

MieterJournal

Mietenspiegel 2023

**Mietlast für
viele kaum noch
zu stemmen!**



Porträt: **Sabine Sommer, Chefin des BUND Hamburg**
Streitthema: **Anwohnerparken**
Stadtteil-Rundgang: **Othmarschen**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin Bawenschew
Inhaber



Michael Bawenschew
Geschäftsführer
Kontaktperson

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE - KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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



Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

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

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge - perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasemotdienst - Tischlermotdienst - 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

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

Editorial



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

die Heizsaison 2023/24 begann mit recht milden Temperaturen, ergiebigem Niederschlägen und der schweren Sturmflut an der Ostsee. Welche Kräfte der Natur wirken können, wurde uns eindrücklich vor Augen geführt. Hamburg muss daraus seine Lehren ziehen und sich vor den Folgen extremer Wetterereignisse schützen.

Ende November brach dann der Winter über uns herein, und eine Phase von Kälte und Schneefall brachten auch den letzten Haushalt dazu, die Heizkörper in Betrieb zu nehmen. Parallel dazu trudelten die Nebenkostenabrechnungen ein – mit teilweise horrenden Nachzahlungen. Das Thema der Energiekosten beschäftigt Sie und auch uns in unserer täglichen Beratung in all seinen Facetten.

Eine Abrechnung ist immer ein Blick in die Vergangenheit. Was 2022 verbraucht wurde, wird jetzt umgelegt. Bei der Prüfung stoßen wir immer wieder auf unrichtige und für unsere Mitglieder nachteilige Abrechnungen. Doch wenn es nichts zu beanstanden gibt und eine hohe Nachzahlung gestemmt werden muss, bleibt häufig die Frage, wie das passieren soll. In diesen Fällen muss der Weg zum Jobcenter oder Grundsicherungsamt angetreten und ein Antrag auf Übernahme gestellt werden. Hierzu ermuntere ich Sie ausdrücklich! Niemand muss sich schämen, bei einer derartigen Belastung auf Hilfe angewiesen zu sein.

Damit die Energiekosten in der Zukunft für uns alle wieder vorhersehbar und bezahlbar werden, sind allerdings politische und rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Es kann nicht

sein, dass Letztverbraucher Preise zahlen müssen, die sich an den Schwankungen des Weltmarkts orientieren. Dazu kommt, dass durch energetische Sanierungen Energie eingespart werden soll und muss. Das Ringen um Regelungen fängt in Europa an, wo die Gebäudeenergie richtlinie verhandelt wird. Deren Festlegungen fließen dann ein ins deutsche Gebäudeenergiegesetz und andere Vorschriften.

Hohe Nachzahlungen: Hilfe in Anspruch nehmen!

Wir erwarten zurecht, dass bei all diesen Regelungen die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens nicht vergessen werden. Dafür werden wir weiter streiten. Und an vielen kleinen Stellschrauben drehen, in jedem Einzelfall. Wussten Sie, dass die CO₂-Abgabe in den nächsten Jahren zu einer erheblichen Verteuerung fossiler Energieträger führen wird, die einfach auf Sie umgelegt werden darf? Vor diesem Hintergrund sollte nirgendwo mehr eine Gas- oder Ölheizung neu eingebaut werden. Bleiben Sie also aufmerksam und lassen Sie nicht nur Ihre Abrechnung, sondern auch die Sanierungspläne Ihrer Vermieterinnen und Vermieter durch uns prüfen.

Wohnen muss bezahlbar bleiben

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser, mit 2023 geht ein Jahr zu Ende, in dem die Konflikte in der Welt noch stärker zugenommen haben. Ich wünsche uns, dass wir 2024 wieder etwas zur Ruhe kommen und hoffe, dass Sie dies in der Weihnachtszeit und zum Jahreswechsel mit lieben Menschen tun können. Danke für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Kommen Sie gut durch diese wilde Zeit

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Janna Luis; Leserbrief
- 5 Meldungen; Erfolgsgeschichte (2); Wussten Sie: Mieter:innen-Schutzgebiet Bernstorffstraße

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Mietenspiegel 2023
- 8 Mietenspiegel-Tabelle
- 9 Interview zur Titelstory: Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 10 Modernisierte Webseite des Mietervereins
- 11 Spekulationsobjekt Holsten-Areal
- 12 Stadtteil-Rundgang (27): Othmarschen
- 14 Kultur in Kaufhausbrachen
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (15): Groß-Hamburg-Gesetz

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Beleuchtung
- 22 BGH-Urteile, Folge 82

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Menschen am Limit: Gefährdetes Miteinander in der Großstadt
- 25 Tod eines Mieters – was Angehörige beachten müssen
- 26 Bahrenfelder Carrée: Mieter wehren sich
- 27 Streitthema Anwohnerparken

Vermischtes

- 28 Porträt: Sabine Sommer, Hamburger BUND-Chefin
- 29 Buchtipp: Der beste Platz zum Leben; Checkliste: Mieterhöhungen; Zahl
- 30 Buchtipp: Haus Michaelsen in Blankenese; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Kreuzworträtsel; Impressum



Titelbild:
Mietenspiegel 2023:
Mietlast für viele kaum noch zu stemmen!
Illustration: Scheerer

LESERBRIEF

Editorial Ausgabe 1/2023

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

meine Enkelin und ihr Partner möchten eine Familie gründen und, wenn möglich, vorher ein Haus kaufen oder bauen. Zum Eigennutz! Nach Ihrer Lesart ist das verachtenswert. Ich schließe daraus, dass Sie und Ihre Mitarbeiter auch alle zur Miete wohnen. Wenn Sie das so nicht gemeint haben, dann sagen Sie es auch nicht so.

Mit freundlichen Grüßen, Sigrid E.

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau E.,

im Editorial heißt es wörtlich: „Maximales Gewinnstreben und Eigennutz gehören verächtlich gemacht und dürfen das Handeln in Chefetagen und Regierungen nicht länger bestimmen.“ Dies richtet sich an Entscheidungsträger in Wirtschaft und Politik; es geht um maximales Gewinnstreben und maximalen Eigennutz, die unsere gesellschaftlichen Ziele in Gefahr bringen. Diese sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und das Erreichen unserer Klimaziele. Wenn Ihre Enkelin ein Haus zur Eigennutzung baut, gehe ich davon aus, dass es sich um ein modernes, klimaneutrales Gebäude handelt. Also verfolgt sie mit ihrem Tun durchaus nicht nur eigennützige, sondern auch gemeinnützige Ziele.

Ich wohne selbst im Eigentum. Und weil ich mich bemühe, die Ressourcen, die mir zur Verfügung stehen, nicht nur eigennützig, sondern auch gemeinnützig zu verwenden, sehe ich darin auch keinen Widerspruch zu dem, was ich im Editorial geschrieben habe.

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,

Betreff: Leserbrief. Per Post an

Mieterverein zu Hamburg,

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.



Fotos: Salewski



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: 8. Januar, 5. Februar, 5. März

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

Meldungen

**Heizspiegel 2023:
Kosten um bis
zu 81 Prozent
gestiegen**

(as) Laut aktuellem Heizspiegel für Deutschland sind die Kosten fürs Heizen im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Grund für die höheren Heizkosten sind die während der Energiekrise für alle Energieträger stark gestiegenen Preise. Das deutlich wärmere Wetter im Winter und die Soforthilfe im Dezember konnten den Kostenanstieg geringfügig abmildern.

So muss ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-Quadratmeter-Wohnung) fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro bezahlen. Das sind 80 Prozent mehr als im Jahr 2021. Auch die Heizkosten für Holzpellets (+ 81 Prozent), Wärmepumpe (+ 50 Prozent) und Heizöl (+ 48 Prozent) sind deutlich gestiegen. Fernwärme ist dagegen nur leicht teurer geworden (+ 5 Prozent).

Der bundesweite Heizspiegel basiert auf einer Auswertung von mehr als 250.000 Energierechnungen und Heizkostenabrechnungen, die die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund jedes Jahr

**WICHTIG!!
Jahresbeitrag 2024**

(mzh) Am 1. Januar 2024 wird der Mitgliedsbeitrag von 81 Euro für den Mieterverein zu Hamburg fällig. Bitte beachten Sie: Der Mitgliedsbeitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Für alle Mitglieder, die uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, ist die Beitragszahlung einfach, denn sie brauchen sich darum nicht zu kümmern, weil der Beitrag automatisch abgebucht wird. Selbstzahler bitten wir, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 11. Januar 2024 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BIC: HASPDE33HAN, IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21; Postbank Hamburg, BIC: PBNKDE33HAN, IBAN: DE11 2001 0020 0228 8202 07.
Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat einfach mit dem Formular „Beitrittserklärung“ (Seite 19) erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an!

veröffentlicht.

Er bietet Mieterinnen und Mietern sowie im Eigentum Wohnenden die Möglichkeit, ihren Heizenergieverbrauch und die Heizkosten zu vergleichen. Ein einfacher zu ermittelnder Wert aus dem Verbrauch und der Wohnungsgröße hilft anhand einer Tabelle, den persönlichen Verbrauch einzustufen. Die Heizspiegel-Broschüre kann auf mieterverein-hamburg.de/ratgeber/betriebs-und-heizkosten/heizspiegel heruntergeladen werden. Mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks des Mietervereins zu Hamburg können Mieterinnen und Mieter auf mieterverein-hamburg.de/online-checks anhand der aktuellen Abrechnung überprüfen, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben. Der Check basiert auf den Referenzwerten des bundesweiten Heizspiegels.

Wussten Sie ...

**... dass es in Hamburg ein
„Mieter:innen-Schutz-
gebiet“ gibt?**

(sd) Mietervertreibung gibt es in jeder deutschen Großstadt.

In Altona leistet eine Gruppe Kreativer seit Jahren Widerstand gegen Investoren. Die Mieterinnen und Mieter eines Werkhofs an der Bernstorffstraße 117 (Foto) haben ihre Werkstätten, Wohnungen und Studios 2018 zu Hamburgs erstem „Mieter:Innen-Schutzgebiet“ erklärt. In dem Vereinsstatut der Mieter-Ini Viva La Bernie e.V. heißt es: „Ist ein Gebiet besonders schön oder selten oder weist es besondere Eigenarten auf, kann es laut § 23 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz gestellt werden.“ Mit dieser Maßnahme wehren sich die dort tätigen Handwerker, Künstler und Anwohner mithilfe prominenter Unterstützer wie Jan Delay, Daniel Richter und Fatih Akin gegen Verdrängung und überzogene Mieterhöhungen, nachdem das Gebäudeensemble an einen Investor verkauft wurde. Der konkrete Schutz-

zweck besteht darin, Menschen, die verlässlich ihre Mieten zahlen, im Gegenzug ein angstfreies Leben und Arbeiten zu ermöglichen. Nun könnte es eine Lösung für die Mieter geben: Die gemeinwohlorientierte Johann-Daniel-Lawaetz-Stiftung will das Ensemble kaufen und per Erbpacht an sie vergeben.



Foto: Szameitat

**Vonovia muss Mietern 13.000 Euro erstatten**

(vs) Für ein Rentnerehepaar in Lurup (Foto) war es wie ein Lottogewinn: Weil es gegen die Vonovia mithilfe des Mietervereins zu Hamburg wegen einer ungerechtfertigten Modernisierungsmieterhöhung vor Gericht gezogen war und den Prozess gewonnen hat, klingelt es kräftig in der Kasse. Das Amtsgericht Altona (Az. 314b C 267/21) verdonnerte das Wohnungsunternehmen dazu, rund 13.000 Euro an zuviel gezahlten Mieten zurückzuzahlen. Das Gericht stellte in seinem Urteil fest, dass die Vonovia das Mieterhöhungsbegehren nicht ausreichend begründet hatte. Das Unternehmen muss die wegen des formalen Fehlers gezahlte Mieterhöhung nicht nur erstatten – sie ist auch unwirksam! Das heißt: Die Vonovia muss den ab Juli 2015 monatlich 144,02 Euro erhobenen Modernisierungszuschuss zurücküberweisen – insgesamt rund 13.000 Euro! „Wichtig war in diesem Verfahren, dass nicht nur die Rückforderung der gezahlten Mieterhöhung geltend gemacht wurde, sondern

gleichzeitig im Wege der Feststellungsklage auch die Feststellung der Unwirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhung erreicht wurde“, erklärt Rechtsanwalt Lutz Witt, der die Mieter im Auftrag des Mietervereins vor Gericht vertreten hat. Der Jurist macht den Mietparteien in der Luruper Wohnanlage Mut, die noch nicht geklagt haben: „Selbst wenn die formalen Fehler, auf denen das Urteil des AG Altona beruht, nicht greifen sollten, so ist bei Modernisierungsmieterhöhungen immer zu prüfen, ob in der Umlage nicht auch Kosten für Instandsetzungen enthalten sind, die nicht umgelegt werden dürfen.“



Foto: stahlpress

Mieten kaum noch zu stemmen

Hamburger Mietenspiegel 2023: Mietende müssen im Schnitt 54 Cent pro Quadratmeter mehr zahlen als vor zwei Jahren

Von Volker Stahl

Auf Hamburgs Mieterinnen und Mieter rollt die nächste Kostenlawine zu: Nicht nur die Lebenshaltungs- und Energiekosten schnellen in die Höhe – auch die Mieten steigen weiter! Im Vergleich zum Jahr 2021 erhöhten sich die Kaltmieten in der Hansestadt um 5,8 Prozent (54 Cent) – von durchschnittlich 9,29 auf 9,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ergibt sich aus dem von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) alle zwei Jahre erhobenen Mietenspiegel, für den die „ortsüblichen Mieten“ ermittelt werden. Stichtag für die aktuelle Erhebung ist der 1. April 2023. Damit konnte der drastische Anstieg – zuletzt waren es 7,3 Prozent – zwar abgemildert werden, doch die Mieten kennen weiter nur eine Richtung: nach oben!

„Wir stehen gut da, haben aber einen angespannten Wohnungsmarkt“, konstatierte Monika Thomas, Staatsrätin der Stadtentwicklungsbehörde, die die erkrankte Senatorin Karen Pein (SPD) bei der Präsentation des Mietenspiegels vertrat. Die Zahlen, die die Staatsrätin vorstellte, dürften allen nicht im Eigentum lebenden Hamburgerinnen und Hamburgern kaum gefallen, vor allem den in Altbauten Wohnenden. In diesem Segment (bis zum Baujahr 1918) und bei Wohnungen in Häusern mit der Baualtersklasse 1968 bis 1977 stiegen die Mieten überdurchschnittlich um 7,3 Prozent. Ein aktuelles Zahlenbeispiel: Wer in einer weniger als 41 Quadratmeter großen Altbauwohnung lebt, zahlt im Schnitt eine Nettokaltmiete von 13,06 Euro pro Quadratmeter. Stärkere Anstiege gab es auch bei Wohnungen, die zwischen 1968 und 1977 erbaut wurden. Monika Thomas vermutet „energetische Sanierungen“ als Grund.

„Angespannter Hamburger Wohnungsmarkt“

Auch „gute Wohnlagen“ haben sich überdurchschnittlich – um 6,8 Prozent – verteuert. „Normale Wohnlagen“ verzeichnen dagegen nur einen Anstieg von 5,4 Prozent. Neben den im Wohnlagenverzeichnis kategorisierten Wohnlagen sind die Wohnungsgröße und die Baualtersklasse die für den Mietenspiegel entscheidenden Parameter.

In 32 der 70 ausgewiesenen Felder des Mietenspiegels 2023 zeigt sich ein Anstieg des Mittelwertes unterhalb der Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,8 Prozent seit 2021. In 31 Feldern liegt der Anstieg der Mittelwerte bei über 5,8 Prozent.

Für den neuen qualifizierten Hamburger Mietenspiegel wurden rund 18.000 Mietparteien und Vermieterinnen und Vermieter



nach dem Zufallsprinzip ausgewählt, zu 13.520 Wohnungen sind Rückmeldungen eingegangen. Unzustellbare Schreiben und Ausfälle aus gesundheitlichen Gründen angenommen, ergibt das eine Rücklaufquote von 82 Prozent – ein guter und aussagekräftiger Wert! Anders als früher war die Teilnahme an der pseudonymisierten Befragung auf Basis des Mietenspiegelreformgesetzes verpflichtend. Der für den Mietenspiegel relevante Bestand umfasst 568.000 der 992.600 Wohnungen in der Elbmetropole. Preisgebundene Sozialwohnungen und mehr als sechs Jahre alte Bestandsmieten flossen nicht in den Mietenspiegel ein.

Altbauten und Wohnklasse „1968 bis 1977“ teurer

Bei der Erstellung des Mietenspiegels 2023 wurde im Vorfeld ein Methodenstreit ausgefochten. Nach langen Verhandlungen zwischen Behörde, Vermieterverbänden und Mietervereinen wurde der Methoden-

wechsel für das Jahr 2025 fest vereinbart. Zudem bleiben im aktuellen Mietenspiegel die höchsten 2,5 Prozent aller Mieten unberücksichtigt (bisher 0,5 Prozent) und es wird Anfang 2024 eine Arbeitsgruppe gebildet, die eine Methode zur Streichung rechtswidriger Mieten aus dem nächsten Mietenspiegel erarbeitet.

Dieser Kompromiss wurde vom Mieterverein zu Hamburg akzeptiert, der damit als einziger Mieterverein der Stadt den Mietenspiegel 2023 anerkennt. Die Verbände der Vermieter hatten sich gegen einen geplanten Methodenwechsel bei der Berechnung der Mittelwerte – statt des arithmetischen Mittels sollte der Median angewendet werden – zur Wehr gesetzt und drohten, den Mietenspiegel nicht anzuerkennen, weil sie fürchteten, weniger hohe Mieten durchsetzen zu können. „Mit der nun geschaffenen Kompromisslösung ist durch den Einsatz des Mietervereins zu Hamburg sichergestellt, dass wir die Renditeinteressen der Vermieter in den nächsten zwei Jahren im Zaum halten“, sagte Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse. Die Wohnungswirtschaft hat sich im Gegenzug dazu verpflichtet, einen Mietenspiegel 2025 auch mit veränderter Methodik anzuerkennen und damit zu beachten. „Dies hätten wir nicht erreicht, wäre der Mietenspiegel 2023 in der jetzigen Form nicht zustande gekommen“, so Bosse.

München und Stuttgart noch teurer als Hamburg

In der Hamburger Politik gingen die Reaktionen auf den neuen Mietenspiegel weit auseinander. Während Anke Frieling (CDU) dem rot-grünen Senat vorwarf, den Mietenspiegel „mit statistischen Tricks“ niedrig zu halten, bezeichnete Olaf Duge (Grüne) ihn als „Hoffnungsschimmer“. Martina Koeppen (SPD) verwies darauf, dass die Zahlen aus dem aktuellen Mietenspiegel im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen wie München, Stuttgart oder Frankfurt am Main „gemäßigt“ seien und sogar unterhalb der Inflationsrate lägen. Das helfe den hiesigen Mieterinnen und Mietern nicht, meint dagegen Heike Sudmann (Linke): „Mietendeckel heißt das Zauberwort, damit das Wohnen in Hamburg auch bei schmalem Portemonnaie bezahlbar wird.“



Sudmanns Vorschlag korrespondiert mit der Politik des Deutschen Mieterbunds (DMB), der die Senkung der Kappungsgrenze für Kaltmieten von 15 auf 11 Prozent fordert. Das hat die Ampel-Koalition im Bund trotz vollmundiger Ankündigung bisher nicht hinbekommen – weil die FDP im Interesse der Wohnungseigentümer wacker dagegen hält. Deshalb ist es weiter möglich, die Miete binnen drei Jahren um maximal 15 Prozent zu erhöhen – Indexmietverträge ausgenommen.

„Renditeinteressen im Zaum gehalten“

Der Hamburger Mieterspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB errechnet aus Mieten, die in den



letzten sechs Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden. Berücksichtigung finden ausschließlich Wohnungen, bei denen eine Veränderung stattgefunden hat – in der Regel durch einen neuen Mietvertrag oder eine angepasste Miete.



Heute beziehen sich nahezu alle Vermieter bei Mieterhöhungen auf den unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erstellten Mietenspiegel. Gerichte betonen immer wieder, dass die Aussagekraft des Mietenspiegels der von Vergleichswohnungen oder anderer Begründungsmittel überlegen ist. Doch nicht immer herrscht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich der konkreten Einordnung der Wohnung in der Spanne des passenden Rasterfelds. Häufig kommt es vor, dass Wohnungsunternehmen die ortsübliche Vergleichsmiete für ihre Wohnungen ohne Differenzierung am obersten Spannenwert des Mietenspiegels ansetzen.

„Mehr zahlen oder ausziehen!“

Unerfahrene, rechtsunkundige und gierige Privatvermieter langen bisweilen besonders dreist zu, wie ein Fall aus Eißendorf im Bezirk Harburg zeigt. Dort wohnt Susanne S. seit 14 Jahren in einer 50 Quadratmeter großen Zwei-Zimmer-Wohnung, für die sie momentan 310 Euro kalt plus 80 Euro Betriebskosten zahlt. Einige Jahre nach dem Tod der im Haus lebenden Vermieterin verkaufte die Erbengemeinschaft die Wohnung der Mieterin. Die Tochter des neuen Eigentümerhepaars Yusuf und Fatma I. meldete sich bei S. und verlangte plötzlich 845 Euro zuzüglich Betriebskosten. „Das war ein sehr plumper Auftritt“, ärgerte sich die Mieterin, die sich zudem anhören musste, ihr stehe es ja frei auszuziehen, falls sie sich die neue Miete nicht leisten könne.

Mietenspiegel stoppt dreiste Vermieter

Susanne S. trat umgehend in den Mieterverein ein. Dort wies Rechtsanwältin Inge Würfel das völlig unbegründete und absurde Mieterhöhungsbegehren vom 31. Oktober zurück und bot an: „Selbstverständlich wird unser Mitglied im Falle einer wirksamen Mieterhöhung die erforderliche Zustimmung leisten.“ Es kam anders. „Auf

unser Schreiben hat der Vermieter nicht reagiert. Dafür teilte er uns mit E-Mail vom 4. Dezember mit, dass er unserem Mitglied eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen hat“, sagt Inge Würfel. Man kann es ja mal versuchen. „Durch diese offensichtlich unbegründete Drohung braucht sich die Mieterin aber nicht einschüchtern zu lassen“, so die erfahrene Mietrechtsberaterin Würfel.

Solange ein Mietenspiegel rechtsverbindlich gilt, haben derartige Phantasiemieterhöhungen keine Chance. Aktuell gilt: Wenn seriöse Vermieter auf Basis des neuen Mietenspiegels die Mieten noch im Dezember erhöhen, muss diese nach einer Überlegungsfrist von drei Monaten ab April 2024 gezahlt werden. Flattert die Mieterhöhung gnädigerweise erst im Januar ins Haus, dann ist der höhere Mietzins erstmals im Mai fällig. Aktuell können Vermieter die Grundmiete gemäß §§ 558 ff. BGB um maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen.

Wie immer nach dem Erscheinen des Mietenspiegels appelliert der Mieterverein an alle Mieterinnen und Mieter in Hamburg, keine Mieterhöhung ungeprüft zu akzeptieren. „Jede unberechtigte Mieterhöhung benachteiligt nicht nur den unmittelbar betroffenen Haushalt, sondern führt auch dazu, dass die überhöhten Mieten die Grundlage des nächsten Mietenspiegels bilden und damit ursächlich für den starken Anstieg der ortsüblichen Miete in Hamburg sind“, so Bosse. „Nutzen Sie die schnelle Hilfe unseres Online-Checks!“ ■

Info

Der Online-Check zur Mieterhöhung des Mietervereins gibt einen ersten Hinweis darauf, ob die geforderte Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Der Check steht allen Hamburger Mieterinnen und Mietern auf mieterverein-hamburg.de/online-checks kostenlos zur Verfügung. Interessierte erhalten außerdem unter der Mieter-Hotline 040 / 8 79 79-345 allgemeine Auskünfte zu Mieterhöhungen und können sich auf mieterverein-hamburg.de/ratgeber/mieterhoehung informieren.



Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2023)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2023“ genau beachtet werden.

Bauklassen/Bezugsfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)																					
		bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2016	2016 bis 2022													
Wohnlage	Ausstattung	Wohnfläche	C		F		H		I		K		L		M		N		O				
			Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	
Normal	25 m² bis unter 41 m²	1	13,06	10,22	9,53	7,28-11,78	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	9,94	7,49-12,34	
		2	11,28	9,38	8,70	7,54	6,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	8,62	6,43-11,39	
		3	11,57	8,71	8,49	6,93	6,11-8,03	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87	6,75	5,88-7,87
Normal	41 m² bis unter 66 m²	4	10,80	9,19	8,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74	9,19	6,89-12,74
		5	10,64	11,27	9,64-13,03	12,85	10,64-15,21	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14	14,73	12,00-17,14
		6	12,82	11,09	8,87-13,33	10,57	7,97-13,12	11,98	9,28-14,47	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38	11,28	8,32-14,38
Gute	25 m² bis unter 41 m²	7	13,62	12,00	11,13	9,21	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	11,05	7,94-13,66	
		8	12,54	12,29	10,00-16,30	12,29	11,05	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96	11,31	9,20-12,96
		9	12,94	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52	12,73	10,42-14,52

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Interview: Torsten Flomm,
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg

„Der Mietenspiegel ist ein bewährtes Instrument“

Anlässlich der Präsentation des neuen Mietenspiegels sprach *MieterJournal*-Redakteur Volker Stahl mit dem Hamburger Grundeigentümer-Chef Torsten Flomm.



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

Die Mieten steigen weiter. Haben Sie mit dieser Entwicklung gerechnet?

Dass die Mieten steigen, ist für mich nicht überraschend. Denn für die Vermieter steigen ja auch die Kosten, etwa für Handwerker. Da ist es aus meiner Sicht vollkommen normal, dass auch die Mieten steigen. Und außerdem steigen die Mieten ja nicht überall und für jeden. Dieses Argumentieren mit dem statistischen Mittelwert über alle Mieten eines Mietenspiegels halte ich für falsch. Man muss sich die Rasterfelder ansehen, in denen die Mieten besonders stark gestiegen sind. Aber man darf auch nicht übersehen, dass die Mieten in vielen Rasterfeldern gleich bleiben.

Gilt der Mietenspiegel eigentlich für alle Hamburger Mietwohnungen?

Fast für alle Wohnungen. Der Mietenspiegel gilt nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Denn für diese Objekte werden gar keine Mieten erhoben. Und er gilt nicht für Wohnungen, für die er keine Werte enthält und das entsprechende Rasterfeld leer ist. Das ist bei einer wechselnden Zahl der Rasterfelder der Fall, für die bei der Erhebung zu wenig Mieten ermittelt wurden.

Wie viele Ihrer Verbandsmitglieder vermieten Wohnungen, auf die der Mietenspiegel anwendbar ist?

Etwa die Hälfte unserer Mitglieder sind reine Selbstnutzer. Also etwa 16.000 Mitglieder. Die andere Hälfte sind Vermieter – mit einem Bestand von einer Wohnung bis hin zu ganz vielen Wohnungen. Wir wissen gar nicht, wer wie viele Wohnungen besitzt. Die Beiträge für unsere Mitglieder berechnen wir nach Mieteinnahmen, nicht nach Zahl der Wohnungen. Daher haben wir das nie abgefragt. Darunter sind natürlich auch wieder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber die meisten Wohnungen werden in den Mietenspiegel fallen.

Viele Mieter sehen im Mietenspiegel ein Instrument für Mieterhöhungen, da er alle zwei Jahre regelmäßig eine Mieterhöhungswelle auslöst ...

Das kann man auch anders sehen, denn nicht in jedem Rasterfeld steigen die Mieten alle zwei Jahre. Aber unabhängig davon ist der Mietenspiegel ja gerade ein gesetzliches Begründungsmittel für eine Mieterhöhung. Das ist nun einmal seine gesetzlich vorgesehene Aufgabe. Und man darf nicht vergessen, dass er ja durchaus auch eine mietenbegrenzende Wirkung hat. Denn es geht eben gerade nicht, dass jeder Vermieter die Mieterhöhung verlangen kann, die er sich ausgedacht hat, sondern nur die, die eine Stütze im Mietenspiegel findet.

Halten Sie es für richtig, dass nur die Mieten erfasst werden, die sich in den vergangenen sechs Jahren verändert, also erhöht haben?

Na ja, der Mietenspiegel soll doch ein Spiegel des Marktgeschehens sein. Da finde ich es schon schwierig, wenn sechs Jahre alte Mieten zur Begrenzung einer Mieterhöhung herangezogen werden sollen. Aber gut, das ist jetzt seit 2020 die Gesetzeslage und damit müssen wir uns abfinden.

Was ist das Besondere am Mietenspiegel 2023?

Es ist ein Mietenspiegel, der in Zeiten multipler Krisen erstellt wird. Corona, Inflation und Wirtschaftskrise, erhebliche Einbrüche bei den Neubauten und Ukraine-Krieg – all das hat natürlich auch Auswirkungen auf den Mietmarkt. Ich bin sehr gespannt, wie sich das am Ende auf die Mieten auswirken wird. Vor allem die Entwicklung im Wohnungsmarkt wird sich auswirken. Wenn etwa wohlhabendere Menschen vom Erwerb von Wohneigentum Abstand nehmen oder schlicht nichts mehr zum Kauf finden, wird das erhebliche Auswirkungen auf das Geschehen am Mietmarkt haben.

Es soll im Arbeitskreis Mietenspiegel geknirscht haben. Was passt Ihrem Verband nicht?

Es hat im Arbeitskreis Mietenspiegel nicht geknirscht. Die Senatorin hatte angekündigt, die Systematik bei der Ermittlung der Mittelwerte im Mietenspiegel zulasten der Vermieter ändern zu wollen. Darum gab es

Streit. Mit dem Arbeitskreis hatte das alles nichts zu tun. Natürlich haben wir eine kurze Zeit darüber nachgedacht, aus dem Arbeitskreis auszuschneiden, wenn es tatsächlich zu dieser Änderung der Systematik schon 2023 gekommen wäre. Aber das hat nichts mit der Arbeit im Arbeitskreis zu tun. Die ist immer entspannt und erfolgreich gewesen.

In welchen Punkten gibt es die größten Differenzen zwischen den Positionen der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine?

Beide Interessengruppen gehen mit höchst unterschiedlicher Zielsetzung in die Beratungen über einen neuen Mietenspiegel. Die Mieterorganisationen möchten nach Möglichkeit alle Möglichkeiten ausnutzen, um den Mietanstieg zu begrenzen. Die Vermieterverbände sind mit der entgegengesetzten Zielrichtung unterwegs. So vertreten wir Interessen und die Behörde muss am Ende entscheiden.

Sehen Sie eine Alternative zum Mietenspiegel?

Ich halte den Mietenspiegel für ein bewährtes Instrument für einen halbwegs gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Beide Seiten wünschen sich vielleicht andere Werte. Mancher Vermieter mag vielleicht auch das ganze System der Mietpreisbegrenzung nicht. Ich finde, das System der ortsüblichen Vergleichsmiete hat sich im Großen und Ganzen bewährt.

Gibt es Erkenntnisse aus dem aktuellen Mietenspiegel, die Sie besonders beunruhigen?

Ich bin der Meinung, dass jetzt Schluss damit sein muss, ständig Veränderungen zulasten der Vermieter vorzunehmen. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre war so ein Schritt. Die Einführung des Medians als Mittelwert wird der nächste sein. Ich halte das für zu kurz gedacht. Wenn die Kosten allgemein steigen, müssen auch die Mieten steigen. Sonst scheiden gerade die vielen privaten Vermieter irgendwann aus dem Markt aus. ■

Bessere Übersicht und zeitgemäßes Design

Mieterverein zu Hamburg präsentiert neue Webseite: Mieterinnen und Mieter finden alle wichtigen Informationen jetzt noch schneller

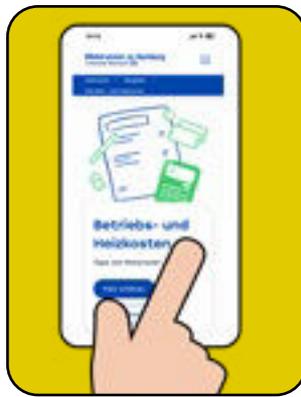
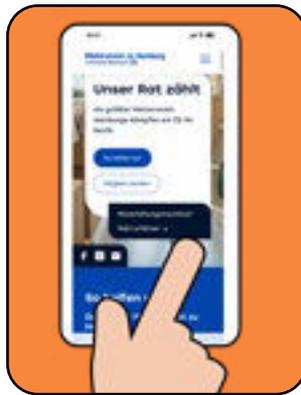
Von Anna Salewski

Rund zehn Monate dauerte es vom ersten Brainstorming bis zum Relaunch der Webseite Anfang November. Viel Arbeit, aber auch viel Experimentierfreude sind in die Entwicklung eines zeitgemäßen Webauftritts für den Mieterverein geflossen. Dieser soll nicht nur Mitgliedern dienen, sondern auch die Mitarbeiter entlasten und darüber hinaus allen Hamburger Mieterinnen und Mietern dabei helfen, schnell Antworten auf die drängendsten Fragen rund um ihr Wohnverhältnis zu finden.

Rund sieben Jahre nach dem Livegang der alten Webseite brauchte das Internetangebot des Mietervereins eine Auffrischung. Mit der Lichtblick Digital GmbH, einer Hamburger Agentur, fand der Mieterverein zu Hamburg den richtigen Partner für das Projekt. Die Designentwürfe, aber auch die Logik des Webseiten-Aufbaus, die Lichtblick dem Mieterverein präsentierte, überzeugten schnell.

Dabei war es die größte Herausforderung, die Menge an Informationen, die der Mieterverein Hamburgs Mieterinnen und Mietern seit jeher online zur Verfügung stellt, so zu ordnen und aufzubereiten, dass Suchende noch schneller ans Ziel gelangen. Dafür entwickelte die Agentur eine Drei-Ebenen-Struktur. Auf der ersten Ebene finden Besucher die Startseite mit den wichtigsten Kontaktmöglichkeiten, Informationen zum Verein und zur Mitgliedschaft, der Möglichkeit, den Newsletter zu abonnieren und Links zu anderen wichtigen Seiten wie der Mediathek. Weitere zentrale Seiten der ersten Ebene können über die Navigationsleiste ganz oben auf jeder Seite angesteuert werden. Dazu gehört die Seite „So helfen wir“, auf der Usern unter anderem erklärt wird, wie der Mieterverein seine Mitglieder unterstützt und wie sie Mitglied werden können. Außerdem werden Fragen zu den Vorteilen einer Mitgliedschaft und zur Rechtsschutzversicherung beantwortet.

Die Seite „Ratgeber“, ebenfalls über die Navigationsleiste erreichbar, bietet einen Überblick über die sechs wichtigsten Beratungsthemen: Betriebs- und Heizkosten, Wohnungsmängel, Mieterhöhung, Kündigung, Verträge und Verpflichtungen und Modernisierung. Verschiedene Aspekte dieser übergeordneten Themen werden auf insgesamt 25 Unterseiten näher erklärt. So findet sich zum Beispiel im Bereich „Mieterhöhung“ sowohl eine Unterseite zum „Mietenspiegel“ als auch eine zur „Indexmiete“. Wer ein spezielles Thema sucht und dieses nicht auf Anhieb findet, kann zudem im Glossar „Mietwissen



A-Z“ nach dem Stichwort fahnden. Außerdem begleitet eine Suchfunktion den User überall auf der Webseite, im kleinen Menü, das im rechten Bildrand mitschwebt, und zur Suche, einer Möglichkeit dem Verein beizutreten, den Online-Checks und den Kontaktinformationen verlinkt.

Auch der Mitgliederbereich „Mein Mieterverein“ bekommt auf der neuen Webseite eine prominente Platzierung ganz rechts in der Navigationsleiste. Mit der fortschreitenden Digitalisierung der Arbeitsabläufe des Mietervereins wird der Mitgliederbereich immer wichtiger. Mitglieder können dort nach der Registrierung eine neue Beratung starten und die benötigten Unterlagen hochladen. Auf diesem Wege können sie effizient und zielgerichtet beraten werden. Die Kommunikation mit dem Rechtsberater oder der Rechtsberaterin läuft längst hauptsächlich per E-Mail – auf Wunsch findet eine Beratung natürlich auch vor Ort oder telefonisch statt.

Weiter findet sich in der Navigationsleiste auch die neue Mediathek. Hier sind alle Pressemitteilungen, Meldungen, Mieter Tipps, Gerichtsurteile, Newsletter und Statistiken untergebracht. Nutzer können nach Stichworten suchen (zum Beispiel „Mieterhöhung“) oder nach einer Kategorie filtern (zum Beispiel „Statistiken“), sodass ihnen die gewünschten Beiträge angezeigt werden.

Auch das *MieterJournal* ist in der Mediathek platziert. Hier können alle Ausgaben seit 2017 digital durchgeblättert werden. User finden in der Mediathek auch einen Link zum neuen Pressespiegel, in dem alle Berichte und Beiträge gebündelt und verlinkt werden, in denen der Mieterverein zitiert wird. So möchte der Verein den Besuchern der Webseite einen wichtigen Teil seiner Arbeit zeigen: Denn als Interessenvertretung von Hamburgs Mieterinnen und Mietern versteht sich der Mieterverein auch als ihre „Stimme“ und beteiligt sich an der öffentlichen Diskussion rund um das Thema Mieten und Wohnen.

Auch die Mitarbeiter des Mietervereins sind auf der Webseite präsent. So findet sich im Bereich „Über uns“ eine Vorstellung der verschiedenen Abteilungen mit Fotos und Kontaktmöglichkeiten. Außerdem wirbt der Mieterverein auf der Seite „Jobs“ für sich als Arbeitgeber und stellt die freien Stellen dort vor.

In der neuen Rubrik „Erfolgsgeschichten“, die Webseiten-Besucher unter anderem auf der Startseite finden, wird von den Erfahrungen der Mitglieder erzählt, die mit Unterstützung des Mietervereins auf ihr Recht bestanden haben. Denn die Beratungspraxis zeigt: Vielen Mieterinnen und Mietern fällt es schwer, sich gegen überhöhte Mietforderungen, falsche Abrechnungen und unrechtmäßige Gebühren zu wehren. Bei diesen und vielen anderen Problemen scheuen sie eine Auseinandersetzung mit der Vermieterseite, weil sie negative Konsequenzen für ihr Mietverhältnis befürchten. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist derart angespannt, dass viele Menschen ganz einfach Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren. Die „Erfolgsgeschichten“ sollen deutlich machen, dass es sich lohnt, mutig zu sein. Sie werden hoffentlich viele Mieterinnen und Mieter motivieren, sich gegen unrechtmäßige Forderungen und Ungerechtigkeiten zu wehren. Der Mieterverein steht dabei natürlich an ihrer Seite. ■

Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Wie gefällt Ihnen unsere Webseite? Vermissen Sie etwas? Wir freuen uns über Anregungen und konstruktive Kritik. Schreiben Sie uns an: info@mieterverein-hamburg.de



„Stadt setzt auf das Prinzip Hoffnung“

Das Holsten-Areal liegt seit Monaten brach, Quantum und die SAGA stehen in den Startlöchern

Von Reinhard Schwarz

Wer derzeit das Holsten-Areal umrundet, dürfte erschüttert sein: Dort tut sich aktuell nichts. Das Baugrundstück sieht aus wie nach einem Luftangriff, einige ältere Gebäude stehen noch, andere sind platt gemacht. Dabei fing alles so hoffnungsfroh an: 1.500 Wohnungen für etwa 3.300 Menschen sowie Büros, Gewerbe, Einzelhandel und ein Hotel sollten auf der Fläche entstehen.

„Mit dem Umzug der Brauerei in den Süden gewinnen wir zugleich ein Filetstück für den Wohnungsbau und ein attraktives neues Quartier mitten in Altona“, frohlockte im Juli 2016 der damalige Hamburger Bürgermeister Olaf Scholz (SPD). Schon im Jahr 2020 sollte sich das Areal „nach und nach mit Leben füllen“, prophezeite das vom Bezirk Altona herausgegebene Magazin „Holstenareal neu denken“.

Es sollte anders kommen. Zunächst erwarb die Düsseldorfer Gerchgroup AG 2018 das 86.500 Quadratmeter große Grundstück vom dänischen Braukonzern Carlsberg, zu dem auch Holsten gehört. Kaufpreis damals: etwa 150 Millionen Euro. Anschließend kaufte die SSN Development das Gelände. „Ein Lebensraum für rund 3.300 Menschen zum Arbeiten, Wohnen, Flanieren und Einkaufen“ werde hier entstehen, schwärmte SSN-Chef Bernhard Hansen. Der Baubeginn war nunmehr für 2021 geplant, Erstbezug in 2024.

Als dritter „Investor“ schlug die Consus Real Estate zu, eine Tochter der Adler Group AG, und erwarb die Fläche zum Preis von angeblich 320 Millionen Euro. Damit verdoppelte sich der Wert der Holsten-Fläche spekulationsbedingt innerhalb weniger Monate. Experten bezweifeln, ob bei diesen Summen noch bezahlbarer Wohnungsbau möglich ist. Doch nachdem 2021 bekannt

wurde, dass die Adler Group hoch verschuldet

ist und Immobilien verkaufen muss, stellt sich die Frage, wie es mit dem Holsten-Areal weitergehen soll.

Das Immobilien-Karussell dreht sich nun weiter, es gibt neue Bewerber für das „Filetstück“. So bekundeten vor einiger Zeit neue Player ihr Kaufinteresse. Auf Nachfrage des *MieterJournals* erklärte Quantum: „Die SAGA Unternehmensgruppe und Quantum hatten Ende Juni 2022 ihr Interesse bekundet, dieses gemeinsam zu erwerben. Das Angebot steht weiterhin. Wir sind unverändert zuversichtlich, durch den Ankauf und die Entwicklung dieses für die Stadt bedeutenden Areals in bewährter Partnerschaft unseren Beitrag zu leisten.“

Zum aktuellen Stand der Verhandlungen sind von den Akteuren nur Absichtserklärungen zu erfahren, aber keine konkreten Ergebnisse. So sagte André Stark, Pressesprecher der Stadtentwicklungsbehörde: „Die SAGA und der Projektentwickler Quantum haben erst kürzlich ihr Interesse am Holsten-Areal erneut bekräftigt. Wir freuen uns sehr über das Engagement der beiden Partner, denn die Stadt hat selbstverständlich ein großes Interesse, dass Hamburgs städtebaulichen Ziele auf dem Holsten-Areal erreicht werden.“ Mike Schlink, Pressesprecher des Bezirksamts Altona, erklärte: „Das Bezirksamt Altona hat die Kaufabsichten von SAGA und Quantum zur Kenntnis genommen und wird die weitere Entwicklung sehr aufmerksam verfolgen. Zu aktuellen Verhandlungsständen hat das Bezirksamt Altona keinerlei Kenntnis. Entscheidend für das Bezirksamt bleibt, dass auf dem Gelände Wohnungsbau realisiert und eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung vorangetrieben wird.“

Derweil wächst die Kritik vor Ort. Als Ursünde gilt vielen der noch unter Olaf Scholz eingefädelt Deal, wonach die Hansestadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet und das „Objekt“ damit den Immobilienentwicklern in den Rachen warf. So verdeutlichte Sven Hielscher,

Bezirksfraktionschef der Altonaer CDU: „Es war allerdings ein strategischer Fehler unter dem damaligen Bürgermeister Olaf Scholz, das innerstädtische Grundstück von Carlsberg nicht direkt zu erwerben, zumal die Stadt einen Fürsorgeauftrag hat, Wohnungen zu schaffen. Dazu hat sie das Instrument über die Bodenankaufspolitik in der Hand. Zu der Zeit hätte man das Grundstück noch zu einem Bruchteil des Preises erwerben können, den die Adler Group zuletzt bezahlt hatte.“

Seit Jahren macht zudem die Initiative „Knallt am Dollsten“ mobil und fordert eine höhere Zahl an Sozialwohnungen statt dem bisher üblichen Anteil von einem Drittel. Auch sollten „gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen wie Genossenschaften“ zum Zug kommen. Die Initiative sprach sich weiter dafür aus, der Bezirk möge sich beim Senat für eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ einsetzen, durch die die Stadt weitreichende Befugnisse erhält, um ihre Planungsziele umzusetzen. Bezirk und Stadtentwicklungsbehörde lehnten dieses ab.

Theo Bruns von „Knallt am Dollsten“ äußert scharfe Kritik an den Beteiligten: „SAGA und Quantum haben ihr Kaufinteresse seit Juni 2022 wiederholt öffentlich kundgetan und genießen dabei die öffentlich bekundete Unterstützung der Hamburger Politik. Getan hat sich gar nichts. Auch hier bestätigt sich unsere Kritik, dass die Politik sämtliche Instrumente aus der Hand gegeben hat – wie zum Beispiel die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Paragraph 165 (Baugesetzbuch, d. Redaktion), um ihre Interessen (zum Verkauf des Geländes an ihr genehme Investoren) auch real durchzusetzen.“ Die Stadt setze jetzt auf das „Prinzip Hoffnung“. Sprich: auf das ungleiche Duo SAGA und Quantum. ■

1.500 Wohnungen für etwa 3.300 Menschen sollten auf dem ehemaligen Holsten-Areal in Altona entstehen. 2024 sollen die ersten von ihnen bezugsfertig sein. Doch derzeit stocken die Arbeiten auf dem einstigen Brauereigelände.



Stadtteil-Rundgang (27)

Auf Ringelnetz' Spuren

Mit Peter Hülsing durch Othmarschen

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

Als wir bei Peter Hülsing anfragten, ob er Lust habe, uns den Stadtteil Othmarschen bei einem Spaziergang vorzustellen, war er gleich Feuer und Flamme. Er fragte, ob wir das bekannte Ringelnetz-Gedicht von den Ameisen kennen würden. Als Treffpunkt schlug er den Standort der Skulptur mit den Krabbeltieren vor: „Kann man gar nicht verfehlen, direkt an der Elbchaussee, Ecke Liebermannstraße.“

Othmarschen gehört zum Bezirk Altona und zu den schönsten, aber auch teuersten Stadtteilen Hamburgs. Das Straßenbild des Viertels zwischen Altona und Nienstedten beeindruckt mit viel Grün, Landhäusern und prächtigen Villen am Elbhang mit traumhaften Ausblick auf den Strom. Einige Zufahrten zu den parkartigen Anwesen werden von dezent installierten Kameras beobachtet. Hier haben sich Mitglieder des hanseatischen Geldadels häuslich eingerichtet, aber auch zahlreiche Neureiche fühlen sich an diesem attraktiven Standort offensichtlich wohl.

Aber zurück zu den Ameisen. Das Gedicht „Die Ameisen“ veröffentlichte Joachim Ringelnetz 1912 in dem Gedichtband „Die Schnupftabakdose. Stumpfsinn in Versen und Bildern“ und so beginnt: „In Hamburg lebten zwei Ameisen, die wollten nach Australien reisen. Bei Altona auf der Chaussee da taten ihnen die Beine weh, und da verzichteten sie weise dann auf den

letzten Teil der Reise.“ Voller Vorfreude treffen wir am Treffpunkt ein, unser Stadtteilführer Peter Hülsing ist bereits da. Nur von den Ameisen ist weit und breit nichts zu sehen. Die Bronzeskulptur, die der Bildhauer Peter Schröder im Jahre 2014 erstmals im Auftrag der Alfred-Toepler-Stiftung schuf, ist verschwunden, stellen wir enttäuscht fest.

Ameisenskulptur – beliebt und oft geklaut

„Das ist leider nicht das erste Mal, dass die Ameisen sich aus den Staub gemacht



Von dem ursprünglichen Dorfkern ist nur der reetgedeckte Röperhof geblieben, in dem sich heute ein Restaurant befindet.

haben“, stellt unser Begleiter wenig überrascht fest. Zuletzt habe die Toepler-Stiftung sogar einen Finderlohn in Höhe von 1.000 Euro für denjenigen ausgelobt, der



Peter Hülsing liebt in Othmarschen die Nähe zur Elbe.

die Bronze-Krabbler wieder zurückbringt. Solange wollen wir aber nicht warten und beschließen, erst mal einen Blick auf die Loki-Schmidt-Schule ganz in der Nähe zu werfen – die Bildungsstätte, in der Peter

Hülsing einige Jahre die Schulbank gedrückt hat, als sie noch Schule Othmarscher Kirchenweg hieß. „Loki Schmidt war bereits zu meiner Zeit nicht mehr Lehrerin an der Schule. Als Gattin des damaligen Innenministers und späteren Bundeskanzlers hatte sie andere Verpflichtungen“, erinnert sich Peter Hülsing, der kürzlich seinen 72. Geburtstag feierte. Der umtriebige Rentner war beruflich als Buchhalter tätig. In seiner Freizeit hat er nicht nur einige Jahrzehnte lang als

Schiedsrichter Fußballspiele gepfiffen, sondern auch seit Grundschulzeiten im Michelchor gesungen. Die Weihnachtskonzerte in der St. Michaeliskirche ließ sich das Ehepaar Schmidt nur selten



Die Treppe „Himmelsleiter“ führt runter zur Elbe und zu dem großen Findling „Alter Schwede“.

Auch das ist Othmarschen: Der UCI-Kino-Komplex in der Nähe der Auffahrt zur A7 (links). Eingebettet in einen Landschaftsgarten: Im Jenisch-Haus, dem ehemaligen Landsitz des Hamburger Senators Martin Johann Jenisch, werden Lesungen, Konzerte und Ausstellungen geboten (unten).



entgehen. Aus diesen kurzen Begegnungen sind Helmut und Loki Schmidt unserem Begleiter als stets freundliche und zugewandte Menschen in Erinnerung geblieben.

Wo Loki Schmidt lehrte

„Gleich ums Eck soll im Frühjahr 2024 der erste Spatenstich für das neue Wohnquartier Othmarscher Gärten erfolgen“, weiß Peter Hülsing. Das gemeinsame Projekt des Bauunternehmens Otto Wulff und des Altonaer Spar- und Bauvereins eG (altoba) soll am Othmarscher Kirchenweg 125, Ecke Othmarscher Mühlenweg, entstehen. Das Besondere: Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner kommen aus den unterschiedlichsten „Milieus“. Geplant sind insgesamt 67 Miet- und Eigentumswohnungen in fußläufiger Nähe zur Elbe. Um den zentralen Hof sollen zwei viergeschossige Mietshäuser sowie 21 Reihenhäuser gebaut werden. Die Kleingewerkschaft Baumhaus Altona e.G. will an diesem Standort außerdem ein Mehrgenerationenhaus in Holzbauweise realisieren. Von den geplanten 24 sozial geförderten Mietwohnungen sollen zwei für geflüchtete Familien reserviert werden. In fünf der neuen Wohnungen sollen Mütter aus Frauenhäusern mit ihren Kindern ein neues Zuhause finden.

Ein frühes Beispiel „Sozialen Wohnungsbaus“ finden wir in Othmarschen an der Baron-Voght-Straße. „Hier hat der Reform- und Hamburger Kaufmann Caspar Voght bereits im 18. Jahrhundert reetgedeckte Fachwerk-Reihenhäuser – die Insten-Siedlung – für seine Tagelöhner errichtet“, berichtet Peter Hülsing. Die Arbeiter und ihre Familien konnten gegen eine geringe Miete „Insten“ werden, das heißt „Insassen“ eines der 24,5 Quadratmeter kleinen Häuser, die damals aus einem Zimmer mit Küchenzeile, Wandbett und Flur bestanden – quasi die Vorgänger der heute so beliebten Tiny-Houses. Wir sind beeindruckt.

Caspar Voghts Insten-Siedlung für Tagelöhner

Unser Stadteinführer wohnt selbst in einem rot geklinkerten Mietshaus genau auf der Grenze zwischen Othmarschen und Ottensen und fühlt sich an diesem Standort pudelwohl. „Ich habe auf der einen Seite das quirlige Ottensen mit seinen zahlreichen kulturellen Angeboten, auf der anderen Seite Othmarschen mit den vielen Grünflächen und der Nähe zur Elbe, die ich so liebe“, gerät er richtig ins Schwärmen. „Zu Othmarschen fällt mir eigentlich nichts Negatives ein“, versichert er, während wir auch in den Seitenstraßen an eleganten, von Bäumen gesäumten Villen entlang flanieren. Die Bevölkerung sei ganz gemischt, hier leben viele Familien mit Kindern, darunter viele Wohlhabende. Statistiken gehen davon aus, das die Bewohner von Othmarschen im Schnitt über ein rund dreimal so hohes Einkommen verfügen wie Hamburgs Otto Normalverdiener.

Gute Verkehrsanbindung

„Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gut“, versichert Hülsing, als wir am S-Bahn-

hof Othmarschen ankommen, der streng genommen aber schon in Groß Flottbek liegt. Gleich nebenan, in der Einkaufsmeile Waitzstraße, gebe es diverse Allgemeinmediziner und Fachärzte, außerdem alle möglichen Geschäfte vom Juwelier bis zum Obst- und Gemüsehändler. Darüber hinaus punkte der Stadtteil mit gleich drei renommierten Hamburger Gymnasien, darunter das 1738 gegründete altsprachliche Christianeum.

Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es in Othmarschen weitreichende bauliche Veränderungen: Der historische Dorfkern musste der achtspurigen A7 und der Einfahrt in den Elbtunnel weichen. Heute erinnert nur noch der reetgedeckte Röperhof am Agathe-Lasch-Weg, in dem sich ein Restaurant befindet, an die ursprüngliche dörfliche Keimzelle. „Hört mal“, ruft unser Stadteinführer, als wir uns im Gartencafé des Röperhofs einen Cappuccino gönnen. Wir lauschen angestrengt, hören aber nichts Auffälliges außer Vogelgezwitscher. „Eben“, triumphiert Peter Hülsing. „Wir befinden uns zwar ganz in der Nähe der Autobahn A7, aber dank der guten Lärmschutzwände ist davon überhaupt nichts zu hören.“ Am Ende haben wir die Ringelnatz-Ameisen zwar nicht gefunden, sind aber trotzdem glücklich und zufrieden. Wir beschließen, uns an die letzte Zeile seines berühmten Gedichts zu halten: „So will man oft und kann doch nicht und leistet dann recht gern Verzicht.“

Othmarschen in Zahlen

Einwohner: 16.530
 Fläche: 5,9 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 23,6 %
 Wohnungen: 7.778
 Sozialwohnungen: 340
 Personen pro Haushalt: 2,1
 Ø Wohnungsgröße: 100,5 m²
 Ø Miete (Neubaukosten): 19,10 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Othmoor)



Jupiter statt Saturn

Beispiele kreativer Nutzungsoptionen ausgemusterter Gewerbeflächen

Von Matthias Greulich

Weil einige Kaufhäuser in bester Lage geschlossen wurden, versucht die Stadt, den Leerstand mit Kultur zu kaschieren. Klappt das auch im ehemaligen Karstadt-Gebäude in Harburg?

„Diese Fläche“, sagt Heiko Langanke, und scheint einen Moment durch das riesige Gebäude zu spazieren, „ist nun wirklich spannend.“ Man ahnt, dass der umtriebige Gründer des Netzwerks SuedKultur dabei nicht die Parfüm- oder Süßwarenabteilung der ehemaligen Karstadt-Filiale in Harburg im Blick hat. Der 50-Jährige spricht stattdessen von möglichen gläsernen Schaudepots des Archäologischen Museums, neuen Probemöglichkeiten für die Hip-Hop-Crew des Kulturpalasts Rieckhoffstraße sowie modernen Räumen für Volkshochschule und Bücherhalle. „Kultur hat in Harburg bislang zu wenig Raum“, sagt er. Wenn man die 16.000 Quadratmeter große ehemalige Verkaufsfläche im leerstehenden Gebäude sinnvoll nutze, „wird da ein Schuh draus“.

Im Juni schloss das Warenhaus Galeria Karstadt Kaufhof in Harburg für immer seine Türen, kurze Zeit später wurde das Grundstück am Schloßmühlendamm an einen unbekanntenen Käufer veräußert. Bezirksamtsleiterin Sophie Fredenhagen (SPD) alarmierte Finanzsenator Andreas Dressel (ebenfalls SPD); beide befürchteten, dass das Filetgrundstück zum Spekulationsobjekt werden könnte. Da die Stadt ein Vorkaufsrecht hatte, konnte das verhindert werden, indem sie das Grundstück selber kaufte. Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins, lobt: „Dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausgeübt hat, war richtig und notwendig. Wir sehen gerade, wie unzuverlässig private Investoren sein können, die mit wichtigen städtebaulichen Projekten betraut wurden. Die Transformation der Innenstädte ist in vollem Gange.“ Ihr Gelingen sei Voraussetzung für eine lebenswerte Stadt auch in den nächsten

Jahrzehnten. Hier müsse die Stadt am Hebel bleiben, betont Bosse.

Nördlich der Elbe, in der Mönckebergstraße, gibt es zwei Problemimmobilien, seitdem Galeria Kaufhof und Karstadt Spiel und Sport dort auszogen. Große Verkaufsflächen sind kaum noch zu vermieten, die Pandemie beschleunigte den Trend zum Onlinehandel zusätzlich. Im Karstadt-Sport-Gebäude ist seit Juni 2021 übergangsweise das Kreativhaus Jupiter eingezogen, dessen Name an das gegenüberliegende Elektronik-Kaufhaus angelehnt ist. Im Jupiter gibt es Kunstgalerien, auf einigen der sechs Geschosse kulturelle Veranstaltungen, die auch ein jüngeres Publikum anziehen. Das Kreativkaufhaus ist das bekannteste Beispiel des Förderprogramms „Frei_Fläche“, mit dem die Stadt die sich ausbreitende Verödung der City mit Kultur bekämpfen will. Das Programm endet zum Jahresende. Derzeit wird laut Stadtentwicklungsbehörde geklärt, wie und wie lange es „in 2024 aus Restmitteln verlängert werden kann“.

Klingt ein bisschen nach Resterampe und deckt sich mit Langankes Eindrücken, zu oft als Lückenbüßer gesehen zu werden. „Wenn es einen riesigen Leerstand zu kaschieren gilt, wird auf einmal ganz viel über Kultur geredet“, sagt er. Als er mit 50 Kulturschaffenden 2018 die Räume der ehemaligen Dreifaltigkeitskirche in Harburg neun Monate probenhalber bespielte, gab es vom Bezirk keine Unterstützung, den „3falt“ genannten Kulturort für 300 Zuschauer dauerhaft zu ermöglichen.

Wie geht es weiter? „Derzeit können noch keine Aussagen zu geplanten kurz-, oder mittelfristigen Nutzungen gemacht werden“, sagt Harburgs Bezirksamtsleiterin Sophie Fredenhagen. „Als Bezirksamtsleiter ist es uns allerdings wichtig, langen Leerstand zu vermeiden, alle Beteiligten bei der Suche nach einer geeigneten Inte-

rimsnutzung zu unterstützen und dringend geäußerte Raumbedarfe – zum Beispiel kulturelle Angebote – in eine Zwischennutzung zu integrieren.“ Dass die Fläche, die auf dem Planeten Jupiter mit viel Kreativität bespielt wird, dabei nur halb so groß ist wie im ehemaligen Karstadt-Harburg, zeigt, wie viel dort in den kommenden Monaten zu tun ist. In Harburg, so Langanke, fehle es aber komplett an Erfahrung mit einem solchen Großprojekt.

Was man auf Dauer aus ungenutzten Kubus-Gebäuden in Innenstädten machen kann, hat die Stadt Lünen am nördlichen Rand des Ruhrgebiets gezeigt. Der Bauverein zu Lünen modelte das ehemalige Hertie-Kaufhaus für Gewerbe und Wohnungen um, dazu wurde es innen entkernt und ein grüner Innenhof geschaffen. Per Betonsäge wurde eine Schneise in den 14.700 Quadratmeter großen Klotz geflext, damit die 24 Wohnungen in den oberen Geschossen ausreichend Licht bekommen. Im Erdgeschoss sind Geschäfte und Gastronomie untergebracht, auch eine Bankfiliale und Arztpraxen gibt es. Als der Bau 2017 fertig wurde, erhielt er den Architekturpreis des Bunds Deutscher Architekten im Gebiet Dortmund, Hamm und Unna.

Sicher ist: Wer das ehemalige Karstadt in Harburg entkernen will, braucht einen guten Statiker. Denn unter dem Gebäude liegt direkt neben dem S-Bahnhof Harburg Rathaus ein gigantischer stillgelegter Atombunker, der einst für 5.000 Menschen konzipiert wurde. ■

Sechs Geschosse hat das Kreativhaus Jupiter an der Mönckebergstraße – und eine Dachterrasse.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (15)

Die Nazis machten Hamburg zur Metropole

Von Volker Stahl

In der Millionenstadt wurde es immer enger. Hermann Göring verwirklichte den alten Traum der Hansestädter von einem Groß-Hamburg, dem die Nachbarstädte einverleibt wurden.

Die Lage war verzwickelt. Die Millionenstadt Hamburg war umringt von den drei preußischen Großstädten Wandsbek (107.000 Einwohner), Altona (248.000) und Harburg-Wilhelmsburg (112.000). Und alle konkurrierten miteinander. Zumal es zwischen Hamburg und Altona Konflikte gab, die seit der Zeit andauerten, als Altona noch zu Dänemark gehörte. Auf dem 1900 eingeweihten Stuhlmann-Brunnen, der heute zwischen Altonaer Rathaus und Bahnhof steht, wird die Rivalität symbolisch dargestellt, indem zwei Zentauren um einen Fisch kämpfen (siehe Ansichtskarte oben rechts). „Seid alle auf der Hut! Es geht um die Blüte oder den Niedergang unseres Ortes“, warnte 1924 ein Flugblatt die Bewohner von Lokstedt vor der Eingemeindung ihres Villen-Vororts durch Altona.

In Hamburg, dessen Einwohnerzahl sich seit 1880 vervielfacht hatte, wurde es buchstäblich immer enger. Eine Ausdehnung sei entscheidend für „die Aufrechterhaltung von Hamburgs Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Auslandshäfen“, hieß es 1921 in einer Denkschrift des Senats an die Regierung in Berlin, mit der ein „Groß-Hamburg“ gefordert wurde. Der Begriff war schon lange im Umlauf, bevor das Gemeindefeld Realität wurde.

Das am 27. Januar 1937 im Reichsgesetzblatt veröffentlichte „Gesetz über Groß-Hamburg und andere Gebietsvereinigungen“ hält Eckart Klessmann in seiner „Geschichte der Stadt Hamburg“ für das „einzige Positive jener Jahre“, der Epoche des Nationalsozialismus. Tatsächlich habe zunächst „die auf Rüstung und Autarkie ausgerichtete nationalsozialistische Wirtschaftspolitik Hamburg sehr geschadet“, stellte der Historiker Frank Bajohr fest. „Der NS-Führung war klar, dass hier etwas geschehen musste. Das Gesetz war zwar noch nicht die Lösung, aber es schuf eine wichtige Voraussetzung für Hamburgs neue Rolle in der nationalsozialistischen Wirtschaft.“

Der Legende nach gab Adolf Hitler selbst den Ausschlag. Zwischen 1925 und 1939 weilte der Diktator mindestens 33-mal in Hamburg. Während einer Fahrt mit dem Ausflugsschiff „Jan Molsen“ soll er 1935 über die Bemühungen um eine Gebietsreform gesagt haben: „Dazu genügt ein Federstrich!“ Mehrere Barkassenfahrten sind belegt, aber nicht Hitlers Einflussnahme. Gesichert ist die Rolle von Hermann Göring. Der preußische Ministerpräsident übertrug im November 1936 dem Hamburger NSDAP-Gauleiter Karl Kaufmann Befugnisse über benachbarte preußische Dienststellen. Im Juli hatte Kaufmann bereits den von ihm selbst zum Ersten Bürgermeister vorgeschlagenen und schließlich gewählten Carl Vincent Krogmann als Chef der

Landesregierung abgesetzt und zum Chef der „Gemeindevverwaltung“ degradiert.

Das reichte nicht, um Hamburg wie gewünscht zur „Hauptstadt der deutschen Schifffahrt“ zu machen. Als „Beauftragter für den Vierjahresplan“, der vor allem der Kriegsvorbereitung diene, strebte Göring die Unabhängigkeit von auswärtigen Rohstofflieferungen an, wobei dem Hamburger Hafen eine Schlüsselrolle zukam. Das „Groß-Hamburg-Gesetz“ sollte vor allem die Produktion von Kriegsschiffen und U-Booten ankurbeln.

Am 1. April 1937 flatterte eine Hakenkreuzfahne am Balkon des Rathauses, auf dem sich Prominenz wie der Stellvertreter des „Führers“, Rudolf Heß, versammelt hatte und herabblickte auf die 30.000 Menschen, die sich im Fackelschein auf dem Adolf-Hitler-Platz drängten. Reichsinnenminister Wilhelm Frick verkündete: „Groß-Hamburg ist Wirklichkeit geworden.“

Das Gebiet der neuen Einheitsgemeinde „Hansestadt Hamburg“ wuchs um 80 Prozent, die Bevölkerung stieg um 40 Prozent auf 1,68 Millionen. Außer Altona, Wandsbek und Harburg-Wilhelmsburg wurden insgesamt 31 Städte und Gemeinden angegliedert, darunter Billstedt, Bramfeld, Poppenbüttel, Rahlstedt, Steilshoop, Fischbek und Neugraben. Die elf Gemeinden, die von Hamburg abgegeben wurden, unter ihnen Geesthacht, Großhansdorf und Cuxhaven, fielen kaum ins Gewicht. Die Insel Neuwerk, die an Preußen ging, gehört seit 1969 wieder zu Hamburg.

Wilhelmsburg war erst 1925 vom Landkreis Harburg getrennt und zum Stadtkreis erklärt worden. Bereits 1927 wurde es mit Harburg zur Großstadt Harburg-Wilhelmsburg verbunden. Das 1892 fertig gestellte prächtige Harburger Rathaus wurde 1938 zum Verwaltungssitz herabgestuft und beherbergt heute das Bezirksamt. Der angrenzende niedersächsische Landkreis trägt noch immer den Namen Harburg, obwohl sich seine Zentrale in Winsen/Luhe befindet. Wilhelmsburg ging 2008 vom Bezirk Harburg an Hamburg-Mitte über.

Nach 1945 überlegten die Alliierten, das Rad zurück zu drehen. Heftig dagegen argumentierte Max Brauer, der erste frei gewählte Nachkriegs-Bürgermeister, der bis 1933 Oberbürgermeister von Altona gewesen war. ■



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 Mietpreisbremse: Miete kann rückwirkend zurückverlangt werden

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek,
Urteil vom 6. Juni 2023, 715 C 330/22

Die Mieter einer Hamburger Wohnung verlangten mit ihrer Klage vom Vermieter die Rückzahlung der seit Mietbeginn zu viel gezahlten Miete, nachdem sie zuvor einen Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse gerügt hatten. Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt – was auf die Stadt Hamburg zutrifft – so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Bei einem ab dem 1. April 2020 abgeschlossenen Mietvertrag darf im Fall einer Rüge durch die Mietparteien innerhalb der ersten 30 Monate nach Vertragsschluss auch die rückwirkende Überzahlung zurückverlangt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach den Werten des Hamburger Mietenspiegels 2021 ermittelt. Die Wohnung war in das Rasterfeld L3 des Hamburger Mietenspiegels (normale Wohnlage, Baualtersklasse 1978 bis 1993) einzuordnen, das einen Mittelwert von 8,15 Euro pro Quadratmeter aufweist. Aufgrund des Vorhandenseins einer Einbauküche, die die Mieter nutzen konnten, war die ortsübliche Vergleichsmiete wegen einer überdurchschnittlichen Ausstattung knapp über dem Mittelwert einzuordnen, was einer Quadratmetermiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter entsprach. Da die von dem Vermieter verlangte Miete diesen Betrag um mehr als zehn Prozent überstieg, konnten die Mieter einen Teil der seit Mietbeginn gezahlten Miete berechtigterweise zurückverlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Es besteht für Mieter im Fall eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse die Möglichkeit, zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend zurückzuverlangen – vorausgesetzt, dass der Mietvertrag nach dem 31. März 2020 abgeschlossen, die Miethöhe gegenüber dem Vermieter in den ersten zweieinhalb Jahren nach Beginn des Mietverhältnisses gerügt und das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Rüge noch nicht beendet wurde. Für Mietverträge, die ab dem 1. Juni 2015 bis zum 31. März 2020 abgeschlossen wurden, ist die Rückforderung auf Mieten beschränkt, die nach der Rüge fällig geworden sind. Der Mieterverein zu Hamburg bietet auf seiner Internetseite einen Online-Check an, durch den Mietparteien eine erste Orientierung erhalten, inwieweit ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse in ihrem Fall vorliegen könnte.

2 Zurückbehaltung der Vorauszahlungen, wenn Vermieter nicht abrechnet

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. März 2023, 48 C 287/22

Obwohl mietvertraglich die Zahlung einer monatlichen Nettokaltmiete zuzüglich der Leistung von Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten vereinbart worden war, erhielten die Mieter über mehrere Jahre keine Betriebs- und Heizkostenabrechnungen von ihrem Vermieter.

Die Mieter wollten aus diesem Grund die monatlichen Vorauszahlungen so lange zurückhalten, bis der Vermieter die fälligen Abrechnungen tatsächlich nachreicht. Das Gericht sollte mithin unter anderem feststellen, dass sie hierzu berechtigt waren.

Hinzu kam, dass ihnen eine um mehr als zehn Prozent geringere Wohnfläche zur Verfügung stand, als dies in dem Mietvertrag vereinbart worden war. Die Mietparteien monierten die Wohnflächenabweichung gegenüber ihrem Vermieter und setzten ihm eine Frist, auf die der Vermieter jedoch nicht reagierte. Aufgrund der erheblichen Flächenabweichung sei die Miete monatlich gemindert worden – unabhängig von einer konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung. Die Mietparteien forderten daher ebenfalls die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Der Vermieter reagierte weiterhin nicht, weshalb die Mietparteien auch auf Zahlung klagten. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens legte der Vermieter eine eigene Berechnung vor, die zusätzlich noch die Fläche von zwei Balkonen sowie die Breite von Türen und Fenstern berücksichtigte. Er war der Ansicht, dass keine konkreten Anforderungen an die Wohnungsgröße vereinbart worden seien. Die bisherige jahrelange Nutzung durch die Mietparteien habe zudem zu keinen Einschränkungen geführt. Es sei den Mietparteien bei der Anmietung nicht um eine konkrete Wohnungsgröße, sondern um die konkrete Wohnung gegangen. Die Wohnungen seien vor der Anmietung besichtigt und in diesem Rahmen als passend bewertet worden. Es sei des Weiteren kein Quadratmeterpreis vereinbart worden.

Das Gericht sah dies anders und gab den Mietparteien recht. Sie durften die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete von ihrem Vermieter fordern. Die Abweichung der Wohnfläche stellt eine wesentliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache dar. Die Mietparteien haben laut Mietvertrag eine exakte Wohnfläche vereinbart. Es wurde auch keine Einschränkung vorgenommen, wonach die Wohnflächenangabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen solle. Die von dem Vermieter vorgetragenen

Motive für die Anmietung der Wohnung finden sich nicht in den mietvertraglichen Regelungen wieder. Entscheidend sei die konkrete vertragliche Vereinbarung einer exakten Wohnfläche.

Da die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent von der vereinbarten Wohnfläche abweicht, liegt auch eine erhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vor. Sollte eine Wohnung eine Wohnfläche aufweisen, die mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache dar, der die Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Laut der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird im Fall eines erheblichen Flächenmangels bereits eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vermutet, die die Mieter nicht mehr gesondert belegen müssen. Während des Mietverhältnisses ist die Wohnfläche regelmäßig Berechnungsgrundlage für die Verteilung von Betriebs- und Heizkosten. Die Wohnungsgröße ist zudem ein Faktor bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens. Den Mietparteien kann daher schon aus diesen Gründen durch die Angabe einer überhöhten Wohnfläche im Mietvertrag ein unmittelbarer wirtschaftlicher Schaden entstehen. Ein Mangel könne grundsätzlich zwar auch im Fall einer geringeren Flächenabweichung als zehn Prozent vorliegen. Die Mietparteien müssten dann jedoch im jeweiligen Einzelfall konkret darlegen und beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt sei.

Der Vermieter rechnete während des Gerichtsverfahrens zudem weiterhin nicht über die bereits geleisteten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ab. Die Mieter hatten mithin einen Anspruch auf Feststellung, dass sie berechtigt sind, die monatlich geschuldeten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten bis zur Vorlage der fälligen Abrechnungen einzubehalten. Laut der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis nicht die Rückzahlung der auf die Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen verlangen, wenn der Vermieter diese nicht fristgerecht abrechnet. Der Mieter ist dadurch hinreichend geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zusteht.

Das Zurückbehaltungsrecht dient als Druckmittel des Mieters, den Vermieter zur ordnungsgemäßen Abrechnung über die Betriebs- und Heizkosten anzuhalten. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

3 Einbehalt der Mietkaution nicht rechtmäßig

Amtsgericht Hamburg-Blankenese,
Urteil vom 15. September 2023, 531 C 206/21

Eine Vermieterin behielt die bei Mietbeginn geleistete Mietkaution ein, nachdem das Mietverhältnis beendet und die Wohnung vertragsgemäß herausgegeben worden war. Als Grund gab sie an, dass die Miete nicht in vertragsgemäßer Höhe erbracht worden sei. Die Mieterin hatte die Miete aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen durch vermietenseits veranlasste Baumaßnahmen in dem Mietshaus gemindert. Es bestand zudem ein Streit über Betriebskostenabrechnungen. Die Mieterin klagte schließlich auf Rückzahlung der Mietsicherheit plus Zinsen und Verzugszinsen. Das Gericht gab der Klage statt, nachdem die Vermieterin die vermeintlichen Zahlungsrückstände ihrer ehemaligen Mieterin nicht näher aufklären konnte. Die Vermieterin hätte jedoch gegenüber dem Gericht Grund und Höhe ihrer Forderungen näher begründen müssen, um dem Gericht überhaupt eine Prüfung zu ermöglichen, inwieweit

Mietzahlungen nicht in vollständiger Höhe geleistet worden sind. Dies war nicht erfolgt, weshalb die Mietsicherheit in vollständiger Höhe an die Mieterin auszukehren war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf der Vermieter auch wegen streitiger Mietforderungen auf die bei Mietbeginn geleistete Mietsicherheit zugreifen, sobald das Mietverhältnis beendet ist. Eine Kautionsabrechnung kann hierbei auch durch ein schlüssiges Verhalten des Vermieters erfolgen.



4 Mieterhöhung – großzügige Anforderungen an genannte Vergleichsobjekte

Amtsgericht Reinbek, Urteil vom 16. März 2023, 11 C 567/21

Eine Vermieterin hatte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gegen ihre Mieter geklagt. Die Mietparteien hielten das Mieterhöhungsverlangen jedoch bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Das Mieterhöhungsbegehren sei pauschal an den Familiennamen adressiert und daher zu unbestimmt, da die Angabe des jeweiligen Vor- und Zunamens der Mietparteien fehle. Die in der vorformulierten Zustimmungserklärung genannte Person wohne nicht in dem Mietshaus. Die als Begründung genannten Vergleichswohnungen seien zudem nicht hinreichend identifizierbar und würden unter anderem in der Größe erheblich abweichen.

Das Gericht gab der Klage der Vermieterin statt und sah die Wirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens als gegeben an. Es bestehe keine Unsicherheit über den Adressaten des Mieterhöhungsverlangens. Das Gericht ging zudem von einer Vergleichbarkeit der Wohnung mit den in dem Mieterhöhungsschreiben genannten Vergleichswohnungen aus. Bei der Prüfung der Vergleichbarkeit der Wohnungen sei ein großzügiger Maßstab anzulegen, sodass es nicht erforderlich sei, dass die verglichenen Wohnungen tatsächlich in den wesentlichen Wohnwertmerkmalen übereinstimmten. Eventuelle Unterschiede in der Zimmeranzahl und/oder der Wohnfläche stehen einer Vergleichbarkeit daher nicht entgegen. Es ist ausreichend, wenn die Wohnungen im Großen und Ganzen vergleichbar sind.

In Bezug auf die geforderte Miete wurde vom Gericht ein Sachverständigengutachten eingeholt. Hiernach entsprach die geforderte Miete auch der ortsüblichen Miete. Die Zustimmungsklage der Vermieterin war im Ergebnis begründet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Ein Mieterhöhungsbegehren ist zu begründen. Laut Gesetz stehen dem Vermietenden als Begründungsmittel ein Mietspiegel, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder drei Vergleichswohnungen zur Verfügung. Enthält der qualifizierte Hamburger Mietspiegel Angaben für die Wohnung, muss der Vermietende dies bereits in seinem Mieterhöhungsbegehren mitteilen, auch wenn er seine Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Ein Online-Check zu Mieterhöhungen befindet sich auf der Internetseite vom Mieterverein zu Hamburg.



5 Indexmietenvereinbarung schließt andere Mieterhöhungen aus

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf,
Urteil vom 27. März 2023, 410e C 189/22

Die Vermieterin hatte gegenüber der Mieterin ihrer Wohnung eine Mieterhöhung geltend gemacht. Für die Begründung der

Mieterhöhung zog sie den Hamburger Mietenspiegel heran. Das Mietverhältnis bestand seit dem Jahr 2017. Laut Mietvertrag wurde ab dem 1. Januar 2024 die Möglichkeit einer Mietanpassung nach dem von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex vereinbart. Die Mieterin war daher der Ansicht, dass eine Mieterhöhung bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen sei. Es habe zudem aufgrund einer durch erhebliche Verkehrsemissionen beeinträchtigten Lage des Mietobjekts eine Anpassung unterhalb des Mittelwertes zu erfolgen, sodass die derzeit gezahlte Miete als ortsüblich anzusehen sei.

Die Klage der Vermieterin hatte Erfolg. Sie hatte berechtigterweise eine Erhöhung der Miete verlangt. Es wurde laut Mietvertrag eine Indexmiete erst ab dem 1. Januar 2024 vereinbart. Erst ab diesem Zeitpunkt greift der Ausschluss einer anderen Mieterhöhung. Eine Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist während der Laufzeit der Indexmiete ausgeschlossen. Es war auch keine für die Mieterin nachteilige mietvertragliche Vereinbarung gegeben, die in diesem Fall unwirksam wäre. Da die geforderte Miete noch deutlich unterhalb des Mittelwertes des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels lag, bildete die geforderte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete ab, obwohl das Gericht von Lagenachteilen ausging. Die Wohnlage des Mietshauses ist innerhalb der normalen Wohnlage von dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2021 als unterdurchschnittlich angegeben worden. Der Grenzwert zwischen der normalen und der guten Wohnlage liegt bei 541,04, der Median der normalen Wohnlage liegt bei 465,83. Der Wohnung wurde konkret ein Wert von 353,28 und damit ein für die normale Wohnlage unterdurchschnittlicher Wert zugeordnet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Eine Indexmiete muss mietvertraglich vereinbart werden, damit der Vermietende auf Grundlage der von dem Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex eine Mieterhöhung geltend machen kann. Nicht jede mietvertragliche Regelung ist wirksam, weshalb eine fachkundige Überprüfung der Mieterhöhung schon deshalb ratsam ist.

6 Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhung

Landgericht Hamburg, Urteil vom 11. Januar 2022, 316 S 57/20

Das Landgericht hatte sich mit dem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 21. August 2020, 811b C 39/20, zu befassen, nachdem die Vermieterin hiergegen Berufung eingelegt hatte. Die Vermieterin war der Auffassung, dass ihre Modernisierungsmieterhöhung wirksam gewesen sei. Den Mietern ihrer Wohnung warf sie vor, dass sie sich im Zahlungsverzug befinden würden, da sie weiterhin die ursprüngliche Miete gezahlt hatten.

Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieterin auf Zahlung der rückständigen Mieten abgewiesen. Dies begründete das Gericht damit, dass dem Mieterkonto von der Vermieterin eine unrichtige Miete zugrunde gelegt worden sei. Ihr Mieterhöhungsbegehren sei bereits aus formellen Gründen unwirksam. Für die Wirksamkeit sei es notwendig, dass die Mieterhöhung eine hinreichende Kostenberechnung und Erläuterung aufweise. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sei es nicht ausreichend, die Gesamtkosten auf die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufzuteilen. Vielmehr müsse innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach den einzelnen Gewerken, wie zum Beispiel Maurer-, Malerarbeiten, Gerüststellung et cetera, untergliedert werden. Es sei das Ziel, den Mieter in die Lage zu versetzen, die Abrechnung gedanklich nachvollziehen und rechnerisch überprüfen zu können. Dies war hier nicht geschehen. Es war somit keine Erhöhung der Miete eingetreten, sodass sich die Mieter nicht im Zahlungsverzug

befanden. Der Vermieterin standen aus diesem Grund auch nicht der weitergehende Ersatz von Mahn- und Rechtsanwaltskosten zu.

Die Vermieterin legte gegen das Urteil Berufung ein, da sie ihre Modernisierungsmieterhöhung für wirksam hielt, nachdem ihrer Ansicht nach keine überhöhten Anforderungen an die Mieterhöhung zu stellen sind. Eine Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken sei nicht erforderlich gewesen, zumal in einzelnen Fällen ohnehin nur ein Gewerk bestehe. Den Mietern sei es auch so möglich gewesen zu erkennen, inwieweit durch die Modernisierungsmaßnahmen nicht umlagefähige Instandsetzungskosten erspart werden würden. Die Mieter beantragten, die Berufung zurückzuweisen.

Die Vermieterin hatte mit ihrer Berufung keinen Erfolg. Die Anforderung, die an die Begründung der Mieterhöhungserklärung zu stellen sind, hingen wesentlich von dem Umfang der Modernisierungsmaßnahmen ab, so das Landgericht. Je umfangreicher die Modernisierungsmaßnahmen sind, umso ausführlicher muss die Begründung erfolgen. Im umgekehrten Fall kann die Begründung knapper erfolgen, je geringer die Arbeiten in ihrem Umfang ausfallen. Die Begründung soll dem Mieter ermöglichen, die Ordnungsgemäßheit und Plausibilität der Erhöhung zu prüfen und die Mieterhöhung zu akzeptieren oder hiergegen vorzugehen. Sie bildet das Gegenstück zu der Berechtigung des Vermieters, die vom Mieter geschuldete Gegenleistung durch eine einseitige Erklärung zu erhöhen.

Andererseits dürfen die Anforderungen hierbei auch nicht so überspannt werden, dass es dem Vermieter praktisch unmöglich gemacht wird, eine Modernisierungsmieterhöhung geltend zu machen. Das Landgericht hielt gemessen an diesen Maßstäben die vorliegende Mieterhöhung ohne Aufschlüsselung nach Gewerken für nicht ausreichend. Die Vermieterin hatte umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem eine Wärmedämmung der Außenwände, des Dachbereichs und der Kellerdecken. Die Anforderung an die Vermieterin werden durch die Anforderung hinsichtlich einer weitergehenden Aufschlüsselung auch nicht überspannt, da die Vermieterin für die Berechnung der Gesamtkosten ohnehin eine Zuordnung der einzelnen Gewerke sowie der Kosten zu den jeweiligen Maßnahmen vornehmen muss. Die Tatsache, dass der Mieter unter Umständen eine Belegeinsicht vornehmen oder sich gegebenenfalls bautechnischen Sachverständigen einholen muss, kann nicht dazu führen, dass die Anforderungen an die formelle Darstellung des Mieterhöhungsverlangens herabzusetzen wären. Die Mieter durften mithin zu Recht die bisherige Miete zahlen.

Eine Revision wurde von der Vermieterin zunächst eingelegt, anschließend aber zurückgenommen, weshalb ihr kein Rechtsmittel mehr gegen das Urteil des Landgerichts zur Verfügung stand; Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 2023, VIII ZR 24/22.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff



Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 20. Juli 2022, VIII ZR 337/21, entschieden, dass es zur Erfüllung der formellen Anforderungen ausreichend sei, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung nach den einzelnen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist hingegen grundsätzlich nicht erforderlich. Die Hürden für eine Mieterhöhungserklärung dürften in formeller Hinsicht mithin laut Bundesgerichtshof nicht zu hoch angesetzt werden.



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 77.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,75 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 81 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

Die Weihnachtszeit weckt Emotionen! Das wünschen wir uns, das brauchen wir. Besinnlich soll es sein, gemütlich, heimelig, anrührend. Um in Stimmung zu kommen, zelebrieren wir Rituale. Die Wohnung schmücken, Kekse backen, Weihnachtsmärchen besuchen. Was den Schmuck betrifft, sind die Geschmäcker verschieden – von dezent bis knallig. Was erlaubt ist und was nicht, wird bisweilen gerichtlich geklärt.



Die Fälle

1. Die Lichterkette I

„Zu Weihnachten gehört eine Lichterkette doch dazu!“, denken viele und schmücken dementsprechend. Doch ist das tatsächlich so selbstverständlich?

2. Die Lichterkette II

Es könnte auch einen mietenden Haushalt treffen: Zwei Angehörige einer Wohnungseigentümergeinschaft gerieten in Streit darüber, ob die eine Partei eine Lichterkette am Balkon befestigen darf. Zur Befestigung wurden Kabelbinder verwendet. Durfte der leuchtende Schmuck bleiben?

3. Noch mehr Lichterketten

Womöglich inspiriert vom Weihnachtsklassiker „Schöne Bescherung“ (1989) dekoriert eine Mieterfamilie den Balkon ihrer Wohnung im Mehrfamilienhaus derart üppig, dass sogar noch die gegenüberliegenden Wohnungen gut ausgeleuchtet werden. Können die Nachbarn den Abbau verlangen?

4. Und wer hat die Duftthoheit?

Um Weihnachten olfaktorisch zu unterstützen, versprühte ein Nachbar ein „wohl-

riechendes“ Duftspray im Treppenhaus. Da dies anderen Nachbarn „stank“, musste das Gericht entscheiden, ob vor Weihnachten nicht nur gelehnt, sondern auch gerochen werden darf.

Die Urteile

Zu 1: Ja, befand das Landgericht Berlin (12. September 2003 – 63 S 66/03). Es liege in der Natur der Sache, dass sich die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eines Balkons im äußeren Erscheinungsbild des Hauses bemerkbar machen – sei es durch unterschiedliche Blumendekorationen, verschiedenfarbige Sonnenschirme, Advents- und Weihnachtsbeleuchtungen oder Ähnliches. All dies gehöre zur typischen Nutzung eines Wohnungsmieters.

Zu 2: Nein, urteilte das Landgericht Köln (11. Februar 2008 – 29 T 205/06). Das Anbringen einer Lichterkette mithilfe von Kabelbindern sei eine derart feste Verbindung mit dem Gebäude, dass von einer baulichen Veränderung auszugehen sei. Die damit verbundene Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes sei derart erheblich, dass die Zustimmung der Eigentümergeinschaft erforderlich gewesen wäre. (Es ist allerdings davon auszugehen, dass eine nur in der Weih-

nachtszeit und weniger fest angebrachte Lichterkette hätte verbleiben dürfen.)

Zu 3: Statt bei diesem Thema ein konkretes Urteil zu benennen, sei an dieser Stelle festgehalten, dass sich im Hinblick auf den Umfang der Weihnachtsbeleuchtung bestimmte Gepflogenheiten herausgebildet haben. Vor dem Anbringen von an der Fassade kletternden Weihnachtsmannfiguren sollte die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden. Schlitten und Rentiere haben im gemeinschaftlich genutzten Vorgarten nichts zu suchen. Wenn die Dekoration zu einer Beeinträchtigung des äußeren Eindrucks führt, dann steht dem Vermieter ein Veto zu. Hell leuchtende oder blinkende Lichterketten müssen auch von den Nachbarn nicht unbedingt ohne Weiteres hingenommen werden. Ein Betrieb am Abend über 22 Uhr hinaus kann untersagt werden. Es empfiehlt sich also auf jeden Fall, vor Anschaffung teurer Accessoires deren Wirkungen auf die Umwelt abzuschätzen. Ratsam ist es in jedem Fall vor der Installation gegebenenfalls Rücksprache mit Nachbarn und Verwaltung zu halten.

Zu 4: Das Oberlandesgericht Düsseldorf (16. Mai 2003 – I-3 Wx 98/03) erkannte in dem Versprühen von Geruchsstoffen eine bestimmungswidrige Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Es bleibt somit auch zu Weihnachten beim Geruch von Bohnerwachs und Speißigkeit. ■

BGH-Urteile (82)

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

Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Urteil vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22

Der Mieter einer Einzimmerwohnung bat die Vermieter aufgrund eines Auslandsaufenthalts um Erlaubnis der teilweisen Untervermietung vom 15. Juni bis zum 30. November 2021 an eine konkret benannte Person. Die Vermieter lehnten dies ab, sodass der Mieter Klage auf Erteilung der Erlaubnis erhob. Er vertrat die Auffassung, dass es sich nicht um eine unzulässige vollständige Untervermietung handele, da diese möbliert vermietet werden sollte und auch persönliche Gegenstände in einer durch einen Vorhang abgetrennten Kommode in der Wohnung verblieben. Ohnehin bliebe er im Besitz eines Schlüssels der Wohnung. Vor dem Amtsgericht hatte der Mieter keinen Erfolg. Das Landgericht hingegen bejahte den Anspruch.

Auch der BGH kam zu dieser Bewertung. Es sei regelmäßig von einer zulässigen Überlassung eines Teils der Wohnung auszugehen, soweit der Mieter den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt. Hierbei käme es nicht auf den verbleibenden Anteil beziehungsweise die für den Hauptmieter noch verbleibende qualitative Nutzung an. Daher könne der Anspruch auf Gestattung der Erlaubnis zur Untervermietung auch bei einer Einzimmerwohnung bejaht werden. Auch könne ein Ausschluss dieser Wohnungen von einer Untervermietungsmöglichkeit nicht dem Gesetz entnommen werden. Zudem sei ein Grund dafür, dass ein Mieter einer kleinen Wohnung weniger schutzwürdig sei als ein Mieter einer Mehrzimmerwohnung, nicht ersichtlich.

Kommentar: Insbesondere jüngere Mieter sind ausbildungs- oder studienbedingt häufig für eine überschaubare Zeit darauf

angewiesen, eine auswärtige Wohnung kurzfristig anzumieten sowie ihre Hauptwohnung unterzuvermieten. Gerade diese Personengruppe verfügt häufig lediglich über eine Einzimmerwohnung. Für den recht kurzen Zeitraum einer notwendigen Untervermietung wäre ihnen insbesondere eine Kündigung der Wohnung auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten. Wesentlich ist lediglich, dass erkennbar ein Rückkehrwille existiert und gegenüber der Vermieterseite auch überzeugend dargestellt werden kann und der Hauptmieter möglichst einzelne persönliche Gegenstände noch in der Wohnung belässt, die allein seinem Zugriff unterliegen.

Begriff der „Türnische“ bei der Wohnflächenberechnung

Urteil vom 27. September 2023 – VIII ZR 117/22

Die Mieterin bezog im November 2013 eine Wohnung, die gemäß Mietvertrag über eine Wohnfläche von 48 Quadratmeter verfügen sollte. Die Kaltmiete lag zunächst bei 440 Euro. Nach einem von ihr veranlassten Wohnungsaufmaß kürzte die Mieterin ab Mai 2014 die Miete. Nach ihrer Überzeugung war die Wohnung mehr als zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben, sodass ihr nach der Rechtsprechung ein Kürzungsrecht zustehe.

Der Vermieter sah dies anders und kündigte das Mietverhältnis aufgrund eines aus seiner Sicht bestehenden Mietrückstands. Er verklagte die Mieterin auf Räumung. Der gerichtliche Sachverständige ermittelte eine Wohnfläche von 43,38 Quadratmetern einschließlich von zwei Durchgängen zwischen dem Wohn- und Schlafzimmer, die jeweils 0,1 Quadratmeter maßen. Die Mieterin war der Auffassung, dass es sich hier um Türnischen handele, die nicht als

Wohnfläche zählten und daher nicht hätten berücksichtigt werden dürfen. Die Vorinstanzen erkannten jedoch keine Voraussetzung für eine Mietminderung aufgrund einer Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent an, da sich in den beiden Durchgängen niemals eine Tür befunden habe und diese Flächen daher mit zu berechnen seien.

Der BGH hingegen gab der Mieterin recht. Gemäß der Wohnflächenverordnung sei eine Türnische „eine nicht allzu große Öffnung in einer Wand, die das Durchgehen ermöglicht“. Es käme nicht darauf an, ob eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut ist oder die Wandöffnung zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Die Richter wiesen jedoch darauf hin, dass eine „Türnische“ nicht deutlich breiter oder höher als eine Tür sein dürfe. Anderenfalls handele es sich um einen Wanddurchbruch, der bei einer Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen sei. Das Landgericht habe daher in einem erneuten Verfahren zu klären, ob die beiden Durchgänge die Kriterien für eine Türnische erfüllten.

Kommentar: Der BGH musste sich auf den ersten Blick mit einer lediglich „kleinen“ Angelegenheit auseinandersetzen, die jedoch erkennbar von Bedeutung war. Eine Wohnflächenabweichung von unter zehn Prozent hätte für die Mieterin bedeutet, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorgelegen und für Rückforderungsansprüche kein Raum bestanden hätte. Zudem wäre unter Umständen der Räumungsanspruch der Vermieterseite begründet gewesen. Daher ist vorab jeweils die Beauftragung eines Fachaufmaßes jedenfalls in den Fällen zu empfehlen, in denen die Flächenabweichung erkennbar knapp um zehn Prozent vorliegt.

Separate Vermietung von Wohnung und Keller – einheitliches Mietverhältnis

Urteil vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 94/21

Die Mieter rügten einen aus ihrer Sicht bestehenden Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Sie hatten mit der Vermieterin am gleichen Tag einen Wohnungsmietvertrag für monatlich 850 Euro netto kalt sowie eine „Kellernutzungsvereinbarung“ zu einer monatlichen Nettomiete von 79 Euro für einen im Hause vorhandenen Keller abgeschlossen. Diese enthielt eine jährliche Steigerung der „Nutzungspauschale“ von 2,5 Prozent und war mit einem Kündigungsausschluss von zehn Jahren versehen. Gleichzeitig wurde jedoch dem Mieter eine Sonderkündigung bei einem vorzeitigen Mietende des Wohnungsmietvertrages ein-

geräumt. Zudem wurde festgeschrieben, dass die Vereinbarung bezüglich der Kellernutzung unabhängig von einem bestehenden Wohnungsmietvertrag sei. Nach sechs Monaten machten die Mieter bezüglich der für die Wohnung und dem Keller geforderten Gesamtnettomiete einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse geltend und bekamen in den Vorinstanzen auch recht. Es handele sich hiernach um ein einheitliches Mietverhältnis, sodass die Kellermiete bei der Berechnung der höchstzulässigen Wohnraummiete mit zu berücksichtigen sei.

Der BGH hingegen entschied zugunsten der Vermieterseite. Hiernach handele es sich um zwei rechtlich selbstständige Verträge, sodass die Miete für den Keller unbeachtlich sei. Ein Vergleich beider Verträge zeige wesentliche Unterschiede zur Laufzeit, zu den Kündigungsmöglichkeiten sowie der

diese zur Wohnung gehören und nicht extra vermietet werden. Ebenso hätten die Mieter die Wohnung ohne die Verpflichtung des Abschlusses eines „Kellernutzungsvertrages“ sicher nicht anmieten können, sodass diese erkennbar einer entsprechenden Drucksituation ausgesetzt gewesen sind.

Mietpreisbremse – zulässige Miete bei Neuvermietung

Urteil vom 19. Juli 2023 – VIII ZR 229/22

Der Mieter einer 38 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin hatte seinen Vermieter auf Reduzierung der Miete verklagt. Er ging davon aus, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorlag und forderte eine Senkung der Miete von anfangs 11,98 Euro

daher die letzte vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vom damaligen Vor-Vormieter gezahlte Nettomiete.

Der BGH hat diese Rechtsprechung bestätigt. Die mit dem letzten Vormieter vereinbarte Miete sei überhöht gewesen. Sodann könne sich ein Vermieter lediglich auf eine noch zulässige – geschuldete – Vormiete berufen. Nur insoweit genieße ein Vermieter bei Abschluss eines Neuvertrags ein schützenswertes Interesse. Auch mit dem Vormieter hätte daher lediglich eine zulässige Miete in derselben Höhe, das heißt: 10 Euro pro Quadratmeter, vereinbart werden dürfen. Diese sei die „zulässige“ Miete im Sinne der gesetzlichen Regelung. Die mit dem Mieter im jüngsten Mietvertrag vereinbarte Miete sei zwar überhöht, konnte jedoch gleichzeitig auf die noch zulässige Miete von 10 Euro



Entwicklung der Mieterhöhungsmöglichkeit. Insbesondere auch der Hinweis im Kellermietvertrag, dass dieser unabhängig vom Wohnungsmietvertrag gelte, zeige, dass Vermieter- und Mieterseite auch eine rechtliche Selbstständigkeit der Verträge gewollt hätten.

Kommentar: Ein aus Mietersicht problematisches Urteil. Grundsätzlich kann bei Vorliegen eines Wohnungsvertrags und eines gleichzeitig vom identischen Vermieter im selben Haus gemieteten Kellerraum nicht ohne Weiteres von zwei unabhängigen Verträgen gesprochen werden. Diese Entscheidung macht deutlich, dass der Vermieterseite eine Umgehung der Regelungen der Mietpreisbremse allein durch eine entsprechende Vertragsgestaltung eröffnet wird, zumal eine Mietbegrenzung für beispielsweise Stellplatzmieten oder – wie hier – Kellervermietungen, ohnehin nicht existiert. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass an sich bei Kellerräumen üblicherweise davon auszugehen ist, dass

pro Quadratmeter auf das ortsübliche Niveau von 6,65 Euro pro Quadratmeter zuzüglich eines nach den Regelungen der Mietpreisbremse erlaubten Zuschlags von zehn Prozent, das heißt auf 7,32 Euro pro Quadratmeter. Der Vermieter berief sich auf die bestehende gesetzliche Ausnahmeregelung, dass er jedenfalls die Miete, die bereits der Vormieter bezahlt hatte, verlangen dürfe. Diese Miete betrug 10,99 Euro pro Quadratmeter.

Jedoch war auch der Vertrag mit dem unmittelbaren Vormieter ebenso nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse zustande gekommen. Der Vor-Vormieter hingegen hatte noch 10 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Dieser Mietvertrag war vor 2015 und mithin noch vor Begründung der Mietpreisbremse in Berlin geschlossen worden. Das Landgericht entschied, dass der Vermieter sich nicht auf die zuvor vom Vormieter gezahlte Miete berufen könne, da diese bereits einen Verstoß gegen die Mietpreisbremsenverordnung darstellt. Maßgeblich sei vorliegend

pro Quadratmeter, die der Vor-Vormieter gezahlt hatte, gesenkt werden.

Kommentar: Im vorliegenden Fall konnte zumindest eine Senkung der Miete auf die Vor-Vormiete durchgesetzt werden, die insoweit als noch zulässig vereinbart werden konnte. Vermieter berufen sich regelmäßig bei einer überhöhten Neuvertragsmiete auf die vermeintlich zulässige Vormiete, die in identischer Höhe lag und daher auch bei dem neu begründeten Mietverhältnis zulässig sei. Hier gilt es jedoch zu überprüfen, ob nicht bereits diese Miete zu hoch lag und einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse begründete. In diesen Fällen kommt es insoweit auf die Ermittlung der tatsächlich zulässigen Vor-Vormiete an. Den Mietern steht gegenüber der Vermieterseite auch diesbezüglich ein Auskunftsanspruch zu. Aufgrund der Komplexität dieser Rechtsmaterie sollte jeweils eine umfassende Rechtsberatung durch den Mieterverein in Anspruch genommen werden. ■

Menschen am Limit

Das gute Miteinander in der Großstadt ist gefährdet

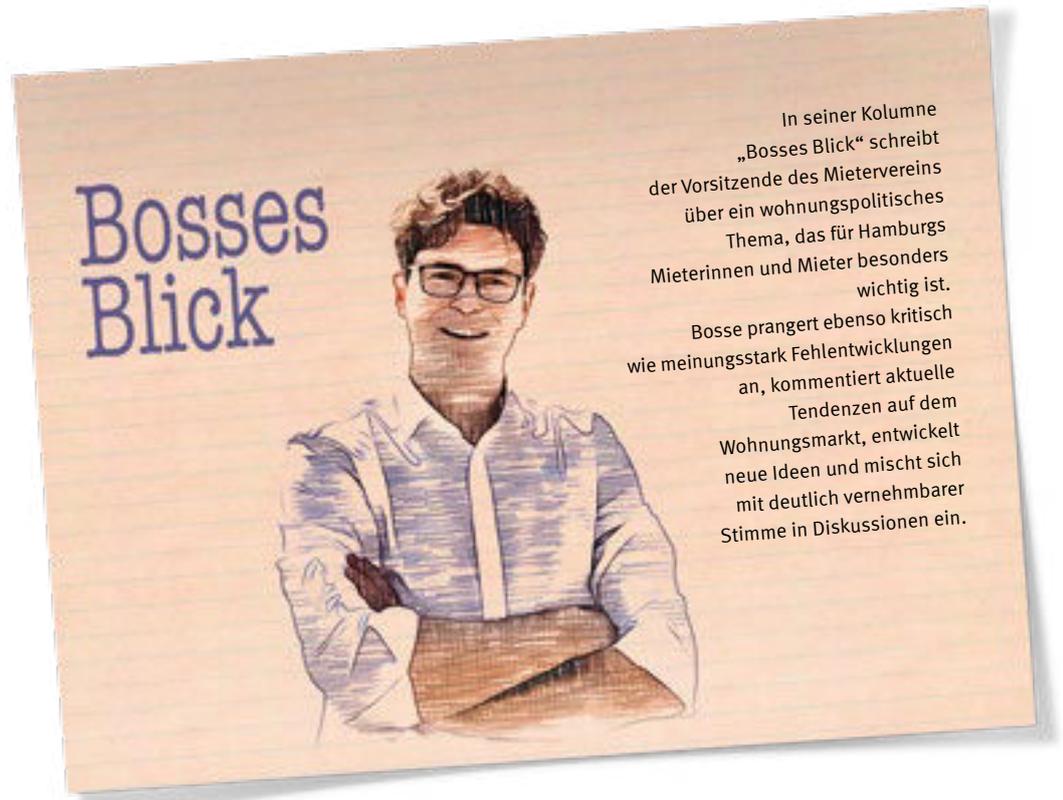
Von Dr. Rolf Bosse

Der Hilferuf war eindringlich: „... die Situation hat sich um den Altstädter Hof für viele Anwohner und Gewerbetreibende zum negativen entwickelt – Ruhestörungen, Geruchsbelästigung, Fäkalien vor unseren Haustüren und der offene Drogenkonsum sind präsenter denn je.“ Mit diesen Schilderungen lud eine Interessengemeinschaft aus Anwohnenden und Gewerbetreibenden Anfang Oktober zum Austausch mit Presse und Politik. Ihr Anliegen: gesehen werden, wahrgenommen werden, ernst genommen werden.

Die Situation: Der in den ehemaligen Räumlichkeiten des Obdachlosenmagazins *Hinze&Kunzt* eröffnete Tagestreff der Obdachlosenhilfe der Caritas sei zum Magneten für Menschen geworden, die in der Umgebung ihr Quartier aufschlagen und sich wie oben beschrieben benähmen. Aus Sicht der Initiatoren war der Schritt in die Öffentlichkeit erforderlich, weil sie weder bei der Caritas als Betreiberin, noch bei der SAGA als Vermieterin, noch beim Bezirk Hamburg-Mitte als Behörde Gehör gefunden hätten oder auf Resonanz gestoßen wären.

Der Fall steht exemplarisch für etwas, das uns in diesen ohnehin nicht einfachen Zeiten zusätzlich fordert und das wir zu bewältigen haben: Nämlich eine Vereinbarung über die Nutzung der Räume in der Stadt durch verschiedene Akteure. Weitere Beispiele hierfür finden sich beim täglichen Lesen der Zeitungen: Straßen und Wege gelangen durch die konkurrierenden Nutzungen durch Fuß-, Fahrrad-, Pkw-, Liefer- und Gewerbeverkehr nebst der Debatte um den Umgang mit dem knappen Parkraum in die Diskussion. Wo können weitere Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete entstehen, wo sollen die Trassen zusätzlicher U-Bahnen verlaufen? Zuletzt verklungen ist die Diskussion um das Wie und Wo des nach wie vor dringend benötigten Wohnraums, was den schlechten Rahmenbedingungen für Bauprojekte geschuldet ist. Man meint wohl, die Diskussion lohnt nicht. Doch das ist ein Irrtum!

Hamburg wächst und es hat Wachstumsschmerzen, müsste sich eigentlich mit sich selbst beschäftigen. Doch dazu ist kaum



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

Gelegenheit. Die ganze Welt ist im Wandel und erfordert unsere Aufmerksamkeit. Wir müssen uns anpassen an die neuen Gegebenheiten: kriegerische Konflikte in und am Rande Europas, Klimawandel, Energiekosten. Uns daran anzupassen bedeutet, Veränderungen vorzunehmen. Doch Veränderungen werden vom Menschen stets mit Argwohn betrachtet, oft als Zumutungen empfunden. Darum war es lange Zeit Primat der Politik, den Bürgern Veränderungen möglichst geringfügig nahezubringen.

Doch mit dieser Strategie lassen sich die Herausforderungen, vor denen wir stehen, nicht mehr meistern. Zu dynamisch ändern sich die Dinge und die hieraus erforderlichen Anpassungen erweisen sich als zu gravierend und betreffen zu viele Teile unserer Gesellschaft. Darum tun wir gut daran, die Debatte hierüber breit zu führen und unsere Ressourcen dafür einzusetzen, den Wandel für uns alle erträglich zu machen. Denn die großen Umbrüche und Krisen in der Welt schlagen durch auf unseren Alltag und die Herausforderungen, vor die uns unser Zusammenleben stellt.

So wie wir es zurzeit in der Hamburger Altstadt erleben. Dort hatten der Bezirk,

die SAGA und auch die Caritas ein Konzept, wie die nun dort ansässige Beratungsstelle betrieben werden sollte. Doch aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen, die zu einer starken Zunahme wohnungsloser, hilfebedürftiger Menschen rund um den Hauptbahnhof führte, die sich wiederum in die umliegenden Quartiere verteilen, funktioniert das Konzept nicht mehr. Das Miteinander der sich im Bereich aufhaltenden, wohnenden, arbeitenden Menschen verkehrte sich zu einem Gegeneinander, weil diejenigen, die in der Verantwortung standen, den Interessenausgleich im Blick zu behalten, eben keine Veränderungen vorgenommen hatten.

Nach dem öffentlichen Protest kam Bewegung in die Sache. Der Bezirk lud alle zum Dialog ein, es wurden kurz- und mittelfristige Lösungen vorgeschlagen und teilweise umgesetzt. Der letzte Stand war, dass sich etwas getan habe, bei der Anwohnerschaft aber mittlerweile wieder der Eindruck entstanden sei, in Vergessenheit geraten zu sein. So funktioniert es nicht! Politik und Verwaltung, aber auch alle an einem konfliktbeladenen Prozess beteiligten Institutionen müssen sich aktiv und nachhaltig und so lange einbringen, bis der Konflikt gelöst und die Situation befriedet ist. Sonst gefährden wir das Miteinander in unserer Stadt. ■

Tod eines Mieters

Rechtliche Folgen für Mitmieter, Angehörige und Erben

Von Klaus Sanmann

Das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des Mieters. Stirbt der Mieter, dann vererbt er auch seinen Mietvertrag; dieser endet nicht automatisch. Für die Rechtsfolgen im Fall des Todes eines Mieters kommt es vor allem darauf an, wer Partei des Mietvertrags war und wer die Wohnung nutzte.

1. Beide Ehegatten oder Lebenspartner waren Mitmieter

Sind beide Ehegatten oder Lebenspartner Mieter und wurde in der Wohnung der gemeinschaftliche Hausstand geführt, so besteht das Mietverhältnis beim Tod eines Vertragspartners automatisch unter Ausschluss von Familienangehörigen und Erben allein mit dem überlebenden Vertragspartner fort.

Für den Vermieter gibt es in diesem Fall kein eigenständiges Kündigungsrecht.

Für Verbindlichkeiten oder Schulden aus dem Mietverhältnis haften der verbleibende Mieter und die Erben als Gesamtschuldner.

2. Nur der Verstorbene war Mieter

Lebte der Ehegatte oder Partner mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Hausstand, so tritt er in den Mietvertrag ein. In diesem Fall wird das Mietverhältnis unter Ausschluss von Familienangehörigen und Erben so fortgesetzt, wie es zwischen Vermieter und dem verstorbenen Mieter bestanden hat.

Kinder oder sonstige Haushaltsangehörige treten in den Mietvertrag ein, wenn der Verstorbene nur mit diesen einen gemeinsamen Haushalt hatte oder der Ehegatte/Partner nicht in das Mietverhältnis eintreten will.

Möchten der Ehegatte/Partner beziehungsweise die anderen Haushaltsangehörigen nicht in den Mietvertrag eintreten, müssen sie dies dem Vermieter binnen eines Monats nach Eintritt des Todes mitteilen. Die Folge ist, dass der ansonsten automatische Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt gilt und nun das Mietverhältnis mit den Erben fortgeführt wird. Die Erben können dann binnen einer Frist von einem Monat nach Kenntnis der Ablehnung des Eintritts der Haushaltsangehörigen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen.

3. Kündigungsrecht des Vermieters

Treten die automatisch eintrittsberechtigten Haushaltsangehörigen (in der Reihenfolge Ehegatten/Lebenspartner, Kinder, sonstige Haushaltsangehörige) in den Mietvertrag ein, kann der Vermieter nur dann kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein „wichtiger Grund“ für eine Kündigung vorliegt. Dieser wichtige Grund muss es dem Vermieter unzumutbar machen, das Mietverhältnis mit dieser Person weiterzuführen. Erben kann auch ohne „wichtigen Grund“ gekündigt werden. In beiden Fällen gilt für den Vermieter eine einmonatige Überlegungsfrist. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todes beziehungsweise dem Eintritt in das Mietverhältnis erfolgen.

4. Rechte und Pflichten der Erben

Wohnte der Mieter allein oder erklärten die Eintrittsberechtigten den Nichteintritt, so geht das Mietverhältnis auf die Erben über. Statt zu kündigen, können sie das Vertragsverhältnis auch fortsetzen und die Wohnung selbst beziehen.

5. Tod bricht nicht Miete

In allen hier beschriebenen Fällen bedarf es für den Fall, dass das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fortgesetzt wird, nicht des Abschlusses eines neuen (meist ungünstigeren) Mietvertrags. Der alte Mietvertrag gilt uneingeschränkt weiter.

6. Erbausschlagung oder Dürftigkeitseinrede

Die Erben haften für alle Verbindlichkeiten des verstorbenen Mieters (Räumung, rückständige Mieten, Schäden, fällige Schönheitsreparaturen et cetera).

Fragen der Haftung sowie der rechtzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses stellen sich den Erben nicht, wenn sie rechtzeitig die Erbschaft ausschlagen (Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht binnen sechs Wochen nach Kenntnis des Todesfalles). Wird das Erbe ausgeschlagen, haben die Erben kein Recht, die Wohnung zu betreten oder Gegenstände zu entnehmen, da dies als Annahme des Erbes gewertet werden kann. Befinden sich daher noch persönliche Erinnerungsstücke oder Unterlagen in der Wohnung, so ist deren Entnahme nur mit Zustimmung des Nachlassgerichtes möglich.

Laut Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 23. Januar 2013 VIII ZR 68/12) sind die Verbindlichkeiten, die sich aus dem Mietverhältnis des Verstorbenen ergeben, Nachlassverbindlichkeiten. Dies gilt allerdings nur dann, wenn binnen eines Monats nach Kenntnis des Todes das Mietverhältnis gekündigt wurde. Das bedeutet, dass diese Verbindlichkeiten dann nur aus der Erbmasse und gegebenenfalls der Kautionszahlung zu zahlen sind. Kann nachgewiesen werden, dass die Erbmasse nicht ausreicht, so kann die „Dürftigkeitseinrede“ gegenüber dem Vermieter erfolgen. Die Erben sind in diesem Fall nicht verpflichtet, die Kosten der Auflösung des Mietverhältnisses aus eigenem Vermögen zu begleichen.

Kein Aufzug, kaputte Heizung, fehlende Klingel

Baumängel: Mieter im neuen „Bahrenfelder Carrée“ wehren sich

Von Christopher von Savigny

„Eigentlich fühlen wir uns hier sehr wohl“, sagt Konstantin Weller*, der mit seiner vierköpfigen Familie in einem der oberen Stockwerke im neu gebauten „Bahrenfelder Carrée“ lebt. Die Wohnung sei top, und mit den anderen Mietern käme man prima zurecht. „Aber wenn es so weitergeht, müssen wir überlegen, ob wir uns nach Alternativen umsehen.“

Das Bahrenfelder Carrée – ein zweigeteiltes, bis zu sieben Stockwerke hohes Wohnensemble im Straßendreieck zwischen Von-Sauer-Straße, Bahrenfelder Chaussee und Straußstraße gelegen – war nach rund vier Jahren Bauzeit im September 2022 bezugsfertig geworden. Doch laut Auskunft der Mieterschaft, die für ihre gemäß Anbieter „hochwertig“ ausgestatteten Wohnungen (Eichenparkett, bodentiefe Fenster, automatisierte Belüftung) rund 17 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter zahlt, hakt es an allen Ecken und Enden.

Schon beim Einzug hätten bestimmte Dinge wie Müllentsorgung („Unterfluranlage“) nicht funktioniert, später gab es einmal fünf Tage lang kein warmes Wasser. Der Aufzug fiel für ganze sieben Wochen aus, sodass die Wellers – samt Nachwuchs und Kinderwagen – den Weg durchs Treppenhaus antreten mussten. Nach wie vor ist die im Anbieter-Exposé eigens beworbene, moderne Klingelanlage („Videogegensprechanlage“) außer Funktion, sodass Besucher zuvor anrufen oder sich auf anderem Weg bemerkbar machen müssen. Auch im Zusammenhang mit Lieferdiensten und Paketboten stellt die fehlende Klingel ein großes Problem dar. Der Austausch mit dem Vermieter, der Firma „CG Elementum“, sei mehr als schlecht. Auf keine einzige E-Mail sei eine Antwort gekommen, berichtet Lisa Weller. Telefonisch werde man mit Floskeln vertröstet. „Wir werden ganz einfach belogen!“, sagt sie.

Eva Mommsen, Sprecherin von CG Elementum, macht für die Mängel „Engpässe beim Personal und bei den Materiallieferungen“ verantwortlich. „Im Zuge der Fertigstellung eines Objekts, und besonders dann, wenn ein Baukörper früher als der andere vermietet wird, kommt es immer wieder zu Mängeln und notwendigen Restarbeiten. Dies ist ein vollkommen normaler Prozess“, erklärt Mommsen. Sowohl Hausverwaltung als auch Projektleitung bemühten sich, „in enger Absprache mit den Mietern die Probleme schnellstmöglich zu klären und Lösungen zu finden“. Eine Infoveranstaltung für die Mieter sei „in naher Zukunft“ geplant.

Bei Licht betrachtet hilft jedoch alles Schönreden nichts: Sämtliche Anzeichen deuten darauf hin, dass dem Investor – CG Elementum beziehungsweise Gröner Group – schlicht das Geld ausgegangen

ist. Die Bauarbeiten im benachbarten Gebäudeteil 1 (am Straußweg) ruhen nach Auskunft der Mieter seit Ende Juli – nichts geht seitdem voran. Gegenüber ihrem Vermieter wurden die Bewohner auch deshalb misstrauisch, weil dieser im Zusammenhang mit der Aufzugpanne von einem „technischen Fehler“ sprach. Daraufhin fragten die Betroffenen selbst bei der Aufzugfirma nach, und erhielten die Rückmeldung, dass die Anlage wegen unbezahlter Rechnungen abgestellt worden war.

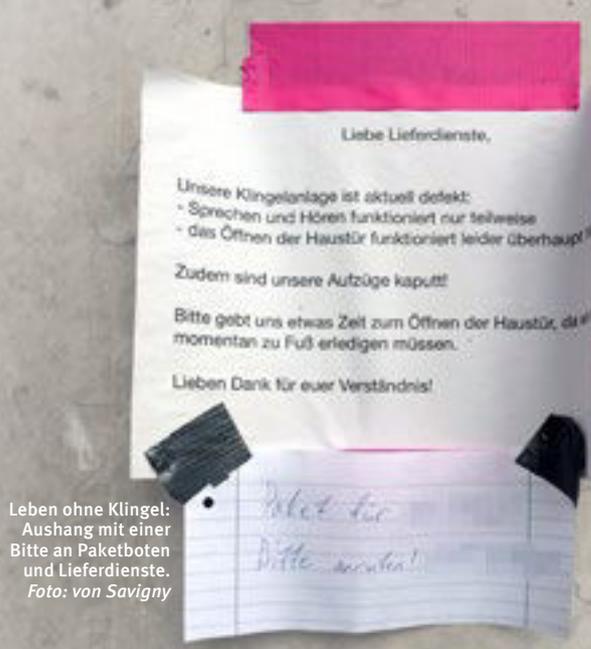
Im Gebäudeteil 2 (beide Teile zusammen sollen nach Bauabschluss über 16.578 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verfügen) gibt es aktuell 108 Mietparteien. CG Elementum gibt eine Vermietungsquote von 92 Prozent an. Mehr als zehn Mietparteien lassen sich mittlerweile vom Mieterverein zu Hamburg beraten. „Zunächst ist den Mietern zu raten, den Vermieter frühzeitig über bestehende Mängel in Kenntnis zu setzen, um ihren Mitteilungspflichten nachzukommen“, sagt Rechtsberater Victor Rebelein. Dies sei notwendig, weil die Mieter bei verzögerter Meldung gegebenenfalls einen Teil der Kosten selbst tragen müssten. Zudem rät Rebelein, eine Frist zu setzen, weil erst danach rechtliche Mittel (beispielsweise Klageerhebung) möglich seien. Laut Mieterverein soll demnächst eine Mieterversammlung mit den Betroffenen stattfinden. Geplant ist offenbar ein Termin Ende November.

Seitdem das Bezirksamt Altona 2011 mit einem damaligen Investor den ersten städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hatte, wurde das Grundstück mehrmals verkauft. Auch die Gröner Group ist nicht der endgültige Besitzer: Vereinbart ist,

dass die Immobilie nach Fertigstellung und Vermietung an die Firma Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM) übergeben wird. Laut Pressesprecherin Eva Mommsen soll das im ersten Quartal 2025 der Fall sein – geplant war die Fertigstellung ursprünglich schon für dieses Jahr.

Sven Hielscher, Vorsitzender der CDU-Fraktion in Altona und selbst Bauunternehmer, hat die Entwicklung des „Bahrenfelder Carrée“ von Beginn an verfolgt. „Gröner hat ähnliche Probleme wie andere Großprojekte, bei denen es ebenfalls nicht weitergeht“, sagt Hielscher. „Typischerweise starten die Investoren mit wenig Eigenkapital – wenn dann die Zinsen hochgehen, gibt es schnell Probleme. Seriös ist diese Art der Finanzierung nicht.“ Was die Zukunft des Wohnungsbaus angeht, ist Hielscher pessimistisch. „Wir werden noch mehr solcher Fälle bekommen“, kündigt er an. Bei der Finanzierung werde vermehrt „auf Kante genäht. Die Prognosen sind sehr düster.“

* Namen der Mieter geändert



Leben ohne Klingel: Aushang mit einer Bitte an Paketboten und Lieferdienste. Foto: von Savigny

Streitfall Zone

Anwohnerparken: Hamburg wartet auf Bundesentscheid

Von Christopher von Savigny

Der Ausbau des Anwohnerparkens – offiziell: „Bewohnerparken“ – liegt in Hamburg zurzeit brach: Hintergrund ist eine Initiative, die die Hamburger Verkehrsbehörde (BVM) in den Bundesrat eingebracht hat und über die nun der Deutsche Bundestag zu entscheiden hat.

Im Wesentlichen geht es darum, Firmen, Gewerbetreibende, Vereine und andere Institutionen, die ihren Sitz in einer solchen Zone haben, mit privaten Pkw-Besitzern gleichzustellen und ihnen so den Erwerb eines Parkausweises zu erleichtern. Bisher ist das nicht möglich – in der Vergangenheit einer der Hauptkritikpunkte am Bewohnerparken. Fakt ist: Bis der Bund eine Entscheidung fällt, wird es keine neuen Zonen geben. „In Hamburg wird das Einrichten neuer Bewohnerparkzonen vorerst zurückgestellt“, erklärt Dennis Krämer, Sprecher der BVM.

Der Bundestag habe sich inhaltlich zur Hamburger Initiative bekannt und einen sogenannten Entschließungsantrag verabschiedet, in dem die Bundesregierung aufgefordert wird, Vorschläge für die digitale Parkraumbewirtschaftung vorzulegen und – wie von Hamburg ins Spiel gebracht – rechtssichere Kriterien für die Weiterentwicklung des Bewohnerparkens zu prüfen. „Damit haben beide legislativen Verfassungsorgane des Bundes den Hamburger Vorschlägen den Rücken gestärkt“, zieht Krämer ein positives Fazit.

In der Hansestadt wurden die ersten Bewohnerparkzonen bereits 1991 eingerichtet – mittlerweile gibt es 21 Parkgebiete mit insgesamt 62 Zonen. Die meisten davon befinden sich im Zentrum oder daran angrenzend sowie um die Außenalster herum. Derzeit reicht die Ausdehnung von Othmarschen bis Borgfelde und von Lokstedt bis an die Elbe. In der Gegend des Flughafens Fuhlsbüttel gibt es ebenfalls einige Parkzonen.

Wer als Fahrzeughalter im entsprechenden Gebiet lebt, kann für 70 Euro (65 Euro bei Online-Anmeldung) pro Jahr einen Parkausweis beantragen. Freie Stellflächen können anschließend gratis genutzt werden, solange der Ausweis gut sichtbar hinter der Windschutzscheibe ausliegt. „Fremdparker“ müssen für mindestens drei Euro pro Stunde



ein Ticket ziehen. Wichtig: Eine Garantie auf einen freien

Parkplatz bietet das Jahresticket nicht. Laut BVM haben sich in vielen Fällen jedoch deutliche Verbesserungen eingestellt: „Die Auslastung des Parkraums ist seither nachweisbar zurückgegangen“, erläutert Krämer. Das hätten die Evaluationen des Landesbetriebs Verkehr (LBV) klar ergeben. „Konkret heißt dies, dass in den Bewohnerparkzonen mehr Parkplätze zur Verfügung stehen als zuvor.“ Das Sorge für mehr Verkehrssicherheit und reduziere zudem den Parkplatzsuchverkehr.

Wo in den letzten Jahren in Hamburg neue Parkzonen entstanden, veränderte sich oft auch das Straßenbild: Der Raum für Autofahrer wurde verkleinert, die Anzahl der Stellflächen reduziert, und es wurden Fahrradbügel aufgestellt. Jörg Knieling, Professor für Stadtplanung an der HafenCity Universität (HCU), beschäftigt sich unter anderem damit, welche Rolle Autos in der Stadtentwicklung spielen und welche Alternativen es für die Zukunft gibt. Bewohnerparken sei eine Möglichkeit, den Autoverkehr zu reduzieren, sagt Knieling, „solange die Stellplätze knapp bemessen sind und die Bewohner ins Überlegen kommen, ob sie denn überhaupt ein eigenes Fahrzeug brauchen“. Vielfach sei es so, dass die Städter ihr Auto unter der Woche gar nicht oder kaum benötigten. Trotzdem falle es ihnen schwer, ganz darauf zu verzichten. „Zum Beispiel,

weil sie sich die Möglichkeiten offen halten wollen, am Wochenende kurz entschlossen irgendwo hinzufahren“, sagt Knieling. Hier biete aber das Carsharing eine sinnvolle und umweltfreundliche Alternative. „Das hat sich gerade bei jungen Leuten in den letzten Jahren gut entwickelt.“

Was die Zukunft der urbanen Mobilität betrifft, gibt es laut Knieling zwei in Fachkreisen diskutierte Visionen: „Die eine ist die sogenannte 15-Minuten-Stadt, in der alle wesentlichen Ziele innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß oder per Rad erreicht werden können.“ Im anderen Zukunftsentwurf spielten autonome Fahrzeuge eine wichtige Rolle. „So ähnlich wie Moia-Shuttles, die ständig unterwegs sind und per App gebucht werden können.“ Private Autos wären in der Stadt nicht mehr nötig, Parkplätze könnten entfallen. „Dies wäre ein Weg, das Stellplatzproblem zu lösen und Platz für attraktivere öffentliche Räume zu haben“, meint der Professor.

Ottensen: Auswärtige parken dort ganz schön teuer. Drei Euro kostet es für eine Stunde, für drei Stunden (maximale Dauer) werden bereits neun Euro fällig.

Das Porträt: Sabine Sommer, Vorsitzende des BUND Hamburg

Die Pragmatikerin



Von Volker Stahl

Die weltweit schwelenden „Megakrisen“ Klimawandel und Verlust der Artenvielfalt hätten auch in Hamburg bereits „bedrohliche Ausmaße“ angenommen, konstatiert die Vorsitzende des BUND Hamburg. Deshalb wolle sie mit der Umweltorganisation von der Hamburger Politik „wirksame Lösungen“ einfordern und mit eigenen Vorschlägen den gesellschaftlichen Wandel vorantreiben. Besonders wichtig auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung sei Bildung, weil diese zentral für Verhaltensänderungen der Menschen sei, betont die dreifache Mutter. Sabine Sommer möchte dem BUND mehr Gehör in der Stadt verschaffen, ohne dabei aber zu polarisieren: „Das brauchen wir nicht noch mehr. Ich setze auf den gesellschaftlichen Konsens.“

Vor nicht allzu langer Zeit waren vom Hamburger BUND-Landesverband noch andere Töne zu vernehmen. Viele Jahre lang trieb Landesgeschäftsführer Manfred Braasch den Hamburger Senat mit markigen Worten vor sich her. Im Mai 2021 wechselte der Befürworter des Energienetzerückkaufs und Kritiker der Elbtiefung sowie des Kohlekraftwerks Moorburg die Seiten und bekleidet nun einen gut dotierten Posten in der Umweltbehörde. Sabine Sommer bevorzugt dagegen einen anderen Stil als Braasch in seiner BUND-Zeit – sie möchte „die Menschen mitnehmen“ und setzt auf Konsens statt Konfrontation: „Ich möchte die Debatte wieder weg von den trennenden Elementen bringen hin zu dem, was uns alle verbindet.“

Nachholbedarf in Sachen ökologisches Bewusstsein habe die Stadt Hamburg noch reichlich, meint sie. Das sehe man unter anderem daran, „dass immer noch wertvolle Naturflächen für Bauprojekte zerstört werden, anstatt intelligente Lösungen für Wohnraum zu entwickeln, die ohne immer mehr Versiegelung auskommen“. Auch dass Quartiere noch immer nicht autoarm geplant und somit nicht ausreichende Anreize zum Umstieg auf den Umweltverbund gesetzt würden, ist ihr ein Dorn im Auge. Für einen Fehler hält sie zudem die Planung der A 26 Ost für Pendler. Stattdessen empfiehlt sie, die Schienenanbindung in den Süderelberraum so attraktiv zu machen, dass Menschen gerne in den ÖPNV umsteigen.

Dass sie ihr Herzblut mal in ökologische Themen stecken würde, war zu Beginn ihrer Karriere nicht unbedingt absehbar, obwohl sie bereits als Schülerin beim BUND mitmischte. Sabine Sommer absolvierte nach dem Abitur zunächst eine Lehre als Sortimentsbuchhändlerin, es folgten Praktika bei Verlagen und ein Volontariat beim Verlag Schöffling & Co. Dann studierte sie Buch- und Literaturwissenschaften in Mainz. Nebenberuflich schrieb sie sich anschließend bei Fernunis für Management und Umweltwissenschaften ein. Irgendwann muss es bei ihr „klick“ gemacht haben, denn der Job als Personalmanagerin bei der Robert Bosch GmbH füllte sie nicht mehr aus. Nach der

Geburt ihrer Kinder stieg sie als Projektleiterin für Zero Waste für Hofläden ein, arbeitete als Campaignerin bei „Endlich Einsteigen“ in Bremen und landete 2022 als Verkehrsreferentin beim BUND. Ihr Schwerpunkt: „Fair Parking“.

In diesem Job hat sie sich bewährt, nur ein Jahr später wurde die heute 48-Jährige zur ersten hauptamtlichen Vorsitzenden des BUND-Landesverbands gewählt. Seit Juni richtet Sabine Sommer den BUND nicht nur strategisch neu aus, sondern muss auch den Kontakt zu den politischen Playern in der Stadt pflegen. Die Frage nach den Grünen als „natürlichen Verbündeten“ kontert die neue Vorsitzende im Politikerinnen-Jargon: „Der BUND ist ein politisch unabhängiger Umweltverbund, der sich mit keiner Partei verbündet. Wir sprechen grundsätzlich mit allen demokratischen Parteien und sind mit vielen unterschiedlichen politischen Akteuren im Austausch.“ Wichtiger als das Parteibuch sei, wer welche Entscheidung trifft oder wer sich für Themen einsetzt, zu denen der BUND arbeite.

Ihre zentralen Forderungen zum Umwelt- und Naturschutz in Hamburg umreißt sie so: „Wir benötigen neue Ideen und Konzepte: Wie kann die Stadt lebenswerter werden, mit mehr Grün, weniger Lärm und Autos, und wie können wir die letzten wertvollen Biotope und damit wichtige Arten in der Stadt bewahren.“ Gleichzeitig müsse die Stadt beim Thema Klimaanpassung vorankommen, um auf kommende Extremwetterereignisse vorbereitet zu sein. Dazu pflegt der BUND mit der Umweltbehörde einen Austausch, mit dem als „Klimakleber“ verunglimpften radikalen Teil der Umweltbewegung aber (noch) nicht. Deren Protest hält sie aber für legitim: „Wir brauchen verschiedene Akteure.“

Momentan ist Sommer noch dabei, die wichtigen Akteure in Hamburg kennenzulernen und Gespräche zu führen – demnächst auch mit dem Mieterverein: „Der BUND steht für Flächen sparen und will dies mit der Frage verbinden, wie ausreichend bezahlbarer Wohnraum in Hamburg geschaffen werden kann. Hier können Mieterbund und BUND gemeinsam argumentieren.“ Dass Hamburg ein großes Flächenpotenzial im Bestand hat, zeigen die Ergebnisse einer Bachelor-Arbeit an der HafenCity Universität Hamburg. „Wir brauchen keine Stadtentwicklung, die uns die letzten wertvollen Naturflächen zerstört, sondern eine, die um die Ecke denkt und stärker Potenziale im Umbau des Bestands in den Fokus nimmt. Davon wird Hamburg langfristig profitieren“, betont Sommer.

In ihrer Freizeit besucht sie gerne das Naturschutzgebiet Heuckenlock im Osten von Wilhelmsburg, Hamburgs letzten Urwald, und das Altenwerder Kirchthal, das zwischen den Logistikflächen des Hafens liegt. Die Literaturwissenschaftlerin liest gerade eines der Tagebücher von Manfred Krug („Ich sammle mein Leben zusammen“) und zeigt sich stark beeindruckt vom Buch der Holocaust-Überlebenden Grete Weil: „Meine Schwester Antigone“.

HAMBURG Zahl 5,5

Millionen Menschen in Deutschland – das sind 6,6 Prozent der Bevölkerung – konnten 2022 aus Geldmangel ihre Wohnung nicht angemessen heizen. Der Anteil hat sich gegenüber dem Jahr 2021 verdoppelt. Damals hatte er bei 3,3 Prozent gelegen.
Quelle: Statistisches Bundesamt

Checkliste

Miet-erhöhungen

(eif) Verlangt die Vermieterseite die sogenannte Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete – eine freundliche Umschreibung für die Erhöhung der Nettokaltmiete –, sollte Folgendes beachtet werden. ■



Buchtipp

Annes Wohnexperimente

(vs) Nach ihrem Bestseller „Generation Doof“ widmet sich die sich am Zeitgeist orientierende Autorin dem Thema Wohnen, das zurzeit für Wirbel sorgt. Anne Weiss begibt sich auf die Suche nach einem Zuhause, „das zukunftstauglich ist und glücklich macht“. Sie schildert, stets aus dem persönlichen Blickwinkel und ihre Leserschaft konsequent duzend, verschiedene Wohnformen. Die Stichwörter lauten „Smart Home“, „Tiny Houses“, Ökodorf, das Leben auf dem Lande, in Wohngemeinschaften und im Alter. Dabei kann die Journalistin neben der Vorort-Recherche auf eigene Erfahrungen zurückgreifen: Sie ist 22-mal umgezogen und bevorzugt heute minimalistische Wohnformen, obwohl sie lange von einem kleinen Haus am Deich geträumt hat. Und das Bauernhaus ihrer Freundin Petra auf einem 370 Jahre alten Gehöft findet sie ebenso klasse wie eine Mitgliedschaft im Mieterbund sinnvoll. Am Ende der Schilderung ihrer „Wohnexperimente“ wird die Autorin Mitglied der Genossenschaft



Mietshäuser-Syndikat. Hilfreich ist das angehängte Quellenverzeichnis. ■

Anne Weiss:
Der beste Platz zum Leben,
Knauer Verlag, München 2023,
288 Seiten, 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 unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Dezember 2023	29. Februar 2024	1. März 2024
4. Januar 2024	31. März 2024	2. April 2024
3. Februar 2024	30. April 2024	2. Mai 2024
4. März 2024	31. Mai 2024	1. Juni 2024

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

Buchtipp

Auferstanden aus Ruinen – das Landhaus Michaelsen

Von Britta Warda

„Die Geschichte des Hamburger „Landhaus Michaelsen“ ... liest sich wie der Fund eines 20-Karäters in der mottigen Grabbelkiste auf einem Dachboden“, schreibt Hamburgs früherer Bürgermeister Klaus von Dohnanyi in seinem Grußwort zum vorliegenden Buch. Und in der Tat ist die Story des Hauses unglaublich.

Vor hundert Jahren entwarf der international bekannte und geschätzte Architekt Karl Schneider im Auftrag der Unternehmergattin Elise „Ite“ Michaelsen ein einzigartiges Landhaus, hoch über den Ufern der Elbe. Das Ensemble aus Haus, Garten und Landschaft galt als formvollendetes Kunstwerk und markantes Beispiel für das Neue Bauen, das in Fachpublikationen gefeiert wurde. Die Bauherrin wohnte nur kurz in dem Schmuckstück. Wirtschaftliche Probleme ihres Mannes zwangen sie bereits 1928 dazu, das Haus zu vermieten. Bis 1932 wohnte der später von den Nazis verfolgte Künstler Fritz Kronberg in der Villa. Von 1933 bis 1955 mietete sich das Kaffeehändler-Ehepaar Werdermann ein.

Die eigentliche Katastrophe begann mit dem Verkauf des Anwesens 1955 an den Verleger Axel Springer. Dieser war nicht im Geringsten an dem Landhaus interessiert, dessen Besonderheit er offensichtlich nicht erkannte. Er baute ein „repräsentatives“ Durchschnittshaus auf dem Nachbargrundstück und überließ das architektonische Kunstwerk dem Verfall.

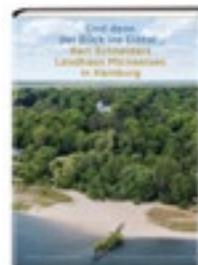
1970 entschied sich der Eigentümer gar für den Abriss und erhielt von den Behörden die entsprechende Genehmigung. Die herausragende kulturgeschichtliche Bedeutung des Objekts war auch den dortigen Akteuren nicht bekannt, obwohl die Villa im „Handbuch der Deutschen Kulturdenkmäler“ gelistet war. Glücklicherweise wurde der Plan nicht umgesetzt.

Nach dem tragischen Selbstmord seines ältesten Sohnes 1980 wollte Springer das Grundstück, mitsamt des inzwischen verfallenen Hauses, loswerden und schenkte es unter Auflagen der Stadt. Der umliegende Park wurde, in Erinnerung an seinen Sohn, Sven-Simon-Park genannt. Zudem sollte der Verleger für seine „großzügige“ Schenkung zehn Jahre lang eine jährliche Spendenbescheinigung über 560.000 DM erhalten. Die Stadt nahm das Präsent dankend an, völlig ahnungslos, welches Problem sich damit auftrat.

Der Kunsthistoriker Hermann Hipp erinnert sich mit Schrecken an das vergiftete Geschenk: „Die Katastrophe war vollkommen: Durchfeuchtet und verwahrlost, mit faulen Tapetenresten und Tapetenfetzen, zerbrochenen Fenstern, scheinbar kurz vor dem Einsturz stehend, fand ich das in so herrlichen Bildern überlieferte Haus vor.“ Klaus von Dohnanyi versuchte noch, den steinreichen Spender an den Sanierungskosten zu beteiligen, doch der lehnte ab.

Die Rettung des Hauses ist der Galeristin Elke Dröscher zu verdanken. Sie entdeckte die Ruine eher zufällig und verliebte sich in sie. 1985 schloss die Stadt mit Dröscher einen Vertrag. Zusammen mit dem Architekturbüro Gerkan, Marg und Partner gelang ihr das Kunststück, das Haus für nur 850.000 Mark zu sanieren. Dafür erhielt sie ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht. Seit 1986 betreibt die heute 82-Jährige dort ein Puppenmuseum, seit 1989 steht das Haus unter Denkmalschutz.

Elke Dröscher und Heino Grunert (Hrsg.):
„Und dann der Blick ins Elbtal“:
Karl Schneiders Landhaus Michaelsen in Hamburg,
Dölling und Galitz Verlag, München/Hamburg,
2023, 152 Seiten, 32 Euro

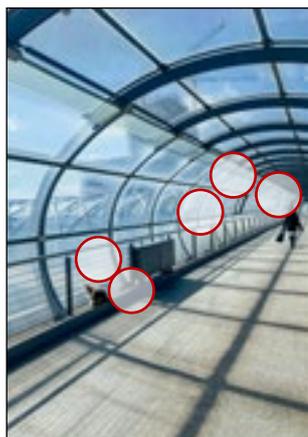


Hamburger Bilderrätsel (13)

Weihnachtsmarkt

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

Auflösung aus Heft 3/2023:



Fotos: Scheerer





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Dem heutigen Miete-Witz liegt die wahre Begebenheit zugrunde, dass einem unserer Mitglieder auf dessen Bitten um Berücksichtigung als Härtefall im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung vorgehalten wurde, er könne doch als Rentner ohne Weiteres einen Minijob annehmen, und schon könne er auch die höhere Miete bezahlen. Bei so viel Zynismus bleibt einem das Lachen im Hals stecken. Indem diese Forderung verhandelt wird, führen wir eine Debatte darüber, was von Menschen im Allgemeinen verlangt werden darf, was wir uns zumuten können. Lassen Sie uns diese Debatte führen, aber geleitet von den Werten, denen unser Grundgesetz verpflichtet ist. Jeder Mensch hat das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit, freie Berufswahl, freie Wohnsitzwahl, es gilt das allgemeine Diskriminierungsverbot und die Unverletzlichkeit der Würde des Menschen. Jemandem das auf Basis dieses Grundgesetzes fußende Recht auf Anerkennung als Härtefall nach § 559 Abs. 4 BGB zu verweigern und stattdessen eine Art Anspruch der Vermieterseite auf Zwangsarbeit zu postulieren, verstößt so ziemlich gegen alles, was unsere Gesellschaft ausmacht. Lassen wir es nicht soweit kommen, dass vor lauter Gier und Eigennutz unsere Menschlichkeit, unser Mitgefühl und unser Erbarmen auf der Strecke bleiben. Ich wünsche Ihnen frohe Weihnachten!

Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Schandfleck	▼	Kfz-Z. Niederlande	Brettspiel	Frau Adams (A. T.)	längliche Veriefung (Schallplatte)	▼	gestaltetes Gartentstück
nicht diese oder jene	▶	▼	▼	▼	▼	○ ₂	Platz im Theater
Tasteninstrument	○ ₁						▼
Laubbaum		Mittelmeerinselstaat Wimperntuschse	▶				
▶			○ ₅	Fußglied		noch nicht voll entwickelt (Trauben)	
Verzeichnis	unempfindlich f. Krankheiten		Krempel, wertloses ...	○ ₄			
▶	▼				ungefähr		Figur aus der „Sesamstraße“
schott. Namensvorsilbe	▶		bitter, säuerlich Kurzf. v.: Timotheus	▶		○ ₃	▼
südamerik. Aufgussgetränk	▶						
Kanton der Schweiz	▶			persönl. Fürwort, 1. Person Plural	▶		
berühmt, renommiert	○ 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. Januar 2024 an:

Mieterverein zu Hamburg

-Rätselredaktion-

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mierraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2023 lautet:

FERIEN

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 Strohhaus 20,
20097 Hamburg
Tel. (040) 8 79 79-0,
Fax (040) 8 79 79-110
info@mieterverein-hamburg.de
mieterverein-hamburg.de
facebook.com/MietervereinHH

Redaktion:

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



STADTREINIGUNG.HAMBURG

Verlässlich. Sauber. Günstig. Hamburgs Sperrmüllabfuhr.



Völlig überfüllt?

Die Stadtreinigung Hamburg hilft

Gutes geht zu

stilbruch

DEIN SECONDHAND KAUFHAUS

Annahme-Hotline
040 / 25 76 25 76
Onlinebestellung:



www.stadtreinigung.hamburg