiteren Staffel wäre nicht vermittelbar und würde Rückforderungsansprüche bei Vorliegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse, die sich aufgrund vieler Ausnahmen ohnehin oftmals als „stumpfes Schwert“ erweist, unnötig erschweren. Zudem ist nunmehr seit April 2020 für Neuverträge geregelt, dass nicht erst ab der Rüge eines Verstoßes gegen die Regelung der Mietpreisbremse, sondern von Mietvertragsbeginn an überzahlte Mieten zurückgefordert werden können – wenn die Rüge innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsbeginn erfolgt.

Eigenbedarfskündigung: Krankheit als Härtegrund/Prognose

Beschluss vom 30. August 2022 – VIII ZR 429/21

Die Mieterin lebt seit 2002 in ihrer Wohnung. Im Jahr 2015 erfolgte eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter. Die Mieterin widersprach der Kündigung wegen einer fortschreitenden Erkrankung an Multipler Sklerose, die für sie einen Umzug unmöglich mache, beziehungsweise die Gefahr einer weiteren gesundheitlichen Verschlechterung befürchten ließe. Hierzu legte sie ein Attest des behandelnden Arztes vor. Das Amtsgericht holte hierzu auch ein Sachverständigengutachten durch einen Psychiater ein. Dieser konnte eine Prognose zur weiteren Entwicklung des Krankheitsverlaufs jedoch nicht abgeben. Daraufhin bejahte das Amtsgericht den Räumungsanspruch, da allein die eingeschränkte Beweglichkeit keinen Härtegrund darstellte. Das Landgericht schloss sich dieser Bewertung an und hielt insbesondere die Einholung eines weiteren Gutachtens für nicht erforderlich.

Nach Ansicht des BGH lassen sich vorliegend die Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs lediglich durch eine gutachterliche Bewertung durch einen Neurologen sachgerecht klären. Das Landgericht habe daher das sogenannte „Gehörsrecht“ der Mieterin verletzt. Allein die vorhandene Gehbehinderung für die Bewertung einer vermeintlich nicht vorliegenden Härte zu berücksichtigen, würde insbesondere der erforderlichen Prognose bezüglich der zu erwartenden weiteren neurologischen Entwicklung nicht gerecht werden. Dies habe das Landgericht daher in einem erneuten Verfahren mit einem geeigneten Sachverständigen nachzuholen.

Kommentar: Die selbstverständlich richtige Entscheidung der Karlsruher Richter wirft gleichzeitig ein Schlaglicht auf die oberflächlichen Urteile der Instanzgerichte, die eine sachgerechte Klärung der zu vermutenden Entwicklung des weiteren Krankheitsverlaufs erkennbar unterlassen hatten. Soweit ein Gutachter bereits nach eigener Einschätzung keine Prognose zur Entwicklung stellen kann, dürfte es auf der Hand liegen, hierzu eine verlässliche Expertise eines Facharztes einzuholen.

Verjährungsbeginn bei Rückgabe der Wohnung

Urteil vom 31. August 2022 – VIII ZR 132/20

Die Vermieter verklagten die Mieterin einer Altbauwohnung aufgrund eines Wasserschadens auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 37.650 Euro. Im Jahr 1984 hatte die Mieterin eine Badsanierung nebst Einbau von Bodenfliesen sowie eines Bodenabflusses, ohne Veranlassung erforderlicher Abdichtungen, vornehmen lassen. Im Jahr 2016 drangen im Badezimmer der darunterliegenden Wohnung erhebliche Wassermengen durch die Decke. Diese war hierdurch einsturzgefährdet, da die Holzdecke durch eingedrungene Feuchtigkeit bereits marode war. Die Vermieterin hielt die auf den Rollstuhl angewiesene Mieterin, die jedenfalls 20 Jahre außerhalb der Badewanne geduscht hatte, für verantwortlich. Die Mieterin hielt den Anspruch für verjährt. Das Amts- sowie Landgericht schloss sich dieser Ansicht an. Die schadenursächliche Pflichtverletzung erfolgte bereits mit dem nicht fachgerechten Einbau im Jahre 1984, sodass die 30-jährige Verjährungsfrist verstrichen sei.

Der BGH hingegen hält den Anspruch nicht für verjährt. Die allgemeine Verjährungsregelung sei aufgrund der im Mietrecht

bei Mietende geltenden sechsmonatigen Verjährung nicht anwendbar. Die spezielle mietrechtliche Verjährungsvorschrift schaffe eine zeitnahe und insoweit dem Rechtsfrieden dienende abschließende Regelung. Voraussetzung für die Anwendung dieser Regelung sei jedoch die tatsächliche Übergabe der Wohnung an den Vermieter, sodass dieser in die Lage versetzt werde, sich ein umfassendes Bild über den Zustand der Wohnung sowie eventuell vorliegender Mängelbeseitigungs- oder Schadensersatzansprüche zu verschaffen. Der Zweck würde unterlaufen werden, wenn eine Wohnung erst zu einem Zeitpunkt gekündigt sowie übergeben wird, nachdem eine Verjährung von Ansprüchen, die 30 Jahre oder mehr

Schadenereignis hatten. Diese konnten sie sich daher erst nach Rückgabe der Wohnung verschaffen.

Kosten für Müllmanagement und Rauchwarnmelder-Wartung umlagefähig

Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21

Die Vermieterin einer großen Wohnanlage beauftragte ein Unternehmen zur regelmäßigen Kontrolle der korrekten Befüllung der Mülltonnen. Es sollte der falsch eingeworfene Müll im Bedarfsfall sortiert

komme es nicht darauf an, dass eine fehlerhafte Mülltrennung regelmäßig nur einem Teil der Bewohner anzulasten ist. Die Vermieter seien im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks zur Beauftragung der Müllbeseitigung verpflichtet. Die Betriebskostenposition „Müllbeseitigung“ umfasse hierbei auch notwendige Sortierungen, zumal es sich auch um Maßnahmen zwecks Reduzierung weiterer Restmüllkosten handele. Daher verstoße die Beauftragung eines separaten Dienstleisters nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip. Die klagenden Mieter konnten keine durch die Beauftragung des Müllmanagements entstehenden höheren Gesamtmüllkosten nachweisen. Diesbezüglich hätten sie jedoch die Darlegungs- und Beweislast.

LIEBE ANWOHNER, ICH BITTE UMEWE MILDE GABE FÜR UNSEREN MÜLL-MANAGER, BEVOR ER IHMEN DIE KORREKTE ENTSORGUNG ERLÄUTERT.



zurückliegen, bereits eingetreten wäre. Das Landgericht habe daher in einem erneuten Verfahren die Berechtigung des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs zu klären.

Kommentar: Die Klarstellung der kurzen mietrechtlichen Verjährung bei Rückgabe der Wohnung gegenüber der langen 30-jährigen allgemeinen Verjährungsvorschrift ist hinsichtlich der ohnehin gewünschten schnellen Rechtssicherheit zu begrüßen. Hiervon profitieren häufig auch Mieter, soweit Ansprüche bezüglich des Zustands der Wohnung durch den Vermieter nach Mietende erst verspätet geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall profitieren hiervon jedoch die Vermieter, die nach dem jahrzehntelangen Mietverhältnis keine Kenntnis von dem weit zurückliegenden

werden. Die entstehenden Kosten wurden den Bewohnern in der Betriebskostenabrechnung als Teil der Müllkosten in Rechnung gestellt. Ebenso wurden die anfallenden Wartungskosten für die Rauchwarnmelder berechnet.

Die Mieter weigerten sich, die Kosten in Höhe von 22 Euro zu zahlen. Ihrer Auffassung nach handele es sich hierbei um nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie verklagten die Vermieterin auf Rückzahlung des bereits eingezogenen Betrags. Das Amts- sowie das Landgericht wiesen die Klage ab, da es sich um umlagefähige Betriebskosten handele.

Dieser Ansicht schloss sich auch der BGH an. Aufwendungen für ein „Müllmanagement“ seien keine Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen wären. Ebenso

Gleichzeitig seien auch die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder nicht zu beanstanden. Hierbei handele es sich um regelmäßig anfallende notwendige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion und daher nicht um nicht umlagefähige Instandsetzungen. Die vertragliche Regelung bezüglich der Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlage umfasse vorliegend auch die Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

Kommentar: Die Entscheidung überrascht nicht. Maßnahmen der Müllvermeidung dienen regelmäßig auch einem effizienten Einsatz erforderlicher Müllbehälter und können daher auch eine Reduzierung der „eigentlichen“ Müllentsorgungskosten ermöglichen. Allerdings können Mieter häufig keine sinkenden Müllkosten feststellen. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen besteht daher eine vermietetseitige Pflicht zur jeweiligen Überprüfung der Notwendigkeit. Ansonsten entstehen lediglich unnötig weitere Betriebskosten. Ebenso ist regelmäßig zu hinterfragen, ob entsprechende Maßnahmen, jedenfalls im zumutbaren Rahmen, durch die Hausmeister erfolgen können, zumal auch bezüglich dieser Betriebskostenposition häufig nicht geringe Kosten anfallen. Bei den Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder ist darauf zu achten, dass keine Kosten der Anmietung dieser Geräte enthalten sind, die nicht umlagefähig und daher ausschließlich vom Vermieter zu tragen sind. ■

Indexmiete endlich kappen!

Von Dr. Rolf Bosse

Atomkraftwerke lösen Grundsatzdebatten aus. Wo immer Befürworter und Gegner aufeinandertreffen, wird es schnell emotional. So auch in der in Berlin regierenden Ampel-Koalition. Dort tobt seit Beginn der Energiekrise der Streit um den Umgang mit dieser Technologie. Als dann im Oktober immer heftiger über Laufzeitverlängerung, Streckbetrieb, Reservebetrieb und den Ausstieg aus dem Ausstieg gestritten wurde, gab es ein Machtwort des Bundeskanzlers, um – zumindest bis auf Weiteres – eine Linie festzulegen. Er nutzte damit die ihm gemäß Grundgesetz zustehende Berechtigung, die Richtlinien der Politik der Bundesregierung festzulegen und erteilte seinen Ministerinnen und Ministern eine direkte Weisung. Auch bei den Indexmieten sollte der Kanzler ein Machtwort sprechen!

Dass ein Bundeskanzler von seiner Richtlinienkompetenz Gebrauch macht, kommt selten vor. Entsprechend kontrovers wurde dieser Schritt Olaf Scholz' auch diskutiert. Durchaus nachvollziehbar, denn in einer Demokratie sollte der Kompromiss regieren und nur in Ausnahmefällen das letzte Wort des nach dem Bundespräsidenten Ranghöchsten. Das gehört zur Kultur unserer Gesellschaft. Doch bedarf es dazu auch des Willens der am demokratischen Prozess Beteiligten. Wer sagt, ich lasse nicht mit mir diskutieren, verweigert sich dem.

Derzeit verweigert sich unser Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) der Debatte um mehr Mieterschutz. Augenfälligstes Beispiel hierfür ist der dringende Handlungsbedarf bei der Indexmiete. Seit Jahresbeginn steigt der Verbraucherpreisindex in atemberaubender Geschwindigkeit. Grund hierfür sind vor allem die steigenden Energiekosten, die im Index mit erfasst werden. Energiekosten sind aber kein Bestandteil der Kaltmiete, sondern werden extra abgerechnet. Also gibt es objektiv keine Rechtfertigung, dass Vermieter den Index ausschöpfen müssten, um ihre eigenen steigenden Kosten decken zu können. Es handelt sich vielmehr zum größten Teil um einen Zufallsgewinn.

Nun hat Ende November der Hamburger Senat eine Bundesratsinitiative beschlossen, um den Anstieg der Indexmieten zu begrenzen. Sowohl die Sena-

torin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeld (SPD), als auch die Senatorin für Justiz und Verbraucherschutz, Anna Gallina (GRÜNE), haben den Bundesratsantrag durch ihre Behörden gestellt. Demnach sollen Indexmieten um maximal 3,5 Prozent jährlich steigen dürfen.

Dass Hamburg sich für die Begrenzung der Indexmieten einsetzt, kommt nicht von ungefähr. Hier gibt es gut 90.000 Mietverträge, in denen die Erhöhung der Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist: Tendenz, wen wundert's, steigend. Entsprechend erhalten derzeit reihenweise Mieter Erhöhungen der Kaltmiete um zehn Prozent. Die kommen auf die Erhöhungen der Heizkosten, der Lebenshaltungskosten, obendrauf! Und nächstes Jahr ist erneut mit einem solchen Anstieg zu rechnen. Es drohen 30 Prozent mehr Miete in drei Jahren bis 2024. Das bleibt auch für die anderen Mietverträge nicht ohne Folge, denn bei der Erhebung der Daten für den Mietenspiegel werden auch Indexverträge berücksichtigt. Das heizt die Mietpreisspirale weiter an. Viele melden sich und sagen: „Das können wir bald nicht mehr bezahlen.“

Aber es gibt keine Hilfe. Eine Kappungsgrenze – wie bei der ortsüblichen

Vergleichsmiete – findet sich im Gesetz der Indexmieten nicht. Vergleichsmietererhöhungen sind derzeit auf 15 Prozent in drei Jahren beschränkt. Immer noch eine ziemlich happige Steigerung, die dazu geführt hat, dass immer mehr Mieter immer größere Teile ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen. Denn: wessen Löhne steigen schon in diesem Ausmaß?

Bislang war nicht damit zu rechnen, dass bald eine Kappungsgrenze für Indexmieten kommt. Denn Herr Buschmann ist nicht einmal bereit, hierüber zu diskutieren. Stattdessen lässt er ausrichten, im Koalitionsvertrag fände sich hierzu nichts und er halte sich an diesen Vertrag. Ob sich hieran durch die Senatsinitiative etwas ändert? Falls ja, sollte unser Bundesjustizminister bitte zugleich die Kappungsgrenze bei Vergleichsmietererhöhungen von 15 auf elf Prozent in drei Jahren senken. Diese Anpassung steht sogar im Koalitionsvertrag. Umgesetzt wurde sie dennoch bislang nicht.

Es gibt Nächte, da liege ich wach und wünsche mir ein Machtwort des Bundeskanzlers. Vermutlich würde es schon reichen, wenn mehr Mitglieder der FDP zur (Index-)Miete wohnten ... ■



Neues Wohngeld: mehr Berechtigte, höhere Mietzuschüsse

Mit der zum 1. Januar 2023 geplanten Reform des Wohngelds werden die Einkommensgrenzen angehoben und ein Heizkostenzuschlag gezahlt

Von Anna Salewski

12.045 Haushalte in Hamburg haben 2021 Wohngeld erhalten und konnten mit dem Mietzuschuss von durchschnittlich 224 Euro 38 Prozent ihrer Mietausgaben abdecken. Ab Januar 2023 werden voraussichtlich dreimal so viele Haushalte wie bisher Anspruch auf Wohngeld haben. Dann soll eine umfassende Reform des Wohngeldes in Kraft treten.

Das Gesetzgebungsverfahren ist zwar noch nicht abgeschlossen, aber die Aussichten für Mieterinnen und Mieter sind gut. Mit dem neuen Wohngeld werden die Einkommensgrenzen angehoben und damit wird die Anzahl der Berechtigten voraussichtlich drastisch ansteigen. Außerdem erhöht sich das Leistungsniveau unter anderem durch einen dauerhaften Heizkostenzuschuss. Wir beantworten die wichtigsten Fragen zum neuen Wohngeld-Plus-Gesetz:

Was ist Wohngeld, wie und wo kann ich es beantragen?

Wohngeld ist eine staatliche Leistung für Personen oder Familien mit geringem Einkommen. Wohngeld gibt es als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten für selbst genutztes Wohneigentum. Informationen zum Wohngeld gibt es hier: hamburg.de/wohngeld

Was ändert sich ab Januar 2023 durch das Wohngeld-Plus-Gesetz?

Ab Januar 2023 wird die Höhe des Wohngelds deutlich angehoben; werden viel mehr Haushalte erstmals Anspruch auf Wohngeld haben, weil die Einkommensgrenzen angehoben werden; werden erstmals auch Heizkosten über einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt.

Wer kann Wohngeld bekommen?

Der Bezug von Wohngeld setzt voraus, dass der sonstige Lebensunterhalt und ein Teil der Miete durch eigenes Einkommen bestritten wird. Wer andere Sozialleistungen bekommt, die Wohnkosten bereits berücksichtigen (zum Beispiel nach dem SGB II oder der Grundsicherung), kann normalerweise kein Wohngeld bekommen.

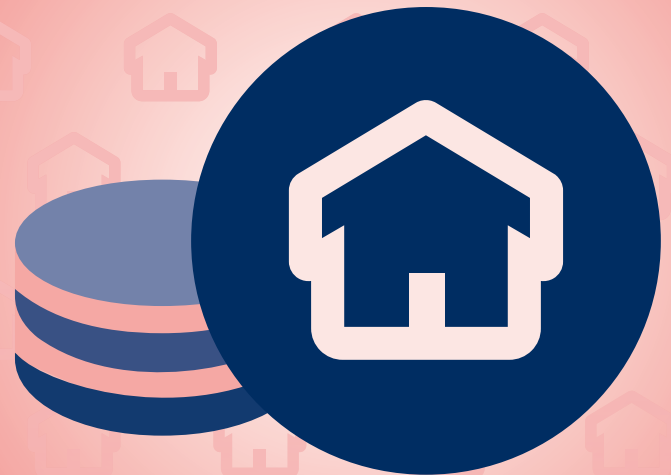
Wie hoch ist das Wohngeld?

Die Höhe des Wohngelds ist individuell und hängt von verschiedenen Faktoren ab: Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben, Höhe des monatlichen Einkommens der Personen, die in der Wohnung leben, und Höhe der Miete.

Wer kann mir bei Fragen helfen?

Bei Fragen hilft die Wohngeld-Hotline: (040) 4 28 28 6000.

Übrigens: Wer keinen Anspruch auf Wohngeld hat, und eine hohe Betriebskostennachzahlung nicht stemmen kann, sollte im Monat der Abrechnung ein Antrag auf einen einmaligen Zuschuss beim Jobcenter stellen.



NEUES

WOHNGELD

SCHON JETZT

INFORMIEREN

AB 1.1.2023 GIBT ES DAS NEUE WOHNGELD
Das Wichtigste dazu unter www.hamburg.de/wohngeld
oder unter 040 428 28 - 60 00





Hände hoch, Mietenstopp!

Mieter-Demonstration am bundesweiten Aktionstag in der Hamburger Innenstadt

(as) Hunderte Mieterinnen und Mieter zogen am 8. Oktober, dem bundesweiten Aktionstag „Mietenstopp“, vom Berliner Tor zum Hamburger Rathaus, um gegen Mieterhöhungen und für die Begrenzung der aktuell explodierenden Energiekosten zu demonstrieren. Zu der Demonstration hatte der Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit einem breiten Bündnis an Initiativen und Vereinen, zu denen auch Mieter helfen Mietern, Hamburg Enteignet und die Mieterinitiative Steilshoop gehörten, aufgerufen.

„Mietenstopp“, „Vonovia wieder in Gemeineigentum“, „Keine Mieterhöhung

bei Instandhaltung der Wohnungen“, „Keine Sanierung auf Kosten der Mieter“ – die Demonstrierenden zogen mit zahlreichen Forderungen an die Politik durch die Hamburger Innenstadt. Die Situation habe sich inzwischen derart zugespitzt, dass dringender Handlungsbedarf bestünde, betonte Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, bei der Auftaktkundgebung am Berliner Tor. „Immer mehr Mieterinnen und Mieter können sich ihre Wohnung kaum noch leisten. Das geht bis in die Mitte der Gesellschaft und erfasst schon viele Einkommenschichten“, sagte Bosse. Wohnungsnot sei schon lange

kein Nischenthema mehr, das nur wenige betreffe. Die Krise habe bereits unsere gesamte Gesellschaft erfasst. „Darum brauchen wir eine gesamtgesellschaftliche Antwort. Bis die da ist, können die Menschen aber nicht warten. Deswegen fordern wir von der Politik Sofortmaßnahmen. Dazu gehört nicht nur der Mietenstopp. Dazu gehören auch ein Energiepreisdeckel, Hilfen für Mieterinnen und Mieter in Zahlungsschwierigkeiten, ein Kündigungsmoratorium, und einen Stopp von Energiesperren“, sagte Bosse. All das müsse schnell umgesetzt werden, denn den Menschen gehe schlicht das Geld aus. ■

Kampagne Mietenstopp

Die Kampagne Mietenstopp ist eine zivilgesellschaftliche, überparteiliche Bewegung, die sich für einen bundesweiten Mietenstopp einsetzt und die immer größer wird. Mit dabei sind unter anderem viele lokale Mieterinitiativen, der Deutsche Mieterbund, der Paritätische und der Deutsche Gewerkschaftsbund. Mehr Informationen und alle Forderungen gibt es auf mietenstopp.de.

Bezahlbares Wohnen über Bezirksgrenzen hinweg

Im September tagte die regionale Wohnungsmarktkonferenz

(mzh) In angespannten Wohnungsmärkten wie Hamburg müssen sich nicht nur Mieterinnen und Mieter manchmal über die Landesgrenzen hinaus umschauen, um eine Wohnung zu finden. Auch die Stadt, ihre Bezirke und die umliegenden Kommunen in der Metropolregion Hamburg müssen über Grenzen hinweg denken und zusammenarbeiten, um bezahlbaren Wohnraum von morgen zu schaffen. Grenzüberschreitende Zusammenarbeit war daher Ende September das Kernthema der regionalen Wohnungsmarktkonferenz des Kreises Stormarn und des Bezirksamts Wandsbek.

Beide Akteure hatten dazu eingeladen, über die Wohnungsmarktentwicklung im Verflechtungsraum des Kreises Stormarn und des Bezirks Wandsbek zu diskutieren. Denn Wohnungsknappheit macht nicht vor Landesgrenzen halt und daher bestand auch bei den Teilnehmern der Konferenz Einigkeit darüber, dass gemeinsam an Lösungen gearbeitet werden muss. Sowohl der Pendler aus Ahrensburg als auch die Mieterin in Wandsbek dürfen am Ende nicht zu kurz kommen.

In seinem Vortrag stellte Professor Frank Schwarze von der Technischen Hochschule Lübeck die öffentlich-rechtlichen

Möglichkeiten, aber auch Schwierigkeiten von Kommunen dar, die Wohnraumversorgung in ihrem Kreis aktiv zu gestalten. Deutlich wurde: Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht von allein, solange nur ein passender Bebauungsplan geschaffen wird und die Wirtschaft genügend Anreize hat. Vielmehr müssen Kommunen sich konkrete Ziele zur Stadtentwicklung setzen, die hierfür geeigneten Instrumente wählen und dabei die Bezahlbarkeit nicht aus den Augen verlieren.

Dass bezahlbarer Wohnraum auch im Neubau machbar ist, verdeutlichte Holger Fehrmann, Vorstand des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG, in seinem Abschlussvortrag. Der Wohnungsverein hatte Ende 2019 fünf Häuser in Bramfeld fertiggestellt, in denen schließlich insgesamt 90 Wohnungen zu acht Euro pro Quadratmeter kalt vermietet werden konnten.

„Dafür, dass solcher Wohnraum auch langfristig bezahlbar bleibt, steht allen voran der Gesetzgeber in der Pflicht“, sagt Mieterverein-Rechtsberater Lukas Baer, der an der Wohnungsmarktkonferenz teilnahm. „Im Einzelfall versuchen wir vom Mieterverein gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern dafür zu sorgen.“ ■

Hundert Jahre Mietpreisbindung

Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ einigen sich mit dem Hamburger Senat

Von Anna Salewski

Die vom Mieterverein zu Hamburg mit ins Leben gerufenen Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ haben nach langen Verhandlungen bundesweit einzigartige Anpassungen der Boden- und Wohnungspolitik erreicht. Damit ist es den Initiativen gelungen, beachtliche Erfolge zu ihren beiden Forderungen zu erzielen: den Ausverkauf von Boden in Hamburg zu stoppen und für dauerhafte Mietpreisbindung im Wohnungsneubau zu sorgen.

Der Verkauf von städtischem Grund und Boden in Bezug auf Wohngrundstücke wird in Zukunft nur noch in Ausnahmefällen zulässig sein. Um dies sicherzustellen, wird die Hamburger Verfassung geändert. „Voraussetzung für eine vorausschauende Boden- und Wohnungspolitik ist das Vorhandensein von entsprechenden Grundstücken. Diese sollen zukünftig grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Der Ausverkauf hat damit ein Ende!“, stellt Paul-Hendrik Mann vom Mieterverein zu Hamburg fest.

Außerdem sollen 20 Prozent dieser Wohnungen ausschließlich an vordringlich Wohnungssuchende vergeben werden (WA-Bindung).

„Dauerhafte Mietpreisbindungen führen dazu, dass der Bestand an bezahlbaren Wohnungen wächst. Wohnungen mit WA-Bindung kommen darüber hinaus den Menschen zugute, die am dringlichsten auf Wohnraum angewiesen sind. Da diese Wohnungen nicht mehr aus der Mietpreisbindung herausfallen, zahlt sich ihre Förderung deutlich stärker aus als der stetige Neubau von Sozialwohnungen in der bisherigen Form. Dieses Modell ist ein echter Game-Changer und ein großer Erfolg für Hamburgs Mieterinnen und Mieter“, sagt Paul-Hendrik Mann und betont: „Selbstverständlich werden wir Senat und Bürgerschaft in den nächsten Jahren genau auf die Finger schauen, um sicherzustellen, dass die Verabredungen auch in die Tat umgesetzt werden.“

Die Volksinitiativen wurden unter anderem vom Mieterverein zu Hamburg, Mieter helfen Mietern und der Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße ins Leben gerufen und unterstützt. Nach über zwei Jahren intensiver Arbeit zieht Paul-Hendrik Mann

Heizspiegel 2022: Preise erneut stark gestiegen

(mzh) „Der Ende September erschienene Heizspiegel 2022 brachte keine guten Nachrichten für Deutschlands



Mieterhaushalte. Die Heizkosten sind 2021 durch die hohen Energiepreise kräftig gestiegen. Basierend auf den Ergebnissen des Heizspiegels und des in Hamburg erfahrungsgemäß fünf Prozent höheren Energieverbrauchs wurde ein Hamburger

Haushalt im Jahr 2021 für eine im Schnitt 70 Quadratmeter große Wohnung gegenüber 2020 mit Mehrkosten von elf bis 51 Prozent belastet. Dabei mussten für ölbeheizte Wohnungen 992 Euro (+51 Prozent) aufgebracht werden. Mieter, die mit Erdgas heizen, zahlten 861 Euro (+20 Prozent), Fernwärmekunden 1.013 Euro (+elf Prozent) im Jahr. Für das laufende Jahr 2022 sieht die Prognose noch düsterer aus: Vor allem mit Erdgas beheizte Wohnungen werden deutlich teurer – die Kosten steigen voraussichtlich um 67 Prozent. Beim Heizöl steigen die Kosten 2022 voraussichtlich um 53 Prozent, bei der Fernwärme um acht Prozent.

Der Heizspiegel wird von co2online und dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht. Grundlage für den Heizspiegel 2022 waren über 192.000 Datensätze aus zentral beheizten Wohngebäuden in ganz Deutschland aus dem Jahr 2021. Mithilfe des Heizspiegels können Mieter ihren Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten vergleichen.

Der Heizspiegel-Flyer liegt in den Beratungsstellen des Mietervereins aus und kann unter mieterverein-hamburg.de heruntergeladen werden. Mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks des Mietervereins kann man auf online-checks.mieterverein-hamburg.de anhand der aktuellen Abrechnung überprüfen, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben. Der Check basiert auf den Daten des Heizspiegels. ■



Mieterverein-Rechtsberater Paul-Hendrik Mann hat die Volksinitiativen seit Beginn an unterstützt. Foto: stahlpress

Darüber hinaus forderten die Volksinitiativen, auf städtischen Grundstücken ausschließlich Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu errichten. Durchsetzen konnten sie, dass zukünftig ein Drittel der für den Wohnungsneubau vorgesehenen städtischen Flächen mit solchen Wohnungen bebaut werden. Diese Wohnungen erhalten darüber hinaus eine hundertjährige Mietpreisbindung und sind somit praktisch für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie mietpreisgebunden.

Bilanz: „Das Ergebnis der Volksinitiativen kann ein Anfang von ‚Wiener Verhältnissen‘ sein. In der österreichischen Metropole werden bereits seit über hundert Jahren dauerhaft preisgebundene Wohnungen gebaut. Wir drücken Hamburg die Daumen und sind davon überzeugt, dass mit den Ergebnissen der Volksinitiativen die Voraussetzungen für eine sozialere und nachhaltigere Boden- und Wohnungspolitik geschaffen wurden.“ ■

Das Porträt: Günter Wolff, Mieterinitiative Steilshoop

Leiser Kämpfer



Von Volker Stahl

„Wer kämpft, kann verlieren. Wer nicht kämpft, hat schon verloren.“ Ob dieses Zitat von Bertolt Brecht stammt, ist umstritten. Unbestritten ist aber, dass sich Günter Wolff dieses Motto auf seine Fahnen geschrieben hat. Doch der 67-Jährige geht bei seinem Engagement nicht auf die Barrikaden – er ist ein leiser Kämpfer gegen soziale Ungerechtigkeit. Früher war er in der Gewerkschaftsbewegung aktiv, heute kämpft er in Steilshoop gegen das umstrittene Geschäftsgebaren des Immobilienkonzerns Vonovia.

Für das Treffen hat sich der Pensionär, der bis 2019 fast ein halbes Jahrhundert bei der Deutschen Post und Postbank als Beamter beschäftigt war, das Steilshooper Café Alraune ausgesucht. Hinter dem Namen verbirgt sich ein Projekt, das sich zum Ziel gesetzt hat, Jugendlichen in benachteiligten Wohnquartieren Beschäftigungs- und Ausbildungsangebote zu machen. Das Café ist gut besucht, der Kaffee schmeckt lecker, die Torten sind ein Genuss – und das alles zu sozialverträglichen Preisen.

Wolff und Steilshoop, das passt! Im Jahr 2000 bezog der gebürtige Hamburger dort zusammen mit seiner damaligen Frau eine geräumige Wohnung bei der Hanseatischen Baugenossenschaft. Vorher hatte Wolff in den Stadtteilen Eimsbüttel, Farmsen und Barmbek-Nord gelebt. „Das Quartier Steilshoop mit 22 Wohnringen ist ein Ort der Begegnung, in dem Bewohner aus vielen unterschiedlichen Kulturkreisen friedlich miteinander leben“, beschreibt er seine neue Heimat. Den Bewohnern dienen nicht nur das Café als Ort der Begegnung, sondern auch der Stadtteiltreff A.G.D.A.Z., ein Bistro, die Steilshoop Moschee Camii, das Haus der Jugend und das StoP-Projekt, das sich gegen Gewalt in der Partnerschaft engagiert. Wichtig für das Quartier sei auch die dortige Stadtteilkonferenz – und die Mieterinitiative, betont Wolff.

„Sprechen über Steilshoop heißt ganz oft: Wehklagen über Vonovia“, schrieb vor einigen Jahren Folke Havekost im *MieterJournal*. Leider ist das noch heute so. Der milliardenschwere Immobilienriese verwaltet rund 2.100 Wohnungen in der Großsiedlung, und nach Ansicht der Bewohner tut er dies mehr schlecht als recht. Drastische Mieterhöhungen, Schimmel statt Sanierung, langwierige Ausbesserungsarbeiten, in Abrechnungen doppelt aufgeführte Hausmeister, scheinbar willkürlich schwankende Versicherungskosten – die Liste der Beschwerden ist alt und lang. Damals wie heute.

Und weil das so ist, gründete sich im April 2017 die Mieterinitiative Steilshoop. Wolff war von Anfang an dabei. „Anlass war die angekündigte Sanierung der Wohnringe auf Kosten der Mieter, ein Drittel der Wohnungen gehören der Vonovia“, erzählt Wolff und verweist auf die problematische Sozialstruktur: „Hier wohnen viele Rentner und Grundsicherungsempfänger, die sich das nicht leisten

können.“ Aktuell wolle die Vonovia die Mieten wegen Modernisierungsmaßnahmen erneut erhöhen, dieses Mal um teilweise rund 40 Prozent.

Ursache der maroden Gebäudesubstanz sei die Untätigkeit früherer Eigentümer – und lange auch der Vonovia, der es als börsennotiertem Unternehmen vor allem um die Rendite gehe, sagt Wolff. „Denn auch die Gagfah und andere Finanzinvestoren hatten jahrelang nichts in die Wohnungen investiert, sondern immer nur Honig aus ihnen gesogen.“ Auch deshalb ist Wolff heilfroh, bei einer Genossenschaft untergekommen zu sein: „Die ticken anders.“

Doch nicht nur verspätete oder als Modernisierung getarnte Sanierungsarbeiten sorgen bei den Mieterinnen und Mietern der Vonovia für Verdross, sondern auch „unklare Betriebskostenabrechnungen“, weiß der Mieteraktivist aus leidvoller Erfahrung: „Zahlreiche Posten werden ohne Berechtigung erhoben, zum Beispiel Schneeräumung ohne Schnee.“ Überhaupt scheinen fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen eine Spezialität des Immobilienriesen zu sein. Deutschlandweit wehren sich Mieterinnen dagegen. Sie haben sich in dem bundesweiten VoNO!via-MieterInnenbündnis zusammengeschlossen. Immerhin: Mithilfe des Mietervereins, der durch die Berater Wilfried Lehmppfuhl und Paul Mann seit Jahren vor Ort tätig ist, konnten zahlreiche Einsprüche gegen fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen mit Erfolg eingelegt werden. Problem: Empfänger von Sozialleistungen müssen selbst aktiv werden und sich an den Mieterverein wenden, was jedoch meist nicht passiert, weil der Staat die Kosten bis zu einem gewissen Umfang trägt – und das, obwohl diesem Personenkreis dank der Kooperation mit der Stadt der Mitgliedsbeitrag erlassen wird.

Die Steilshooper Ini hat aktuell zehn interessierte Mieter, vor Corona waren es bis zu 30. Im Stadtteil beträgt der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund rund 54 Prozent „Es ist schwierig, an diese Menschen heranzukommen und sie über ihre Rechte aufzuklären“, erklärt Wolff mangelndes Engagement vieler Anwohner. Bei der Mitgliederwerbung kommen dem alten Kämpfer aber seine Erfahrungen aus der Gewerkschaftsbewegung entgegen, wo er seit den 1970er-Jahren aktiv war. Bei der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft war Wolff in den Gremien vertreten, zuletzt saß er bei der Postbank Hamburg im Betriebsrat. Wegen der „sozialen Grausamkeiten der rot-grünen Bundesregierung unter Schröder und Fischer“ trat er 2005 in den LINKEN-Vorgänger WASG ein.

Auch der leise Kämpfer gegen Ungerechtigkeit und Ausbeutung benötigt bisweilen Auszeiten. Dann düst er mit seinem Wohnmobil durch die Lande oder entspannt sich im Kleingarten – zuletzt bei der Lektüre von Dirk Rossmanns Roman „Der neunte Arm des Oktopus“. Körperlich fit für den Kampf gegen den Immobiliengiganten hält sich der rüstige Jungsenior beim Sport mit Freunden im Stadtpark. ■

HAMBURG
Zahl **818.153**
Personen-Kraftfahrzeuge waren im zweiten Quartal 2022 in Hamburg angemeldet – so viele wie noch nie! Zum Jahresbeginn waren es „nur“ 813.847 Pkw. Quellen: Kleine Anfrage der CDU-Bürgerschaftsabgeordneten Ralf Niedmers und Richard Seelmaecker, Kraftfahrt-Bundesamt

Checkliste Weihnachten

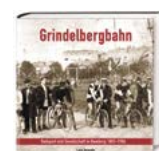
(eif) In der Adventszeit ist es der Wunsch vieler Mieter, nicht nur ihre Wohnung, sondern auch den Balkon und Hausflur mit Lichterketten, Adventsschmuck oder Girlanden zu dekorieren. Doch welche Vorhaben dürfen im Hinblick auf die Hausgemeinschaft umgesetzt werden? Und was gilt eigentlich in der Silvesternacht? Gibt es eine rechtliche Ausnahme in dieser besonderen Nacht zum Jahreswechsel im Hinblick auf Lärmstörungen? ■



- ✓ Es bleibt Mietern unbenommen, die Wohnung weihnachtlich nach ihrem Geschmack zu dekorieren. Zu beachten ist lediglich, dass sich die Dekoration später wieder entfernen lässt.
- ✓ Sobald es zu einer Außenwirkung kommt, muss auf die Belange der Nachbarn Rücksicht genommen werden. Eine übermäßige Dekoration des Hausflurs oder Balkons ist nicht zulässig. Im Hausflur erlauben die Gerichte allenfalls einen Adventskranz an der Haustür.
- ✓ Auf Balkonen ist auch die Lichtimmission für den Verkehr zu beachten, denn dieser sollte nicht abgelenkt werden durch Lichtinstallationen von Weihnachtsfans.
- ✓ Die in den Hausordnungen verankerte Nachtruhe ab 22 Uhr ist zwar auch in der Silvesternacht maßgeblich, allerdings gehen die Gerichte in dieser besonderen Nacht von einer „erweiterten Toleranzgrenze“ aus.
- ✓ Dennoch gilt in der Silvesternacht das allgemeine Rücksichtnahmegebot: Nachdem das neue Jahr lautstark begrüßt worden ist, sollten Lärmstörungen mit zunehmender Nachtzeit vermieden werden.
- ✓ Beim Zünden von Feuerwerk oder Silvesterkrachern muss darauf geachtet werden, dass kein Personen- oder Sachschaden entsteht. Böllern im Treppenhaus oder dem Hauseingang sollte unterlassen werden.

Buchtipp Radsport-Mekka

(vs) Dem Historiker Lars Amenda ist es zu verdanken, das lange vergessene frühe Mekka des hiesigen Radsports aus dem Dunkel der Geschichte geholt zu haben: die bis 1906 existierende Grindelbergbahn. Diese befand sich in unmittelbarer Nähe zur heutigen U-Bahn-Station Hoheluft und ist auf einem Stadtplan aus dem Jahr 1900 als „Radfahrerb.“ ausgewiesen. Die Radrennbahn verfügte über eine Holztribüne mit Sitzplätzen für 1.000 Zuschauer, dazu viele Stehplätze. Anfangs gab es dreimal im Jahr große Rennen – im Frühjahr, Herbst und Sommer –, wie im Pferdesport. Bei diesen Veranstaltungen säumten bisweilen 15.000 Zuschauer die Ränge. Doch nicht nur spektakuläre Radrennen auf dem einen halben Kilometer langen, aus Holzbrettern gezimmerten Oval begeisterten das Publikum – im Innenraum der großflächigen Anlage wurde später auch Tennis und Fußball gespielt. Anfang des 20. Jahrhunderts ebte die Radsportbegeisterung ab. Die Grindelbergbahn wurde 1906 geschlossen. Eine neu geplante Radrennbahn im 1913 eröffneten Luna Park in Altona-Nord wurde erst gar nicht realisiert. ■



Lars Amenda: Grindelbergbahn. Radsport und Gesellschaft in Hamburg 1885-1906. Schriften zur Fahrrad- und Radsportgeschichte, Hamburg 2022, 19,80 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. Dezember 2022	28. Februar 2023	1. März 2023
4. Januar 2023	31. März 2023	1. April 2023
3. Februar 2023	30. April 2023	2. Mai 2023
3. März 2023	31. Mai 2023	1. Juni 2023

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

Buchtipp

Fritz Schumachers Vermächtnis

Von Britta Warda

Fritz Schumacher (1869-1947) war von 1909 bis zu seiner Amtsenthebung durch die Nationalsozialisten im Jahr 1933 Bau-, später Oberbaudirektor von Hamburg. Bis heute prägen seine nachhaltigen Bauten das Stadtbild. Er war nicht nur ein genialer Architekt, bedeutender Theoretiker und zukunftsweisender Stadtplaner – auch sein künstlerisches und literarisches Werk ist herausragend.

Das aktuelle Buch entstand auf Basis einer Sammlung von Texten und handschriftlichen Aufzeichnungen, die bei Recherchen in der Staats- und Universitätsbibliothek Hamburg im Nachlass von Fritz Schumacher entdeckt wurden. Das Material hatte Schumacher für eine nach seinem Abschied aus dem Amt geplante Publikation persönlich zusammengestellt. Es sollte eine letzte, konzentrierte Gesamtschau seines architektonischen, städtebaulichen, künstlerischen und literarischen Schaffens werden. Nicht nur der Krieg und Schumachers Krankheit verhinderten eine Veröffentlichung zu seinen Lebzeiten – auch Versuche seiner Erben, das Buch postum zu publizieren, scheiterten.

Dieter Schädel, Bauhistoriker und Geschäftsführer der Fritz-Schumacher-Gesellschaft, schildert in seinem einleitenden Beitrag eindrücklich die aufwühlende Entstehungsgeschichte des Buchs. Dabei bekommt der Leser Einsicht in die Originaldokumente. Der Briefwechsel mit den Verlagen, beginnend 1939, zeigt, wie sehr Schumacher für die Veröffentlichung gekämpft hat. Vor allem vor dem Hintergrund der Kriegszerstörungen forderte Schumacher eine Dokumentation seiner Bauten im unversehrten Zustand und bestand auf Verwendung der Aufnahmen der Gebrüder Dransfeld, die er als Oberbaudirektor selbst in Auftrag gegeben hatte, und die bereits bei früheren Publikationen zum Einsatz gekommen waren. Die spektakulären Fotos aus deren Atelier hatten nicht zuletzt das Chilehaus weltberühmt gemacht. Der Verlagsberater Konstanty Gutschow, ab 1943 Leiter der Hamburger Bauverwaltung, fand

die Bilder hingegen „langweilig“ und lehnte, unter anderem auch deshalb, eine Publikation in Kriegszeiten ab.

Die Briefe des alten, kranken Mannes werden zunehmend verbitterter und lassen erahnen, wie schmerzhaft es für Schumacher gewesen sein muss, die Zerstörung seiner Bauten zu ertragen: „Vielleicht ist ein solcher Überblick sogar wichtiger, als die Tatsache, daß zwischen den Trümmern der Stadt verstreut noch Bauten von mir (meist verwundet) stehen, die zunehmend auch noch verschwinden können.“

75 Jahre nach Fritz Schumachers Tod ist es endlich gelungen, das Werk in seinem Sinne zu einem guten Ende zu führen. Dabei hat man sich streng an die von ihm festgelegten Vorgaben gehalten. Auch die Inhaltsstruktur des Werks hatte er festgelegt. Einzig die Abbildungen, die Schumacher zwar ausgesucht, jedoch nicht den Texten zugeordnet hatte, sind von den Herausgebern platziert worden.

Sein letztes Werk spiegelt komprimiert Schumachers Verdienst: Mit all seinen Talenten widmete er sich der Verbesserung der Lebensbedingungen in Ballungsräumen. Für ihn hatte alles mit allem zu tun. Er dachte Wohnungspolitik, Städtebau, Regional- und Landesplanung sowie Kulturpolitik und Erziehungswissenschaften zusammen und kritisierte Akteure, die nur einseitig auf die Dinge blickten. Schumachers Ideen, die er zum Teil vor mehr als hundert Jahren niederschrieb, haben trotz der bisweilen gewöhnungsbedürftigen, altmodischen Sprache immer noch Gültigkeit und können Städtebauern der Gegenwart noch heute Antworten auf viele Fragen geben.



Fritz-Schumacher-Gesellschaft: Fritz Schumacher: Kulturpolitik eines Baumeisters, Dölling und Galitz Verlag, München/Hamburg 2022, 280 Seiten, 38 Euro

„Nachlass Fritz Schumacher“ digital auf der Website der Stabi: digitalisate.sub.uni-hamburg.de/nachlassmaterial

Hamburger Bilderrätsel (9)

Hamburger Dom

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 3/2022:



Fotos: Scheerer



NOVEMBER 2023 IM KAUFHAUS



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Es ist schon eine interessante Blüte, die das dritte Entlastungspaket getrieben hat. Gedacht und auch benannt als schnell wirkende „Soforthilfe“ haben Mieterinnen und Mieter, bei denen der Vermieter die Heizkosten über die Jahresabrechnung verteilt, von der Übernahme des Dezember-Abschlags 2022 kurzfristig ... gar nichts!

Sicherlich wäre es nicht einfach gewesen, die Gelder so schnell an die vielen privaten Einzelvermieter, Genossenschaften, Wohnungsunternehmen und Konzerne auszuzahlen, damit diese den Dezember-Abschlag tatsächlich nicht von Ihren Mietern beanspruchen müssen. Dass allerdings nicht einmal der Versuch unternommen wird, die Entlastung zumindest Anfang des kommenden Jahres den Menschen zukommen zu lassen, ist bedauerlich. Denn ein Aussetzen des April-Abschlags vor Ostern wäre eine wichtige Entlastung für viele gewesen. So werden die Gelder lediglich die Liquidität der Wohnungsunternehmen erhöhen und diese können sich nach wie vor mit der Abrechnung bis Ende 2023 Zeit lassen.

Die Weihnachtsgeschenke müssen also auf andere Art und Weise finanziert werden, und ich hoffe, Sie alle werden einen Weg finden, Ihren Lieben auch in diesem Jahr zumindest eine kleine Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Das wünsche ich Ihnen von Herzen.

Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Hauptstadt Japans	▼	Taufzeugin	Vom. der Frau von George Clooney	großer Fluss in Ägypten	Witterung, über lange Zeiträume betrachtet	▼	früherer brasil. Fußballstar
absatzloser Balkenschuh	▶						Schluss
magenberührende Teesorte	▶					6	▼
Staat in Südeuropa	▶	4					
flüssiges Fett	▶			Vogelbrutplatz			sausen, summen
Wertpapier	zerknittert		Riechorgan	▶	2		
▶	▼				Schulsaal		Gebetschlusswort
ägypt. Sonnengott	▶		Frau Abrahams	▶			▼
			Gewässer	▼			
große Nachfrage, Andrang	▶				3		
Kriemhilds Mutter	▶			Windschatten-seite	▶		5
Schiffsfahrer, Matrose	▶	1					

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. Januar 2023 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 3/2022 lautet:
KORKEN

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. Chefredakteurin);
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



*Claudia,
im Team
seit 2019*

STADTREINIGUNG.HAMBURG



#MATCHDAY

ZUM EINSTEIGEN. UND AUFSTEIGEN.

**BEWERBENSWERT
DEIN SAUBER-JOB? BEI UNS!**



WWW.MATCHDAY.HAMBURG