

# MieterJournal

Hamburgs Heizkosten-Hammer

**Mieterhaushalte  
werden zur  
Kasse gebeten**



Porträt: **Kay Gätgens, IBA-Chef**  
Verkehrsanbindung: **Neuer S-Bahnhof in Ottensen**  
Stadtteil-Rundgang: **Moorburg**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://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 Kostenvorschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin  
Bewernick  
Diploport



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer  
Vorstandmitglied  
der IFAO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

**info@1a-umzug.net**

7TAGE DIE WOCHE - KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

## STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



**JAN BODE**   
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · 040 797 50 500  
[www.bodespedition.de](http://www.bodespedition.de)



## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.sellenthin-hamburg.de](http://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](mailto:city@netprint.de)

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

**040 - 209 77 164**

**Umzüge - perfekt für Ihren Anspruch**

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

## 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  
Königshütter Straße 24a  
D-22049 Hamburg  
[www.schluesseldienst.hamburg](http://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](mailto:aos@schluesseldienst.hamburg)

# Editorial



## Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

„Zwei Drittel der Bevölkerung misstrauen der Regierung und ihrer Politik – Zukunfts-Zuversicht scheint nur noch im Privaten möglich“, damit beginnt die Zusammenfassung der Zuversichtsstudie des Rheingold-Instituts, die interessante Anhaltspunkte dafür liefert, weshalb wir im Moment so hadern mit der Welt und der Populismus mit seinen einfachen Antworten und Erlösungsversprechen Konjunktur hat.

Klar, wer vor einer unübersichtlichen Situation steht, sucht sich Hilfe. Aus diesem und keinem anderen Grund gibt es auch den Mieterverein zu Hamburg. Aber wir geben bei der Suche nach Rat und Unterstützung keinesfalls die Verantwortung für uns und unsere Gesellschaft an andere ab. Wir bleiben kritisch und hinterfragen die dargebotenen Lösungsvorschläge.

Sie, liebe Mitglieder, bringen uns und unserem rechtlichen Rat Vertrauen entgegen und halten sich an das, was Ihnen empfohlen wird. Sie lassen sich aber auch genau erklären, wieso wir Ihnen welche Handlungsoption empfehlen, und das ist sehr wichtig. Denn wir sind nicht unfehlbar, und im Dialog mit Ihnen entwickelt sich die für Sie richtige Strategie. Die Erfolge, die wir gemeinsam mit Ihnen jeden Tag erringen, geben mir die Zuversicht, nicht ohnmächtig und hilflos zu sein. Unser Rechtsstaat funktioniert, wenn auch nicht immer so, wie wir es uns erhoffen. Daran können wir feilen.

Klar, ich ziehe meine Überzeugung aus dem überschaubaren Bereich des Mietrechts, das aber immerhin die Grund-

lage für das bildet, was 58 Prozent aller Menschen unseres Landes als Zuhause bezeichnen. Nicht zuletzt, weil die FDP nach wie vor die Umsetzung dringend erforderlicher Anpassungen des Mietrechts blockiert, habe ich zugleich Grund zur Unzufriedenheit mit der Regierung. Aber Misstrauen? Das setzt voraus, dass

### „FDP blockiert Reform des Mietrechts“

ich den Institutionen des Staates die böse Absicht unterstelle, bewusst und willentlich gegen meine

oder die Interessen anderer zu handeln. Dazu habe ich keinen Anlass. Demokratie ist ein Aushandlungsprozess, der umso besser gelingt, wenn sich alle Betroffenen beteiligen. Bringen Sie sich also ein und überlassen Sie das Feld nicht „den anderen“! Wie, dazu weiter hinten im Heft mehr.

Was sonst? Nach fast acht Jahren wird unsere Internetseite technisch und inhaltlich neu konzipiert. Schon seit Jahresbeginn arbeiten wir daran. Anfang November ist es soweit, dann geht die neue Seite in Betrieb. Sie soll Ihnen einen besseren und einfacheren Zugang zu den Informationen ermöglichen, die Sie mit Ihrem konkreten Anliegen brauchen.

### Webseite des Mietervereins wird attraktiver

Zugleich helfen Sie uns, Ihnen zu helfen, wenn Sie über die Webseite und den Mitgliederbereich

Ihr Beratungsanliegen an uns richten. Melden Sie sich für unseren Newsletter an, um auf dem Laufenden zu bleiben! Bleiben Sie aktiv und neugierig, blicken Sie kritisch und zugleich mit Zuversicht nach vorn. So kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

### Ihr Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Jutta Matischik; Leserbrief
- 5 Meldungen; Erfolgsgeschichte; Wussten Sie: Mieterverein als Genossenschaftsgründer

## Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Betriebskosten-Abrechnung: Nachzahlungslawine rollt
- 8 Interview zur Titelstory: Astrid Siegmund, Richterin am Landgericht Berlin
- 10 Ottensens neue S-Bahn-Station
- 11 In Rothenburgsort wird die „Post-Corona-Stadt“ erprobt
- 12 Stadtteil-Rundgang (26): Moorburg
- 14 Betrug mit Fake-Wohnungen
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (14): Alsterschwäne

## Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Garten- und Balkonnutzung
- 22 BGH-Urteile, Folge 81

## Politik & Wohnen

- 24 Energiewende und Mietverhältnisse
- 26 Kolumne „Bosses Blick“: Mitbestimmung einfordern!
- 27 Die SAGA will investieren

## Vermischtes

- 28 Porträt: Kay Gätgens, IBA-Chef
- 29 Buchtipps: 111 queere Orte; Checkliste: Energiesparen ohne Schimmel; Hamburg-Zahl; Kündigungskalender
- 30 Buchtipps: Feuersturm 1943; Bilderrätsel
- 31 Miете-Witz; Rätsel; Impressum



**Titelbild:** Hamburgs Heizkosten-Hammer: Mieterhaushalte werden zur Kasse gebeten. Foto/Montage: Scheerer

# LESERBRIEF

## Gelungene MJ-Ausgabe

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

Glückwunsch zur letzten Ausgabe des *MieterJournals*. Ich bin langjähriges Mitglied und habe mich in den letzten Jahren zunehmend über die Beiträge im *MieterJournal* geärgert, die keine Anstöße gaben, sondern nur gebetsmühlenartig die Politik der SPD-geführten Landesregierung wiederholten. Nichts wurde hinterfragt, Proteste gegen hohe Mieten ignoriert und beteiligt hat sich der Mieterverein schon gar nicht (nur „Mieter helfen Mietern“). Die Artikel zu den Schrebergärten, die Sternbrücke, die Initiative „Hamburg enteignet“ enthielten wichtige Informationen, vermittelten einen guten Überblick und regten zum Nachdenken an.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Renate Grehl

## Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau Grehl,

haben Sie vielen Dank für Ihre Zuschrift! Ich freue mich sehr, dass die Themen und die Art, wie wir sie aufgreifen, Ihre Zustimmung finden! Ich freue mich, dass uns unser Anliegen, die politische Agenda zu hinterfragen und Vorschläge zu machen, gelungen ist. Noch mehr würde ich mich freuen, wenn auch die kommenden Ausgaben unseres *MieterJournals* Impulse in diese Richtung geben. Melden Sie sich unbedingt, sollte dies nicht gelingen oder ein wichtiges Thema fehlen.

Mit freundlichen Grüßen,

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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de),

Betreff: Leserbrief.

Per Post an

Mieterverein zu Hamburg,

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.



Fotos: Salewski

UND WAS  
MACHEN SIE SO,  
JUTTA MATISCHIK?

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

(as) Kaum jemand kennt den Mieterverein so gut, wie Jutta Matischik. Als sie im Mai 1977 mit damals 33 Jahren beim Mieterverein anfang, war sie „die Jüngste hier“, erzählt Matischik schmunzelnd. Seitdem hat sich sehr viel verändert: Der Verein ist mehrfach umgezogen, die Geschäftsführung hat mehrfach gewechselt und die Kollegen und Kolleginnen von damals sind längst in Rente. Doch „Mati“, wie sie von der Belegschaft liebevoll genannt wird, ist und bleibt seit 46 Jahren das Herz der Telefonzentrale und das „Ohr des Mietervereins“. Es gibt wohl kaum ein Mitglied, mit dem die 79-Jährige in all den Jahren noch nicht telefoniert und dessen Sorgen sie noch nicht gehört hat. Ans Aufhören mag Matischik dennoch nicht denken, dafür liebe sie ihre Arbeit zu sehr. Nur die Arbeitszeit hat sie mit Rentenbeginn vor 14 Jahren reduziert. So bliebe ihr mehr Zeit für ihre Söhne und die beiden Enkelkinder. Für Hobbys habe sie als alleinerziehende Mutter nie viel Zeit gehabt, erzählt Matischik. Heute freut sich die Hamburgerin, die in Horn groß geworden ist, in ihrer Freizeit essen zu gehen, mit Freundinnen zu „schnackeln“ oder spazieren zu gehen.

### Was lieben Sie an Ihrem Job?

Die Gespräche mit den Mitgliedern. Zuhören hilft schon, große Sorgen abzumildern. Außerdem sind die Kollegen einfach toll. Darum komme ich seit 46 Jahren gerne her.

### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach New York oder nach Italien. Ich liebe beides.

### Was ist das Wichtigste für Sie?

Meine Familie. Mit meinen Kindern bin ich sehr eng.

### In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ... ?

Tomaten, Käse und Butter.

### Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert?

Elvis. Der Film ist richtig toll.



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. Oktober, 6. November, 4. Dezember

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

## Meldungen

**Hamburger Delegation auf dem 70. Deutschen Mietertag**

(as) Der 70. Deutsche Mietertag 2023 in Bremen stand unter dem Motto „Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen für alle!“ – mit dabei waren rund 400 Delegierte, davon 18 Delegierte vom Mieterverein zu Hamburg (Foto). Die Mieterschützer aus ganz Deutschland kommen alle zwei Jahre zusammen, um sich auszutauschen, über Forderungen an die Politik zu diskutieren und abzustimmen sowie einen neuen Vorstand ihres Dachverbands Deutscher Mieterbund (DMB) zu wählen.

Neues Mitglied im DMB-Vorstand ist Marielle Eifler, die stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg. Die Delegierten wählten sie mit großer Mehrheit zur Beisitzerin. Siegmund Chychla, der ehemalige Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, trat nicht mehr zur Wahl an und schied somit aus dem Vorstand aus. DMB-Präsident Lukas Siebenkotten ehrte Chychla für seinen langjährigen Einsatz in der Mieterbewegung mit dem Großen Ehrenzeichen in

Gold. „Den Mieterverein zu Hamburg als feste Größe in der Wohnungspolitik der Stadt Hamburg zu verankern, das ist sein Ding!“, sagte Siebenkotten.

Bei der öffentlichen Kundgebung im Rahmen des Mietertags unterstrich Präsident Lukas Siebenkotten, wie dringend bezahlbarer Wohnraum in Deutschland benötigt werde. „Wir erwarten von der Politik eine Antwort auf die Frage: Wie soll ich selbst als Angehöriger der Mittelschicht eine bezahlbare Wohnung für mich und meine Familie finden?“

Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, hatte keine konkrete Antwort darauf. Sie sprach auf der öffentlichen Kundgebung digital zugeschaltet über die stetig steigenden Mietpreise, den schwächelnden Wohnungsbau und die Bemühungen ihres Ministeriums um die Neue Wohngemeinnützigkeit. Diese habe den Vorteil, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Finanzierung stehe dafür jedoch noch nicht. Klar positionierte sich Geywitz bei der Indexmiete: „Wir haben in Deutschland ein Problem mit den Indexmieten. Ich sehe da einen großen Änderungsbedarf.“



Foto: MZH

## Wussten Sie ...

**... dass der Mieterverein die Gründung von Baugenossenschaften unterstützt hat?**

(as) Die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu stärken und sich dafür einzusetzen, dass in Hamburg genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, sind die Aufgaben des Mietervereins zu Hamburg seit seiner Gründung in 1890. Vor rund hundert Jahren setzte sich der Verein ganz praktisch für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung ein. Nach dem Ersten Weltkrieg, Anfang der 1920er-Jahre, herrschte eine große Wohnungsnot in der Hansestadt. Der Mieterverein regte unter seinen Mitgliedern die Gründung von Baugenossenschaften an. Mithilfe des Vereins wurden so mehrere gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften ins Leben gerufen, darunter die Siedlung Hoheluft, Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft Volksdorf und Siedlung Kaiser Friedrich Ufer. Aus der letztgenannten, die am 26. März 1921 ins Genossenschaftsregister eingetragen wurde, ist die heutige Kaifu-Nordland eG entstanden, die mittlerweile rund 5.000 Wohnungen bewirtschaftet. Die „Urzelle“ der Kaifu bildet der so genannte Block A, die Häuser Kaiser-Friedrich-Ufer 8-13, Heymannstraße 16-24, Hohe Weide 21-33. **Foto:** Logo der „Baugenossenschaft innerhalb des Mietervereins Groß-Hamburg von 1890“ am Portal Hohe Weide 23.

Foto: stahlpress

**Für ihren Hund ging diese Frau vor Gericht**

(as) Einen Hund habe sie sich schon seit Jahren gewünscht, erzählt Vanessa Wolter (Foto). Doch in ihrem Mietvertrag war Hundehaltung untersagt und auch vom Vermieter gab es ein „Nein“ als Antwort. Damit wollte sich die 45-Jährige nicht abfinden. Beim Mieterverein erfuhr sie, dass ein pauschales Verbot der Tierhaltung im Mietvertrag nicht zulässig sei. Um sich durchzusetzen, bliebe Wolter jedoch nur der Gang vor Gericht. Kein einfacher Schritt für die Mieterin. „Ich hatte Angst, dass man versucht, mich rauszumobben, wenn ich gewinne“, erzählt sie. Ihr Wunsch nach einem Hund war größer: Sie klagte und bekam recht. Der von Wolter ausgesuchte Golden Retriever – Hunde dieser Rasse sind zutraulich, bellen wenig und zeichnen sich durch Gehorsam aus – passe gut in die Hausgemeinschaft eines Mehrfamilienhauses, so die Richterin. Ihre Wohnung sei mit 78 Quadratmetern ausreichend groß, keiner der Nachbarn habe sich gegen eine Hundehaltung ausgesprochen.

Bailey lebt nun seit fast einem Jahr bei Wolter und ihrer Familie. Beschwerden habe es bisher keine gegeben und auch keinen Ärger mit dem Vermieter. „Die Hausbewohner finden ihn alle toll“, erzählt Wolter glücklich. Von ihrem Erfolg profitieren nun andere. „Das Gericht hat sich viel Mühe gegeben, den Anspruch der

Mieterin auf die Haltung ihres Hundes gut zu begründen. Das ist sehr schön, weil solche Urteile anderen Mietern, die sich ein Haustier wünschen, enorm helfen, ihren Wunsch umzusetzen, ohne vor Gericht zu müssen“, erklärt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins.

Foto: privat



# Die Kostenlawine rollt

Betriebskostenabrechnungen: Teilweise absurd hohe Nachzahlungsforderungen belasten viele Mieterhaushalte



Von Volker Stahl

**Beim Mieterverein stehen die Telefone nicht still, die Mail-Postfächer der Rechtsberaterinnen und -berater quellen über. Viele Mitglieder suchen derzeit Hilfe, weil sie ihre teilweise absurd hohen Betriebskostenabrechnungen überprüfen lassen wollen oder von der durch die enorm gestiegenen Energiepreise verursachten Kostenlawine überrollt werden.**

Als Jürgen B. die Betriebskostenabrechnung 2022 ins Haus geflattert war, traute er seinen Augen nicht: Seine Heizkosten in seiner Wohnanlage waren im Vergleich zum Vorjahr um unglaubliche 250 Prozent gestiegen! Die kleine, idyllisch in den Elbvororten gelegene Wohnanlage, wo der Rentner lebt, wird mit Öl beheizt. B. soll laut Abrechnung pro Liter Brennstoff 2,36 Euro zahlen, geliefert wurden am 10. März des vergangenen Jahres 5.308 Liter. Preis: 12.514,62 Euro! Laut Statistischem Bundesamt lag der Preis für Heizöl im März 2022 in Hamburg für Verbraucher jedoch bei 1,25 Euro pro Liter. Und das Portal [statista.de](https://www.statista.de) weist für den Monat März einen Durchschnittswert von rund 1,59 Euro aus. 2021 zahlte B. 834,05 Euro, für 2022 weist die Abrechnung für Heizkosten und Warmwasser 2.085,93 Euro aus – und das, obwohl die Zahl der gemessenen Verbrauchseinheiten der Heizkörper von 5.533 in 2021 auf 3.857 sank. „Ich war 2022 zwölf Wochen auf Reisen und habe in der restlichen Zeit meinen Heizverbrauch reduziert“, sagt Jürgen B.

## Heizkosten um 250 Prozent gestiegen

Er wandte sich an den Mieterverein, bat auf Empfehlung seiner Rechtsberaterin um Belegeinsicht und konfrontierte den Verwalter mit seinen Recherchen. Der Mieter bekam die Auskunft, dass der Heizöleinkauf damals dringend erforderlich war, weil der Tankvorrat fast aufgebraucht gewesen sei. Dem widersprechend wies die Abrechnung am 1. Januar 2022 einen „Anfangsbestand“ von 6.000 Litern aus. „Das hätte locker für eine Periode von sechs Monaten ausgereicht, ein Noteinkauf war nicht erforderlich“, ärgert sich B. und fragt sich, wer sich dabei wohl „die Taschen vollgemacht“ habe. Vom beharrlichen Nachhaken des Seniors aufgeschreckt, teilte die von seiner privaten

Vermieterin beauftragte Verwalterfirma Mitte August mit: „Wir werden die Sache weiter verfolgen, bitten jedoch um etwas Geduld.“

„Es ist schon erstaunlich, dass es Vermieter gibt, denen es gelingt, die Energiekosten auf einem erträglichen Maß zu halten und andere geben absurde Kostensteigerungen weiter“, sagt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, zu Fällen wie dem oben geschilderten, „es drängt sich der Verdacht auf, dass hier zu wenig beim Einkauf der Brennstoffe auf die Preise geachtet wurde.“ Sollte sich das Verdachtsmoment

abrechnungen. Vorsichtig geschätzt melden sich in der Regel etwa 10.000 Mitglieder, in diesem Jahr dürften es deutlich mehr werden. „Das ist auch gut so“, betont Dr. Bosse, „damit wir das Anfrageaufkommen bewältigen können, bitten wir unsere Mitglieder allerdings, für die Beratungsanfrage den Mitgliederbereich unserer Internetseite zu nutzen und dort eine Beratung zum Thema zu eröffnen.“ In dem anschließenden Frage-Antwort-Dialog können die Mitglieder die Werte der Abrechnung eingeben und den Juristen des Mietervereins damit bei der Vorarbeit entscheidend helfen.



### Betriebskosten

Einen ersten Überblick geben die Online-Checks auf [online-checks.mieterverein-hamburg.de](https://online-checks.mieterverein-hamburg.de), die für alle Hamburger Mieterhaushalte kostenlos sind. Die Mitglieder nutzen die Beratungsmodule im Mitgliederbereich. Ergibt sich ein Verdacht auf zu hohe Kosten oder andere Fehler, sind die Belege der einzelnen Positionen bei der Hausverwaltung einzusehen. Sind die Verträge rechtlich einwandfrei, stimmen die Rechnungen, wurden die Leistungsverzeichnisse eingehalten? Mithilfe der gescannten Unterlagen können wir in der Beratung unserer Mitglieder die weitere Klärung übernehmen. Bis dahin besteht ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung.

erhärten, dass trotz günstigerer Alternativen teure Lieferungen bezogen wurden, wäre dies ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Dann bliebe die Vermieterseite auf einem Teil der Mehrkosten sitzen. Der Ausgang im Fall B. ist offen.

### Möglicher Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Mieterverein registriert aktuell einen erheblichen Anstieg der Anfragen zu Betriebs- und insbesondere Heizkosten-

Nach den Erfahrungen des Mietervereins reichen private Vermieter oft lediglich die Abrechnung der Wohnungseigentumsverwaltung weiter, ohne sich Gedanken zu machen, wie die Kosten zustande gekommen sind. Bei Nachfragen sind sie auf den Verwalter angewiesen, der sich oft taub stellt. „Es wäre wünschenswert, wenn sich jeder, der Wohnraum vermietet, bewusst macht, dass es neben Rechten auch Pflichten gibt, die erfüllt werden müssen“, betont Dr. Bosse.

### „Das Sparbuch hat gelitten“

Leider gibt es derzeit bei Betriebskosten auch mit Hamburgs größtem Vermieter Probleme. Edgar Bielfeld (66) und Petra Silberbach wohnen eigentlich gerne bei der SAGA im Tucholskyring (Bramfeld), doch als die 57-Jährige im Sommer den Umschlag mit der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum von Januar bis Dezember 2022 öffnete, war sie geschockt: „Wir haben im vergangenen Jahr unseren Energieverbrauch um rund ein Viertel reduziert, teilweise bei 18, 19 Grad gefroren – und dann kommt so eine Abrechnung!“ Satte 1.972,97 Euro für Heizung und Warmwasser standen für das vergangene Jahr zu Buche – für eine 59,53 Quadratmeter große Wohnung mit relativ neuen Fenstern! Weil die Mieter „nur“ 1.207,01 Euro an Vorauszahlungen (auf der Basis des Verbrauchs im Jahr 2021) geleistet hatten, ergab sich allein für den Posten Heizkosten eine „Nachforderung“ von 765,96 Euro. Glück im Unglück: Weil die SAGA in der Wohnanlage bei den anderen Betriebskosten 2022 gut gewirtschaftet hatte – hier ergab sich ein Guthaben von 177,04 Euro –, musste das Mieterpaar insgesamt „nur“ 588,92 Euro nachzahlen. Das konnten sich die beiden Senioren zwar leisten, aber „das



Sparbuch hat gelitten“, wie Edgar Bielfeld süffisant bemerkt.

Andere Mieterhaushalte, vor allem jene, die Sozialleistungen beziehen, hätten die unmittelbar nach Zustellung der Betriebskostenabrechnungen abgebuchten Nachforderungen in erhebliche ökonomische Schwierigkeiten gestürzt, berichtet Petra Silberbach: „Weil teilweise horrenden Beträge ohne Vorwarnung per Lastschriftverfahren abgebucht wurden, hatte das für einige ganz schlimme Folgen: Die Betroffenen hatten einen Monat lang kein Geld mehr für Lebensmittel, weil ihre Konten geplündert waren.“ Sie wisse allein von fünf Fällen aus ihrem unmittelbaren Umfeld,

wo Leistungsempfänger-Haushalte in Not



Jutta Asmussen ärgert sich über falsche Betriebskostenabrechnungen.  
Foto: stahlpress

geraten seien, weil sie nicht über Rücklagen verfügt hätten.

### Abrechnung korrekt, Kosten sind aber hausgemacht

Die Abrechnung der Mieter aus dem Tucholskyring ist formal zwar korrekt, die extrem hohen Energiekosten sind aber hausgemacht. Grundlage dafür ist ein von der SAGA mit den Stadtwerken Flensburg abgeschlossener Vertrag, von dem auch die Bramfelder Mieterin Meike Ostmeier betroffen ist. Bei ihr haben sich die Brennstoffkosten zwischen 2020 und 2022 nahezu verfünffacht! Die Nachforderung

der SAGA beträgt 1.608,95 Euro für das Jahr 2022. Ursache dafür ist, dass sich die SAGA vertraglich dazu verpflichtet hatte, Gas zu den aktuellen Börsenpreisen zu beschaffen. „Aufgrund dieser Vereinbarung sind die Kosten schon 2021 und dann 2022 besonders stark gestiegen“, erklärt Peymann Khosrawi, der die Interessen von Meike Ostmeier als Rechtsanwalt des Mietervereins vertritt und Einspruch gegen die Abrechnung eingelegt hat. „Der Gasliefervertrag gehört auf den Prüfstand“, sagt Khosrawi, „einige Mietparteien müssen jetzt Heizkostenvorauszahlungen leisten, die sogar die Nettokaltmiete überschreiten. Diese Situation ist absurd und führt natürlich zu Existenzängsten.“ Besonders unangenehm sei, dass die SAGA als städtisches Wohnungsunternehmen, trotz Ihres sozialen Auftrags, nur wenig Einfühlungsvermögen

zeige und die Betroffenen teilweise telefonisch dränge, die Nachzahlungen auszugleichen, so Khosrawi.

Und was sagt die SAGA dazu? „Wir haben 2022 über eine umfassende Mieterkommunikation über Energiesparen informiert, unter anderem vor Ort und über eine eigene Hotline. Rund 51.000 der mehr als 138.000 SAGA-Wohnungen werden mit Gas versorgt. Die durchschnittliche Nachzahlung bei gasversorgten SAGA-Wohnungen konnte für das Jahr 2022 durch erhöhte monatliche Vorauszahlungen, die Inanspruchnahme der Dezember-Soforthilfe sowie individuell eingesparten Verbrauch auf durchschnittlich etwa 200 Euro verringert werden“, antwortet

Sprecher Dr. Michael Ahrens. Im Ergebnis seien teilweise Rückerstattungen zu erwarten, aber auch „vergleichsweise hohe Nachzahlungen“, etwa weil Mieter erhöhte Vorauszahlungen abgelehnt hätten oder eben auch wegen höherem individuellen Verbrauch. Der Vertrag mit den Stadtwerken Flensburg läuft bis Ende 2024. „Seit Beginn des Jahres 2023 profitieren Mieterinnen und Mieter wieder von der Beschaffung am Spotmarkt, da die Gaspreise mittlerweile sogar wieder unter der Gaspreisbremse liegen“, betont Ahrens und sagt zum Thema Nachzahlungen: „Weiterhin besteht ein SAGA Beratungsangebot für betroffene Mieterinnen und Mieter. Auf Wunsch kann die Nachzahlung in Raten – bis zu zwölf Monate – abbezahlt werden.“

### Problematischer SAGA-Vertrag

Wie dem auch sei, meint Mietervereinsanwältin Amelie Richter, die das Paar aus dem Tucholskyring vertritt: „Ich finde nicht, dass man mit Energiekosten so spekulieren darf.“ Schärfere geht Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse mit der SAGA ins Gericht: „Dass ausgerechnet ein städtisches Unternehmen einen derart nachteiligen Vertrag geschlossen hat, ist ein starkes Stück. Gerade die Mieter der SAGA haben keine Möglichkeit, hohe Nachzahlungen aus eigener Kraft zu stemmen.“ Stattdessen seien die Menschen darauf zurückgeworfen, sich beim Jobcenter und Grundsicherungsamt zu melden, so Bosse weiter: „Das empfinden viele als entwürdigend.“ Entsprechende Anträge müssen bei der Grundsicherung sofort, beim Bürgergeldbezug bis spätestens zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt werden. Viele verzichten jedoch aus Scham darauf.

Doch nicht immer sind davon galoppierende Energiekosten für überhöhte Betriebskostenabrechnungen verantwortlich, bisweilen sind diese einfach nur falsch. Jutta und Helmut Asmussen können ein Lied davon singen. Das Ehepaar wohnt im Schreyerring in Steilshoop über einem Einkaufszentrum (EKZ) mit großem Leerstand. Beide sind seit vielen Jahren Mitglied im Mieterverein, dessen Dienste sie jedes Jahr beanspruchen müssen. Grund: Die Betriebskostenabrechnungen sind fast immer falsch! „Einmal wollte der Vermieter 4.900 Euro Nachzahlung haben“, ereifert sich Jutta Asmussen und liefert die Erklärung für teilweise absurd hohe



Nachforderungen gleich mit: „Die legen schon jahrzehntelang Kosten des EKZ auf die Mietparteien um.“ Jahrzehntelang? Ja, denn die leidgeprüften Asmussens wohnen seit 1977 in dem Gebäude, aktuell in einer 81,61 Quadratmeter großen Wohnung. Geändert hat sich nie etwas, obwohl die Eigentümer schon mehrfach wechselten, zuletzt vor rund zwei Jahren.

### **Absurd teurer „Allgemeinstrom“**

Also folgt „The same procedure as every year“: Für das Jahr 2022 sollen die Senioren „nur“ 3.625,10 Euro nachzahlen, davon 1.430,03 Euro für „Heizkosten und Warmwasser“ sowie 828,39 Euro für „Allgemeinstrom“. „Gerade bei diesem Posten legen die immer die Kosten des EKZ auf die Mieter um“, ärgert sich Jutta Asmussen, die trotz der ewigen Nervereien ihren Humor nicht verloren hat: „Für das Geld müsste ich ja jede Nacht bei Licht mit Höhensonne im Flur sitzen.“ Auch die 591,15 Euro für die Hausreinigung sind recht happig. Außerdem würden nur drei statt zwölf Vorauszahlungsbeträge berücksichtigt. Mithilfe des Mietervereins geht das Paar gegen die Forderungen vor und hat zunächst einmal Beleginsicht erbeten. Es wird wohl laufen wie sonst auch: Statt einer Nachzahlung gibt es am Ende eine Gutschrift. „Problematisch in diesem Fall ist offensichtlich die Trennung der Kosten für die Wohn- und Gewerbeflächen“, sagt Mietervereinsanwalt Paul-Hendrik Mann, „es werden scheinbar erhebliche Kosten, die eigentlich den Gewerbeflächen zuzuordnen sind, bei den Wohnungsmietern abgerechnet.“ Ob Schlamperei oder böse Absicht – auffällig sei jedenfalls, „dass insbesondere die Kosten für den Allgemeinstrom auch in den Vorjahren zu hoch waren und im Anschluss erheblich gekürzt wurden“, sagt Mann.

Auch der Sozialverband Hamburg ist mit der zurzeit rollenden Betriebskostlawine konfrontiert. „Wir raten, etwa bei auffallend hohen Nachforderungen von Betriebs- und Nebenkosten, die Abrechnung zu prüfen und die Hilfe des darauf spezialisierten Mietervereins zu nutzen“, sagt der Hamburger SoVD-Vorsitzende Klaus Wicher, dessen Organisation seit Jahren mit dem Mieterverein zu Hamburg kooperiert. ■

### **Betriebskostenabrechnung**

- Grundsätzlich gilt: Mieter müssen nur dann die Nebenkosten zahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Ausnahme: Heizkosten, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen.
- Es gibt 17 verschiedene Kostenarten, die in der Betriebskostenverordnung festgelegt sind. Verwaltungskosten, Reparaturkosten und Instandhaltungskosten sind nicht auf Mieter umlegbar!
- Zwei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs bringen Änderungen: Ab dem 1. Juli 2024 dürfen Kabelgebühren nicht über die Betriebskosten auf alle umgelegt werden. Sie dürfen einen Anbieter frei wählen (Urteil vom 18. November 2021, I ZR 106/20). Mietkosten für Rauchwarnmelder dürfen Vermieter jetzt schon nicht mehr umlegen (Urteil vom 11. Mai 2022, VIII ZR 379/20).
- Machen Sie unseren kostenlosen Betriebskosten-Online-Check auf [checks.mieterverein-hamburg.de](https://checks.mieterverein-hamburg.de)! So bekommen sie eine erste Orientierung, ob die Kosten im Vergleich zu den für Hamburg üblichen Kosten zu hoch sind.
- Mitglieder prüfen ihre Abrechnung, indem sie eine entsprechende Beratung im Mitgliederbereich der Internetseite des Mietervereins starten.
- Spätestens zwölf Monate nach Ende einer Abrechnungsperiode muss die Abrechnung dem Mieter vorliegen, sonst verfallen die Nachforderungen des Vermieters. Mieter können die Abrechnung nur innerhalb von zwölf Monaten ab Erhalt beanstanden.

## **Interview: Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht Berlin „Umlagefähigkeit wird**

Betriebskostenabrechnungen sorgen immer wieder für darüber mit der auf „Berufungen in Wohnraummietssachen“

### **Welche Fehler weisen Heizkostenabrechnungen am häufigsten auf?**

In meiner Praxis in Berlin werden am häufigsten Fragen der Umlagefähigkeit beanstandet.

### **Ist der Einwand der Wirtschaftlichkeit für Mieterinnen und Mieter praktisch durchsetzbar?**

Die Beachtung des Gebots der Wirtschaftlichkeit ist als Verpflichtung des Vermieters – unter anderem – in § 556 Abs. 3 Satz 1 Hs. 2 BGB gesetzlich geregelt. Die Hürden, den Einwand erfolgreich geltend zu machen, sind tatsächlich hoch. Den Verstoß muss der Mieter im Prozess darlegen und beweisen. Der Bundesgerichtshof sagt an sich auch recht konkret, wie er sich das vorstellt: VIII ZR 189/17 (Heizkosten) und VIII ZR 102/21 (Hausreinigung). Die Schwierigkeit besteht unter anderem darin, dass es nicht ausreicht, einen oder mehrere günstigere Anbieter für eine umgelegte Leistung zu finden. Es kann wirtschaftlich sinnvoll sein, neben dem Preis Gesichtspunkte wie beispielsweise Qualität und Zuverlässigkeit in die Auswahl einzubeziehen. Auch kann eine längerfristige Bindung ursprünglich mit einem Preisvorteil verbunden gewesen sein, der sich möglicherweise aus Gründen, die außerhalb des Vertragsverhältnisses liegen, nicht so, wie erhofft, realisiert hat. Ich will damit sagen: Kosten-Nutzen- oder Preisfragen können in der Sache kompliziert sein, was die Durchsetzbarkeit des Einwands erschwert.

### **Die überwiegende Anzahl der Mieterinnen und Mieter wird eine Entlastung durch die staatlichen Heizkostenhilfen erst im Rahmen der Heizkostenabrechnung 2022 erfahren. Wie transparent muss die Abrechnung diesbezüglich sein?**

Nach § 5 Abs. 1 Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) ist der Entlastungsbetrag in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen. Genau das wird sich aus der Abrechnung ergeben müssen. Die Richtigkeit wird der Mieter über die Beleginsicht klären müssen.

### **Dürfen Vermieter die Heizkostenvorauszahlungen mit der Begründung steigender Energiekosten vorsorglich erhöhen?**

Ja, das ist grundsätzlich möglich. Die Vorauszahlungen sollen immer ungefähr den tatsäch-



Foto: privat

## oft beanstandet“

Ärger. M/Redakteur Volker Stahl sprach spezialisierten RichterIn Astrid Siegmund.

lichen Kosten entsprechen. Anerkannt ist das berechnete Interesse des Mieters, dem Vermieter über die Vorauszahlungen nicht faktisch ein zinsloses Darlehen gewähren zu müssen, andererseits aber auch das des Vermieters, nicht zur Vorfinanzierung der Heizkosten gezwungen zu sein. Beides ist richtig und interessengerecht. In den Einzelfällen kann es dann aber wieder komplizierter sein. Ein ‚abstrakter Sicherheitszuschlag‘, etwa wegen allgemeiner Preissteigerungen (‚Sie wissen schon, die Medien berichten ja ständig davon‘), ist nicht möglich. Sind wegen der Energiepreisentwicklung konkrete Preissteigerungen zu erwarten, so darf dies aber – soweit sich die Preisentwicklung im Einzelfall auswirkt, die Parteien also davon betroffen sein können – in die Berechnung der Vorauszahlungen einbezogen werden. Möglich ist die Anpassung aber grundsätzlich nur für die Zukunft.

**Sollten Vermieter zum Abschluss von Lieferverträgen für Brennstoffe mit Preisgarantie verpflichtet sein? Die städtische SAGA in Hamburg hatte sich dazu verpflichtet, Gas zu den monatlichen Börsenpreisen einzukaufen, wodurch die Mieterinnen und Mieter derzeit mit hohen Nachzahlungen zu kämpfen haben.**

Es fällt mir schwer zu beurteilen, ob das wirtschaftlich überhaupt sinnvoll ist. ‚Preisgarantie‘ klingt gut – es kommt wohl aber auf den konkreten Preis an und die Durchsetzbarkeit der eigenen Preisvorstellung in Vertragsverhandlungen. Man müsste auch die Frage beantworten, wie und wo man eine solche Verpflichtung rechtlich sinnvoll überhaupt unterbringen kann. Einfacher wäre es wohl, Grenzen einzuziehen, die wir mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot aber eigentlich haben. Schutz gegen eklatante Fehleinschätzungen, möglicherweise auf der Grundlage fehlender fachlicher Qualifikation oder Validierung durch Fachleute, bietet darüber hinaus das bereits vorhandene vertragliche und gesetzliche Haftungsrecht.

**Wie wirkt sich das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf das Mietrecht aus? Können Mieterinnen und Mieter beispielsweise eine Dämmung der obersten Geschossdecke im Sinne des § 47 durchsetzen?**

Die Auswirkungen der Regelungen des GEG auf das Mietrecht sind hoch umstritten. Hier

ist höchstrichterlich bisher wenig geklärt. Es gibt die Klimaschutzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts und zum Beispiel eine bemerkenswerte Entscheidung des V. Zivilsenats des BGH zum Nachbarrecht. Ich bin davon überzeugt, dass wir viele (vermeintliche) Grundsätze, herkömmliche Auslegungsansätze bei unbestimmten Rechtsbegriffen im Mietrecht zu überdenken haben. Das gilt insbesondere mit Blick auf das GEG und seine Wirkungen auf das Mietrecht. Die Ergebnisse werden nicht immer allen gefallen.

Zum Beispiel: Dämmungen sind in der Regel Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB und lösen unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 559 ff. BGB gegebenenfalls Kosten aus. Die Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecke werden regelmäßig umgelegt. Nach meiner Erfahrung ist das – jedenfalls bisher – ein Faktor, der durchaus die Motivation des Mieters beeinflusst, mit einem entsprechenden Verlangen an den Vermieter heranzutreten.

Unabhängig davon gilt bisher der Grundsatz, dass der Mieter Modernisierungen zwar dulden und im Wesentlichen bezahlen muss, nicht aber einen Anspruch auf Modernisierung hat.

Der Grundsatz stammt aber aus einer Zeit, als es zwingende gesetzliche Regelungen unter anderem zum Zwecke des sparsamen Einsatzes von Energie in Gebäuden und des Klimaschutzes (vergleiche zum Beispiel § 1 GEG) nicht, jedenfalls kaum gab.

Wenn die Regelungen zwingend sind, muss man sich die Frage stellen, ob sie inzwischen nicht auch die ‚Mindeststandards zeitgemäßen Wohnens‘ definieren, deren Unterschreitung – laut BGH-Rechtsprechung zur Elektroinstallation – auch im Bestandsmietverhältnis einen Sachmangel begründet mit der Folge, dass Ansprüche auf Instandsetzung und Herabsetzung der Miete entstehen. Die dafür aufgewendeten Kosten wären nach geltendem Recht auch nicht umlagefähig.

**Welche Folgen für die Mieter hat die Entscheidung eines Vermieters für den Einbau einer fossilen Heizung auf den ‚letzten Drücker‘? Hätten sie angesichts der offenkundig klaren Aussicht auf hohe Kosten womöglich ein Kürzungsrecht, wenn Vermieter jetzt beispielsweise eine Gasheizung einbauen?**

Für ein solches Kürzungsrecht müsste es einen rechtlichen Anknüpfungspunkt geben. Den sehe ich aktuell für diesen Fall nicht. Man könnte wiederum an das Wirtschaftlichkeitsgebot denken. Auch hier halte ich aber die (technische) Sachlage für komplizierter, als die Frage es suggeriert. Man muss nach den Alternativen im konkreten Einzelfall fragen. Nach meiner Beobachtung ist es eher nicht so, dass es die eine kostengünstige Alternative zum Einbau etwa einer Gasheizung gibt, insbesondere nicht in Mehrfamilienhäusern. Fernwärme steht nicht überall anschlussbereit zur Verfügung.

**Wie ist es mit Fällen, in denen die Heizung vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurde und damit nach § 72 Gebäudeenergiegesetz nicht mehr betrieben werden darf? Ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verletzt? Können Heizkosten dann überhaupt umgelegt werden? Darf die Mieterseite kürzen?**

Etwas Ansprüche des Mieters sind auch hier kein Selbstläufer. Man könnte aber überlegen, ob aus dem gesetzlich angeordneten Betriebsverbot für solche Heizungen die Vermutung hergeleitet werden kann, dass diese nicht mehr mit einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis Wärme erzeugen können. Das wiederum könnte zur Folge haben, dass nicht der Mieter die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots darlegen und beweisen muss, sondern der Vermieter umgekehrt dessen Beachtung beziehungsweise fehlende Betroffenheit trotz Verletzung des Betriebsverbots. Ein Kürzungsrecht im Sinne des § 12 HeizkostenV sehe ich mangels gesetzlicher Grundlage nicht.

Stand der Rechtsprechung bei der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist, dass der Mieter einen Anspruch auf Freihaltung der durch den Verstoß entstandenen Kosten hat beziehungsweise mit einem entsprechenden Schadenersatzanspruch aufrechnen kann.

Möglicherweise wird im Einzelfall dann, wenn zum Beispiel die geschuldeten Mindesttemperaturen in den Wohnräumen wegen des vom Vermieter zu verantwortenden Weiterbetriebs der Gasheizung nur noch um den Preis erheblich überdurchschnittlicher Kosten erreicht werden können, die Schwelle zum Sachmangel überschritten – mit der Folge, dass eine Herabsetzung der Miete eintritt. ■



Bitte einsteigen:  
Seit einigen  
Wochen hat Otten-  
sen einen eigenen  
S-Bahnhof.

## In Hamburg bahnt sich was an

S-Bahnstation Ottensen ist nur ein Baustein – 36 weitere Bahnhöfe sollen folgen

Von Christopher von Savigny

**Geografisch hundertprozentig korrekt ist der Name des neuesten Hamburger S-Bahnhofs nicht: Die Ende Juni eröffnete Haltestelle „Ottensen“ befindet sich exakt auf der Grenze zwischen Ottensen und Bahrenfeld. Für die meisten Ottenser liegt der Bahnhof Altona deutlich näher. Doch da die Bahrenfelder bereits einen S-Bahnhof haben (der übrigens ebenfalls auf der Grenze zu Ottensen liegt!), dürfte an der Namensgebung wohl niemand etwas zu bemängeln haben.**

Seit Ende Mai ist der 70. Hamburger S-Bahnhof fertig – zumindest so weit, dass man ihn benutzen kann. Der Hauptzugang am Bahrenfelder Steindamm verfügt über einen behindertengerechten Aufzug und zwei große Infotafeln samt Fahrkartenautomat. Was bislang fehlt, ist ein zweiter Eingang am anderen Bahnsteigende – dort, wo sich unter anderem das Thalia in der Gaußstraße befindet. „Der Zugang am westlichen Ende des Bahnsteigs befindet sich noch im Bau“, erklärt eine Bahnsprecherin. „Ab Herbst können Fahrgäste den Bahnsteig direkt von der Gaußstraße und der Thomasstraße erreichen.“ Den genauen Öffnungstermin werde die Bahn „zeitnah“ bekanntgeben. Rund 11.000 Anwohnern soll der neue Haltepunkt einen fußläufigen Anschluss ans S-Bahn-Netz bieten. Seit der Inbetriebnahme dauert die Fahrt zum Bahnhof Altona nur noch zwei Minuten – statt (wie früher per Bus) acht.

„Die neue S-Bahnstation Ottensen wird von den Fahrgästen sehr gut angenommen“, zieht die Sprecherin ein positives Fazit nach den ersten zweieinhalb Monaten.

Lange war um den Bau einer S-Bahnhaltestelle in einem der am dichtesten bevölkerten Stadtteile Hamburgs gerungen worden: Schon vor 20 Jahren hatte die Stadt mit der Deutschen Bahn einen diesbezüglichen Planvertrag abgeschlossen. Politiker und Anwohner machten sich immer wieder für das Projekt stark, ohne dass je etwas geschah. Als die Bauarbeiten Anfang 2019 endlich starteten, musste die für 2020 geplante Eröffnung bereits kurz danach wieder verschoben werden. Als Grund nannte die Bahn seinerzeit Probleme mit dem Kabeltiefbau und mit der Entwässerung. „Der Bau eines solchen Bahnhofs unter laufendem S-Bahnbetrieb ist eine Herausforderung“, sagte Bärbel Aissen, Leiterin Regionalbereich Nord der DB Station&Service AG, bei der Eröffnung. „Selbstverständlich haben wir die Verkehrssperren für die Fahrgäste auf ein Minimum reduziert. Zusätzlich mussten wir mit Materialknappheit und Lieferschwierigkeiten der Industrie umgehen. Umso wichtiger ist es, dass wir nun von Beginn an auch mobilitätseingeschränkten Fahrgästen den Zugang zur Station ermöglichen.“ Auch die Kosten stiegen aufgrund der langen Plan- und Bauphase entsprechend: Statt 22,6 Millionen Euro, wie einst veranschlagt, kostete der neue S-Bahnhof mit 43,6 Millionen Euro fast das Doppelte.

Der S-Bahnhof Ottensen ist nicht die letzte Schnellbahnstation, die Hamburg in diesem Jahrzehnt eröffnen wird: Seit 2020 laufen die Vorbereitungen für die geplante S4 von Hasselbrook nach Bad Oldesloe (fünf neue Bahnhöfe, Ausbau sukzessive bis 2029), gegen Ende der 2020er-Jahre soll auch der Bau der S6 (Holstenstraße – Osdorfer Born) starten. Auf dieser Strecke sind sechs neue Bahnhöfe geplant. Insbesondere der Born gilt als einer der am schlechtesten angeschlossenen Stadtteile Hamburgs. Den Bewohnern der Großsiedlung wurde bereits vor 50 Jahren eine Schienenanbindung versprochen. Doch sämtliche Pläne wanderten zurück in die Schublade oder wurden vom jeweiligen Folgesenat verworfen. Die Verbindung per Metrobus ist nur ein müder Ersatz: Am Nadelöhr Luruper Hauptstraße stehen die Fahrzeuge häufig im Stau und brauchen deutlich länger als die veranschlagten 40 Minuten bis Rathausmarkt. Bereits begonnen hat der Bau der neuen U5 (Bramfeld – Arenen Volkspark) mit insgesamt 18 neuen Haltestellen.

Über den S-Bahnhof Ottensen sagte Verkehrssenator Anjes Tjarks (Grüne), dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrswende leiste. „Die Fertigstellung des Bahnhofs ist auch ein wichtiges Zeichen angesichts des Erfolges des Deutschlandtickets: Die Nachfrage nach gutem ÖPNV erhöht sich deutlich, umso wichtiger ist es, hier auch das Angebot zu steigern. Ottensen ist der erste von 36 neuen Bahnhöfen, die wir dafür in den kommenden 20 Jahren bauen werden.“ ■

# Tretboote für Entenwerder

In Rothenburgsort wird erprobt, wie die „Post-Corona-Stadt“ aussehen könnte

Von Matthias Greulich

**Lisa Marie Zander deutet auf eine Verkehrsinsel, die für den einspurigen Billhorner Mühlenweg mit seinen roten Klinkerbauten eigentlich zu groß geraten ist. „Hier war die historische Marktachse von Rothenburgsort, zwischen den Häusern wurden die Stände aufgebaut“, sagt die Architektin und Künstlerin. Ein Foto aus den 1920er-Jahren zeigt, was Zander meint. Frauen mit Hüten flanieren auf einer Allee zwischen Gründerzeithäusern, im Schatten der Bäume haben Marktbesucher ihre Buden aufgebaut. Es muss dort zugegangen sein wie auf dem Isemarkt – schwer vorstellbar an einem Ort, der heute in eine vielbefahrene Straßenkreuzung mündet.**

Gleich nebenan, in einem Klappwohnwagen, ist die Anlaufstelle für das Projekt „Billhorner Platz“, durch das wieder mehr Leben in diese eher unspektakuläre Ecke des Ostens der Stadt kommen soll. Zander, kurze Haare, wacher Blick, nimmt auf einem selbstgebauten Sitzmöbel Platz, das aus Sperrholz und zwei Brotkisten besteht. „Den Platz gibt es nur testweise, aber er wird hier dauerhaft gebraucht“, so die Architektin vom Projektbüro aus Hamburg, das den „Billhorner Platz“ gemeinsam mit Raumlaberberlin entwickelt hat.

Das gleichnamige Projekt läuft bis April 2024, es ist Teil eines Forschungsprogramms zur „Post-Corona-Stadt“, das vom Bundesbauministerium bezahlt und von der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde begleitet wird. 222 Projekte hatten sich bundesweit beworben, der Pop-up-Straßenplatz in Rothenburgsort war eines von 17, das ausgewählt wurde. Die Chancen, dass aus dem Experiment Realität wird, stehen dabei gar nicht schlecht. Denn im „Rahmenplan Stadt- eingang Elbbrücken“ hat Hamburg festgeschrieben, dass an der Kreuzung Billhorner Röhrendamm/Billhorner Mühlendamm ein Straßenraum mit Grünzug, Stadtplatz und weniger Autoverkehr entstehen soll.

Lisa Marie Zander hat den Stadtteil in der Coronazeit besonders intensiv erlebt. Sie wohnt hier und engagiert sich im Verein Mikropol, der hier in einem umgebauten Toilettenhäuschen ein Stadtteilzentrum im Miniaturformat betreibt. „Rothenburgsort ist gut durch die Pandemie gekommen“, sagt sie. Es gibt hier große Grünflächen, in denen es möglich ist, ausreichend Abstand zu halten. Die Weite, die der Stadtteil seinen Bewohnern bietet, ist wichtig, damit ihnen bei den beengten Wohnverhältnissen nicht die Decke auf den Kopf fällt. In Zahlen ausgedrückt

heißt das: Rothenburgsort ist mit 1.303 Einwohnern pro Quadratkilometer deutlich dünner besiedelt als der Rest der Stadt mit 2.453. Hamburgweit liegt die Wohnfläche pro Einwohner allerdings bei 40,5 Quadratmeter, während jedem Rothenburgsorter durchschnittlich nur 32,6 Quadratmeter zur Verfügung stehen. Die Geschichten hinter diesen Zahlen erfuhr das Projektteam durch die Auswertungsbögen, die ihre Nachbarn meist bei Tee und Limonade in einem hölzernen Kiosk, der den alten Marktständen nachempfunden war, ausfüllten. Außerdem gab es Spaziergänge zur Stadt- und Verkehrsplanung durch den Stadtteil, in dem bald mindestens 2.000 neue Wohnungen gebaut werden.

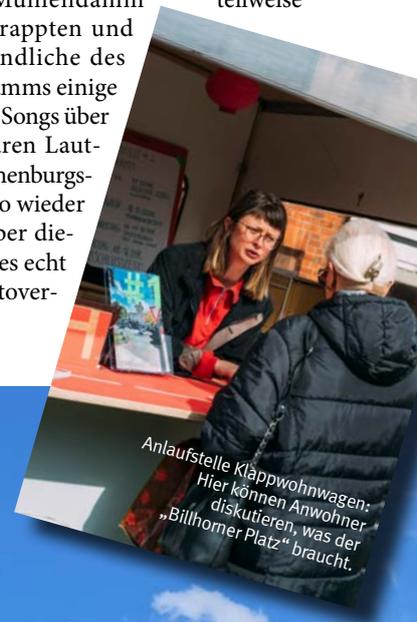
Während es im ersten dieser „Testspiele“ im September 2022 darum ging, den bislang fiktiven Platz in Gebrauch zu nehmen, standen im Mai die Kinder und Jugendlichen des Stadtteils im Mittelpunkt. Sie werden vom Autoverkehr am Billhorner Röhrendamm meist abgeschreckt. „Zu nah brethern die Sattelschlepper vorbei und zu dicht und unübersichtlich parken die Autos“, formu-

liert es das Projektbüro in seinem gedruckten Magazin *Billhorner Platz #1*. Der Platz ist da.

In einem Workshop mit dem Berliner Künstler Sandy Kaltenborn entwarf der Nachwuchs ein großes Wandbild, das später von Philipp Mechsner realisiert wurde. Schon am ersten Tag kristallisierte sich das Hauptthema heraus: Es braucht mehr Platz für Jugendliche in Rothenburgsort. Seitdem das Werk Ende Juni eingeweiht wurde, ist dort nun „Tretboote für Entenwerder!“ und „Mehr Bänke“ zu lesen. Und als die Polizei am Himmelfahrtstag erlaubte, den Billhorner Mühlendamm teilweise zu sperren, rappten und sangen Jugendliche des Ferienprogramms einige ihrer liebsten Songs über einen tragbaren Lautsprecher. Rothenburgsort macht also wieder mal Lärm, aber dieses Mal liegt es echt nicht am Autoverkehr. ■



Bei der Vernissage am 23. Juni bestaunten die Nachbarn das neue Wandbild an der Billhorner Brückenstraße.





Stadtteil-Rundgang (26)

# Hamburgs gallisches Dorf

Mit Lisa-Mia Schaich und Micha Rüpke durch Moorburg



Lisa-Mia Schaich lebt seit elf Jahren im Stadtteil.

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

**Auf dem Gelände der längst geschlossenen Moorburger Grundschule hängt ein großformatiges Wandbild, das die Situation im „Dorf“ veranschaulicht. Im Vordergrund die tapferen Gallier Asterix, Obelix und ihre Freunde vor einem Kessel mit Zaubertrank, der ihnen übermenschliche Kräfte für ihren unermüdlichen Kampf gegen die Römer verleiht. Für das Graffiti wurde das Motiv in den Hamburger Stadtteil Moorburg verlegt. Im Hintergrund: Das Containerterminal Altenwerder sowie das Moor, das aktuell von Plänen für den Ausbau der Autobahn 26 bedroht ist. Rechts im Bild ist das Kohlekraftwerk mit seinen hohen Türmen zu sehen. Wie lebt es sich in einem Stadtteil, der seit 1982 aufgrund des damals von SPD und CDU durchgepeitschten Hafentwicklungsgesetzes bedroht ist? Das MieterJournal traf sich mit heutigen Bewohnern zu einem ganz besonderen Stadtteilrundgang.**

Wir erreichen Moorburg über den östlichen Dorfeingang. Auf dem ersten Blick wirkt die Szene idyllisch. Hübsche Einfamilienhäuser, teilweise reetgedeckt. Die schmale, kurvige Straße ist geschmückt mit grün-weißen Wimpeln. Offenbar wurde hier gerade das alljährliche Schützenfest begangen. Bei näherer Betrachtung bemerken wir, dass ein paar der Häuser offenbar schon länger leer stehen. In Hamburg fehlen derzeit etwa 50.000 Wohnungen und hier stehen Häuser leer: Wie kann das sein?

## Leerstand trotz Wohnungsnot

„Die Stadt beruft sich auf das Hafentwicklungsgesetz und behindert damit jegliches Wachstum im

Stadtteil“, berichtet unsere Begleiterin Lisa-Mia Schaich. Die 39-Jährige lebt seit elf Jahren mit ihrem Mann und den drei Kindern zur Miete in Moorburg und vertritt die Interessen der Bewohner am monatlich stattfindenden Runden Tisch. „Ein Zufall führte uns nach Moorburg. Das Dorf hat mich sofort ins Herz geschlossen und ich das Dorf“, freut sich die



Energie aus Moorburg: Geplant ist hier nach der Schliessung des Kohlekraftwerks die Herstellung von grünem Wasserstoff.

Kultur-Anthropologin. An unserem Treffen nimmt auch Micha Rüpke (35) teil, ebenfalls Mitglied des Runden Tisches. Die Großeltern des gebürtigen Moorburgers hatten einen landwirtschaftlichen Hofbetrieb, der nach Erbteilung von seinem Onkel weiter bewirtschaftet wird.

## Stadt hat Vorkaufsrecht

Gleich um die Ecke unseres Treffpunkts, dem urigen Restaurant Wasserturm & Feuerstuhl am Moorburger Elbdeich, kommen wir am örtlichen Büro der SAGA Unternehmensgruppe vorbei. Die Stadt Hamburg

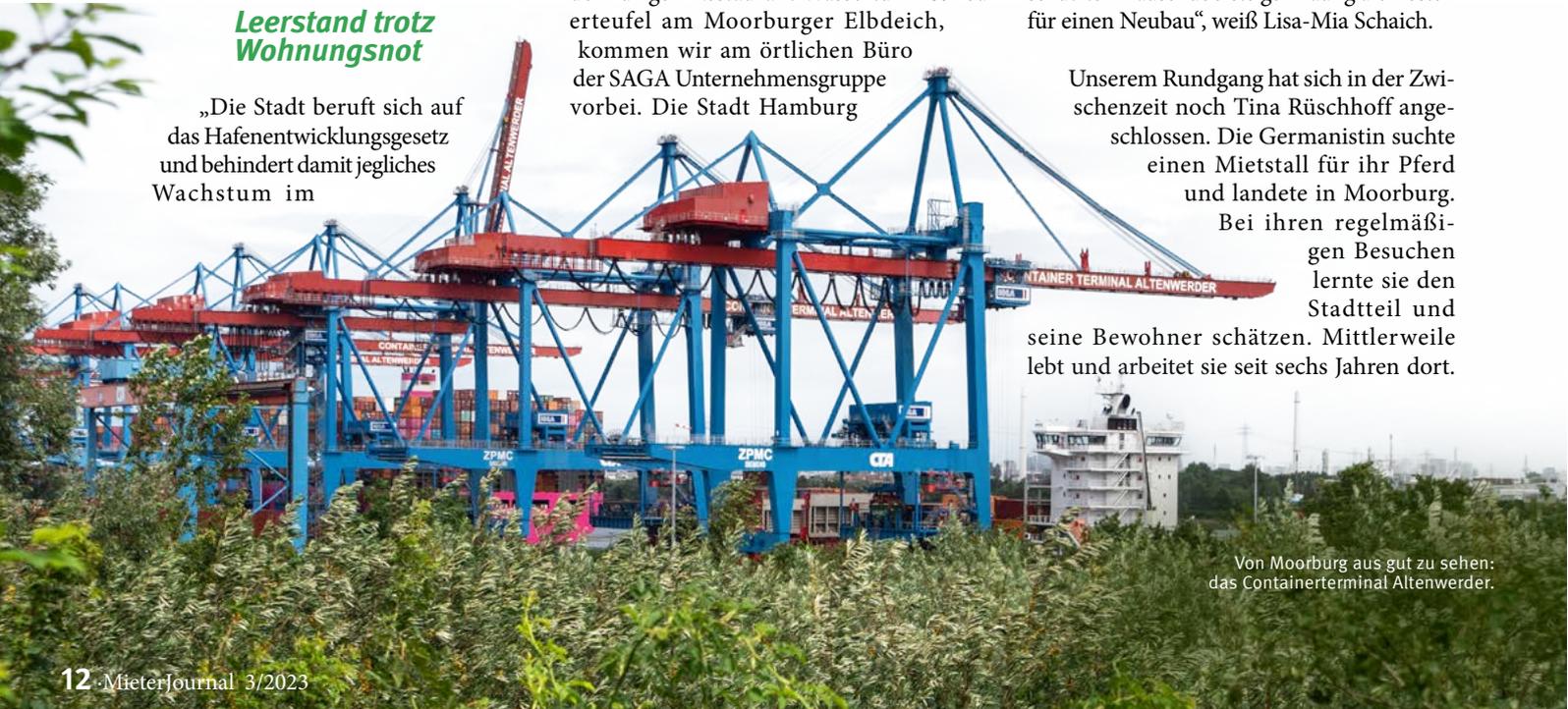
sicherte sich 1982 für alle Privatgrundstücke in Moorburg das Vorkaufsrecht und verhängte eine Veränderungssperre über Haus- und Grundbesitz. Seit Jahrzehnten schwebt über Moorburgs Wohnraum darum nun schon das Damoklesschwert des Stillstands. „Die Häuser werden weder saniert noch gegen entsprechenden Neubau ausgetauscht“, bedauert Rüpke, der sich gegen einen Abriss ohne gleichwertigen Neubau zur Wehr setzt. „Die SAGA ist zwar



Wandbild auf dem Gelände der alten Schule am Moorburger Elbdeich: Genau wie in dem kleinen gallischen Dörfchen herrscht auch in Moorburg ein starker Zusammenhalt.

bemüht, die Immobilien in Schuss zu halten, doch dies ist stets Abwägungssache, denn die Kosten der Sanierung der teils denkmalgeschützten Häuser übersteigen häufig die Kosten für einen Neubau“, weiß Lisa-Mia Schaich.

Unserem Rundgang hat sich in der Zwischenzeit noch Tina Rüschoff angeschlossen. Die Germanistin suchte einen Mietstall für ihr Pferd und landete in Moorburg. Bei ihren regelmäßigen Besuchen lernte sie den Stadtteil und seine Bewohner schätzen. Mittlerweile lebt und arbeitet sie seit sechs Jahren dort.



Von Moorburg aus gut zu sehen: das Containerterminal Altenwerder.



Rund um die St. Maria Magdalena Kirche wird ein reges Gemeindeleben gepflegt.

Gemeinsam mit ihrer Geschäftspartnerin Sophie Rönnaau bietet sie vor Ort unter dem Namen „Einhorn Coaching“ Trainingsprogramme an, an denen bereits Manager namhafter deutscher Unternehmen teilgenommen haben.

### Mit dem Einspänner durchs Dorf

Wir dürfen Platz in einem Einspänner nehmen, der von Pony Pepe gezogen wird. In seinem Schweif schimmern ein paar Strähnen in bunten Regenbogenfarben. „Überreste vom letzten Kinderfest, für das wir ihn als Einhorn hergerichtet hatten“, verrät Tina Rüschoff schmunzelnd. Während wir gemütlich auf der Straße Moorburger Kirchdeich entlangzuckeln, erzählen unsere Stadteilführer, dass in Moorburg während des ganzen Jahres selbst organisierte Veranstaltungen stattfinden. Die Bewohner treffen sich beim Osterfeuer, auf dem SWAMP-Festival, beim Deichkino, auf Kunstmärkten oder dem lebendigen Adventskalender. Bei der Organisation und Durchführung packen viele Bewohner gerne mit an. „Olympia, denkst du an den Kuchen für das Moorville-Festival?“, ruft Lisa-Mia Schaich einer Frau hinterher, die mit flatterndem roten Kleid auf ihrem Fahrrad an uns vorbei saust.

### Jeder lebt nach seiner Fassung

Mit der Moorville-Veranstaltung wollen die Anwohner im Septem-

ber unter dem Motto „Wir brauchen keine A 26 Ost – wir brauchen unser Moor“ mit Vorträgen, Livemusik und Kinderprogramm auf die Pläne des Hamburger Senats aufmerksam machen. Die speziellen Umstände, die das Leben in dem kleinen Elbdorf nun schon seit Jahrzehnten prägen – alte Häuser im Grünen zu einer im Vergleich zu anderen Hamburger Stadtteilen bezahlbaren Miete – sorgten dafür, dass sich hier eine bunte Mischung an Personen angesiedelt hat, die sich so schnell nicht unterkriegen lässt. Schräg gegenüber von dem Gelände auf dem Tina Rüschoff ihre Coachingprogramme anbietet, treffen wir den Holzkünstler Hartwig Drescher, der auf einer Bank vor seinem Haus am Moorburger Kirchdeich die Strahlen der Morgensonne genießt. Seinen Job als Lehrer hängte er vor ein paar Jahren an den Nagel und arbeitet

stillgelegt. Seitdem hat die verbliebene Mannschaft den Rückbau der Anlage vorbereitet. Seit März 2023 ist die Stadt neue Besitzerin der Anlage. Hamburg plant, dort mit Partnern aus der Industrie grünen Wasserstoff herzustellen.

### Damoklesschwert Hafenentwicklungsgesetz

„Aktuell sorgt der neue Hafenentwicklungsplan für reichlich Diskussionsstoff“, so Micha Rüpke. Die Wirtschaftsbehörde will nun ein Energy Hub bauen. „Die Pläne der Behörde ändern sich jedoch alle zehn Jahre, eigentlich sollten hier mal Container umgeschlagen werden. Doch der Hafen ist im Wandel, ein sinnvolles Konzept für die Moorburger Flächen wurde schon lange nicht mehr vorgelegt und die Umschlag-



Das hübsche, romantisch berante „Hexenhaus“ am Moorburger Kirchdeich steht leider leer.

seither als freier Künstler. Eine Entscheidung, die er nie bereut hat. So individuell wie die Menschen in Moorburg wirken auch die Gärten der Häuser. Einige Grundstücke werden von akkurat geschnittenen Hecken gesäumt, auf anderen tummeln sich Bienen und Hummeln im kniehohen Gras. Jeder darf hier nach seiner Fassung leben.

zahlen im Hafen stagnieren“, bleibt Lisa-Mia Schaich gelassen. Kürzlich wurde mit dem angrenzenden Vollhöfner Wald ein ganzes Stück aus dem Hafenerweiterungsgebiet gelöst und dort ein Schutzgebiet eingerichtet. Die Moorburger sind sich daher sicher: „Wir werden das Hafenentwicklungsgesetz überleben.“ Den Anwohnern wäre es zu wünschen, dass sie endlich Planungssicherheit für ein dauerhaftes Leben in ihrem außergewöhnlichen Stadtteil bekämen. ■

### Kein Arzt, keine Schule, kein Laden

Die alte Dorfstruktur gibt es allerdings schon lange nicht mehr. Es gibt keinen Arzt vor Ort, keine Schule und keinen Einkaufsladen, auch die ÖPNV-Verbindung könnte besser sein. Trotzdem gibt es ein sehr lebendiges Dorfleben mit zahlreichen aktiven Vereinen wie Schützenverein, Feuerwehr, Kunst- und Kulturvereinen, Sportverein, eine aktive Kirchengemeinde und auch einen Kindergarten gibt es vor Ort.

Vor gut zwei Jahren wurde das Vattenfall Kohlekraftwerk Moorburg



Für das Foto haben Lisa-Mia Schaich und Micha Rüpke kurz in der Kutsche Platz genommen.

**Moorburg in Zahlen**  
(mit Altenwerder)

Einwohner: 706

Fläche: 10 km<sup>2</sup>

Bev. mit Migrationshintergrund: 15,3%

Wohnungen: 326 (bei 396 Haushalten)

Sozialwohnungen: 0

Personen pro Haushalt: 1,8

Ø Wohnungsgröße: 33,5 m<sup>2</sup>

Ø Miete (Neuabschluss): 3,17 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor)

# „Alles Betrug“

Wie es Kriminellen in Hamburg gelang, mehr als 120 Wohnungssuchende um viel Geld zu prellen

Von Matthias Greulich

**Dominik F. trägt Sneaker und ein schwarzes T-Shirt als er erzählt, wie er ein Opfer der neuesten Betrugsmasche auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wurde. 5.760 Euro hat der angehende Student der Sozialen Arbeit auf einen Schlag verloren. Miete, Kaution und Abstand für eine Wohnung, die nicht zu vermieten ist. „Ohne die Hilfe meiner Eltern wäre ich gefühlt obdachlos“, sagt er. Um ihnen wenigstens einen Teil des Geldes zurückzahlen zu können, wird er im nächsten Semester einen Minijob annehmen. Der 25-Jährige ist aus Potsdam nach Hamburg gekommen und ist froh, übergangsweise in einem überbewerteten Apartment am Berliner Tor untergekommen zu sein.**

840 Euro sollte die 53 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung in Beltgens Garten 17, einer ruhigen Wohnstraße in Hamm, im Monat kosten. „Nicht ganz billig, aber da ich ein duales Studium beginne, hätte ich sie mir mit meinem Gehalt und etwas Unterstützung meiner Eltern leisten können.“ Die Pseudo-Studentenbude wurde auf einem Internetportal angeboten, von dort wurde auf eine DMMA Immobilien GmbH verlinkt. „Die Website des Unternehmens war erstaunlich seriös und gut gemacht“, sagt F. Auf der Seite lud er seinen Gehaltsnachweis hoch und fragte in der Eingabemaske nach einem Besichtigungstermin, worauf ihn ein Mann anrief, der sich Thomas Schmitz nannte und ihm sagte, dass die Besichtigung kontaktlos ablaufen würde. Dominik F.: „Das hätte mich misstrauisch machen sollen. Ich habe mir aber nichts dabei gedacht, weil das Ganze im Zuge von Corona relativ normal geworden ist.“

Die Terminbestätigung kam per E-Mail, im Anhang ein pdf-Dokument mit Verhaltensregeln. Man dürfe höchstens 30 Minuten in der Wohnung bleiben, solle keine Nachbarn mit Fragen nerven und ruhig sein, damit sich niemand gestört fühle. Die Schlüssel lagen vor einem Nachbarhaus in einem Zahlenschloss Tresor. „Die Wohnung hat mir gut gefallen, was ich der Verwaltung gemailt habe“, so F. Wieder meldete sich der Mann, der sich Schmitz

nannte, am Telefon. Um die Wohnung zu kriegen, müsse er ein Angebot bezüglich der Inventarübernahme abgeben. „Das waren jetzt keine besonders wertigen Sachen. Mir war aber klar: Ich muss einen richtig guten Preis bieten, um Chancen auf die Wohnung zu haben.“ Ab 1.500 bis 2.500 Euro sei er langsam im Pott, sagte der fast zu freundliche Gesprächspartner. F. entschied sich, mit der Unterstützung seiner Eltern dazu, für die Möbel 3.000 Euro zu bieten. Ein paar Tage später kam der Anruf, dass F. die Wohnung bekommen habe.

Stefan Schmalfeldt, Leiter der Rechtsabteilung beim Mieterverein, hat sich Mietvertrag und Exposé angesehen. „Es handelt sich nicht ansatzweise um Regelungen, die dem üblichen ‚Hamburger Mietvertrag für Wohnraum‘ zu entnehmen sind“, so Schmalfeldt. Dass laut Vertrag unzulässigerweise bereits vor Mietbeginn Miete und Kaution zu zahlen gewesen seien, lässt bei ihm die Alarmglocken schrillen. Höchst bedenklich sei außerdem, dass im Exposé eine Kontaktadresse fehlt, obwohl gleichzeitig mit einem ganzheitlichen Full-Service geworben wird. Der Mietrechtsexperte rät, über die Hausverwaltung vorab im Internet zu recherchieren oder sich im Zweifel mit dem Mieterverein in Verbindung zu setzen.

Den ungewöhnlichen Vertrag unterschrieb F. digital. „Das kam mir zunächst relativ seriös vor. Mittlerweile würde ich das nicht mehr machen.“ Wenige Tage vor dem geplanten Einzug bekam F. überraschend eine E-Mail von der DMMA. „Alles Betrug“ stand in der Betreffzeile. „Der Einzug findet nicht statt. Es wird niemand vor Ort sein, um die Tür zu öffnen“, las ein geschockter F.

Dominik F. ist nicht der einzige Geschädigte, der viel Geld verloren hat. Er hat Kontakt zu anderen Betrugsoffern, die Kommunikation läuft über eine WhatsApp-Gruppe. „Daher weiß ich, dass mehrere Konten ganz verschiedener Banken für die Überweisungen benutzt wurden.“ Vielleicht ergeben sich dadurch doch noch Hinweise auf die Wohnungsbetrüger. Auf Anfrage des *Mieter-Journals* teilt die Hamburger Polizei mit, dass es bislang 120 Fälle gibt und die Ermittlungen noch andauern. ■

## Tipps der Polizei

- Erkundigen Sie sich gegebenenfalls bei anderen Mietern im Haus, ob diese Kenntnis von einem Auszug der Nachbarn oder einer Neuvermietung der Wohnung haben.
- Gibt es einen Schaukasten im Treppenhaus? Überprüfen Sie, ob dort die gleiche Hausverwaltung verzeichnet ist, mit der Sie bereits in Kontakt stehen. Rufen Sie gegebenenfalls den Hausmeister an und fragen Sie nach, ob die Ihnen angebotene Wohnung wirklich neu vermietet werden soll.
- Bestehen Sie auf eine persönliche Begegnung! Vorsicht ist vor allem dann geboten, wenn der Wohnungseigentümer behauptet, bei der Wohnungsbesichtigung nicht persönlich anwesend sein zu können und auch kein Makler oder Verwalter vor Ort ist.



Beltgens Garten 17: Dominik F. vor dem Haus, in das er am 1. Juli einziehen wollte.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (14)

## Erst Pastete, später Patentier

Von Volker Stahl

**Die Alsterschwäne sind seit Jahrhunderten ein Symbol der Unabhängigkeit Hamburgs. Zuletzt litten die Tiere unter dem wiederholten Ausbruch der Vogelgrippe, ihr Bestand reduzierte sich fast auf die Hälfte.**

In der Neujahrsnacht 1919 war vielen Hamburgern nichts mehr heilig. Der grassierende Hunger nach dem Ende des Ersten Weltkriegs ließ nicht nur die Kriminalitätsrate in der Hansestadt sprunghaft ansteigen – nun ging es auch den jahrhundertlang gehegten und gepflegten Alsterschwänen an die Hälse. Der kriegsbedingt ohnehin dezimierte Schwänenbestand sei noch um „eine Anzahl stattlicher Vögel“ gelichtet worden, „die zum Neujahrsfest zäh, ledern und trübnig in irgendeiner Bratröhre zu schmoren hatten“, berichtet der Kriminalist Helmut Ebeling in seiner „Schwarzen Chronik einer Weltstadt“.

Ein Blick in die alte Zeit erhellt die Frevelhaftigkeit dieses Tuns. Schon vor knapp tausend Jahren, als Hamburg noch den über Stormarn herrschenden Schauenburger Grafen gehörte, zierte ein Schwan deren Wappen. Bald prangte der sagenumwobene und in der Antike als heilig verehrte Vogel auch auf dem dänischen Wappen und zahlreichen Bauernhäusern in Norddeutschland.

Nach dem Aufstauen der Alster im Herzen der Stadt wuchs der Bestand der bis zu 20 Kilogramm schweren Höcker Schwäne merklich. Zwar avancierte Hamburg erst 1618 zur Freien Reichsstadt, war aber schon seit Anfang des 15. Jahrhunderts weitgehend selbstständig. Als Zeichen dieser Unabhängigkeit nahm der selbstbewusste Senat die Haltung von Schwänen für sich in Anspruch. Dabei handelte es sich um ein Privileg, das eigentlich nur den herrschenden Grafen, Herzögen und Königen vorbehalten war.

Ein als „Mandat“ bezeichnetes Schriftstück vom 12. Juni 1664 gilt als Beleg für die hinter der Schwänenhege stehenden Haltung. Die Verordnung bestimmt, „1) daß niemand die Schwäne auf der Alster beleidigen soll, und 2) nur die Bürger auf derselben fischen und diese die Schranken der Freyheit nicht übertreten sollen“. Fortan war es demnach verboten, die Tiere zu „beleidigen“, verletzen oder gar zu töten. Wer dagegen verstieß, musste drei Taler Strafe zahlen oder ersatzweise drei Tage ins Gefängnis. Das Mandat wurde später mehrmals bestätigt und gilt als erste Rechtsverordnung zum Tierschutz in Hamburg.

Noch heute sind die Schwäne den Hamburgern lieb und teuer. Das belegt der avisierte Neubau des Schwänenhauses am Eppendorfer Mühlenteich, wo die stolzen Tiere alljährlich ihr Winterquartier nehmen. Der Bund fördert das 3,4 Millionen Euro teure Projekt mit 1,3 Millionen. „Wegen der Vogelgrippe mussten wir in den vergangenen Jahren immer wieder Zelte aufbauen, um die Schwäne vor einer Infektion zu

schützen. Das ist nicht nur aufwendig, sondern auch kostspielig“, begründete Michael Werner-Boelz, Leiter des zuständigen Bezirksamts Nord, die Notwendigkeit der Maßnahmen, denn die bestehende Infrastruktur reiche schon lange nicht mehr aus.

Normalerweise leben auf Hamburgs Gewässern rund 120 der Wasservogel mit dem langen Hals. Doch die letzte Welle der Vogelgrippe hat den Bestand am Ende des Winters auf 65 Exemplare reduziert. Im Mai waren es wieder 80 – dank einiger zugeflogener Tiere. Nicht nur immer wiederkehrende Epidemien setzen den sensiblen Vögeln zu, sondern auch rücksichtslose Freizeit- und Wassersportler, die die Tiere im Frühjahr beim Brüten und im Sommer bei der Aufzucht der Küken stören. Seitdem das Stand-up-Paddling in Mode gekommen ist, ist es für Schwänenfamilien immer schwerer geworden, geeignete Brutplätze zu finden.

Die besondere Zuwendung zu den majestätischen Vögeln, die symbolisch für die Freiheit und Unabhängigkeit Hamburgs stehen, ist seit 1591/92 belegt. Laut einer Mühlenabrechnung verfüttelten die Stadtoberen schon damals Hafer und Gerste an Schwäne. Seit 1674 ist eine Aufsichtsperson für die Tiere zuständig – zuerst war es der „Mühlherr“, seit 1818 kümmert sich ein von der Stadt besoldeter Schwänenvater um die auf der Alster und deren Nebengewässern lebenden Vögel. Der aktuell amtierende Revierjagdmeister Olaf Nieß hat die älteste Planstelle der Stadt Hamburg in zweiter Generation inne. Er wacht über Hamburgs rund 6.000 Hektar große Wasserfläche (bei einer Gesamtfläche von rund 75 500 Hektar). Zu seinen Aufgaben gehören nicht nur das Retten der Tiere aus Notfallsituationen, sondern auch die Hege, das Durchführen von Tierschutzmaßnahmen, die Beratung Hamburger Dienststellen und privater Wasserwild- und Teichbesitzer sowie die Gewässerüberwachung.

Übrigens: Auch beim traditionellen Matthiae-Mahl des Senats, dem historisch belegt seit 1356 gepflegten ältesten Festbankett der Welt, spielt der Schwan eine Rolle. Wurde jedem hochherrschaftlichen Gast anfangs noch eine Pastete aus dem Brustfleisch junger Schwäne kredenzt, so ist dieser Gang längst von der Speisekarte gestrichen worden. Heute zierte ein vergoldeter Schwan die Kannen, in denen der Wein gereicht wird. Welch zivilisatorischer Fortschritt! ■



# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und  
bearbeitet von Rechtsanwältin  
Dr. Lisa Marie Rödel.

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



Foto: Paul

## 1 Störungen des Hausfriedens können zu fristloser Kündigung führen

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 9. November 2021, 316 C 92/21

Ein Wohnungsmieter hatte infolge einer psychischen Erkrankung regelmäßig über mehrere Stunden in einem Wohnhaus Lärmbeeinträchtigungen in Form von Getrappel, Schreien, Poltern, Hämmern verursacht. Die Vermieterin mahnte den Mieter mehrfach ab und kündigte schließlich fristlos. Das Gericht nahm eine Abwägung zwischen den Belangen der Vermieterin, des Mieters und den anderen Mietparteien des Hauses vor. Die anderen Mietparteien hatten angegeben, dass sie insbesondere infolge der anhaltenden und erheblichen nächtlichen Ruhestörungen unter anderem an Schlafstörungen und Kopfschmerzen litten. Das Gericht sah die Gesundheit der anderen Mietparteien in dem Haus in erheblichem Maß durch diese Verhaltensweisen beeinträchtigt. Die Interessen der Vermieterin waren ebenfalls beeinträchtigt, da die anderen Mietwohnungen nicht störungsfrei zu vermieten waren. Demgegenüber fielen die Interessen des gekündigten Mieters nicht in vergleichbarem Maß ins Gewicht. Dem Mieter war seit Erhalt der ersten Abmahnung bekannt, dass einzelne Mitmieter durch sein Verhalten erheblich gestört würden. Anhaltspunkte dafür, dass er krankheitsbedingt nicht in der Lage gewesen sei, medizinische oder therapeutische Hilfe in Anspruch zu nehmen, lagen nicht vor. Der Mieter hatte gleichwohl monatelang nicht zumindest den Versuch unternommen, seine anfallartigen Ausbrüche zu vermeiden. Der Vermieterin und den anderen Mietparteien wäre jedoch nur dann gegebenenfalls zuzumuten gewesen, die Beeinträchtigungen für eine gewisse Zeit hinzunehmen.

Die fristlose Kündigung beendete daher das Mietverhältnis. Dem gekündigten Mieter wurde eine kurze Räumungsfrist von vier Monaten eingeräumt.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

## 2 Kein Ersatz für durch Kellerfeuchte beschädigtes Eigentum

Amtsgericht Pinneberg, Urteil vom 16. September 2021, 80 C 96/20

Ein Vermieter wurde von seinen Mietern auf Schadensersatz in Anspruch genommen, nachdem er die in dem angemieteten Keller aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden nicht fristgerecht beseitigen ließ und sich in der Folge Schimmelpilz bildete. Hierdurch wurden ein in dem Kellerraum abgestelltes Sofa sowie diverse Kleidungsstücke der Mietparteien beschädigt. Eine Reinigung war nach Auskunft der Mietparteien nicht möglich.

Das Gericht sah die Klage als nicht begründet an. Für den Fall, dass der Vermieter mit der Beseitigung von Schimmelpilzerscheinungen

in Verzug war, müssen sich die Mietparteien jedoch ein erhebliches Mitverschulden anrechnen lassen. Die Mietparteien hatten Kenntnis von den Feuchtigkeitsschäden und haben die Gegenstände über mehrere Monate in den Kellerräumlichkeiten belassen. Die Mietparteien hätten ihr Eigentum jedoch in Sicherheit bringen können – spätestens, als sich die Situation durch die Schimmelpilzbildung weiter verschlechtert hatte. Die Mieter hatten zudem einen erstattungsfähigen Schaden auch nicht nachvollziehbar dargelegt, weil vor allem konkrete Angaben zu dem Zeitwert fehlten.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Es ist nicht der Wert, den der Gegenstand zum Zeitpunkt des Kaufs hatte, zu ersetzen. Es kommt vielmehr darauf an, welchen Wert eine Sache zum Zeitpunkt des Schadens hatte.

## 3 Mieterhöhung rechtmäßig aufgrund von Lagevorteil des Stadtteils Winterhude

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,  
Urteil vom 23. September 2022, 923 C 91/22

Eine Mieterin wehrte sich gegen eine Mieterhöhung insbesondere mit dem Argument, dass die Wohnung über einige Ausstattungsnachteile verfüge. Es handelte sich hierbei um fehlende Bodenbeläge sowie eine nicht vorhandene Küchenmindestausstattung bei Mietbeginn. Der Schnitt der Wohnung wurde ebenfalls als nachteilig empfunden, da es sich bei einem Raum lediglich um ein Durchgangszimmer handelt. Die Heizkörper befinden sich des Weiteren nicht unterhalb der Fenster, sondern im Bereich der Zimmerinnentüren.

Das Gericht erkannte zwar die angeführten Ausstattungsnachteile an, sah diese jedoch insbesondere durch Vorteile hinsichtlich der Wohnlage weitestgehend aufgehoben. Das Mietshaus befindet sich in dem Stadtteil Winterhude, unweit des Goldbekkanals, des Stadtparks und der Außenalster. Das Haus steht zudem an einem begrünten Platz und es gibt einen begrünten Innenhof. Der Stadtteil ist eine zentrale und begehrte Wohnlage und mit einer sehr guten Infrastruktur ausgestattet.

Die Klage der Vermieterin war mithin im Ergebnis begründet. Die Vermieterin hatte zu Recht eine Miete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels gefordert.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint alle zwei Jahre. Er enthält eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für rund 563.000 Wohnungen in Hamburg.

#### 4 Vermieter darf Mietkaution nicht wegen unterlassener Schönheitsreparaturen einbehalten

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek,

Urteil vom 6. Februar 2023, 714 C 267/22

Ein Vermieter hatte nach Beendigung des Mietverhältnisses die bei Mietbeginn von der Mieterin geleistete Mietkaution lediglich teilweise zurückgezahlt. Dies begründete er damit, dass er noch Betriebskostennachzahlungen und Schadensersatz von der Mieterin fordern könne und deshalb diese Ansprüche mit der Mietsicherheit verrechne. Das Amtsgericht sah dies anders.

Soweit der Vermieter einen Einbehalt für Nachforderungen auf die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2019 und 2020 vornahm, stand ihm ein derartiger Anspruch nicht zu, da die Abrechnungsfrist bereits abgelaufen war. Der Vermieter hätte innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums (regelmäßig ein Jahr) der Mieterin eine Betriebskostenabrechnung zustellen lassen müssen. Dies war hier nicht erfolgt.

Der Vermieter konnte auch keinen Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen fordern. Die in dem Mietvertrag hierzu enthaltene Regelung war unwirksam, da die Klausel zu dem Umfang der Streifarbeiten an den Fenstern nicht eindeutig war. Die Klausel stellte insbesondere nicht hinreichend klar, dass von den Mietparteien nur die Fenster von innen zu streichen sind. Zu den darüber hinausgehenden Schönheitsreparaturen an den Fenstern von außen können die Mietparteien nicht wirksam verpflichtet werden. Die Klausel über die Schönheitsreparaturen war daher nicht Bestandteil des Mietvertrags geworden, mit der Folge, dass es bei der gesetzlichen Regelung geblieben ist, nach denen der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst zu tragen hat.

Ein Anspruch auf Schadensersatz stand dem Vermieter jedoch hinsichtlich der von der Mieterin nicht fachgerecht ausgeführten Malerarbeiten zu. Die Mieterin hatte die Wohnung zum Teil gestrichen. Eine nur Teile einer Wohnungswand umfassende Renovierung sowie auch nicht deckender Anstrich stellt keinen normalen Mietsgebrauch dar, sondern eine nachteilige Veränderung der Mietsache und damit einen Schaden für den Vermieter. Ein solcher Schaden ist nur mit einem finanziellen Aufwand, mithin einem Neuanstrich, wieder zu beheben. Entscheidend ist jedoch, inwieweit Schönheitsreparaturen ohnehin fällig waren. Ein Schadensersatzanspruch würde daher nicht bestehen, wenn der übliche Turnus für die Durchführung von Schönheitsreparaturen bereits abgelaufen war. Dies war hier überwiegend nicht der Fall.

Die Mieterin hätte auch nicht die Dübel- und Bohrlöcher verschließen müssen. Dies wäre nur dann der Fall gewesen, wenn die Löcher auf einem atypischen Nutzungsverhalten beruht hätten. Der Vermieter hatte jedoch schon zu der Anzahl der hinterlassenen Dübellöcher keine hinreichenden Angaben gemacht.

Der Vermieter hatte schließlich angegeben, dass sich der Backofen bei Mietende in einem verschmutzten Zustand befunden habe. Durch das Hinterlassen eines unsauberen Herds hat die Mieterin gegen ihre Pflicht verstoßen, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Der Vermieter konnte diesbezüglich jedoch nur Kosten für Reinigungsmittel in Höhe von höchstens 10 Euro und den eigenen Zeitaufwand mit 20 Euro je Stunde geltend machen. Das Gericht ging hier von einem Zeitaufwand von einer Stunde aus, sodass der Vermieter berechtigterweise 30 Euro geltend machen konnte. Die Mietkaution war im Übrigen an die Mieterin auszugeben.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

#### 5 Wohnungsbesichtigung nur mit sachlichem Grund

Amtsgericht Ahrensburg, Urteil vom 2. Juni 2022, 42 C 810/21

Nachdem ein Mieter eine Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter verweigert hatte, erhielt er eine Kündigung. Der Vermieter hatte den Mieter dazu aufgefordert, dass er einen Besichtigungstermin vereinbart, damit er sich über den Zustand der Wohnung ein Bild machen könne. Dieser Aufforderung kam der Mieter zunächst nicht nach. Die fristlose sowie hilfsweise auch fristgemäß erklärte Kündigung wurde damit begründet, dass Versuche einer Terminfindung fehlgeschlagen seien und der Vermieter befürchte, dass sich die Wohnung in einem vertragswidrigen, desolaten Zustand befände. Der Vermieter wies zudem darauf hin, dass er mit der Fortsetzung des Gebrauchs der Wohnung durch den Mieter nicht einverstanden sei.

Das Gericht sah die Kündigungen als unwirksam an. Ein Besichtigungsrecht des Vermieters folgt aus einer vertraglichen Nebenpflicht. Allerdings besteht bei Verweigerung der Besichtigung nicht zwangsläufig ein Kündigungsrecht für den Vermieter. Es ist vielmehr im Einzelfall ein Anspruch auf Besichtigung als milderer Mittel als eine Kündigung im Wege einer Leistungs- oder Duldungsklage geltend zu machen. Des Weiteren wäre von dem Vermieter auch ein konkreter Besichtigungsgrund zu benennen gewesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Eine Wohnungsbesichtigung ist durch Vermieter im Vorwege anzukündigen. Ein Anspruch auf Besichtigung besteht unter anderem, um Wohnungsmängel in Augenschein zu nehmen, die Wohnung Kaufinteressenten zu zeigen, ein Aufmaß zu erstellen oder wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass die Wohnung vertragswidrig genutzt wird.



#### 6 Neue Betriebskostenpositionen sind bei entsprechender Vertragsregelung umlegbar

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. November 2022, 44 C 111/22

Das Gericht hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, inwieweit während des Mietverhältnisses neu entstandene Betriebskosten auf die Mietparteien im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden durften. Hierbei kam es auf die mietvertragliche Regelung an. Im Mietvertrag waren einzelne Betriebskostenarten mit einem Stern und damit als Teil der geschuldeten Vorauszahlungen markiert. Des Weiteren enthielt der Vertrag den Hinweis „Vorauszahlung für derzeitige Betriebskosten“. Das Gericht legte dies so aus, dass die Markierung dem Zweck dienen sollte, klarzustellen, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nur die so markierten Betriebskosten anfielen und die damals geschuldeten Vorauszahlungen sich daher nur auf diese Kosten bezogen. Der Mietvertrag enthielt zudem die Klausel, dass neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

In dem hier vorliegenden Fall waren nunmehr Hausmeisterkosten erstmalig nach Vertragsschluss angefallen und damit neu entstanden im Sinne der mietvertraglichen Vereinbarung. Das Gericht sah sie daher als umlegbar an. Des Weiteren ging es um die Kosten der Wartung für Rauchwarnmelder als sogenannte sonstige Kosten im Sinn der Betriebskostenverordnung. Es fehlte insoweit an einer wirksamen Umlagevereinbarung in dem Mietvertrag. Die Bezeichnung etwaig neuer Betriebskosten als „sonstige Betriebskosten“ ist unwirksam, weil so für die Mieter nicht erkennbar wird, welche Kosten auf sie zukommen. Die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder, die erst nach Mietvertragsbeginn neu installiert worden sind, können allerdings als Modernisierungskosten umgelegt werden. Mangels einer entsprechenden gesetzlichen Regelung bedarf die Umlage keiner vorherigen Ankündigung des Vermieters. Es war auch keine

Verwirkung eingetreten. Allein durch den Umstand, dass Wartungskosten in der Vergangenheit nicht geltend gemacht wurden, durften die Mieter nicht wirksam darauf vertrauen, dass dies auch in Zukunft unterbleiben würde

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

### 8 Mietminderung aufgrund Lärms und Staub durch Nachbarbaustelle

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 5. Dezember 2022, 316 S 29/22

Eine Mieterin wollte aufgrund einer unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Großbaustelle die Miete mindern. Sie klagte deshalb gegenüber ihrer Vermieterin auf Erstattung der aufgrund der Mietminderung zu viel gezahlten Miete, nachdem sie die Miete unter dem Vorbehalt einer Mietminderung, aber in vollständiger Höhe weitergezahlt hatte.

Die Mieterin behauptete, dass es während der Bauarbeiten zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Baulärm und Schmutz in ihrer Wohnung gekommen sei. Die Vermieterin hatte die Mieterin gebeten, dass sie auf den Vorbehalt der Mietminderung verzichtet, denn laut der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestünde für Mieter in Großstädten bei Baulärm auf benachbarten Grundstücken kein Minderungsrecht mehr.

Das Amtsgericht Hamburg St. Georg (Az. 914 C 50/21) gab der Mieterin Recht. Die durch die Vermieterin eingelegte Berufung wurde vom Landgericht Hamburg zurückgewiesen. Die Vermieterin musste die Immissionen als Grundstückseigentümerin selbst nicht entschädigungslos hinnehmen. Ihr stand ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Die Gerichte waren davon überzeugt, dass es sich um wesentliche Beeinträchtigungen handelte, die infolge der Baustelle entstanden waren. Für die Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung und damit keine als sozialadäquat mehr hinzunehmende Belästigung im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis waren die Ausführungen hinsichtlich der Mieterin bezüglich Tageszeiten, Zeitdauer und ungefähre Frequenz der Beeinträchtigungen ausreichend. Hierbei war maßgeblich zu berücksichtigen, dass die Immissionen in dem Zeitrahmen des Neubaus von hoher Intensität und Dauer waren sowie dass das beeinträchtigte Grundstück zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese Nutzungsform ist besonders schutzbedürftig, da es sich um einen persönlichen Rückzugs- und Ruheort handelt. Trotz der Tatsache, dass die Schaffung von Wohnraum durch Neubau grundsätzlich zu begrüßen ist, blieb nicht außer Acht, dass durch das Bauvorhaben der umliegende Wohnraum in erheblichem Maß beeinträchtigt worden ist. Die Vermieterin hätte den Neubau nicht abwenden können, jedoch stand ihr ein Anspruch auf eine Entschädigung in Geld zu. Die Vermieterin hatte in diesem Zusammenhang auch selbst eingeräumt, dass sie eine Entschädigung von der Bauherrin gezahlt bekommen hatte. Die Mieterin war ihrer Pflicht zur Mangelanzeige nachgekommen und hatte die Miete unter dem Vorbehalt einer Mietminderung gezahlt. Die Gerichte hielten eine Mietminderung in Höhe von 20 Prozent der Bruttowarmmiete für angemessen.

Im Rahmen der Berufungsbegründung hatte sich die Vermieterin unter anderem darauf berufen, dass von dem Amtsgericht die städtebauliche Relevanz des Bauvorhabens nicht hinreichend gewürdigt worden sei. Das Landgericht stimmte dem nicht zu, da in dem vorliegenden Verfahren nicht die Verhinderung des Bauvorhabens, sondern die konkreten Beeinträchtigungen der Mietnutzung durch die Mieterin Gegenstand waren. Die Vermieterin verwies zudem darauf, dass für sie eigene Abwehrmaßnahmen, wie zum Beispiel das Aufstellen von Schallschutzwänden unzumutbar gewesen seien. Das Landgericht hielt auch diesen Einwand für nicht erheblich, da es nicht darauf ankäme, inwieweit die Vermieterin aufgrund der baulichen Situation selbst unmit-

telbar durch eigene Maßnahmen keine Abhilfe schaffen konnte. Nicht durchsetzen konnte sich schließlich auch der Einwand der Vermieterin, dass es durch angrenzende Hauptverkehrsstraßen ohnehin regelmäßig zu einer hohen Staubbelastung käme. Nach der Überzeugung der Gerichte sei es durch die Baustelle zu Lärm und Schmutz und damit Beeinträchtigungen der Mietnutzung gekommen. Es käme daher nicht darauf an, welchen konkreten prozentualen Anteil die Staubbelastung durch die Baustelle an der Gesamtstaubbelastung eingenommen habe.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

### 7 Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten im Fall haltloser Kündigungen

Landgericht Lübeck, Urteil vom 6. Oktober 2022, 14 S 70/21

Die Parteien eines Mietvertrags hatten sich vor dem Amtsgericht Ahrensburg (Az: 48 C 1076/18) über eine Räumungsklage gestritten, nachdem der Vermieter den Mietvertrag gekündigt hatte. Die Klage wurde schließlich für erledigt erklärt. Der Mieter erhob jedoch eine Widerklage auf Erstattung seiner vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten, die das Amtsgericht abwies. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass es dem allgemeinen Lebensrisiko entspreche, Adressat einer unberechtigten fristlosen Kündigung zu werden. Die Zuhilfenahme eines Rechtsanwalts sei vorgerichtlich nicht zwingend geboten gewesen, denn der Räumungsanspruch des Vermieters könne nur gerichtlich durchgesetzt werden. Der Mieter legte erfolgreich Berufung ein.

Der Vermieter hatte seine Pflicht zur Rücksichtnahme verletzt, indem er über seinen Anwalt außergerichtlich unberechtigt die fristlose Kündigung gegenüber der Beklagten erklärt hat. Die unberechtigte Konfrontation mit nicht bestehenden Ansprüchen ist regelmäßig eine Verletzung der Rücksichtnahmepflicht, die den Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Kosten, die durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts mit dem Ziel der Überprüfung und Zurückweisung der Kündigung entstanden sind. Eine solche unberechtigte Kündigung zielt auf die Beseitigung der Vertragsgrundlage ab und beinhaltet einen schweren Angriff auf den Vertrag, der als erhebliche Vertragspflichtverletzung zu bewerten ist. Geschieht dies fahrlässig, wobei Fahrlässigkeit genügt, ist der Vermieter zum Ersatz verpflichtet, wenn ihm hieraus ein Schaden entstanden ist.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist die Beauftragung eines Rechtsanwalts in solchen Fällen auch geboten. Der juristische Laie kann und muss sich in dem rechtlich schwierigen und unübersichtlichen Rechtsgebiet der Wohnraumkündigung nicht auf sein eigenes Urteil verlassen und zunächst abwarten, inwieweit der Vermieter auf Räumung der Wohnung klagt. Die Beibehaltung der gemieteten Wohnung ist von so zentraler Bedeutung, dass sich Mieter gegen unberechtigte Kündigungen zur Wehr setzen und hierfür auch einen Rechtsanwalt hinzuziehen dürfen. Der Mieter verstößt hiermit auch nicht gegen seine Schadensminderungspflicht.

Der Vermieter konnte sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, er habe die Kündigung für berechtigt gehalten. Er trägt das Risiko, die Rechtslage unzutreffend zu beurteilen. Dies wäre nur dann anders zu beurteilen, wenn der Vermieter unverschuldet zu der irrtümlichen Beurteilung des Kündigungsrechts gelangt wäre.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Für einen Kündigungswiderspruch ist für Mieter eine Frist zu beachten. Das Widerspruchs schreiben muss der Vermieterseite spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugehen.





## 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](http://mieterverein-hamburg.de).

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift .....

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim 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](http://mieterverein-hamburg.de).

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift .....

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim 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 75.000 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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

# Wie würden Sie entscheiden?

## Schlüsselfragen

Von Dr. Rolf Bosse

Einen Teil der Wohnung tragen wir immer mit uns: die Schlüssel! Funktionierende Schlüssel in ausreichender Zahl für die Angehörigen des Haushalts sind wichtig. Allgemein anerkannt ist, dass niemand außer uns Mietern einen Schlüssel für die Wohnung beanspruchen darf, vor allem nicht die Vermieterseite! Zu den Fragen rund um die Schlüssel ließen sich ganze „Wie würden Sie entscheiden?“-Serien schreiben. Heute soll es nur um den Aspekt Haftung gehen – für Ersatz und bei Verlust.



### Die Fälle

#### 1. Haftung qua Vertrag?

Laut einer Klausel im Mietvertrag haften die Mieter beim Verlust von Schlüsseln auf Austausch der Türschlösser und auf neue Schlüssel. Geht das?

#### 2. Ins Wasser gefallen!

Während einer Bootsfahrt fiel der Mieterin ihr Schlüsselbund in den Neckar. Anlass für die Hausverwaltung, die komplette Schließanlage auszutauschen. Bekommt sie die Kosten von der Mieterin zurück?

#### 3. Aus dem Auto gestohlen!

Der Mieter ließ seine Wohnungsschlüssel in einer Laptop-Tasche im Auto. Das Auto wurde aufgebrochen, weg waren Tasche und Schlüssel. Der Mieter meint, er könne doch nichts für den Diebstahl. Warum solle er dann die Schließanlage bezahlen?

#### 4. Der Bart ist ab!

Beim Öffnen des Briefkastens brach einem Mieter der Schlüssel ab. Die Hausverwaltung fordert 75 Euro für den Ersatz.

### Die Urteile

**Zu 1:** Sowohl das Amtsgericht Spandau (20.12.2012 – 6 C 546/12) als auch das Landgericht Hamburg (14.7.1998 – 316 S 55/98) verwarfen eine derartige Klausel als unwirksam. Denn es läge eine unangemessene Benachteiligung der Mieterseite vor, wenn diese auch dann haften müsse, wenn kein Verschulden vorläge. Eine solche Regelung sei mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (keine Haftung ohne Verschulden) nicht zu vertreten.

**Zu 2:** Dem Landgericht Mannheim (14.10.1976 – 4 S 30/76) genügten die glaubhaften Aussagen einer Zeugin, wonach die Schlüssel tatsächlich in den Neckar gefallen seien, um einen Austausch der gesamten Schließanlage nicht für erforderlich zu halten. Mit dem Verbleib der Schlüssel im Fluss bestehe keine Gefahr für das Eigentum der Vermieterseite durch eine (kriminelle) Verwendung des verlorenen Schlüssels.

**Zu 3:** Zwar könne der Mieter nichts dafür, dass ihm das Auto aufgebrochen wurde. Doch habe er gegen seine Obhutspflicht verstoßen, als er die Schlüssel darin gelassen habe. Damit begründete das Berliner Kammergericht (11.2.2008 – 8 U 151/07), dass der Mieter die Kosten der

Schließanlage übernehmen musste. Denn es sei angesichts der mit den Schlüsseln entwendeten Papiere auch naheliegend, dass die Schlüssel dem gemieteten Objekt zugeordnet werden könnten.

**Zu 4:** Sehr feinsinnig hob hier das Amtsgericht Halle/Saale (17.3.2009 – 93 C 4044/08) hervor, dass der Beklagte Mieter den Schlüssel nicht abgebrochen habe, sondern er ihm bei der Benutzung abgebrochen sei. Und ergänzte, dass dies ein Ereignis sei, das im Allgemeinen aufgrund von Materialermüdung vorkomme und nicht aufgrund unsachgemäßer Handhabung durch die Person, die den Schlüssel benutzt. Wollte die Hausverwaltung hier ein Verschulden des Mieters unterstellen, sei weiterer Sachvortrag erforderlich (zum Beispiel: nagelneuer Schlüssel, ungeschickter Mieter, dem immer alles kaputt geht). Dieser sei allerdings nicht erfolgt.

**Fazit:** Immer wieder geht es beim Thema Schlüsselverlust um die Frage, ob damit gleich der (oftmals sehr teure) Austausch der Schließanlage notwendig ist. Und weil wir unsere Schlüssel praktisch immer mit uns herumtragen, ist das Risiko eines Verlustes groß. Hier lohnt sich eine gute Haftpflichtversicherung. Die ersetzt auch die Kosten beim Schlüsselverlust oder deckt derartige Schäden gegen eine geringe Zusatzgebühr. Wie ist das bei Ihrer Haftpflichtversicherung? ■

# BGH-Urteile (81)

**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: Scheerer

## Schadensersatz auf Basis eines Kostenvoranschlags

Urteil vom 19. April 2023 – VIII ZR 280/21

Nach Mietende verlangte der Vermieter vom Mieter Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, nicht entfernter Bodenbeläge und Fliesen sowie verursachter Schäden im Treppenhaus. Die Schadenshöhe bezifferte der Vermieter hinsichtlich sämtlicher Schäden auf Basis eines von ihm eingeholten Kostenvoranschlags auf 7.500 Euro und ließ hierbei nur den vom Mieter verlegten Bodenbelag entfernen. In den Vorinstanzen hatte der Vermieter keinen Erfolg. Ihm stehe der Anspruch nicht zu, da diesem lediglich eine fiktive Schadensberechnung zugrunde liege. Auch bei Werkverträgen habe der BGH entsprechende Berechnungen nicht anerkannt. Ebenso stehe ihm für die teilweise ausgeführten Schadenbeseitigungen kein Anspruch zu, da diese nicht auf Basis eines Kostenvoranschlags berechnet werden können.

Nach Auffassung der Karlsruher Richter können Schadensersatzansprüche statt auf Basis einer erbrachten Leistung auch mit den Kosten der Instandsetzung beziehungsweise der für den Rückbau erforderlichen Kosten berechnet werden. Die zuvor im Werkvertragsrecht ergangenen Entscheidungen seien auf andere Vertragstypen nicht übertragbar. Zwar würde auch im Mietrecht unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für eine beabsichtigte Selbstvornahme bestehen. Hierbei könne die Mieterseite beispielsweise bei bestehenden Mängeln einen Kostenvorschuss für notwendige Aufwendungen vom Vermieter verlangen. Dieser könne beispielsweise ebenso bei nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen vom Mieter einen Geldbetrag für die durchzuführenden Arbeiten geltend machen. Derartige Ansprüche existierten

jedoch nur während des Mietverhältnisses sowie bei Verzug des Vertragspartners. Nach Beendigung des Mietverhältnisses führten Ansprüche lediglich auf Basis einer fiktiven Schadensberechnung auch nicht zu einer „Überkompensation“, da der Geschädigte nur die zur Erfüllung der Leistungspflicht notwendigen Kosten beanspruchen könne. Daher habe das Landgericht in einem erneuten Verfahren weitere Feststellungen zu Grund und Höhe des Anspruchs zu treffen.

**Kommentar:** Diese Rechtsprechung ist nachvollziehbar. Ob der geschädigte Vermieter tatsächlich die Reparaturmaßnahmen durchführt oder nicht, wird bei einem beendeten Mietverhältnis für die Mieterseite regelmäßig nicht von Bedeutung sein. Gleichwohl sollte diese jeweils genau prüfen (lassen), ob der geltend gemachte Ersatzanspruch plausibel ist und die Angaben im Kostenvoranschlag hinsichtlich der einzelnen Positionen realistisch erscheinen.

## Betretungsrecht des Vermieters bei Verkaufsabsicht

Urteil vom 26. April 2023 – VIII ZR 420/21

Die Mieterin wehrte sich unter Hinweis auf ihre psychische Erkrankung gegen die Besichtigung ihrer Wohnung durch Kaufinteressenten beziehungsweise dem vom Vermieter beauftragten Makler. Im Mietvertrag war ausdrücklich ein Besichtigungsrecht bei Bestehen besonderer Anlässe, so insbesondere auch bei Verkaufsabsicht, geregelt. Vor dem Amtsgericht bekam die Mieterin Recht, wohingegen das Landgericht zunächst ein psychiatrisches Gutachten einholte. Demnach litt die Mieterin bereits seit langer Zeit an einer umfassenden psychischen Störung und sei nach mehreren Suizidversuchen wiederholt in stationärer Behandlung gewesen. Sie sehe ihre Wohnung als einzigen Schutzraum und Rückzugsort an. Der Gutachter erkannte bei Erfolg der Klage

die Gefahr einer weiteren gesundheitlichen Verschlechterung bis hin zum Suizid, zumal diese Risiken nicht medikamentös oder therapeutisch auszuschließen seien.

Der BGH bejaht grundsätzlich eine vertragliche Nebenpflicht, nach entsprechender Vorankündigung eine Wohnungsbesichtigung zu ermöglichen. Dies gelte auch ohne den im Mietvertrag enthaltenen Hinweis bezüglich einer Besichtigungsregelung. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen seien für Mieter grundsätzlich geringfügig und müssten daher regelmäßig dem Vermieterinteresse, über sein Eigentum frei zu verfügen und dieses im Bedarfsfall ohne Einschränkungen veräußern zu können, zurückstehen. Jedoch könnten bei einer schwerwiegenden Gefahr für Leib oder Leben des Mieters im Einzelfall die vermietetseitigen Interessen zurückstehen. Das Landgericht habe daher zu Recht ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Es habe sich jedoch nicht umfassend mit den darin enthaltenen Ausführungen auseinandergesetzt. Zwecks Vermeidung von gesundheitlichen Risiken hätte sich die Mieterin auch durch eine Vertrauensperson bei Besichtigungsterminen vertreten oder begleiten lassen können. Diesen Aspekt habe daher das Landgericht nunmehr in einem erneuten Verfahren zu berücksichtigen. Hierbei sei jedoch auch zu klären, ob eventuell ein dem Vermieter recht gebendes Urteil bereits ein Gesundheitsrisiko darstelle.

**Kommentar:** Bei Begehren einer Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter ist jeweils das Eigentumsrecht mit dem Recht der Mieterseite, in seinem Lebensmittelpunkt in Ruhe gelassen zu werden, abzuwägen. Insbesondere bei Verkaufsabsichten des Vermieters kann regelmäßig die Ermöglichung einer Besichtigung als sachgerecht bezeichnet werden, soweit diese mit einer angemessenen Vorlaufzeit geltend gemacht wird. Die Entscheidung macht jedoch deutlich, dass in eng begrenzten Einzelfällen, in denen nachweislich erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigungen für die Mieter drohen, das uneingeschränkte Besitzrecht der Mieter bei einer entsprechenden Interessenabwägung überwiegen kann. Da jedoch ohnehin grundsätzlich eine Anwesenheit der Mieter bei Besichtigungen nicht erforderlich ist, dürfte eine Vertretung vor Ort in der Regel sinnvoll sein.

## Keine Modernisierungsmieterhöhung beim Einbau neuer Rauchwarnmelder

Urteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21

Die Vermieterin ließ im Jahr 2013 in der Wohnung Rauchwarnmelder einbauen und

rechnete die Mietkosten über die Nebenkostenabrechnungen ab, die von den Mietern jedoch nicht gezahlt wurden. In 2019 ließ sie neue Geräte einbauen und machte hierfür eine Modernisierungsmieterhöhung von monatlich 0,79 Euro geltend. Die Mieter verweigerten auch diese Zahlung. In den Vorinstanzen bekam die Vermieterin mit ihrer Mietforderung für den Zeitraum September 2019 bis Oktober 2020 in Höhe von insgesamt 11,06 Euro Recht: Es handele sich um eine Modernisierungsmaßnahme, da der erfolgte Einbau den Wohnwert erhöhe und aufgrund landesrechtlicher Vorschriften erfolgt sei. Ebenso sei für die bisherigen Rauchwarnmelder keine Mieterhöhung erfolgt.

Der BGH hingegen verneint eine Mieterhöhungsmöglichkeit. Ein erneuter Einbau der Rauchwarnmelder erfülle nicht die Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung, soweit die bereits zuvor existierenden Geräte lediglich durch gleichwertige ersetzt würden. Eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung der Mietsache sei hiermit nicht verbunden. Entgegen der Auffassung des Landgerichts käme es ebenso nicht darauf an, dass die Geräte erstmals durch die Vermieterin erworben und die bisherigen Geräte lediglich gemietet worden seien. Es sei auch keine bauliche Veränderung und mithin keine Modernisierungsmaßnahme. Ebenso sei entbehrlich, dass die Vermieterin für die zunächst installierten Geräte keine höhere Miete verlangt habe.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist konsequent. Die erstmalige Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern stellt unstreitig eine Wohnwertverbesserung

dar, die grundsätzlich eine Modernisierungsumlage ermöglicht. Gleichzeitig ist höchstrichterlich ohnehin bereits geklärt, dass die Mietkosten entsprechender Geräte nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlagefähig sind. Dieser Umstand kann für die Vermieterseite nicht dahingehend „geheilt“ werden, indem später neue Geräte gekauft und zum Gegenstand einer Modernisierungsmieterhöhung gemacht werden.

### Verjährung des Auskunftsanspruchs zur Mietpreisbremse

Urteil vom 12. Juli 2023 – VIII ZR 60/22

Die Mieter forderten unter Bezugnahme auf die Regelungen der Mietpreisbremse die aus ihrer Sicht zu viel gezahlten Mieten vom Vermieter zurück. Um diesen Zahlungsanspruch durchzusetzen, verlangten sie mehr als drei Jahre nach Mietvertragsbeginn Auskünfte, die für die Überprüfung der zulässigen Miethöhe erforderlich sind. Hierbei benötigten sie insbesondere Auskunft über das Baujahr, die erstmalige Vermietung, die durch die Vermieter gezahlten Miete und eventuell erfolgte umfassende Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters. Dieser vertrat die Ansicht, dass der Auskunftsanspruch bereits verjährt sei, da die für diesen Anspruch geltende dreijährige Verjährungsfrist bereits mit Abschluss des Mietvertrags beginne. Das Landgericht hielt den Auskunftsanspruch für nicht verjährt: Der Anspruch könne nicht vor dem Hauptanspruch auf Rück-

zahlung überhöhter Mieten verjähren, da die Auskünfte zu dessen Geltendmachung benötigt würden.

Der BGH teilt zwar im Ergebnis die Einschätzung des Landgerichts, betont jedoch, dass der Anspruch selbstständig und unabhängig vom Rückzahlungsanspruch innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist ab dem Auskunftsverlangen verjährt. Es handele sich laut Gesetz um einen sogenannten „verhaltenen“ Anspruch, bei dem die Gläubiger, hier die Mieterseite, die Leistung jederzeit verlangen könne, hingegen die Vermieterseite sie nicht von sich aus erbringen müsse. Für diese Bewertung spreche auch der Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs. Dieser bestehe darin, ein durch die strukturelle Unterlegenheit auf angespannten Wohnungsmärkten bedingtes Informationsdefizit der Mieter auszugleichen.

**Kommentar:** Eine gute Entscheidung für alle Mieter, die ihren Auskunftsanspruch nicht bereits innerhalb der ersten drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses geltend machen. Oftmals stellen die Mieter nicht bereits recht kurz nach Mietbeginn die Berechtigung der Miethöhe infrage oder wollen nicht frühzeitig aus ihrer Sicht eine Belastung des Mietverhältnisses riskieren. Ohnehin handelt es sich bei den Regelungen über die Mietpreisbremse um eine komplexe Rechtsmaterie mit vielen Ausnahmeregelungen. Falls der Auskunftsanspruch beispielsweise im Jahr 2020 geltend gemacht wurde, müsste zwecks Vermeidung einer eintretenden Verjährung dieser spätestens bis 31. Dezember 2023 gerichtlich erhoben werden. ■



# LESERBRIEF

## Ohmoor-Studie

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

Ihr Artikel zur Studie des Gymnasiums Ohmoor ist, wie auch ähnliche frühere Artikel im *MieterJournal* oder anderswo, in seiner Wirkung doch eher preistreibend. Schon anlässlich der Publikation des vorjährigen Berichts aus Ohmoor trat der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am 9. Mai 2022 dem Bericht hauptsächlich deshalb entgegen, weil Ohmoor den größten Anteil an Mieten ignoriert, sowohl Bestandsmieten als auch die sehr vielen nicht über Internet inserierten Angebote. Das weiß Ohmoor natürlich, aber es geht in der Berichterstattung, auch der Ihren, konsequent unter. Und: Arbeitet der Mieterverein an einer Alternative zum gesetzlichen Mietenspiegel? Denn auch die Genossenschaften profitieren von der systematischen Verzerrung im Mietenspiegel, der Bestandsmieten weitgehend ignoriert. Ohne die außergewöhnliche Inflationsverzerrung des letzten Jahres liegen meine genossenschaftlichen Mieterhöhungen seit Einzug 2005 über der Inflationsrate, müssen aber durchgewunken werden, weil unter Mietenspiegel. Was aber hat meine heutige Miete mit Preisen für Neuvermietung zu tun?

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Martini

### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Martini,

danke für Ihre Zuschrift! Ich denke nicht, dass die Studie des Gymnasiums Ohmoor preistreibend wirkt. Sie setzt sich auseinander mit tatsächlichen Wohnungsangeboten, die auf Immobilienportalen zu finden sind. Die Aussage der Wohnungswirtschaft, es gäbe andere, günstigere Neuvermietungsangebote, ist viel weniger belegt als die real auf Immobilienportalen angebotenen Beträge.

Nach Darstellung der Wohnungswirtschaft gibt es zwei Wohnungsmärkte. Einen für diejenigen, die Beziehungen haben und so an günstigen Wohnraum kommen und einen für diejenigen, die keine Beziehungen haben und deswegen auf teure Portale angewiesen sind.

Das kann nicht im Sinne unserer Gesellschaft sein! Vielmehr brauchen wir Zugang zum Wohnungsmarkt gleichberechtigt für alle, die in Hamburg leben wollen oder müssen. Hierfür setzen wir uns ein und die Studie des Gymnasiums Ohmoor ist wichtig für uns, weil die zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten ein Indikator für uns ist, dass der Wohnungsmarkt mitnichten funktioniert.

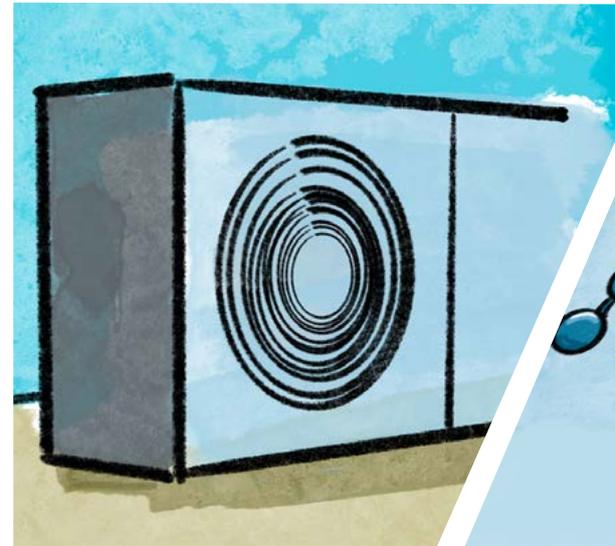
Ihre Miete hat mit Neuvermietungs-mieten deswegen etwas zu tun, weil durch die Regelungen der Mietpreisbremse Neuvermietungs-mieten an den Mietenspiegel gekoppelt sind. Allerdings beeinflussen Neuvermietungs-mieten auch Ihre Miete über den Mietenspiegel, das stimmt. Dieses System, welches in den 1970er-Jahren entwickelt wurde, kam unter ganz anderen Vorzeichen zustande, als es sie heute gibt. Damals gab es eine größtenteils regulierte gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft. Mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 hat sich dies grundlegend geändert. Damals kam es zur Privatisierung großer Wohnungsbestände, gleichzeitig kam es insbesondere zur Jahrtausendwende zu erheblichen Wanderbewegungen in die Metropolen. Dort verknappte sich der Wohnraum, weil über Jahre hinweg kaum oder wenig neu gebaut wurde.

Das trieb die Neuvermietungs-mieten und führte letztlich zur Einführung der Mietpreisbremse. Vor diesem Hintergrund teile ich Ihre Einschätzung, dass das System der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Erhöhung von Bestandsmieten nicht mehr zeitgemäß ist. Eine grundlegende Reform wäre notwendig, ist allerdings im Moment angesichts der politischen Mehrheitsverhältnisse nicht durchsetzbar. Gleichwohl arbeiten wir daran und setzen uns dafür ein.

Ich hoffe vor allem, dass Sie trotz der Steigerungen Ihres Nutzungsentgeltes sich Ihre Wohnung weiterhin leisten können. Schildern Sie mir gerne weiter Ihre Erfahrungen mit Ihrer Wohnung beziehungsweise dem Hamburgischen Wohnungsmarkt!

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender



Von Dr. Rolf Bosse

**40 Prozent des Energiebedarfs der Bundesrepublik Deutschland entfällt auf Wohngebäude. Den Verbrauch zu senken und zugleich die Form der Energieversorgung von fossilen zu regenerativen Trägern zu transformieren, ist eine der größten und wichtigsten Aufgaben, die vor uns liegen. Wie kann dieses Manöver gelingen?**

Es geht in erster Linie um die Einsparung von CO<sub>2</sub>. Genauer: Es soll beim Prozess der Energieerzeugung und -umwandlung kein oder nur wenig CO<sub>2</sub> freigesetzt werden, weil dieser Stoff als eine der Hauptursachen für den Klimawandel und den Anstieg der globalen Temperatur identifiziert wurde. Dies kann auf verschiedene Arten umgesetzt werden. Die Energie, die das Gebäude und seine Bewohnerinnen und Bewohner benötigen, kann regenerativ erzeugt werden. Dieser Ansatz wird verfolgt, wenn Mieterinnen und Mieter Balkonkraftwerke installieren, Vermieterinnen und Vermieter Solaranlagen installieren und ihren Mieterinnen und Mietern den sogenannten „Mieterstrom“ verkaufen, Solarthermie für die Warmwassererwärmung verwendet wird sowie regenerativ erzeugte Fernwärme oder Wärmepumpen für die Erzeugung der Heizenergie installiert werden.

Des Weiteren kann die Energie, die das Gebäude beziehungsweise seine Bewohnerinnen und Bewohner benötigen, gesenkt werden. Dies erfolgt durch eine energetische Sanierung der Gebäudehülle, zum Beispiel durch Dämmung der Fassade, Dämmung des Dachs, Erneuerung der Fenster und Dämmung der Kellerdecke. Aber auch Maßnahmen an der Anlagentechnik können den Energiebedarf senken: Der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage, das Absenken der Vorlauftemperaturen oder das Einstellen einer Nachtabsenkung seien hier genannt.

Je nachdem welche Maßnahmen ergriffen werden, fallen teilweise erhebliche Kosten an, die nicht nur von der Vermieterseite allein zu tragen sind, sondern auch Modernisierungsmieterhöhungen nach sich ziehen können. Darüber hinaus kommt es mitunter zu erheblichen Veränderungen des



## Klar zur Energiewende!

Welchen Einfluss die neuen Regelungen auf die Mietverhältnisse haben

Gebäudes, die es erforderlich machen, dass die Bewohnerschaft ihr Nutzungsverhalten anpassen.

Es ist die Aufgabe der Bundesregierung, der Bundesländer und der Kommunen, Regelungen zu finden, mit denen das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität erreicht werden kann. Dabei ist auf die konkrete Leistungsfähigkeit aller betroffenen Akteure Rücksicht zu nehmen und zugleich die Sinnhaftigkeit und die Umsetzbarkeit aller Vorhaben im Blick zu behalten. Denn insbesondere Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude setzen wiederum selbst CO<sub>2</sub> frei – bei der Herstellung der Baustoffe. Es dauert zum Teil viele Jahre, bis das im Zuge der Sanierung freigesetzte CO<sub>2</sub> durch das beim Wohnen eingesparte CO<sub>2</sub> amortisiert wurde.

Daher gibt es nicht wenige Stimmen, die mahnen, dass gerade CO<sub>2</sub>, das in näherer Zukunft freigesetzt wird, einen größeren Schaden anrichtet als welches, das in 20 bis 50 Jahren freigesetzt wird. Klimaschutz durch Nichtstun?

Es ist also kompliziert. Entsprechend zäh sind die Auseinandersetzungen um das Gebäudeenergiegesetz und seine Folgeeregungen. Hierum soll es hier aber nicht gehen, das wurde bereits im *MieterJournal* 2/2023, Seite 26, thematisiert. An dieser Stelle sollen diejenigen Regeln unter die Lupe genommen werden, die unmittelbaren Einfluss auf das Mietverhältnis haben, wie sie derzeit aussehen und mutmaßlich in naher Zukunft aussehen werden.

### 1. Balkonkraftwerk

Möchte eine Mietpartei ein Balkonkraftwerk installieren, bedarf es der Zustimmung der Vermieterseite. Die Installation hat durch Fachleute zu erfolgen, und es dürfen nur zertifizierte Bauteile verwendet werden. Für große Verunsicherung sorgt momentan ein Skandal um unzureichend abgesicherte Wechselrichter. Achtung also beim Kauf eines solchen Moduls!

Derzeit kann die Vermieterseite den Wunsch nach Installation zurückweisen. Anders als bei Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in der Wohnung oder zum Einbruchschutz privilegiert § 554 BGB Balkonkraftwerke nicht. Das soll sich allerdings im Lauf des Jahres 2024 ändern. Zudem sollen die Anforderungen an Anmeldung und Betrieb gesenkt werden. Das Bundesland Schleswig-Holstein hat im August 2023 sogar ein Förderprogramm für Balkonkraftwerke aufgelegt, dessen Volumen allerdings begrenzt war.

### 2. Mieterstrom

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) regelt alle möglichen Formen der Erzeugung und Einspeisung regenerativer Energie. Hierzu gehört auch Strom aus Photovoltaikanlagen, der besonders subventioniert wird, wenn der mit der PV-Anlage erzeugte Strom direkt durch die im Gebäude oder Quartier lebenden Mietparteien verbraucht wird. Eine gute Idee, die allerdings wohl vor allem wegen der bürokratisch komplizierten Umsetzung bislang wenig zur Anwendung kommt. Das könnte sich ändern, wenn durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz die Ausstattung von Gebäudedächern mit PV-Anlagen Pflicht wird, und der Verkauf an die Mieterinnen und Mieter mehr Ertrag bringt als die Einspeisung ins allgemeine Stromnetz.

### 3. Solarthermie, Fernwärme, Wärmepumpen, Pellets, Biomasse, Wasserstoff

Die Umstellung der Erzeugung der Heizenergie auf regenerative Quellen ist das Kernstück des EEG, und das damit beschworene „Verbot von Gas- und Ölheizungen“ führte zu monatelangen Diskussionen. Für die Mieterinnen und Mieter ist vor allem interessant, was Umstellung und anschließender Betrieb der Heizung kosten. Hier sieht der Gesetzentwurf vor, dass neben der bisherigen Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB bei einer Umstellung der Beheizung die Miete maximal um weitere 50 Cent je Quadratmeter steigen darf.

### 4. Dämmung, Fensteraustausch

Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle kosten bei der Produktion und Verarbeitung der Baustoffe nicht nur CO<sub>2</sub>, sondern auch viel Geld. Um dieses Manko für die Vermieterseite zu verringern, sind solche Kosten seit Langem per Erhöhung der Kaltmiete umlagefähig – derzeit acht Prozent der Gesamtaufwendungen dürfen auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Der Teufel steckt allerdings im Detail, denn die Baumaßnahme stellt in der Regel auch eine Erhaltungsmaßnahme dar. Die Kosten müssen also gesplittet werden, was schwierig ist und zu Streit führt. Dennoch ist eine grundlegende Änderung der gesetzlichen Bestimmungen nicht in Sicht. Mieterparteien, die von Baumaßnahmen und Mieterhöhungen betroffen sind, sollten sich daher dringend beraten lassen.

### 5. Hydraulischer Abgleich, Absenkung der Vorlauftemperatur, Nachtabsenkung

Der hydraulische Abgleich harmonisiert die Erzeugung und Verteilung der Wärme im Wohngebäude. Gut eingestellte Anlagen und Heizkörper verbrauchen bis zu 20 Prozent weniger Brennstoff. Im Kern handelt es sich also um eine vom Wirtschaftlichkeitsgrundsatz geforderte Erhaltungsmaßnahme der Vermieterseite, deren Nichtbeachtung eigentlich zu Abzügen bei den umlagefähigen Heizkosten führen müsste. Leider wird dies in Rechtsprechung und Literatur nicht überall so gesehen, obwohl die Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) den hydraulischen Abgleich aller Wohngebäude bis spätestens zum 15. September 2024 vorschreibt. Ähnlich ist es bestellt mit dem Absenken der Vorlauftemperatur und dem Einstellen einer Nachtabsenkung, deren Umsetzung die Vermieterseite kaum Mühe macht oder Geld kostet, aber dennoch nicht als Anspruch der Mieterseite geltend gemacht werden kann. ■

# Mitbestimmung? Einfordern!

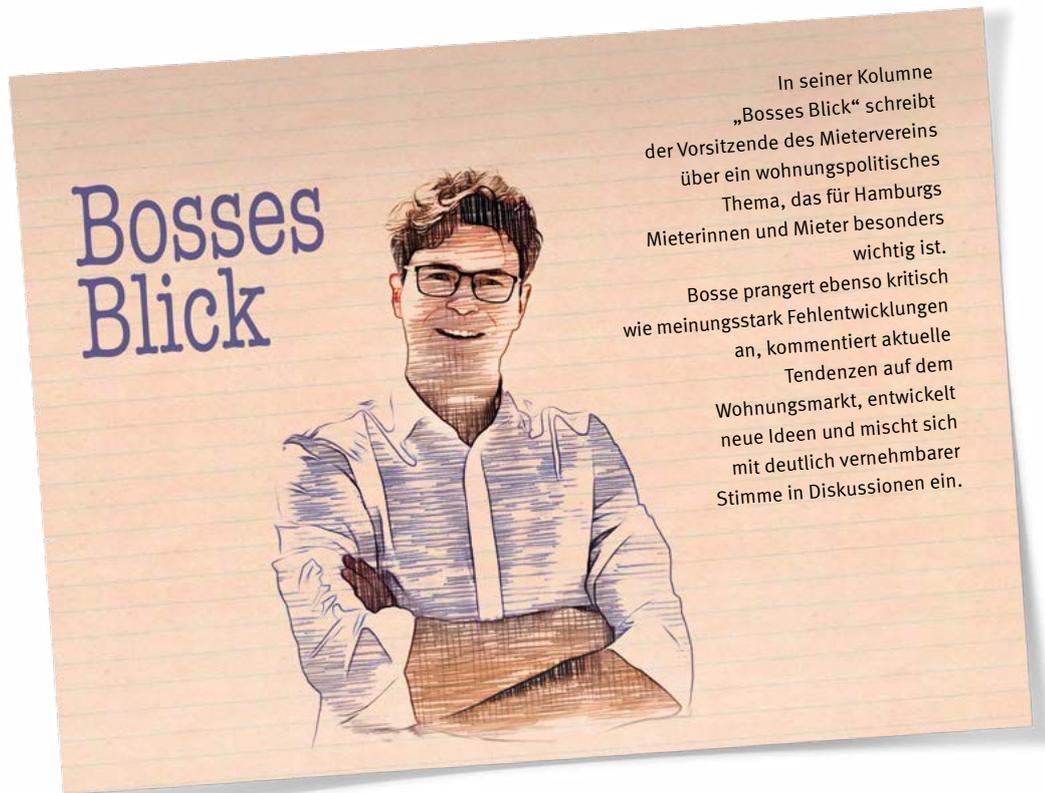
Trotz aller Widrigkeiten ist Teilhabe angesagt

Von Dr. Rolf Bosse

**Mitbestimmung, Beteiligung, Partizipation: Seit Jahren liegt es im Trend, diejenigen, die von politischen Entscheidungen, gesellschaftlichen Veränderungen oder konkreten Projekten betroffen sind, anzuhören, ihre Meinungen und Vorschläge aufzunehmen und bei der Planung zu berücksichtigen. Ein schönes Beispiel hierfür war bis vor kurzem das Paloma-Quartier auf St. Pauli.**

Dort hatte das Unternehmen Bayerische Hausbau die als Esso-Häuser bekannt gewordenen Gebäude samt Grundstück und Tankstelle gekauft mit dem Plan, das ganze Ensemble abzureißen. Hierzu kam es auch, weil die unter den Gebäuden liegende Tiefgarage derart marode war, dass der Abriss nahe lag. Mieterinnen und Mieter, aber auch und vor allem zahlreiche im Stadtteil beheimatete Gruppen, Initiativen, gesellschaftlich aktive Menschen und nicht zuletzt Prominente begannen dann, Druck auf den Bezirk Hamburg-Mitte und den Gebäudeeigentümer auszuüben mit dem Ziel, einen Neubau zu realisieren, der auch Heimat bietet für die auf St. Pauli ansässige Kreativwirtschaft und Menschen mit geringem Einkommen. In einem sehr aufwändigen Prozess entstand nach Jahren der Plan für das Paloma-Quartier und wurde gefeiert, völlig zu recht. Dann tat sich einige Jahre lang nichts und jetzt sieht es so aus, als würde der Plan angesichts der gestiegenen Wohnungsbaukosten und Zinsen nicht mehr realisiert werden. Zuletzt wurden geheime Verhandlungen der Bayerischen Hausbau mit der städtischen SAGA über einen Verkauf publik, der Aufschrift im Quartier war so laut wie verständlich.

Wenn das das Ergebnis ist, wie weit ist es her mit der Mitbestimmung? Ist alles Augenwischerei, Beschäftigungstherapie, Sedierung von Kritik und Vermeidung von Protest? Wer bisher ohnehin skeptisch im Hinblick auf die Vertrauenswürdigkeit gewinnorientierter, kapitalgetriebener Investoren und Projektentwickler war, sieht sich bestätigt. Ein Fall wie das Paloma-Quartier beschädigt das Vertrauen auf demokratische Prozesse, frustriert diejenigen, die noch an das Soziale in der Marktwirtschaft geglaubt haben und lässt Rufe nach mehr Staat lauter werden. Ein verständlicher Reflex: Wo gesellschaftliche



Teilhabe nicht funktioniert, wird staatliche Lenkung gefordert.

Es darf nicht sein, dass wir als Lehre aus diesem Exempel uns künftig weniger bemühen, teilzunehmen an dem, was um uns herum geschieht, uns einzubringen und Gehör zu fordern.

Denn es lohnt sich doch! Zahllose Gruppen von Mieterinnen und Mietern, geeicht durch die Betroffenheit durch dasselbe Problem, wurden und werden durch den Mieterverein dabei unterstützt, sich einzubringen. Die Anlässe? Baumaßnahmen, die Gestaltung oder Nutzung der Außenflächen, unzuverlässige Dienstleister, Mängel am Gebäude und vieles mehr.

Leider ist die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter bei Projekten oder Prozessen, die diese unmittelbar betreffen, gesetzlich nicht vorgeschrieben. Lediglich Informationspflichten werden bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen gefordert.

Das Bundesland Berlin ging einen Schritt weiter und schuf im Wohnraumversorgungsgesetz 2016 Mieterräte bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaft-

ten. Dies zum Vorbild nahmen sich die Initiatoren der Volksinitiativen „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sowie „Hamburg enteignet“ und fordern die Bildung von Mieterräten im Rahmen der Verwaltungsstrukturen vergesellschafteter Wohnungsbestände.

Schon seit Jahrzehnten gibt es darüber hinaus Partizipation bei Wohnungsgenossenschaften. Ihre Mitglieder bewohnen zugleich den im genossenschaftlichen Eigentum stehenden Wohnungsbestand und üben über die Mitglieder- oder Vertreterversammlung Einfluss auf Vorstand und Aufsichtsrat aus. Dies allerdings in jenen Grenzen, die gesteckt sind durch die Satzung und die gelebte Praxis der jeweiligen Genossenschaft. Dass hier in Sachen Partizipation Luft nach oben besteht, wurde an dieser Stelle bereits im *MieterJournal* 3/2022 („Wohnungsgenossenschaften: Die Lösung vieler unserer Probleme auf dem Wohnungsmarkt?“) erörtert.

Qualität und Intensität der Beteiligung hängen davon ab, wie sehr sich betroffene Personen tatsächlich beteiligen wollen, sich zusammenschließen, austauschen, eine Position finden, engagieren. Machen Sie den Unterschied: Werden Sie aktiv! ■

# Die SAGA will sanieren und wachsen

Hamburgs größtes Wohnungsunternehmen macht Gewinn und plant große Investitionen

Von Christopher von Savigny

**Rund 218 Millionen Euro kann die SAGA für das Jahr 2022 als Geschäftsgewinn verbuchen. Diese Zahl vermeldete Hamburgs größtes Wohnungsunternehmen im Juli. Angesichts steigender Bevölkerungszahlen und dem damit einhergehenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum will die SAGA nun groß investieren: Etwa 2,2 Milliarden Euro plant das Unternehmen innerhalb der nächsten Jahre auszugeben, davon 1,6 Milliarden Euro für energetische Sanierungen und 600 Millionen Euro für weitere Modernisierungen.**

Besonders im Fokus stehen Immobilien mit besonders schlechten Energieeffizienzklassen, von der SAGA auch als „Worst Performing Buildings“ bezeichnet. Vorbild hierfür seien die Klimaschutzziele des Hamburger Senats: „Die SAGA wird ihre energetische Sanierungsrate ab 2024 auf rund zwei Prozent bei einem Gesamtvolumen von 1,6 Milliarden Euro in den kommenden zehn Jahren steigern“, erklärt Unternehmenssprecher Gunnar Gläser gegenüber dem *MieterJournal*. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß laut Planung im Vergleich zu 1990 um 68 Prozent gesenkt werden – aktuell stehe man bei 54 Prozent. Zusätzlich soll der Anteil der Wohnungen mit Fernwärmeanschluss von 61,5 auf 70 Prozent gesteigert werden. Durch Zukäufe auf dem Immobilienmarkt will das Unternehmen zudem seinen Bestand in der Hansestadt – derzeit 136.000 Wohnungen – nach Möglichkeit deutlich vergrößern: Bis Jahresende sollen hierfür ungefähr 250 Millionen Euro ausgegeben werden.

Diese Zahlen klingen erst einmal gut, können aber eines nicht verdecken: Hamburgs Wohnungsbau steckt nach wie vor in einer tiefen Krise. Am anvisierten Ziel von 10.000 Neubauwohnungen jährlich scheitert die Stadt immer wieder aufs Neue – so wurden etwa laut Statistikamt Nord 2021 nur rund 7.800 Wohnungen fertiggestellt. 2022 waren es mit gut 9.000 Wohnungen zwar etwas mehr, aber immer noch 1.000 Wohnungen zu wenig. Die Gründe sind vielfältig und hängen vor allem mit der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg zusammen: Personalmangel, teure Baumaterialien und Lieferprobleme gehören zu den wichtigsten Punkten. Laut Expertenmeinung haben sich die Finanzierungskosten für einen Neubau innerhalb der letzten Jahre verdreifacht. In einem Interview mit dem *Hamburger Abendblatt* sagte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD), die Stadt habe derzeit einen Überhang von 25.000 genehmigten Wohnungen. Bei zwei Dritteln davon habe der Bau noch gar nicht begonnen. De facto wird jede fünfte genehmigte Wohnung überhaupt nicht gebaut.

Was tun gegen den Wohnungsmangel? vielerorts werden Hinterhöfe, Gärten und Brachflächen „nachverdichtet“, was oft zu Konflikten mit Anwohnern führt, die einen Verlust ihrer Lebensqualität befürchten. Ein weiteres Mittel könnte die mehrstöckige Blockrandbebauung entlang von Hauptstraßen („Magistralen“) sein. Beispiele dafür gibt es bereits an etlichen Stellen zu sehen, etwa das „Bahrenfelder Carrée“ (Von-Sauer-Straße) oder die „Luruper Höfe“ (Luruper Hauptstraße). Lebhaft diskutiert wird derzeit über das Modell „Wohnungstausch“, bei dem ältere Menschen ihre (oft sehr geräumige) Bleibe mit jungen Familien tauschen. Auch die SAGA beteiligt sich: „Schon seit 2018 bieten wir insbesondere älteren Mieterinnen und Mietern sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen an, dass sie bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung gleicher Art und Güte ihre bisherige Quadratmetermiete behalten können, wodurch sich die Gesamtmiete in der Regel deutlich reduziert“, sagt Gläser. Um doppelte Mietzahlungen zu vermeiden, verzichte man

gegebenenfalls auf die Kündigungsfrist. „In den vergangenen Jahren konnten über diesen Weg jährlich rund 700 Bestandsmieter ein neues Zuhause innerhalb des Konzerns finden.“

Übrigens: Einige schweizerische Genossenschaften sind bei diesem Thema schon weiter als in Deutschland. Teils wird bei Einzug bereits vertraglich festgehalten, dass die Mieter nach dem Auszug der eigenen Kinder in eine kleinere Wohnung wechseln müssen. Auch genossenschaftliche Wohnmodelle sind hierzulande wie auch international stark im Kommen.

Laut Firmenauskunft liegt die Durchschnittsmiete der SAGA derzeit bei 7,07 Euro pro Quadratmeter kalt – rund 25 Prozent unter dem Hamburger Durchschnitt. Erhöhungen soll es „in Maßen“ geben: „Die SAGA hat mit ihrer Gesellschafterin ein Mietkonzept vereinbart, das sich am Mittelwert des jeweils geltenden Hamburger Mietenspiegels orientiert“, so der SAGA-Sprecher. „Um die Mietentwicklung sozial verträglich auszugestalten, schöpft die SAGA die mietrechtlichen Möglichkeiten nicht aus und beschränkt sich auf eine bis dato maximal fünfprozentige Erhöhung der Nettokaltmiete je Erhöhungsschritt. Darüber hinaus werden soziale Härten durch eine Kappung des Erhöhungsbetrages auf 30 Euro je Monat abgedeckt.“

Die SAGA verfügt in Hamburg über rund 136.000 Wohnungen, auch über Bestand in Kirchdorf-Süd. Im Jahr 2022 hat das Unternehmen 1.000 Wohnungen neu gebaut.  
Foto: von Savigny

Das Porträt: Kay Gätgens, Geschäftsführer der IBA Hamburg

## Vom Stahlbetonbauer zum Stadtentwickler



Von Volker Stahl

**Hamburg will bauen, bauen, bauen, um die Wohnungsmisere in der wachsenden Stadt zu beheben. Der wohl zweitwichtigste Protagonist beim Erreichen dieses Ziels ist – nach der Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein – der neue IBA Hamburg-Chef Kay Gätgens. Die IBA zeichnet aktuell für 14.000 geplante Wohneinheiten in Oberbillwerder, Wilhelmsburg und in den Fischbeker Reethen verantwortlich.**

Gätgens ist seit dem 1. Mai im Job. Der studierte Stadtentwickler hatte sich im Rahmen eines extern „betreuten qualifizierten Auswahlverfahrens“ gegen 56 Mitbewerberinnen und -bewerber als Nachfolger von Karen Pein durchgesetzt. Bis Anfang 2023 war das SPD-Mitglied Leiter des Bezirksamts Eimsbüttel. In dieser Funktion hätte er gerne weitergemacht, doch die Grünen kündigten in letzter Sekunde eine mit den Sozialdemokraten ausgehandelte Kooperationsvereinbarung, in der neben Inhalten die Wiederwahl von Gätgens festgeschrieben war. Am Ende musste der beliebte Verwaltungschef gehen, obwohl an seiner Amtsführung kaum etwas zu beklammern war. Hintergrund: Drei Jahre zuvor hatten die Eimsbüttler Grünen die Fronten gewechselt und wollten zusammen mit ihrem neuen Partner CDU den noch Ende 2016 von ihnen mitgewählten Amtsleiter durch eine eigene Kandidatin ersetzen. Doch der „Putschversuch“ scheiterte, weil einige Abgeordnete der grün-schwarzen Koalition der Kandidatin ihre Stimme versagten.

Dass die Grünen ausgerechnet einen Verwaltungschef schassen wollten, der als passionierter Fahrradfahrer weniger CO<sub>2</sub> in die Luft bläst als die meisten ihrer Abgeordneten, sie allerdings nicht bei der massiven Ausweitung verkehrsberuhigter Zonen im Bezirk unterstützte, spricht eher für ein ausgeprägtes Machtbewusstsein als für politischen Spürsinn. Gätgens dürfte seine persönliche Enttäuschung über die Ökopartei mittlerweile überwunden haben, denn das Aus in Eimsbüttel erweist sich im Nachhinein als Karrierebeschleuniger.

Einen Nachteil hat der neue Job als IBA-Chef aber doch. Nun pendelt der durchtrainierte 61-Jährige mit seinem Fahrrad nicht zwischen seinem Eigenheim in Schnelsen und dem Grindelviertel, sondern nach Wilhelmsburg. Nach eigener Aussage ist Gätgens mit dem Fahrrad in 45 Minuten eine Viertelstunde früher im Büro als mit Bus und Bahn! Nun ja, wer im Bezirk Eimsbüttel in sechs Jahren rund 30.000 Kilometer per pedalis absolviert hat, dem ist diese Leistung zuzutrauen.

Die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg, 2006 bis 2013, ist längst abgeschlossen, der Name aber blieb. „Die Stadt hat derzeit städtisches Wohnungsbau Potenzial von rund 33.000 Wohneinheiten für dringend benötigten Wohnraum. Mit knapp 14.000 geplanten WE übernimmt die IBA Hamburg in Oberbillwerder, Wilhelmsburg und in den Fischbeker Reethen mehr als 40 Prozent davon“, sagt Gätgens. Die Projektgebiete in den Bezirken Bergedorf, Hamburg-Mitte und

Harburg bezeichnet er als „sehr wichtigen Baustein des Hamburger Wohnungsbauprogramms“. Auch den Klimawandel hat er im Blick und will diesbezüglich „überzeugende Antworten“ liefern, denn: „Zur Nachhaltigkeit gehört aber neben der Ökologie auch die Ökonomie und das Soziale. Deshalb muss gleichzeitig das Wohnen für alle bezahlbar bleiben.“

Kay Gätgens wurde 1962 in Hamburg geboren, absolvierte nach seinem Abitur an der Julius-Leber-Schule eine Lehre als Stahlbetonbauer und anschließend ein Studium der Architektur und Stadtplanung mit Stationen in Hamburg und New York City. Es folgten eine mehrjährige Tätigkeit als projektleitender Stadtplaner in Norddeutschland und das 2. Staatsexamen in Hamburg. Danach war er in der Verwaltung tätig, unter anderem als Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung sowie seit einiger Zeit als Leiter des Dezernats für Wirtschaft, Bauen und Umwelt. 2017 wurde er zum Leiter des Bezirksamts Eimsbüttel gewählt.

Die in diesem Job gemachte Erfahrung helfe ihm bei seiner neuen Tätigkeit, betont Gätgens: „Als Bezirksamtsleiter kommt man mit allen wichtigen Akteuren der Stadt und den Bürgerinnen und Bürgern in persönliche Gespräche. Man kann vermitteln zwischen unterschiedlichen Interessenlagen. Diese Erfahrungen bringe ich in mein neues Aufgabengebiet mit ein.“ Zudem kenne er Verwaltungsabläufe gut. Besonders bei Großprojekten geht es auch darum, die Naturschützer mit ins Boot zu nehmen. „In Oberbillwerder beispielsweise bestehen 25 Prozent des gesamten Entwicklungsgebiets aus Grün- und Freiflächen“, betont Gätgens, „die bisherigen Flächen dort werden seit Jahrzehnten landwirtschaftlich intensiv genutzt. Wir werden dort dagegen 4.000 neue Bäume anpflanzen, den Grünen Loop anlegen, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung aufbauen, innovative Mobilitätskonzepte einsetzen und mit dem sogenannten ‚Animal Aided Design‘ Lebensräume für Tiere im städtischen Freiraum schaffen.“ Anregungen dafür habe er beim Studium in den USA erhalten: „Ich habe im Rahmen eines Auslandsstipendiums ein Jahr an der Columbia University in New York City Urban Planning studiert. Dies war natürlich eine wundervolle Zeit, in der ich mit vielen metropolen Fragestellungen konfrontiert wurde und meinen Horizont erweitern konnte.“

In seiner Freizeit liest der IBA-Chef gerne, zuletzt Elke Heidenreichs Buch „Ihr glücklichen Augen“, ein Werk mit kleinen Geschichten über das Reisen. Und mit seinem Rad steuert er oft die Außenalster als „spektakulären Freiraum inmitten der Stadt“ an oder fährt in die Fischbeker Heide, „eine wunderschöne hügelige Kulturlandschaft“. Auch in die Osterstraße zieht es ihn öfter – fast immer auf dem Drahtesel. Weitere Hobbys: Joggen, Wandern und Yoga. Und dann ist da noch der Hamburger SV: „Als Jugendlicher bin ich mit dem Fahrrad oft in den Volkspark zu den Spielen gefahren. Ich freue mich auch, wenn der FC St. Pauli gewinnt. Aber wenn beide gegeneinander spielen, sind meine Sympathien klar verteilt.“ Gätgens wagt einen Tipp: „St. Pauli wird in der Zweiten Bundesliga Dritter, der HSV Zweiter!“ ■

**HAMBURG Zahl 17** Prozent aller Mietverträge in Hamburg sind laut repräsentativem Hamburger Verbraucherschutz-Pegel an den Index gebunden. Mit der stark gestiegenen Inflation ziehen auch die Indexmieten stark an und werden zunehmend zur großen Belastung für Mieterinnen und Mieter. Insgesamt gibt es über 100.000 Indexmietverträge in Hamburg. Tendenz steigend.  
 Quellen: Behörde für Justiz und Verbraucherschutz / Verbraucherzentrale Hamburg

Checkliste

**Energiesparen ohne Schimmel**

(eif) Wir alle sind gehalten, mit der uns zur Verfügung stehenden Energie sorg- und sparsam umzugehen. Aber nicht nur Menschen haben es gerne warm im Winter, auch die Wohnung benötigt eine gewisse Grundversorgung. Wir geben in unserer Checkliste ein paar Tipps zum Energiesparen – ohne dass es zu unliebsamen Folgen kommt.



Buchtipp

**Queeres Hamburg**

(vs) „Hein & Fiete“, der „schwule Checkpoint“ im Stadtteil St. Georg, „Die HanseatIn“, das Hotel von Frauen für Frauen, oder das „Nachtasyl“ für trashige Partys am Alstertor empfiehlt das Autorenduo der LGBTIQ-Community für einen Besuch. Doch nicht nur Orte zum Übernachten und Feiern werden in dem ersten Hamburg-Führer für diese Klientel aufgelistet, sondern auch nachdenklich stimmende. Beispielsweise das Grab der aus einer jüdischen Kaufmannsfamilie stammenden, bisexuellen Malerin Anita Réé auf dem Ohlsdorfer Friedhof, die von den Nazis in den Suizid getrieben wurde. Oder das ehemalige Gestapo-Gebäude Stadthaus (Stadthausbrücke), wo auch sogenannte „175er“ in der NS-Zeit verhört und gefoltert wurden. Ob schwul, lesbisch oder hetero: Ein Besuch im alten Glanz versprühenden „Café Gnosa“ in der Langen Reihe sei jedem und jeder zu empfehlen. Wiener Kaffeehausatmosphäre – nur einen Steinwurf von der Alster entfernt genießen. Einfach HERRlich! ■



Steven Meyer, Christopher Ferner: 111 queere Orte in Hamburg, die man gesehen haben muss. Mit Fotografien von Charlie Spiegelfeld, 240 Seiten, emons: Verlag, 18 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 Vermie-

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. September 2023	30. November 2023	1. Dezember 2023
5. Oktober 2023	31. Dezember 2023	2. Januar 2024
3. November 2023	31. Januar 2024	1. Februar 2024
4. Dezember 2023	29. Februar 2024	1. März 2024

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

Buchtipp

# Der Hamburger Feuersturm

Von Britta Warda

**Vor 80 Jahren wurde Hamburg durch alliierte Luftangriffe in weiten Teilen zerstört. Mehr als 30.000 Menschen kamen bei der „Operation Gomorrha“ ums Leben. Kernstück des vorliegenden Buchs sind mehr als hundert Erinnerungsberichte von Zeitzeugen. Viele von ihnen haben die Erlebnisse im Kindes- und Jugendalter zeitlebens nicht verarbeitet.**

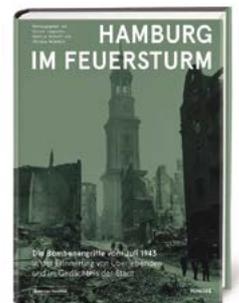
Der Hamburger Feuersturm gilt als Sinnbild kriegerischen Schreckens und hat, vor allem aufgrund der überlieferten, einprägsamen Bilder von Trümmern und Zerstörung, das Gedächtnis der Stadt geprägt. Das Interviewprojekt Hamburger Feuersturm hat sich zum Ziel gesetzt, persönliche Erfahrungen und die seelische Verarbeitung des Erlebten von Zeitzeugen zu dokumentieren und für künftige Generationen festzuhalten. Gerade weil die meisten hier lebenden Menschen zum Glück keinen Krieg erleben mussten, bleibt die mahnende Erinnerung an Leid und Zerstörung als präventives Mittel wichtig. Sie verliert ihre Wirkung, wenn sie unspezifisch und unpersönlich bleibt. Erst durch die Benennung von Personen, Orten und Zeiten wird das Geschehen begreifbar.

Die Geschichten berühren, wie etwa die von Franz Böhm, heute 91 Jahre alt. Er lebte in Hammerbrook und hat in der Nacht vom 27. auf den 28. Juli 1943 seine Eltern und seine vierjährige Schwester verloren. Ihre Leichen wurden nie gefunden. Der damals 15-Jährige überlebte in einem Planschbecken, in das er sich mit vielen anderen gerettet hatte. Was er beim Blick über den Beckenrand sah, berichtet der alte Mann in abgehackten Sätzen: „Und da ist einer, und da noch einer, ich sage, wieso sind das alles tote Kinder? ‚Nein, sagte da einer, ‚das sind alles Erwachsene, die sind verkohlt.‘ Ich habe vielleicht zwei Dutzend gesehen, die alle verkohlt waren und offenbar versucht hatten, wie die noch lebten, in die Erde reinzukommen.“

Edith Vollmer, geboren 1937, lebte in Wilhelmsburg. Sie hat im Feuersturm Mutter, Großvater und zwei Schwestern verloren. Ihre strenge, kühle Großmutter, bläute ihr ein: „Ein Kind, das seine Mutter verloren hat, darf keine Freude mehr haben.“ Später lebte sie bei Vater und Stiefmutter. Der Verlust der Verwandten wurde totgeschwiegen: „In der Familie herrschte tatsächlich die Meinung vor: Bloß nicht drüber reden, dann vergisst sie das. Es wurde alles zugedeckt.“ Edith Vollmer litt ihr Leben lang an psychosomatischen Erkrankungen. Erst im Alter hat sie durch therapeutische Hilfe einen Weg gefunden, mit dem Erlebten fertig zu werden.

Viele der Befragten sind bis heute Pazifisten. Der aktuelle Krieg in der Ukraine belastet sie meist mehr als die Corona-Krise, obwohl diese das Leben der Betagten unmittelbarer bedrohte.

Flankiert werden die Erinnerungen durch geschichtswissenschaftliche Beiträge und nicht zuletzt durch Texte, die sich mit der Aufarbeitung des Themas in Literatur, Film und Musik auseinandersetzen. Die Angriffe stehen historisch untrennbar im Zusammenhang mit dem NS-Regime und seinen Verbrechen. Eine Rückschau ist daher unweigerlich mit Fragen nach persönlicher Verantwortung, Schuld, Rache und Gerechtigkeit verbunden. Am Ende bleibt die Frage, ob Luftangriffe auf zivile Ziele jemals ein legitimes Mittel der Kriegsführung sein dürfen.



Ulrich Lamparter (Hrsg.):  
Hamburg im Feuersturm:  
Die Bombenangriffe vom Juli 1943  
in der Erinnerung von Überlebenden  
und im Gedächtnis der Stadt,  
Junius Verlag, Hamburg 2023,  
184 Seiten, 29,90 Euro

## Hamburger Bilderrätsel (12)

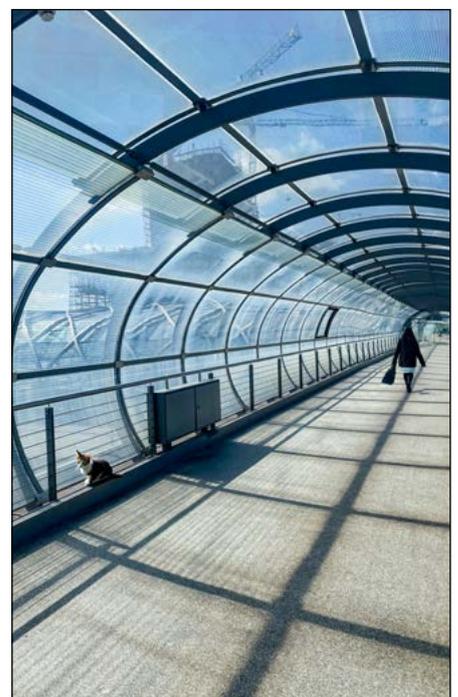
### Bahnhof Elbbrücken

**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 2/2023:



Fotos: Scheerer





## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Ich lebe derzeit mit meiner Frau und unseren beiden Kindern in einem Reihnhaus. Diese hat die bestehende Beziehung beendet und mich gebeten, mir eine neue Bleibe zu suchen. Daher benötige ich eine Wohnung für mich persönlich.“ So oder ähnlich formulierte ein Vermieter seine Eigenbedarfskündigung. Das klang nach dringendem Bedarf an Wohnraum, vor allem zeitnah. Die Kündigung wurde am 28. Februar 2022 zugestellt. Weil das Mietverhältnis schon länger als acht Jahre bestanden hat, lief die Kündigungsfrist bis zum 30. November 2022. Ist es plausibel, dass getrennt lebende Paare über neun Monate hinweg beieinander bleiben, bis endlich der Eigenbedarf für die vermietete Wohnung greift? Oder ist das hier nur der Versuch, ein langjähriges und damit preisgünstiges Mietverhältnis zu beenden – zugunsten einer lukrativen Neuvermietung oder gar eines Verkaufs? Immer wieder stolpern wir bei geltend gemachtem Eigenbedarf über Aspekte, die nicht so recht passen zum Bild des bedürftigen Vermieters. Nicht selten folgt die Eigenbedarfskündigung auf eine Auseinandersetzung wegen Mängeln oder der Nebenkosten. Leider machen es die Gerichte sich nicht allzu schwer, Eigenbedarf anzuerkennen. Die Chancen für die Vermieterseite, das Mietverhältnis zu beenden, stehen also recht gut. Trotzdem lohnt es sich, genau hinzuschauen und kritisch zu sein. Auch Mieter brauchen ein Zuhause.

**Dr. Rolf Bosse**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

nicht stattfinden lassen	einteilige Unterwäsche (Kurzw.)	Beckenrhythmus für Kleinkinder	▼	Ama-teurin	Weg-nahme	▼	Bein-gelenk
▶	▶	▶				6	geschl. Haus-vorbau
Kosena-me des Groß-vaters				zu keiner Zeit	▶		▶
die Nummer drei einer Reihe		3					
Wertbez. auf jap. Briefmarken				nach Schim-mel rie-chend		Wasser-sportart	
Pro-duzent, Her-steller	kurz für: Religions-unterricht		grie-chische Kunst-göttin	▶		▶	2
▶	▶						
ugs.: ohnehin, sowieso			Kurz-form v. Eduard		weibl. Mär-chen-gestalt		frz. Mehr-zahl-artikel
Ess-gerät				1			
▶	4						®
sommerl. Erfri-schungs-lokal	nur, aus-schließ-lich, speziell				5		s0811-6

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. Oktober 2023 an: Mieterverein zu Hamburg -Rätselredaktion- Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg Oder senden Sie eine E-Mail an: [mierraetsel@mieterverein-hamburg.de](mailto:mierraetsel@mieterverein-hamburg.de) Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2023 lautet: COWBOY Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.



Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel gekennzeichnet.

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.  
Beim Strohhouse 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:

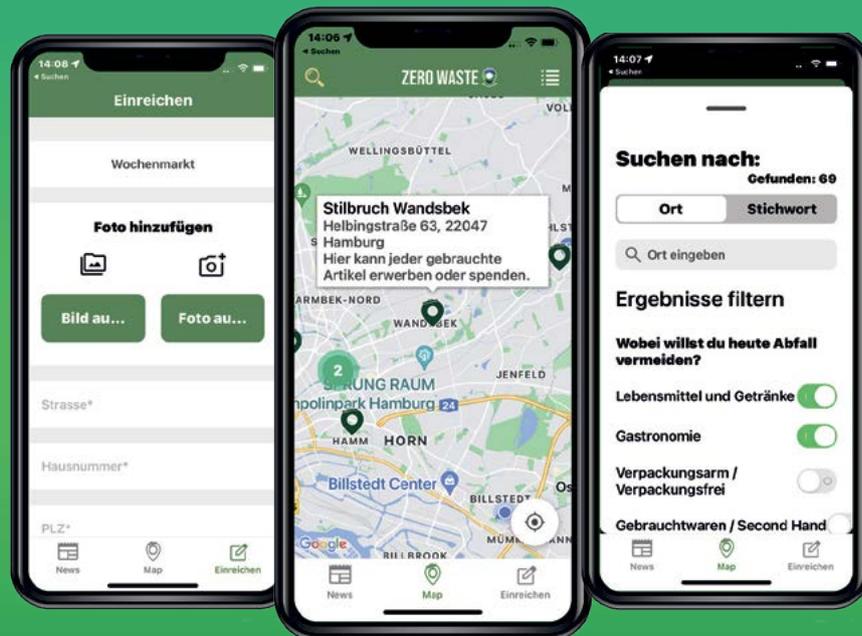
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

#### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

# Befreie dein Leben von Müll und Verschwendung

## ZERO WASTE MAP



Entdecke Unverpackt-Läden, plastikfreie Alternativen, nachhaltige Gastronomie, Vintage Stores, Repair Cafés und Recyclinghöfe in deiner Umgebung.

*Hol dir die App.*  
[WWW.ZEROWASTEMAP.DE](http://WWW.ZEROWASTEMAP.DE)

