

# MieterJournal

Schön sauber:  
**Hamburgs  
Wasser**



Finkenwerder: **Das „Airbus-Dorf“**  
Porträt: **Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor**  
Volksinitiative: **„Tschüss Kohle“**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://www.qype.com)

Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Disponent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



**Walter Voss Spedition**  
Hamburg - Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt  
Seniorenzüge

## Umzüge preiswert und fair!

- Überseeumzüge
- Entrümpelungen
- Tischler
- Klempner
- Elektriker
- Malerarbeiten

**Walter Voss Spedition**  
Familienbetrieb seit 1928

**040-788 018 09**

E-Mail: [info@wavo-trans.de](mailto:info@wavo-trans.de)  
Internet: [www.wavo-trans.de](http://www.wavo-trans.de)

\* 10% Rabatt für Mitglieder im Mieterbund \*

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

*Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich  
auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied.*

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.uts-sellenthin.de](http://www.uts-sellenthin.de)  
(040) 68 94 56-0

**Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.**



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

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

**040 - 209 77 164**

**Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch**

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

## 040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



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



**AAB Rudolf Bauer GmbH**  
Allgemeiner Allround-  
umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69  
Fax 040 / 66 21 81  
E-Mail: [info@bauerumzug.de](mailto:info@bauerumzug.de)

Tonndorfer Weg 21-23  
22149 Hamburg  
Deutschland



## Editorial

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,



das Bundesverfassungsgericht hat in seiner seit Langem erwarteten Entscheidung den Gesetzgeber aufgefordert, die Besteuerung von Grund und Boden bis Ende 2019 neu zu regeln. Auch wenn alle politischen Entscheidungsträger beim Werben für die unterschiedlichen Steuermodelle immer wieder betonen, dass die anstehende Reform an der Aufkommensneutralität der Grundsteuer nicht rütteln soll, werden viele Mieter in den Ballungsräumen, in denen die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren regelrecht explodiert sind, zu den Verlierern gehören. Es dürfte kein Geheimnis sein, dass die alten Einheitswerte überholt sind und sich mittlerweile um das Vielfache erhöht haben. Deshalb wird die neue „gerechte“ Grundsteuer, die auf oft spekulativen Grundstückswerten basiert, insbesondere von den Mietern und Mieterinnen aufgebracht werden müssen, die in den besseren Quartieren der Ballungsräume leben.

Damit würden die aktuell unzureichenden Versuche der Politik, den Mietanstieg in den Ballungsräumen zu deckeln, regelrecht konterkariert. Was bringen zum Beispiel Mieterhaushalten mit geringen und durchschnittlichen Einkommen in Hamburg die Mietpreisbremse, die Begrenzung der Mieten durch die Herabsetzung der Kappungsgrenzen und soziale Erhaltungsverordnungen, wenn sie in Zukunft die um das Vielfache erhöhte Grundsteuer aufbringen müssen? Die an dem neuen, nicht selten spekulativen Wert der Grundstücke orientierte Grundsteuer würde von den Vermietern

### **Reform darf Mietpreisbegrenzung nicht konterkarieren**

einfach über die Betriebskostenabrechnung – wie bisher – an die Mieter weitergereicht werden. Vergessen wird dabei, dass der von den Mietern gezahlte ortsübliche Mietzins maßgeblich durch die Richtwerte des Bodens, auf dem die Mietobjekte stehen, beeinflusst wird. In die ortsüblichen Mieten ist somit schon heute der Wert des Bodens maßgeblich eingepreist. Es stellt sich deshalb die Frage, weshalb Mieterhaushalte die vermögensbezogenen Steuern der Grundstückseigentümer doppelt über die Betriebskosten zahlen sollen?

Wichtig wäre deshalb, die Neuregelung der Besteuerung von Grund und Boden mit einer Änderung des Mietrechts zu verknüpfen. Es ist nicht einzusehen, dass die vermögensbezogene Grundsteuer der Eigentümer von den Mietern bezahlt werden soll. Deshalb fordern der Mieterverein zu Hamburg und der Deutsche Mieterbund als sein Dachverband, die Betriebskostenverordnung so zu ändern, dass die Grundsteuer von den Vermietern nicht länger auf Mieter umgelegt werden kann. Dies würde dem Gesetzgeber Spielräume eröffnen, in eine aktive Liegenschaftspolitik einzutreten und durch Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen der Explosion der Grundstückspreise sowie der spekulativen Hortung von Grund und Boden effizient entgegenzutreten.

**Ihr Sigmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

### **Keine Umlage der Grundsteuer auf Mieter**

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor:  
Mariola Langanke; Leserbrief
- 5 Wussten Sie ...?; Meldungen;  
Aus dem Fotoalbum von  
Manfred Steinröx (5)

## Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Schön sauber:  
Hamburgs Wasser
- 9 Interview zum Titelthema mit  
Hamburg-Wasser-Chefin  
Nathalie Leroy
- 10 Serie „Stadtteil-Rundgang“ (5):  
Eppendorf
- 12 Mietenstudie des Gymnasiums  
Ohmoor
- 14 Das „Airbus-Dorf“ Finkenwerder

## Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden:  
Sommer, Sonne, Sichtschutz –  
Streitfälle in der warmen Jahreszeit
- 22 BGH-Urteile, Folge 60

## Politik & Wohnen

- 24 Correctiv-Journalisten erforschen:  
Wem gehört Hamburg?; Podiumsdiskussion der SPD Eppendorf
- 25 Kooperation zwischen Mieterverein  
und Sozialbehörde hilft Steuergelder  
sparen; Arbeitstagung des  
DMB in Fulda
- 26 Probleme mit unzureichendem  
Versicherungsschutz
- 27 Leserbrief, Volksinitiative „Tschüss  
Kohle“ – die Folgen für Mieter;  
Mieter-Protest gegen die Vonovia  
in Steilshoop

## Vermischtes

- 28 Das Porträt: Franz-Josef Höing,  
Hamburgs Oberbaudirektor
- 29 Tipps für Mieter; Buchtipp: Stadt und  
Rad; Kündigungskalender
- 30 Buchtipp: Architekturführer Hamburg  
neu aufgelegt
- 31 Miете-Witz; Rätsel; Impressum

### **Titelbild**

Schön sauber:  
Hamburgs Wasser  
Photo: IStock



# LESERBRIEF

## HÄRTERE GANGART GEGEN VONOVIA

Sehr geehrte Damen und Herren,

im MieterJournal berichten Sie erneut über die großen Probleme mit der Vonovia und in diesem Zusammenhang über Ihre Unterstützung bei der Bildung der neuen Mieterinitiative „MieterInnen vs. Vonovia“. Welches weitere Vorgehen ist jetzt vom Mieterverein zu Hamburg geplant? Ist es vorgesehen, mit der Senatorin für Stadtentwicklung Frau Stapelfeldt auch über dieses Problem zu sprechen? Für meinen Wohnbezirk wurden von Ihnen der Vonovia wegen fehlender Einsicht in die Unterlagen bereits zwei Fristen gesetzt (Januar und Mitte März), die bis jetzt ohne Konsequenz verstrichen sind. Ich hatte erwartet, dass jetzt von Seiten des Mietervereins eine härtere „Gangart“ gezeigt würde. Ich bin seit einigen Jahrzehnten Mitglied und hatte bisher immer erfolgreiche Unterstützung von Ihnen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Gunhild Hannah R.

## ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau R.,

mittlerweile haben sich die Protagonisten der „Mieterinitiative Vonovia Hamburg“ schon vier Mal in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg am Berliner Tor getroffen. Das letzte Vernetzungstreffen der Initiative mit der Zielsetzung „Gemeinsam Vonovia die Stirn bieten!“ hat Anfang Juni 2018 stattgefunden. Weitere Informationen und Termine finden Sie unter [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de), Rubrik Mieterinitiativen. Der Behörde für Stadtentwicklung und deren Leitung dürften die Sorgen der Vonovia-Mieter nicht unbekannt sein. Inwieweit in Ihrem Quartier eine härtere „Gangart“ gegen die Vonovia angebracht erscheint, sollten Sie am besten mit dem vor Ort tätigen Kollegen abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Siegmond Chychla, Vorsitzender



Fotos: Salewski

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

(as) Mariola Langanke kennt den Mieterverein wie ihre Westentasche. Vor 13 Jahren kam die Rechtsanwaltsfachangestellte nach ihrer Ausbildung bei einem Anwalt in der Schanze und mehreren Jahren in einer Hamburger Kanzlei zum Mieterverein und durchlief seitdem fast alle Abteilungen. Nach einer zweijährigen Babypause ist die 37-Jährige zurzeit im Schreibbüro und als Springerin am Empfang, in der Telefonzentrale und der Poststelle im Einsatz. Langanke ist in Polen geboren und kam als Achtjährige mit ihrer Familie nach Hamburg. Sie lebt mit Ehemann und Sohn in Heimfeld. Dort sorgen der vierjährige Julius und Familienhund Herkules, ein „Sport-Mops“, der alles andere als ein Schoßhündchen ist, dafür, dass es nicht langweilig wird. Genug Energie für Sport und ihre Leidenschaft Salsa bleibt der jungen Mutter trotzdem. Gemeinsam mit Freunden schwingen Langanke und ihr Mann Tim regelmäßig in Hamburgs Salsa-Klubs das Tanzbein.

## Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Das nette Miteinander unter den Kollegen ist ganz wichtig für mich. Es gefällt mir, dass mein Job sehr abwechslungsreich ist.

## Ihr liebstes Kleidungsstück?

Viele Kollegen werden lachen, wenn Sie das lesen, aber ich liebe bequeme Schuhe. Früher ging bei mir nichts unter zehn Zentimetern, aber seitdem ich Mama bin, hat sich vieles geändert.

## Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

„Der Drachenläufer“ von Khaled Hosseini ist eine rührende Geschichte über Freundschaft, Verrat und Wiedergutmachung. Den alten Klassiker „So wie wir waren“ mit Robert Redford und Barbra Streisand kann ich mir immer wieder ansehen.

## Feueralarm: Was retten Sie aus ihrer Wohnung?

Meinen Sohn und den Mops. Wenn ich es schaffe, dann noch meine Handtaschen. Mein Mann muss zusehen, wie er sich selber rettet (lacht).

## Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach San Francisco in Kalifornien. Ich wollte schon immer die Golden Gate Bridge sehen und Cable Car fahren.



Foto: Eberhardt

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,  
Vorsitzende des Mietervereins

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 2. Juli, 6. August und 3. September

**Wo?** Beim Strohhaus 20, 5. Stock, 20097 Hamburg  
**Wie?** Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132



## Meldungen

### ERREICHBARKEIT DES MIETERVEREINS IN DEN FERIEN

(as) Der Beratungsbetrieb des Mietervereins zu Hamburg geht in den Sommerferien (5. Juli bis 15. August) weiter. Neben der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, sind auch die Außenstellen in Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Höllertwiete 2, geöffnet. Ab Donnerstag, 16. August bieten sämtliche Außenstellen wieder Beratungen zu den gewohnten Zeiten an.

### DIE NEUE EU-DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

(as) Am 25. Mai ist auch in Deutschland die Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union (EU) in Kraft getreten. Durch das neue EU-Recht werden das bisherige Bundesdatenschutzgesetz und die EU-Datenschutzrichtlinie abgelöst. Zugleich tritt ein dazugehöriges deutsches Ergänzungsgesetz (Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz, kurz: DSAnpUG) in Kraft. Ziel ist ein weitestgehend einheitliches Datenschutzrecht innerhalb der EU.

Die Rechte der Nutzer werden durch neue Transparenz- und Informationspflichten der datenverarbeitenden Unternehmen gestärkt. Betroffene sollen leichter Zugang zu ihren Daten und der Information über deren Nutzung erhalten.

Auf [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) können Sie sämtliche Informationen zum Datenschutz nachlesen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte per E-Mail an [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de).



Karte: Stadtentwicklungsbehörde

### EIMSBÜTTEL: STADT REAGIERT AUF VERDRÄNGUNG

(as) Mit einer jüngst erlassenen Sozialen Erhaltungsverordnung will die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die zusehends von Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen bedrohten Einwohner von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd schützen. In den beliebten und citynahen Wohnquartieren, darunter auch das „Generalsviertel“, leben rund 64.000 Menschen. Das wohnungspolitische Instrument soll dabei helfen, günstigen Wohnraum in diesen Quartieren zu bewahren und Luxusmodernisierungen, Wohnungsumwandlungen und spekulative Immobilienverkäufe zu verhindern. Diese und weitere Maßnahmen sowie der Abriss von Häusern sind durch die Soziale Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig. In Hamburg gilt die Verordnung bereits in elf Gebieten – darunter St. Pauli, Sternschanze und Ottensen. Aktuell wird geprüft, ob sie auch in weiten Teilen von Altona-Nord erlassen werden soll. Ab Herbst 2018 werden dafür zuerst die Stadtteilbewohner befragt. Mehr Informationen gibt es hier: [hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen](http://hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen).

## Wussten Sie ...

... dass es im Mittelalter sehr oft einfacher war, an gutes Bier als an gutes Wasser zu kommen?

(as) Während sich heute Biertrinker den leckeren Gerstensaft aus Genuss schmecken lassen, wurde er im Mittelalter aus praktischen Gründen konsumiert. Besonders in Städten kippte man Schmutzwasser und zum Teil auch Fäkalien auf die Straße. Das ungeklärte Abwasser verschmutzte Gewässer und Grundwasser, sodass Trinkwasser zur Mangelware wurde. Verschmutztes Wasser macht bekanntlich krank. Deshalb griffen Menschen, die es sich leisten konnten, häufig zum Bier, denn das Brauen tötet Krankheitserreger im Wasser ab. Weil der Alkoholgehalt im damaligen Bier niedrig war, gab man sogar Kindern den Gerstensaft zu trinken. Auf dessen Qualität achtete man schon im 12. Jahrhundert sehr penibel. Vorreiter waren mal wieder die Bayern: So regelte zum Beispiel eine Verordnung der Stadt Augsburg auch die Bierqualität. 1319 folgte Eichstätt mit dem ältesten heute bekannten Reinheitsgebot, welches als Zutaten nur Gerste, Hopfen und Wasser zum Bierbrauen erlaubte. Im 15. Jahrhundert avancierte Bier zum Exportschlager der Hamburger Kaufleute. Hamburg galt damals mit mehr als 400 Brauereien als Hauptstadt des Biers, jeder zweite Gewerbetreibende in der Stadt war Brauer.



Fotos: Freepik



## Alte Erinnerungen

(as) Eigentlich wollte Manfred Steinröx nur im Auftrag eines Mieters den Feuchtigkeitsschäden in einem 1950er-Jahre-Mehrfamilienhaus im Hamburger Westen auf den Grund gehen. Nachdem der Sachverständige die undichten Fenster samt Wasserflecken an der

Wand begutachtet hatte, blieb sein Blick an einem Relikt aus einer anderen Zeit hängen: Im Flur hing ein vergilbter Sicherungskasten, umrahmt von einer Tapete mit Retro-Muster. Der Fotograf konnte nicht widerstehen und drückte ab. „Die Farbgebung mit Beige, Orange und Braun ist so typisch für die 1970er-Jahre. Man sieht förmlich die Schlaghosen und Plateauschuhe vor sich“, sagt Steinröx. Passend zur Tapete ließen auch ein alter Röhrenfernseher, ein Videorekorder und verchromte Stühle mit bunten Rückenpolstern an alte Zeiten denken. Steinröx' Auftraggeber, ein alleinstehender Mann in den Vierzigern, war in der Wohnung aufgewachsen und hatte dort lange mit seiner Mutter gelebt. Die Einrichtung aus seiner Kindheit hatte er behalten und sich damit viele alte Erinnerungen bewahrt.



Der Diplom-Ingenieur Manfred Steinröx ist als Sachverständiger für den Mieterverein zu Hamburg im Einsatz und erstellt Gutachten im Auftrag von Mitgliedern. Was er in den Mietshäusern vorfindet, hält er mit seiner Kamera fest. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.

# Schön sauber: Hamburgs Wasser

Städtischer Wasserversorger liefert beste Qualität

**Das städtische Unternehmen Hamburg Wasser sorgt nicht nur für sauberes Trinkwasser, sondern reinigt auch das Abwasser. Doch das wird immer schwieriger, weil Medikamente und andere Stoffe unsachgemäß über die Toilette entsorgt werden. Die Kampagne „Unser Wasser soll sauber bleiben“ soll für Abhilfe sorgen.**

Von Volker Stahl

Der Weg zum Klärwerk Köhlbrandhöft führt durch ein Hamburg, das wohl nur wenige Einheimische kennen. Es ist eine Welt aus Containern, verwitterten Backsteingebäuden, funktionellen Werkshallen und Fabriken – und natürlich Schiffen, die durch das Wasser der Elbe gleiten. Auf den Asphaltpisten tummeln sich Nutzfahrzeuge, kleine und große, deren Abgase durch die Straßen wabern. Ganz am Ende des Abzweigs von der Köhlbrandbrücke, die von unten aus der Ferne geradezu zierlich wirkt, steuert man auf das Klärwerk Köhlbrandhöft mit seinen riesigen Abwasser-Reinigungsanlagen zu.

Wer in diesen Bereich der Hansestadt vordringen will, muss beim Pförtner ein Anmeldeformular ausfüllen. Die Strecke zum Hauptgebäude, wo Harald Hanßen, Leiter Prozessführung Klärwerk, und Ole Braukmann, Sprecher von Hamburg Wasser, warten, ist vergleichbar mit einer Schnitzeljagd, bei der das Ziel auch nicht geradewegs angesteuert wird. Endlich im Büro von Hanßen angekommen,

beeindruckt der Panoramablick über den Seitenarm der Elbe, den der Diplom-Ingenieur jeden Tag genießt. Zur Begrüßung gibt's außer einem Kaffee, den Hanßen in der kleinen, auf der anderen Flurseite gelegenen Küche zubereitet hat, auch noch



Leitzentrale im Klärwerk Köhlbrandhöft. Foto: stahlpress

eine Glaskaraffe mit frisch gezapftem Leitungswasser, auf der das Logo von Hamburg Wasser prangt. Das Hamburger Wasser – unser Thema!

Das kredenzte Leitungswasser stamme aus dem Wasserwerk Süderelbmarsch, erzählt Hanßen und spricht von dem „Glück, dass wir in Hamburg geschützte Grundwasser haben, die eine hohe Qualität garantieren“.

**„Was aus dem Hahn kommt, ist super!“**

Das sehe bei Wasserversorgern in anderen Städten anders aus. „Wasser aus dem Hahn ist überall in Deutschland super. Aber wir haben den Vorteil, dass schon unser Ausgangsprodukt, also das Grundwasser, von hervorragender Qualität ist. Nur der Energieaufwand, es zu fördern, ist hoch“, pflichtet Braukmann bei und nennt einen Grund: „In München fließt das Wasser quasi in freiem Gefälle aus den Alpen direkt in den Hahn, Hamburg hingegen holt sein Grundwasser rauf aus bis zu 400 Metern Tiefe.“

Das Hamburger Grundwasser wird aus den oberen Sand- und Kies-schichten sowie aus den Flusssanden und -kiesen des Urstromtals der Elbe gewonnen. Eine noch höhere Qualität bieten aus dem Umfeld der tiefer liegenden Braunkohlesande gewonnen Wasserreserven, besonders entlang der in der Eiszeit entstandenen, bis zu 300 Meter unter Normalnull tiefen Rinnen, in denen

sich reichlich wasserdurchlässiger Sand und Kies angesammelt haben. Entlang dieser Rinnen befinden sich fast alle Brunnen, die Hamburg und das Umland mit hochwertigem Trinkwasser versorgen. 13 Prozent des Rohwassers kommen aus der Nordheide. Dort betreibt Hamburg Wasser seit 1982 das Werk am Fastweg. Jährlich gewinnt das Unternehmen dort durchschnittlich 16,1 Millionen Kubikmeter Trinkwasser und versorgt damit Altona und Ottensen sowie Teile von Harburg und Wilstorf.

**Aus Grundwasser wird Trinkwasser**

Grundwasserströme wurden früher mit Wünschelruten aufgespürt, heute geschieht dies mithilfe von in den Boden eingelassenen Elektroden, mit denen der Spannungsabfall gemessen wird. Die Ergebnisse geben Hinweise darauf, in welchen Erdschichten Grundwasser fließt. Dort wird dann gebohrt und gepumpt. An den ergiebigsten Stellen werden anschließend die 20 bis 429 Meter tiefen Förderbrunnen gebaut. Das so gewonnene Wasser wurde durch die verschiedenen Bodenbeschaffenheiten schon vorgefiltert – mechanisch, chemisch-physikalisch und biologisch. So werden störende Schwebestoffe zurückgehalten, Säuren neutralisiert, chemische Stoffe gebunden und organische Substanzen durch Mikroorganismen zersetzt. „Diese natürlichen Prozesse wirken Wunder“, erklärt Braukmann, „nach nur 50 Tagen Verweildauer im Boden befinden sich keine Krankheitserreger mehr im sauerstoffarmen Grundwasser.“

**Lecker Wasser aus einem anderen Jahrtausend**

Das Gute an dem Naturprodukt, von dem jeder Hamburg pro Tag durchschnittlich 111 Liter verbraucht, ist: Die Qualität des Grundwassers nimmt im Lauf der Zeit nicht ab! Daher kann es sein, dass die Nien-dorfer, Altonaer und Eimsbüttler ihren morgendlichen Kaffee mit von Hamburg Wasser aufbereitetem Grundwasser brühen, das aus einem mehrere Tausend Jahre alten Reservoir stammt.

Dieses Wasser hat sich mit Mineralien angereichert, die je nach geologischer

 HAMBURG  
WASSER





Beschaffenheit eine unterschiedliche Zusammensetzung haben. Durch Messungen von Mangan, Eisen, Kalk, Kohlensäure, Schwefelwasserstoff und verschiedener Mineralien können Experten ziemlich genau feststellen, woher das Wasser stammt.

Es gehört zum Allgemeinwissen, dass zu große Mengen bestimmter Stoffe wie Mangan nicht gerade gesundheitsfördernd oder für Allergiker unverträglich sind. Deshalb beruhigt Hamburg Wasser seine Kunden mit dem Versprechen: „Die im Raum Hamburg anzutreffenden Konzentrationen dieser natürlichen Inhaltsstoffe im Grundwasser sind nicht gesundheitsschädlich.“ Um diesen Qualitätsstandard zu garantieren, müssen solche Stoffe aus dem Grundwasser zumindest teilweise herausgefiltert werden.

### **Qualitätskontrollen garantieren dem Verbraucher Sicherheit**

Das ist auch aus anderen Gründen sinnvoll: Kohlensäure begünstigt die Korrosion der Rohrleitungen, Schwefelwasserstoff stinkt und schmeckt bitter, Eisen, Kalk und Mangan setzen sich an den Leitungen fest und verstopfen diese.

Der nächste Schritt bei der Trinkwasseraufbereitung besteht in der Anreicherung des Grundwassers mit Sauerstoff in den 16 Wasserwerken des städtischen Unternehmens. Dabei oxidieren die gelösten Metalle und flocken aus. Dieses eingetübte Wasser wird anschließend durch

Sandfilteranlagen gejagt und an einigen Orten mit etwas Chlor versetzt, um mikrobiologische Verunreinigungen zu verhindern.

Der freie Zugang zu sauberem Wasser ist 2010 von den Vereinten Nationen als

Gebäuden der Stadt, wo insgesamt 1.131.490 Wasserzähler installiert sind, monatlich getestet. Hinzu kommen Kontrollen im 5.323 Kilometer langen Rohrleitungsnetz, die die Keimfreiheit nach Rohrbrüchen und einer Neuverlegung überprüfen.



Diplom-Ingenieur Harald Hanßen ist im Klärwerk für sauberes Abwasser verantwortlich. Foto: stahlpress

Menschenrecht anerkannt worden. In Deutschland regeln Gesetze die Qualität. So schreibt die deutsche Trinkwasserverordnung regelmäßige biologische und chemische Untersuchungen vor. „Bei Hamburg Wasser beginnt die Kontrolle schon bei der Wassergewinnung“, sagt Ole Braukmann. Alle 450 Förderbrunnen würden mindestens einmal im Jahr untersucht, dabei 150 Parameter überprüft. Außerdem gibt es die Grundwassermessstellen, aus denen Proben entnommen und analysiert werden.

Flankierend wird das Trinkwasser an 200 Messstellen in

„Wir sind mit unter vier Prozent weltweit eines der Unternehmen mit den geringsten Rohrbruchverlusten weltweit“, betont Braukmann. Stockholm hat 18, Rom 20 Prozent und Mexiko 40 Prozent Verluste beim Trinkwassertransport zu verkraften. Insgesamt beliefert Hamburg Wasser 2,12 Millionen Menschen mit Trinkwasser. Das Unternehmen hat mit rund 2.100 Mitarbeitern 2016 einen Umsatz von 583 Millionen Euro erwirtschaftet und dabei einen Gewinn von 105 Millionen Euro gemacht.

Hamburg Wasser sorgt nicht nur für sauberes Trinkwasser, sondern ist auch für die Entsorgung des Abwassers verantwortlich. Und hier kommen Harald Hanßen und sein Team vom Klärwerk Köhlbrandhöft, das zusammen mit dem verbundenen Werk Dradenau für sauberes Abwasser sorgt, ins Spiel. Das Hamburger Klärwerk ist mit seinen 250 Mitarbeitern, 556 Pumpen und 38 Schalthäusern das größte in Deutschland, in Europa ist nur das Wiener Werk größer. Den Klärwerken fließt die „Brühe“ aus dem Pumpwerk Hafenstraße, dem Sammler Wilhelmsburg und dem Transportsiel Altona zu. In Köhlbrandhöft wird das Wasser mechanisch, chemisch



Exponierte Lage an der Elbe: das Klärwerk Köhlbrandhöft. Foto: stahlpress



Foto: HHW

und teilweise biologisch gereinigt. „In einem zweiten Schritt holen wir in Draudenau die Nährstoffe raus, unter anderem Stickstoff und Phosphor“, erklärt Hanßen.

Das Klärwerk im Hafen ist einer der Investitionsschwerpunkte von Hamburg Wasser. „Dort planen wir einen Ausbau unserer Klärschlammverbrennung sowie den Bau einer weltweit einmaligen Anlage zum Recycling des Rohstoffs Phosphor aus Klärschlammmasche“, sagt Hamburg-Wasser-Chefin Nathalie Leroy (siehe auch Interview auf Seite 9), „es ist ein sehr innovatives Projekt, das große Aufmerksamkeit in unserer Branche genießt.“

Im Jahresdurchschnitt werden in den Hamburger Klärwerken aktuell 150 Millionen Kubikmeter Abwasser gereinigt, die in dem 6.025 Kilometer langen Sietnetz landen. 20 Prozent davon sind Regenwasser. Pro Tag sind das circa 350.000 Kubikmeter, was in etwa dem Volumen der Binnentalster entspricht.

### **Problem Voltaren**

Das gesäuberte Wasser wird in die Elbe abgeleitet, übrig bleiben jährlich 1,5 Millionen Kubikmeter Rohschlamm. „Unser Schlamm lebt fünf Tage“, sagt Hanßen. Nach dem „Ausfaulen“ wird der Schlamm entwässert, getrocknet und verbrannt – seit 1997 bei 850 Grad. Dabei wird der biogene Brennstoff Schlamm in Strom und Wärme umgewandelt. Übrig bleiben täglich 55 Tonnen Asche und zehn Tonnen Gips aus der Rauchgasreinigung.

„Am Ende wird aber immer eine geringe Konzentration mit dem Wasser in die Elbe abgeleitet“, sagt Hanßen: „Deshalb ist es wichtig, dass nichts ins Klo oder Spülbecken geworfen wird, was dort nicht hingehört. Keine Reinigungsstufe eliminiert Schadstoffe, die ins Abwasser gelangen, zu hundert Prozent.“ Ein großes Problem seien Medikamente, die im Abwasser landeten, so Braukmann: „Was nicht herausgefiltert wird, ist stark von der Medikamentengruppe abhängig. Schmerzmittel zum Beispiel sind sehr gut wasserlöslich. Aber es gibt große Unterschiede: Ibuprofen ist besser abbaubar als Diclofenac, das im Schmerzmittel Voltaren enthalten und mit der aktuell verwendeten Technik kaum abbaubar ist.“

Ein Umdenken ist dringend angesagt. Denn fast jeder Zweite hat schon Rest-Medikamente über die Toilette entsorgt, ergab eine repräsentative Umfrage im Auftrag der Umweltbehörde. Mehr als 40 Prozent der Befragten gaben an, mindestens ein altes Medikament pro Jahr in der Spüle oder Toilette zu entsorgen. Jeder Zehnte aus dieser Gruppe tut dies sogar mit mehr als zehn Arzneimitteln pro Jahr. Deshalb haben die Umweltbehörde, Hamburg Wasser und die Apothekerkammer die Kampagne „Unser Wasser soll sauber bleiben“ gestartet und appellieren an die Bevölkerung, für die Entsorgung die Restmülltonne zu nutzen – und so unser Wasser auch langfristig zu schützen. In Badeseen befinden sich mitunter schon multiresistente Keime, im Trinkwasser wären sie lebensgefährlich.

### **Medikamente gehören nicht ins Klo**

„Uns geht es dabei um Sensibilisierung und Aufklärung“, sagt Nathalie Leroy, „viele Menschen wissen einfach nicht, dass sie selbst etwas unternehmen können, um zum Schutz unserer Gewässer beizutragen. Zum Beispiel landen immer noch Medikamente in unserer Kanalisation, weil viele Bürgerinnen und Bürger denken, dass zum Beispiel flüssige Medikamente darüber entsorgt werden können. Die unsachgemäße Entsorgung spüren wir in unserem Klärwerk, das nicht alle dieser Schadstoffe aus dem Wasser wieder herausholen kann.“

Ein Nachrüsten der Klärwerke wäre ein ökonomischer Kraftakt, betont Leroy: „Allen weiterführenden Reinigungsstufen ist gemein, dass sie mit hohen Kosten einhergehen. Das betrifft die Investitionen, aber insbesondere auch die laufenden Kosten, weil die vorhandenen Technologien äußerst energieintensiv sind. Deshalb werden wir eine solche Investitionsentscheidung nicht über das Knie brechen.“ Das Problem sei aber, dass keine der bisher verfügbaren Technologien das Problem der Spurenstoffe – und dazu zählen auch andere Dinge wie etwa Mikroplastik – zu 100 Prozent löse.

Grundsätzlich müsse festgehalten werden, sagt Nathalie Leroy, dass das Klärwerk Hamburg auf dem Stand der Technik sei und alle gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die Reinigungsleistung erfülle.

„Was die Frage der Nachrüstung angeht, müssen wir weg von der Denkweise, dass Kläranlagen ein Reparaturbetrieb für menschliches Fehlverhalten sind – denn damit akzeptieren wir Verschmutzungen letztendlich.“ Fakt ist: Der einfachste und effektivste Weg zu sauberem Wasser ist, es weniger zu verunreinigen als bisher. ■

#### **Welches Werk liefert mein Wasser?**

Wenn Sie wissen wollen, aus welchem Werk Ihr Haushalt das Wasser bezieht, klicken Sie im Privatkundenbereich der Website [hamburgwasser.de](http://hamburgwasser.de) auf den Button „Unser Wasser“, dann auf „Wasserwerke“. Nun geben Sie Ihre Postleitzahl ein und klicken auf „Wasserwerk finden“. Gegebenenfalls müssen Sie bei einem weiteren Schritt noch Ihre Straße nennen.

#### **Medikamente richtig entsorgen**

So entsorgen Sie Arzneireste richtig: In Hamburg gehören Altmedikamente in den Restmüll. Der wird bei sehr hohen Temperaturen rückstandslos verbrannt. Ausnahme: Mittel zur Krebsbehandlung (Zytostatika). Fragen Sie außerdem Ihre Apotheke, ob sie Altmedikamente annimmt. Sie können übrig gebliebene Medikamente auch bei Schadstoffsammelstellen und Recyclinghöfen abgeben.

Wichtig: Auch Umweltchemikalien, Fettreste, Altfette, Feuchttücher, Pinselreiniger, Zigaretten gehören nicht in das Klo.

Weitere Informationen finden Sie hier: [hamburg.de/recycling](http://hamburg.de/recycling), [stadtreinigung.hamburg](http://stadtreinigung.hamburg), [hamburg.de/klar-zum-aendern](http://hamburg.de/klar-zum-aendern)

#### **Härtegrad**

Auf [hamburgwasser.de](http://hamburgwasser.de) im Privatkundenbereich „Service“ anklicken, dann „Wasserqualität“, anschließend „Wasserhärte“. Dort finden Sie Informationen zu den Vorteilen von weichem (gut für Waschmaschinen, die nicht so schnell verkalken) und hartem (wegen des Geschmacks und der vielen Mineralien und Spurenelemente gut für den Menschen) Wasser.

Und so ermitteln Sie den Härtegrad Ihres Wassers: Nachdem Sie Ihr zuständiges Wasserwerk ermittelt haben (siehe Infokasten oben), klicken Sie es im Service-Bereich an und schon ploppt der Härtegrad auf. Wer noch mehr über „sein“ Wasser wissen will, kann die Trinkwasseranalyse als PDF-Dokument herunterladen.



# „Daseinsvorsorge ist Aufgabe des Staates“

**Über Hamburg und sein Wasser sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Nathalie Leroy, Chefin des städtischen Unternehmens Hamburg Wasser.**

***In Potsdam haben Sie in der Kino- und Filmbranche gearbeitet und sind von dort zu einem privaten Energieversorger gewechselt. Wie kam es dazu?***

Die Filmfirma, für die ich gearbeitet habe, geriet in Schwierigkeiten. Damalige Kollegen und ich haben einen Rettungsplan ausgearbeitet. Voraussetzung für dessen Umsetzung wäre ein sogenanntes Management-Buy-out gewesen. Wir hätten das Unternehmen also übernommen. Das lehnte die damalige Geschäftsführung ab. Deshalb gab es dort keine interessante Zukunft mehr für mich.

***2013 haben Sie bei Hamburg Wasser angeheuert, einem städtischen Unternehmen. Waren Sie von der renditeorientierten Privatwirtschaft genervt?***

Nein, genervt ist der falsche Ausdruck. Für mich ist der Anspruch, wirtschaftlich zu arbeiten, nicht automatisch negativ belegt. Entscheidend ist doch, dass die Verantwortung für die langfristige Entwicklung des Unternehmens nicht außer Acht gelassen wird. Deswegen sind kurzfristige Gewinnoptimierungsabsichten grundsätzlich falsch – egal, ob sich ein Unternehmen in kommunaler oder in privater Hand befindet.

***Helfen Ihnen die in der Privatwirtschaft gemachten Erfahrungen bei der Führung eines Unternehmens, das sich in der öffentlichen Hand befindet?***

Natürlich. Auch in der kommunalen Daseinsvorsorge muss wirtschaftlich gedacht werden, ansonsten ist die Nachhaltigkeit und die langfristige Entwicklung des Unternehmens gefährdet. Und da wir ein Monopolgeschäft betreiben, tragen wir allein unseren Kunden gegenüber die Verantwortung dafür, effizient zu arbeiten.

***Wie ist Hamburg Wasser heute aufgestellt? Welche Investitionen und Innovationen stehen auf der Agenda?***

Hamburg Wasser steht sehr gut da. Wir haben ein hervorragendes Netz, moderne Werke, sichere Wasserressourcen und arbeiten insgesamt äußerst effizient. Wir erzielen kontinuierlich Gewinne, die unserem Gesellschafter – der Stadt Hamburg – zufließen. Gleichzeitig bauen wir die Verbindlichkeiten, die sich insbesondere im vergangenen Jahrhundert aufgrund umfassender Ausbauprogramme für die Kanalisation aufgebaut haben, kontinuierlich ab. Trotz alledem investieren wir kräftig in unsere Netze und Anlagen und schaffen es, unsere Preise unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung zu halten.

***Welche Akzente wollen Sie setzen?***

Hamburg Wasser steht vor großen Umbrüchen, weil die Digitalisierung auch für unsere Branche größere Veränderungen mit sich bringen wird. Gleichzeitig stehen viele unserer Mitarbeiter vor



Foto: Hamburg Wasser

dem verdienten Eintritt in den Ruhestand. Dennoch sehe ich darin Chancen für uns: Wir werden diesen Wandel erfolgreich bewältigen, wenn wir uns frühzeitig als attraktiver Arbeitgeber positionieren.

***Finden Sie, dass die öffentliche Daseinsvorsorge – die Versorgung der Bevölkerung mit Wasser, Gas und Strom und der Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs – generell Sache des Staates ist?***

Ich bin davon überzeugt, dass die Verantwortung dafür eine Aufgabe des Staates ist. Es müssen klare Regeln und Kontrollmechanismen existieren, damit die Dienstleistungen im Sinne der Bürger erbracht werden. Sind diese vorhanden, kann das auch ein privates Unternehmen im Auftrag des Staates erledigen. Ich bevorzuge dennoch den öffentlichen Weg: Der Vorteil ist einfach, dass erwirtschaftete Gewinne den Bürgerinnen und Bürgern zugute kommen.

***„Wasser ist kein Menschenrecht, sondern Lebensmittel und sollte Marktwert haben“, sagt der frühere Nestlé-CEO Peter Brabeck ...***

Ich wünsche mir, dass jeder Mensch Zugang zu bezahlbarem und trinkbarem Leitungswasser erhält und nicht auf teures Mineralwasser angewiesen ist. Es erfordert allerdings eine funktionierende Infrastruktur, die in vielen Ländern leider noch nicht existiert. Was unser Hamburger Wasser angeht, kann ich mir kein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis vorstellen: Unser Leitungswasser ist genauso gut wie Mineralwasser, kostet aber nur einen Bruchteil dessen. Außerdem ist es viel umweltfreundlicher, weil Transport und Verpackung entfallen.

***London leidet mit seinem veralteten Abwassernetz an den Folgen der Privatisierung. Können riesige Fettklumpen auch die Hamburger Kanalisation verstopfen?***

Nein. Das kann ich wirklich ausschließen. Ein solcher Fettklumpen entsteht nicht über Nacht. Wir warten und reinigen unser gesamtes Netz regelmäßig, deshalb kann das hier nicht passieren.

***Wie viele Millionen Hamburger kann die hiesige Kanalisation verkraften?***

Es ist gar nicht so sehr die Frage, wie viele Menschen in Hamburg wohnen, sondern wie viel Fläche dafür benötigt wird, den Menschen Wohnraum anzubieten. Problematisch wird das Wachstum nämlich erst dann, wenn zu viele Grünflächen verloren gehen. Sie sind äußerst wichtig, um den Regen von unserem Sielnetz fern zu halten. Insbesondere bei starken Gewittern im Sommer fällt so viel Regen auf einmal, dass die Kanalisation an ihre Grenzen stößt. Es ist daher wichtig, so viel Versickerungsfläche wie möglich zu erhalten. Das muss nicht im Widerspruch zum Wohnungsbau stehen, wie neue Quartiere zeigen, in denen beispielsweise Gründächer den Abfluss mindern.



## Stadtteil-Rundgang (5) Tief verwurzelt in Eppendorf

Marthe Friedrichs zeigt ihren Stadtteil

Von Sabine Deh

**Pünktlich mit dem Glockenschlag der St. Anschar-Kirche um 12 Uhr trifft Marthe Friedrichs am vereinbarten Treffpunkt vor dem Kulturhaus Eppendorf im Julius-Reincke-Stieg ein. Die 72-jährige ist eine beeindruckende Erscheinung: Das dezente Make-up betont wache blaue Augen, tieferer Lippenstift das herzliche Lachen. Die Haare sind elegant am Hinterkopf hochgesteckt, um den Hals hat sie lässig einen Schal geschlungen. Während wir zum Spaziergang durch Eppendorf aufbrechen, erzählt Friedrichs von ihren Eltern und Großeltern, die bereits im Stadtteil lebten.**

Friedrichs wuchs in den Nachkriegsjahren in einem Mehrfamilienhaus in der Geschwister-Scholl-Straße auf. Aus ihrem Kinderzimmer blickte das Mädchen auf die Pathologie des benachbarten Universitätsklinikums Eppendorf. Im Innenhof pflanzte sie als Teenager eine junge Birke, die in der Zwischenzeit eine beachtliche Größe erreicht hat. „Mehr verwurzelt in einem Stadtteil kann man nicht sein“, schmunzelt meine Stadtteolführerin.

**Als Teenager pflanzte sie eine Birke**

Wer im schicken Eppendorf zu Hause ist, wohnt in einem der schönsten, aber

auch teuersten Viertel der Stadt: Alsternähe, Parks und stilvolle Architektur haben ihren Preis. Die Neuvertragsmieten liegen im Durchschnitt bei 16,02 Euro kalt pro Quadratmeter. Bei Eigentumswohnungen kann der Quadratmeter laut Immowelt aktuell bis zu 9.500 Euro kosten. Das muss man sich erst mal leisten können. Ein Umstand, der von der Bürgerinitiative „Wir sind Eppendorf“, in der Marthe Friedrichs aktiv ist, seit Jahren immer wieder angeprangert wird.

Die Unerschrockenheit hat Marthe Friedrichs von ihren Eltern mit auf den Weg bekommen. Die Mutter boxte sich während des Krieges mit ihrem kleinen Sohn alleine durch. Ihr Vater war ein Journalist, der sich nicht scheute, noch in der NS-Zeit kritische Texte zu schreiben.

**Dank Stiftungen sind einige Ecken von Eppendorf bezahlbar**

Die Nazis schickten ihn dafür ins Gefängnis und später ins Arbeitslager. Unter den gesundheitlichen Folgen litt er bis zu seinem Tod. Nach dem Krieg kämpfte er viele Jahre um sein Recht, bevor ihm der Staat endlich eine kleine Rente bewilligte. Von der Nachzahlung konnten sich ihre Eltern 1970 eine kleine Eigentumswohnung in der Nachbarschaft mit Bad und Zentralheizung leisten. Friedrichs blieb in der Geschwister-Scholl-Straße und sanierte im Lauf der Jahre die Wohnung mit Toilette auf dem Flur.



Unterwegs in Eppendorf mit Marthe Friedrichs.

Fotos: Deh

Nein, geheiratet habe sie nie. „Mit der Kombination gutes Aussehen und Hirn konnten die Männer nicht viel anfangen“, erzählt Marthe Friedrichs lachend, während wir durch das hübsche Stift-Viertel, zwischen Schedestraße und Geschwister-Scholl-Straße schlendern. Im parkähnlichen Hof des Mathildienstifts, in dem sie heute zur Miete wohnt, blühen die Magnolien. Zur Geschichte Eppendorfs gehört die rege Stifter-Tätigkeit, die in der Gründerzeit einsetzte und bis in die 1920er-Jahre andauerte. Die Wartelisten der Stiftswohnungen, die in erster Linie an Senioren mit kleiner Rente vergeben werden, sind lang. „Der nächste Supermarkt am Eppendorfer Baum ist für Menschen mit Rollator allerdings nur schwer erreichbar“, erzählt Friedrichs. Kein Wunder also, dass vor dem Wagen von Eiermann Werner Kröger, der einmal in der Woche seine Tour durch das Stift-Viertel dreht, eine lange Schlange steht.

**Salmis und Scheuerpulver**

An der Ecke Frickestraße/Geschwister-Scholl-Straße haben Friedrichs Großeltern über der Drogerie Haak gelebt. In dem Geschäft bekam man vom Salmi bis zum Scheuerpulver alles, was das Herz begehrt. Heute befindet sich im Erdgeschoss des Eckhauses die Uhrenmanufaktur Hentschel Hamburg. „Omas Wohnzimmer war am Wochenende Treffpunkt für die ganze Familie“, schwelgt Marthe Friedrichs in Erinnerungen. „Früher gab es hier eine tolle, funktionierende Nachbarschaft. Heute verabreden sich die Nachbarn lieber online.“

Wir bleiben an der Geschwister-Scholl-Straße 139 stehen, wo Marthe Friedrichs viele Jahre gelebt hat. Gegenüber befand sich bis in die 1960er-Jahre das Kolonialwarengeschäft von Frieda Büssen. Eine echte Nachrichtenbörse. Neben Mehl, Zucker, Eier und Käse gab es bei ihr auch den neu-



Treffpunkt und Ort zum Entspannen für die Bewohner: Der parkähnliche Hof des Mathildienstifts.





**LINKS:** Eine alte Eppendorfer Tradition, die überlebt hat: Eiermann Werner Kröger macht mit seinem kleinen Verkaufswagen einmal in der Woche eine Runde durch das Stiftviertel.

**RECHTS:** Beliebter Treffpunkt unter den Eppendorfern: Die Konditorei Lindner.



esten Tratsch aus der Nachbarschaft. Wer wohnt heute in dieser Straße? „Leute, die es sich leisten können – und das sind ganz bestimmt keine Arbeiter und Handwerker“, weiß meine Begleiterin. Das gilt wohl auch für das Neubauprojekt „Endlich Eppendorf“. An der Geschwister-Scholl-Straße 25 entstehen derzeit zwölf Eigentumswohnungen sowie vier exklusive Stadthäuser im Hinterhof. Die Wohnungen sind 70 bis 175 Quadratmeter groß und bereits alle für 6.700 bis 8.700 Euro pro Quadratmeter verkauft.

### **Schnell noch einen Kaffee bei flink**

„Wir müssen unbedingt zu Bijan ein Stück weiter, einen Kaffee trinken“, schlägt Marthe Friedrichs vor. In dem Minisupermarkt „flink Eppendorf“ mit Café ist sie Stammkundin und wird wie eine alte Freundin begrüßt. „Ich war eine der Ersten, die Ende der 1960er-Jahre Kontakt zu unseren neuen ausländischen Nachbarn gesucht und auch gepflegt hat“, berichtet sie, während wir an einem Tisch vor der Tür unseren Milchkaffee genießen.

Im geselligen Schweigen betrachten wir die eleganten Gebäude auf der anderen Straßenseite. Die prunkvolle Bebauung Eppendorfs, mit den mit Stuck und Erkern verzierten Häusern, begann in wilhelmi-

nischer Zeit. In vielen Nebenstraßen findet man aber auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Mietwohnungen und schlichter Architektur. In der Kegelhofstraße passieren wir nach unserer Pause Rotklinkerhäuser, die in den 1930er-Jahren gebaut wurden, und sanierte Häuser aus der Gründerzeit. „Kaum zu glauben, aber diese Straße war früher ein Arme-Leute-Quartier“, erzählt Friedrichs.

### **Dieter Nuhr trat einst im „Mon Marthe“ auf**

Gleich um die Ecke, an der Tarpenbekstraße 65, war Marthe Friedrichs 27 Jahre lang Herz und Motor des Kabarets „Mon Marthe“. 1975 übernahm die gelernte Buchhalterin zusammen mit einem Freund die Kneipe, die damals noch „Truck Stop“ hieß. Knapp zehn Jahre später warf sie ihren nur wenig motivierten Teilhaber raus und eröffnete Hamburgs erstes Kabarett. George Dee, Lilo Wanders, Dieter Nuhr und Hanns-Dieter Hüsich traten auf ihrer Bühne auf. Die patente Wirtin kümmerte sich um das Engagement der Künstler, um Buchhaltung und Einkauf und stand abends hinter dem Tresen. In dem Mehrfamilienhaus an der belebten Kreuzung befindet sich heute ein Fotostudio im Erdgeschoss.

Durch die Erikastraße laufen wir in Richtung Eppendorfer Landstraße, in der einmal im Jahr ein großes Sommerfest gefeiert wird. Der klotzige Neubau am Eppendorfer Marktplatz, in dem sich im Erdgeschoss Edeka Kraus befindet, ist in den Augen von Marthe Friedrichs eine Bausünde. In den Hinterhöfen der Häuserzeile könne man aber durchaus idyllische Plätze finden, verrät sie. Schräg gegenüber, am Marie-Jonas-Platz, in dem denkmalgeschützten ehemaligen Karstadt-Gebäude, befindet sich heute nach umfassender Sanierung ein Shopping-Center.

Das Vorhaben der Stadt, das Bezirksamt Nord und die Grundschule St. Nikolai auf dem Areal zwischen Lehnartz-, Kümmell- und Robert-Koch-Straße zugunsten von Wohnungsbau abzureißen, wurde durch Bürgerwillen und Planungsbeirat verhindert. Auch die Bezirksversammlung stimmte gegen die Pläne und sprach sich für die Aufrechterhaltung des Denkmalschutzes beider Gebäude aus. Realisiert wird jetzt lediglich die Erweiterung der vorhandenen Grundschule.

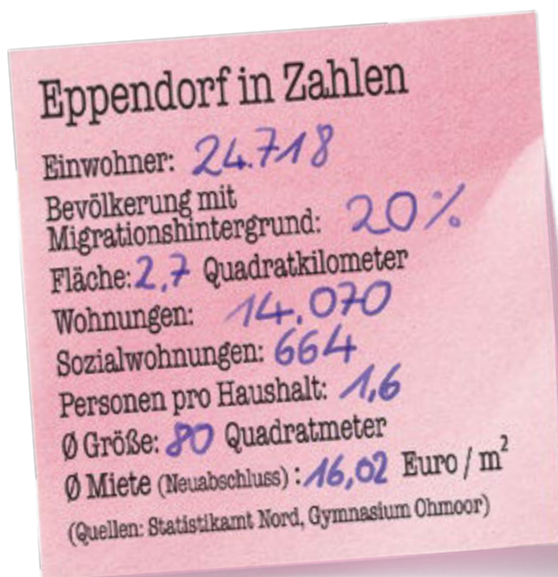
Über Erikastraße und Geschwister-Scholl-Straße spazieren wir zurück zum Kulturhaus Eppendorf.

### **Das beliebte Kulturhaus zieht um**

Der sanierungsbedürftige Stadtteiltreff zieht demnächst um. Auf dem benachbarten Grundstück des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses an der Martinistraße entstehen bis voraussichtlich August 2018 hinter der Altbaufassade 90 neue, öffentlich geförderte Wohnungen, zehn Wohneinheiten einer Pflegegemeinschaft sowie mehrere soziale und kulturelle Einrichtungen. „Der Umzug wird teuer, darum suchen wir jetzt Spender“, erzählt Klaus Kolb, der sich um das Veranstaltungsmanagement der Einrichtung kümmert. Einen Tipp, wen man um eine milde Gabe bitten könnte, gibt Eppendorf-Expertin Marthe Friedrichs ihm gerne. ■



Dieses frisch sanierte Jugendstilportal führt zu einem der lauschigen Hinterhöfe an der Eppendorfer Landstraße



## ... jetzt wird's auch am Stadtrand teuer!

Studie des Gymnasiums Ohmoor: Mieten steigen weiter – in ganz Hamburg um 4,4 Prozent. In St. Pauli sogar um 24,9, in Billstedt um 12,9 und im Umland um 7,6 Prozent

Von Volker Stahl

Jahr für Jahr die Wiederkehr des Immergleichen, wenn die Geografie-Kursteilnehmer des Gymnasiums Ohmoor ihre aktuelle Studie präsentieren: Schlechte Nachrichten für Mieter, die immer mehr für ihre vier Wände bezahlen müssen. „Im Vergleich zum Jahr 2017 haben wir eine Erhöhung von 4,4 Prozent festgestellt – auf durchschnittlich 13,24 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete“, sagte die Niendorfer Gymnasiastin Mara Waldemann-Reig bei der Vorstellung der Ergebnisse in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg.

Bis heute übt die wachsende Stadt Hamburg einen Sog auf viele Menschen aus. Doch die ungebrochene Attraktivität der Elbmetropole fordert ihren Preis. Die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt steigen weiter, allein in diesem Jahr um durchschnittlich 4,4 Prozent; im sogenannten Speckgürtel der Hansestadt sogar um 7,6 Prozent. Besonders begehrt scheint das Wohnen im Landkreis Pinneberg zu sein, in dem die Angebotsmieten um satte 11,4 Prozent in die Höhe schossen.

### **Die Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt steigen weiter**

Die Zahlen, die auf der Auswertung von Anzeigen in Tageszeitungen und auf Immobilienportalen basieren, stellten Schülerinnen und Schüler des Geografie-Kurses im 2. Semester der Studienstufe zusammen. Die Studie hat eine lange Tradition – sie wird seit 32 Jahren erstellt, was langzeitige Vergleiche ermöglicht.

Binnen zehn Jahren ist ein dramatischer Anstieg zu verzeichnen: Die Neuvermietungs-mieten haben sich um rund 31 Prozent von



Siegmond Chychla im Interview: Die Mietpreisbremse zeigt keine Wirkung.

10,10 Euro (2009) auf heute 13,24 Euro erhöht. Sie sind damit fast dreimal so stark gestiegen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die seit Juli 2015 geltende Mietpreisbremse zeige keine Wirkung, kritisiert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Obwohl die Neuvertragsmiete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, zeigt die Studie, dass sie aktuell fast 60 Prozent über dem Durchschnittswert von 8,44 Euro des Hamburger Mietenspiegels liegt.“ Ohne den vom Senat forcierten Wohnungsbau mit jährlich rund 10.500 erteilten Baugenehmigungen wäre die Lage noch dramatischer. „Die Politik muss

ANZEIGE



**»Umzüge mit Qualität zum Festpreis«**  
**Telefon: (0 40) 28 51 51 91**

|                              |                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ✓ Umzüge                     | ✓ Privat, Büro, Gewerbe                                |
| ✓ Transporte                 | ✓ Umzugskartons und Zubehör                            |
| ✓ Haushaltsauflösungen       | ✓ Seniorengerechte Umzüge                              |
| ✓ Einlagerungen              | ✓ Abrechnung auch über Arbeitgeber, Behörden und Ämter |
| ✓ Möbelmontagen vom Fachmann |                                                        |

**Hamburger Möbeltransporte** steht seit 1994 für Qualität im Umzugsmanagement und ist europaweit zertifiziert für die fachgerechte Durchführung von Umzügen und Möbeltransporten aller Art

Neumann-Reichardt-Straße 27-33  
 Gewerbehof Christiansen, Haus Nr. 6 · 22041 Hamburg  
 Tel: (0 40) 28 51 51 91 · Fax: (0 40) 28 51 51 92  
 info@hamburger-moebeltransporte.de



Die Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor geben Auskunft über die von ihnen erarbeitete Studie.



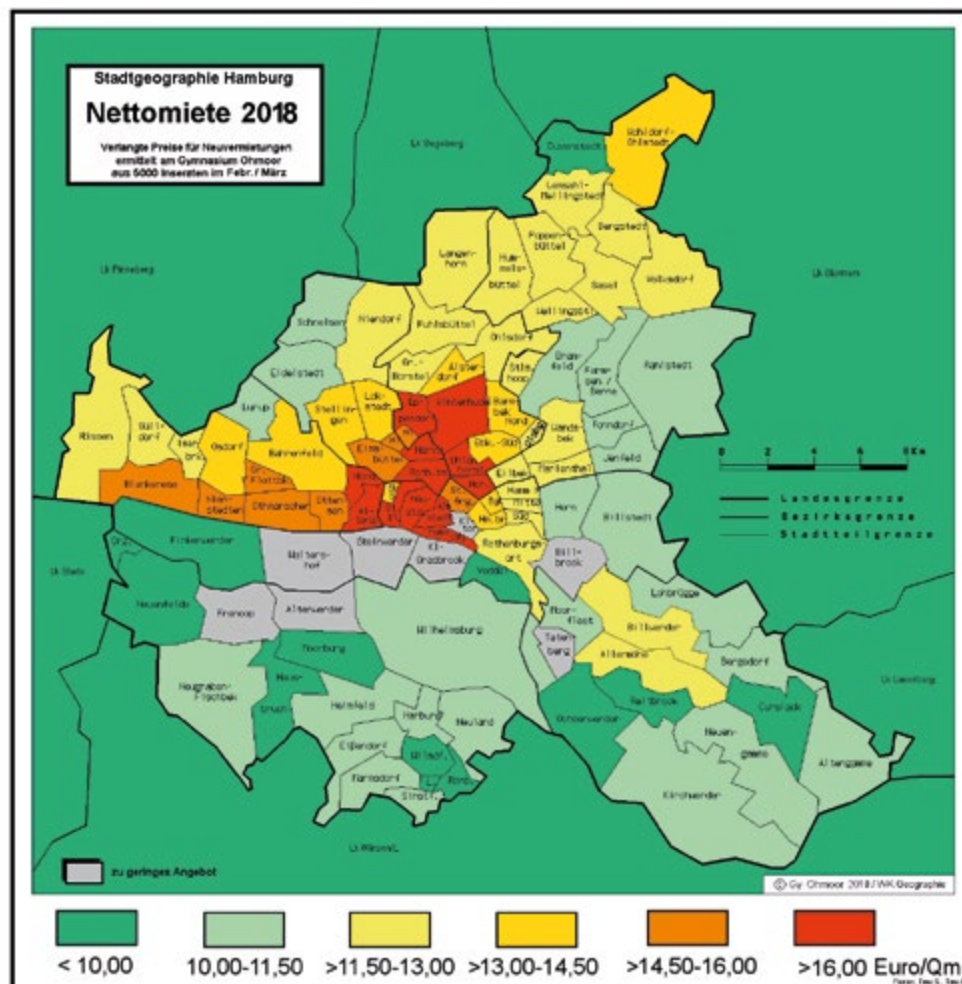
endlich dafür Sorge tragen, dass der Mietenanstieg gedeckelt wird“, fordert Chychla. Dem widerspricht Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümergebundes Hamburg, mit Blick auf den Vorjahreswert von 12,68 Euro: „Die Steigerung ist gegenüber den Vorjahren moderat. Da ist was passiert. Das heißt: Die Mietpreisbremse wirkt.“

Nun ja, zumindest nicht in der Altstadt, die mit 29,6 Prozent den höchsten Mietenanstieg zu verzeichnen hat, sowie in den Stadtteilen Allermöhe (plus 26,9), St. Pauli (plus 24,9), Steilshoop (plus 24,7) und Rothenburgsort (plus 22,3). „Bald kann man nicht mehr nach St. Pauli ziehen, Wohnen ist dort zum Luxus geworden“, kommentiert der Studienleiter am Gymnasium Ohmoor Carl-Jürgen Bausch die Entwicklung des Szenestadtteils, in dem Vermieter durchschnittlich 17,65 Euro pro Quadratmeter verlangen. Doch das Leben ist nicht nur in zentralen Gegenden der Hansestadt teuer, sondern mittlerweile auch in früher wenig begehrten Randlagen wie Billstedt, wo das durchschnittlich verfügbare Jahreseinkommen nur 23.000 Euro beträgt. 2008 betrug die Quadratmeter-Miete dort noch 7,50 Euro, heute sind es schon 11,30 Euro. „Wegen des knappen Angebots ziehen jetzt viele Außenbereiche bei der Preisentwicklung nach“, analysiert Chychla.

### **Billstedt: 2008 noch 7,50 Euro pro Quadratmeter, heute 11,30 Euro**

Der Mietervereins-Vorsitzende entkräftet auch den von der Immobilienwirtschaft alljährlich gebetsmühlenartig vorgetragenen Einwand, die Schüler hätten nur die von Maklern geforderten,

aber womöglich gar nicht real gezahlten Mieten erfasst: „Welcher potenzielle Mieter traut sich auf einem engen Mietmarkt wie in Hamburg schon, mit dem Vermieter in Verhandlungen über die Miethöhe einzutreten? Das ist doch illusorisch.“ Außerdem, so Chychla weiter, herrsche in Anbetracht der seit mehr als drei Jahrzehnten nach der gleichen Methode erstellten Studie eine große Datensicherheit, die den Aufwärtstrend der Mieten zweifelsfrei bestätige, so Chychla: „Leider sind wir bei den Mieten immer noch nicht am Limit, wie die Wohnungswirtschaft uns suggerieren will.“ ■



Der Geografie-Kurs der Schule Ohmoor hat auch in diesem Jahr eine aktuelle Studie zur Wohnpreisentwicklung veröffentlicht.







In Finkenwerder blüht das Leben – und das Obst. Die neugotische Nikolaikirche stammt aus dem 19. Jahrhundert. Blick vom Fähranleger auf Hamburg nördlich der Elbe (von links nach rechts). Fotos: Havekost

## Zwischen Äpfeln und Airbus

Endlich kommt der Bebauungsplan „Finkenwerder 32“ ins Rollen

Von Folke Havekost

**Seit einem Jahr geht es in Finkenwerder rund. Die alte Kreuzung in der Stadtmitte ist einem Kreisverkehr gewichen, um den herum sich Cafés, Einkaufsläden und ein Hochhaus der Genossenschaft Finkenwärder-Hoffnung gruppieren. „Du kauft ja schon wieder“, ruft eine Frau zur anderen: „Hast du Mittagspause?“**

Das ist noch nicht das pralle Leben aus dem Urbanisierungskatalog vom Makler. Aber ein wenig mediterranes Flair für das alte Fischerdorf, das in den vergangenen Jahrzehnten stark vom Flugzeughersteller Airbus beeinflusst worden ist.

„Finkenwerder ist ein kleines Dorf innerhalb der Stadt“, sagt Sebastian Steiner, der sich 2016 ganz in der Nähe des heutigen Kreisverkehrs ein Haus gekauft hat: ein altes Postgebäude mit dicken Mauern, die auch einer Sturmflut standhalten. Gleich daneben ein gut anderthalb Jahrhunderte altes Wohngebäude, das auf der Hamburger Liste der Kulturdenkmäler steht. Am Finkenwerder Norderdeich findet sich eine Menge Geschichte.

Südlich der Hauptverkehrsstraße soll die Zukunft entstehen – eine Zukunft, die in Finkenwerder auch schon einen langen Atem haben musste. Um den Bebauungsplan „Finkenwerder 32“ wurde sechs Jahre prozessiert, bis die Stadt 2015 eine Einigung mit den klagenden Anwohnern erreichte. Seitdem werden die alten Obstwiesen zwischen dem Norderdeich und dem Landscheideweg im Süden für den Wohnungsbau erschlossen. Mindestens 430 Wohneinheiten sollen auf die grüne Wiese gepflanzt werden: Doppel- und Reihenhäuser, die noch genug Platz für Parks und andere Grünflächen lassen. Innerhalb der erlaubten Grenzen sei eine Nachverdichtung angedacht, erklärt die Finanzbehörde.

Das 56,8 Hektar große Areal ist an seinen vier Seiten quasi „umzäunt“ von bestehender Hausbebauung: Im Norden der vielbefahrene Norderdeich, am westlichen Norderkirchenweg drei- oder viergeschossige Spitzdachbauten, an der östlichen Ostfrieslandstraße Schule, Sportplatz und SAGA-Bauten, im ländlichen Süden Einfamilienhäuser, die zur imposanten neugotischen Nikolaikirche von 1881 und dem Friedhof führen. Ab und an zeigt eine HSV-Fahne am Mast, dass man hier nicht nur zum örtlichen TuS hält, der fünf Klassen tiefer in der Bezirksliga kickt.

Wann die Bagger auf den vier Baufeldern anrollen, ist allerdings noch unklar. Nach der langen Verzögerung wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zur Ableitung des Niederschlagswassers durchgeführt. Auf dem feuchten Kleiboden können Äpfelbäume gedeihen, für den Wohnungsbau ist er eher ein Hindernis. „Mit drei Spatenstichen bist du hier im Grundwasser“, beschreibt Sebastian Steiner die Bodenbeschaffenheit.

Für ihn wird Finkenwerder immer attraktiver: „Im Moment ist es eher noch eine Schlafstadt, aber das wird sich in drei bis fünf Jahren entwickeln.“ Wenn ab 2019 das neue Airbus-Dienstleistungszentrum mit Hotel, Restaurants und Fitnessstudio entsteht, könnte auch das kulturelle Angebot im Stadtteil wachsen – über das Kuriosum in der Ostfrieslandstraße hinaus, wo eine kleine Pinte ihre wenigen Quadratmeter noch in die Denver's Holsten Lounge (links) und die Denver's Astra Lounge (rechts) aufgeteilt hat. „Mit der Umsetzung von „Finkenwerder 32“ wird der großen Nachfrage nach familien-gerechtem und, vor dem Hintergrund des Ausbaus der Flugzeug-Produktionsstätten, nach werksnahe Wohnraum begegnet“, erläutert Claas Ricker, Pressesprecher der Finanzbehörde. Ein Teil der Bauplätze soll

direkt an die Endverbraucher vergeben werden, der Rest an Bauträger.

Noch gehört Finkenwerder zu den günstigen Stadtteilen. Die Ohmoor-Studie verzeichnet einen Quadratmeterpreis von 9,27 Euro, deutlich unter dem Hamburger Mittelwert von 13,24 Euro. Sie registriert aber auch eine Steigerung von mehr als elf Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt der Hansestadt werden auch Quartiere südlich der Elbe begehrt – zumal die Fähre in die City tagsüber alle Viertelstunde ablegt.

Und das Schönste gibt es ja jetzt schon in Finkenwerder, meint Sebastian Steiner: bei Sonnenschein ins Freibad, schwimmen und Schiffe schauen. „Da siehst du vom Becken aus die großen Pötte vorbeifahren und kannst dem Kapitän fast in die Augen gucken.“ Dann ist es komplett egal, von welcher Uferseite aus man auf die Elbe schaut.

Das soll mehr und mehr auch fürs Wohnen gelten: Rund ums Freibad am Finksweg sollen am Steendiekkanal auf den 3,4 Hektar des ehemaligen städtischen Betriebshofgeländes 120 neue Wohnungen entstehen. „In sehr zentraler Lage mit Wasserbezug wird attraktiver neuer Wohnraum für unterschiedliche Haushalte von der Eigentumswohnung bis zum preisgebundenen Mietwohnungsbau geschaffen und damit das Wohnen in Finkenwerder weiter gestärkt“, sagt Michael Mathe, Leiter des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirk Mitte.

Dass Mathe zuständig ist, liegt an den Finkenwerderanern selbst: 2005 verhinderte eine Bürgerinitiative, dass die einstige Elbinsel vom Senat dem Bezirk Harburg zugeschlagen wurde – zentrale Lage ist nicht nur auf dem Wohnungsmarkt ein umkämpfter Begriff.



# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und  
bearbeitet von Rechtsanwältin  
Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

**Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen auch für juristische Laien verständlichen Überblick voran. Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.**

**1** Die Eigenbedarfskündigung einer Vermieterin ist mangels einer hinreichenden Begründung unwirksam. Im laufenden Verfahren konnte zu den Kündigungsgründen nichts mehr vorgetragen werden, sodass die Mieter nicht zur Räumung der Wohnung verpflichtet sind.

**2** Eine Mieterin beehrte von ihren Vermietern die Entfernung des neu verlegten Schlingenteppichbodens und das Auslegen eines Feinveloursteppichbodens in vergleichbarer Qualität und Farbe, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war. Zu Recht, entschied das Landgericht Hamburg.

**3** Die Emissionen einer Großbaustelle in Form von Staub und Lärm stellen Mängel dar, die zu einer Mietminderung berechtigen. Das Amtsgericht hält die Argumentation des BGH bei der sogenannten Bolzplatz-Entscheidung für hier nicht einschlägig.

**4** Das Mietverhältnis wurde nicht durch die fristlose Kündigung der Vermie-

terin beendet. Es fehlte an einer vorherigen Abmahnung.

**5** Ein Mieter hatte zu Recht die Behebung bauseitiger Mängel gefordert. Die Vermieterin konnte die Instandsetzung insbesondere auch nicht mit der Begründung einer geringen Mietzahlung verweigern. Die nunmehr hohen Kosten infolge des Sanierungsstaus fallen in den Verantwortungsbe- reich der Vermieterin.

**6** Die Zahlungsklage einer Vermie- terin ging ins Leere, nachdem die Mieterin aufgrund einer vertrag- lichen Teilinklusive die Leistung von Betriebskosten zu Recht verwei- gert hatte. Die Vertragsregelung zur Umlage von Mehrbelastungen war unwirksam.

**7** Der Mieter hatte insbesondere verdeckte Vorwegabzüge bei den als umlagefähig angesetzten Betriebskosten beanstandet. Die Vermieterin blieb die vom Mieter geforderte Erklärung dieser Rechenschritte schuldig, ohne die das Rechenwerk nicht nachvollziehbar ist, sodass Nachforderungen nicht fällig waren.

## **1 Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ohne ausreichende Begründung unwirksam**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 8. Februar 2018, 44 C 419/17

### **Zum Sachverhalt:**

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer Ham- burger Wohnung. Die Parteien verbindet seit 2016 ein Mietvertrag.

Im Juni 2017 erklärte die Vermieterin gegenüber den Mietern schriftlich die Kündigung des Mietvertrags. Zur Begründung führte die Vermieterin an, dass sie selbst in die Wohnung einziehen wolle. Da sie nicht in Hamburg wohne, sich dort jedoch ihr Arbeitsplatz befinde, habe sie täglich einen Arbeitsweg von mindestens drei Stunden. Ihre in Hamburg wohnende Tochter sei zudem erkrankt und benötige regelmäßig kurzfristige Pflege und Unterstützung durch die Vermieterin. Nachdem die Mieter aus der Wohnung nicht ausgezogen waren, beantragte die Klägerin die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen.

Die Mieter bestritten, dass die Kündigungsgründe tatsächlich vorlagen. Des Weiteren hätten die Gründe, sollten sie vorliegen, schon bei Vertragsabschluss im Jahr 2016 bestanden oder wären zumindest absehbar gewesen. Die Kündigung sei daher rechtsmissbräuchlich. Die Mieter beriefen sich schließlich auf eine formelle Unwirksamkeit der Kündigung und führten eigene Härtegründe an.

### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage der Vermieterin hatte keinen Erfolg, sie war nicht begründet. Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung nicht beendet worden. Die Kündigung ist mangels einer ausreichenden Begrün- dung unwirksam. Nach der gesetzlichen Regelung soll der Mieter

frühzeitig Klarheit über seine Rechtsposition erhalten, damit er in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahr- ung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BVerfG, Kammerbe- schluss vom 8. April 1994-1 BvR 2149/93-, juris; vgl. im Einzelnen Schmitt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Auflage, § 573 Rn 218 ff. m. w. N.). Eine entsprechende Prüfung ist den Mietern auf der Grundlage des Kündigungsschreibens nicht möglich, sodass die Kündigung unwirksam ist. Es ist insbesondere durch die Vermieterin nicht dargelegt worden, wo sie in Hamburg arbeite und inwieweit sich ihr Arbeitsweg zeitlich verkürze. Des Weiteren ist unklar geblieben, inwieweit die Vermieterin ihren bisherigen Wohnsitz aufgeben wird. Sollte dies der Fall sein, hätte das Kündigungsschreiben hierzu Angaben enthalten müssen, wie sich die bisherige Wohnsituation der Vermieterin darstellt.

Des Weiteren sind weder der Betreuungsbedarf der Tochter noch die konkreten Pläne für dessen Erfüllung konkret dargelegt worden. Ein näherer Vortrag zu den Kündigungsgründen im laufenden Ver- fahren wäre unbeachtlich gewesen. Nach der gesetzlichen Regelung sind die Gründe im Kündigungsschreiben anzugeben.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

## **2 Austausch des Teppichbodens – Anspruch des Mieters auf ursprünglichen Zustand**

Landgericht Hamburg, Urteil vom 29. Januar 2018, 311 S 63/17

### **Zum Sachverhalt:**

Die Wohnungsmieterin beehrte von den Vermietern Instandset- zungsmaßnahmen. Die angemietete Wohnung war seit Vertragsbe- ginn in Flur, Schlaf- und Wohnzimmer mit einem Teppichbodenbelag

ausgestattet. Im Lauf der Mietzeit ersetzte die Mieterin die Teppichböden in Flur und Wohnzimmer auf eigene Kosten. Einige Jahre später bat die Mieterin die Vermieter um Austausch der cremefarbenen Feinveloursauslegeware im Schlafzimmer. Die Vermieter ließen im Anschluss die Auslegeware im Schlafzimmer entfernen und einen beigen Schlingenteppichboden verlegen.

Die Mieterin forderte die Vermieter mit mehreren anwaltlichen Schreiben auf, den neu verlegten Teppichboden zu entfernen und durch eine Auslegeware zu ersetzen, die „in Qualität, Optik, Güte und Farbe“ dem ursprünglichen Teppichboden entspreche. Die Mieterin behauptete, die nunmehr verlegte Auslegeware weiche hiervon erheblich ab.

Nach Auffassung des Amtsgerichts Hamburg – Urteil vom 14. Juli 2017, 910 C 318/16 – war die Instandsetzungsklage der Mieterin nicht begründet. Die Mieterin habe keinen Anspruch auf Entfernung des verlegten Schlingenteppeichs im Schlafzimmer und Verlegung einer hell-cremefarbenen Feinveloursauslegeware. Der Vermieter ist gehalten, möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Bei der Erhaltungspflicht kann es aber geboten und vom Mieter hinzunehmen sein, dass die Mietsache unwesentlich und ohne Wertverlust verändert wird. Dies war hier nach Ansicht des Amtsgerichts der Fall. Der Vermieter hat bei der Auswahl des Teppichs einen Ermessensspielraum. Er hat auf die berechtigten Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen, ist aber nicht verpflichtet, den gleichen Teppich einzubringen. Die Verlegung des beigen Schlingenteppichbodens anstelle eines cremefarbenen Feinveloursteppichbodens im Schlafzimmer ermöglicht der Mieterin einen Gebrauch der Wohnung im gewohnten Umfang. Er verändert die Mietsache nicht grundlegend: das Ausstattungsmerkmal „Teppich“ bleibt erhalten und ein Wertverlust ist nicht ersichtlich. Die leichte Farbabweichung ist hinzunehmen. Die Mieterin hat gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung eingelegt.

#### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Berufung ist begründet. Das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg wurde abgeändert und die Vermieter wurden verurteilt, den im Schlafzimmer der angemieteten Wohnung verlegten Teppichboden zu entfernen und gegen einen Teppichboden auszutauschen, der in Qualität, Optik und Haptik dem ursprünglich mitgemieteten Teppichboden entspricht – mithin einer hell-cremefarbenen Feinveloursauslegeware.

Das Amtsgericht hatte zutreffend entschieden, dass dem Vermieter bei der Erhaltungspflicht ein gewisser Ermessensspielraum zusteht. Nach Auffassung der Kammer ist dieser Spielraum vom Vermieter hier allerdings überschritten worden. Der nunmehr verlegte Schlingenteppichboden weicht deutlich von dem zuvor verlegten Feinveloursteppichboden ab. Die Qualität eines hochflorigen Teppichbodens wird allerdings gerade im Bereich der Haptik nicht erreicht. Hier muss besondere Berücksichtigung finden, dass der Teppich in einem Schlafzimmer verlegt ist.

Auf die Frage, ob der Teppichboden abgenutzt war, kam es nicht an. Der Vermieter hat den Teppichboden austauschen lassen. Er musste dabei innerhalb des ihm zustehenden Ermessensspielraums handeln. Eine reine Gefälligkeitsmaßnahme liegt insoweit nicht vor.

Mitgeteilt von RAIn Inge Würfel

### **3 Ohne Abmahnung ist Kündigung wegen unerlaubter Überlassung an Dritte unwirksam**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,

Urteil vom 15. Dezember 2017, 815 C 115/17

#### **Zum Sachverhalt:**

Die Vermieterin begehrte von den Mietern die Räumung und Herausgabe der bewohnten Wohnung. Nach dem Miet-

vertrag bedarf eine Untervermietung oder die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an Dritte der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Die Mieter nahmen die Schwester einer Mieterin zusammen mit ihrem Ehemann sowie ihren zwei Kindern in der Wohnung auf. Die Familie verfügte zu diesem Zeitpunkt über keine eigene Unterkunft. Die Vermieterin, die während einer Mietersprechstunde hiervon Kenntnis erhielt, war mit der Überlassung nicht einverstanden. Eine vorherige Zustimmung hatten die Mieter nicht eingeholt.

Mit anwaltlichem Schreiben erklärte die Vermieterin die fristlose Kündigung des Mietvertrags. Die Mieter räumten die Wohnung nicht, die Schwester der Mieterin zog mit ihrer Familie aus der Wohnung aus.

Die Vermieterin beantragte die Räumung und Herausgabe der Wohnung durch die Mieter. Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen.

#### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist unbegründet. Die Vermieterin hat gegen die Mieter keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses liegt nicht vor. Grundsätzlich kann nach gesetzlicher Regelung jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Es konnte hier dahinstehen, ob in der Aufnahme naher Familienangehöriger in eine Mietwohnung zur Verhinderung von Obdachlosigkeit unter Abwägung der wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien überhaupt eine erhebliche Vertragsverletzung liegt. Die sofortige Kündigung war zumindest ohne vorherige Abmahnung nicht zulässig.

Die Mieter waren unstrittig vor der erfolgten Kündigung nicht abgemahnt worden. Eine Abmahnung war hier allerdings auch nicht entbehrlich. Eine Frist oder Abmahnung hätte weder offensichtlich keinen Erfolg versprochen noch war die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt.

Die fehlerhafte Kündigung konnte auch nicht durch die Klageerhebung geheilt werden.

Die unwirksame fristlose Kündigung des Mietverhältnisses war zwar in eine Abmahnung umzudeuten. Die anschließende Erhebung der Räumungsklage kann jedoch nicht als vorsorglich erklärte erneute Kündigung angesehen werden.

Hierfür müsste eindeutig erkennbar gewesen sein, dass mit der Klageerhebung auch eine materiell-rechtliche Willenserklärung abgegeben und nicht nur eine bereits außerprozessual erklärte Kündigung durchgesetzt werden sollte (Schmid, Heilung fehlerhafter Kündigung durch Klageerhebung, NZM 2013, 401). Dies war hier nicht der Fall.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff



## 4 Mietminderung wegen Baustelle auf Nachbargrundstück

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,  
Urteil vom 16. Januar 2018, 925 C 466/16

### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Der Mieter informierte die Vermieterin über Lärm- und Staubbelastungen infolge einer Bebauung des Nachbargrundstücks. Die Vermieterin wies den Mieter darauf hin, dass ein Recht zur Mietminderung nicht bestehe.

Die Vermieterin behauptete in der Folgezeit, es habe keine übermäßige oder überhöhte Staub- und Lärmbelastung gegeben. Die bestehende Belastung sei ortsüblich und zumutbar. Der Mieter habe zudem Kenntnis von dem Bauvorhaben gehabt. Der Mieter minderte die Miete, da es erhebliche Beeinträchtigungen durch Baustaub und Baulärm gegeben habe. Der Wohnungsgebrauch sei erheblich gestört worden und der Balkon sei nicht mehr nutzbar gewesen.

Die Vermieterin erhob unter anderem eine Zahlungsklage. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Zahlungsklage hatte nur zum Teil Erfolg. Die Miete war wegen der von der Nachbarbaustelle verantworteten Immissionen wie Lärm und Staub für einen bestimmten Zeitraum um 20 Prozent gemindert. Die Mietminderung hätte der Mieter aufgrund längerer Baustellenpausen allerdings unterbrechen müssen.

Die Emissionen einer Großbaustelle stellen einen Mangel dar, der die Tauglichkeit der Wohnung mindert. Der Mieter musste auch nicht mit einem Großbauvorhaben rechnen, das direkt nach Mietbeginn realisiert wird und von dem die Vermieterin Kenntnis hat. Eine derartige Großbaustelle in Folge der Errichtung einer kompletten Wohnanlage ist auch in der Innenstadt und bei der heutigen Vielzahl an Bautätigkeiten keine übliche und hinnehmbare Lärmquelle. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine zeitweise andauernde Lärmquelle handelt (anders als in der sogenannten Bolzplatz-Entscheidung des BGH). Mit der Fertigstellung der Baustelle endet ein etwaiges Minderungsrecht, sodass es auch eher gerechtfertigt ist, dass die Vermieterin, die die Minderungskosten an den Bauherren weiterreichen kann, sich einer Minderung des Mieters ausgesetzt sieht.

In der Bolzplatz-Entscheidung weist der BGH (NJW, 2015, 2177) zwar darauf hin, dass der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf hat, dass die zu Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietvertrags unverändert fortbestehen. Hier stellt es sich aber nach Auffassung des Amtsgerichts so dar, dass die Vermieterin am Baugenehmigungsverfahren beteiligt war und daher bereits Kenntnis davon hatte, dass binnen kurzer Zeit ein großes Wohnanlagenprojekt auf dem Hinterhof realisiert wird. Es geht damit – anders als in der Entscheidung des BGH – nicht um unabsehbare Veränderungen, die längere Zeit nach Vertragsbeginn eintreten, sondern um für die Vermieterin unmittelbar absehbare Veränderungen. Die Vermieterin hätte durch gezielte Information des Mieters Minderungsrechte ausschließen können, indem sie dem Mieter Kenntnis vom baldigen Mangel verschafft. Dies hatte die Vermieterin hier nicht getan.

Die vom Bundesgerichtshof in der Bolzplatz-Entscheidung vorgenommene Auslegung erfolgte zudem vor einem anderen Hintergrund. Der BGH stellt darauf ab, welche Regelung die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Inte-

ressen nach Treu und Glauben getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung – Errichtung eines Bolzplatzes auf dem benachbarten Schulgelände – bewusst gewesen wäre. In dem vorliegenden Fall war die baldige Entwicklung der Vermieterin jedoch bekannt.

Das Gericht war nach der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass es typische Großbaustellenemissionen in der Regel an sechs Tagen in der Woche gegeben hat. Es wurde zum Teil bis in die späten Abendstunden gearbeitet. Das Gericht hält eine Minderungsquote in Höhe von 20 Prozent für angemessen. Gerade auch die Belästigungen an Sonntagen stellen eine deutliche Beeinträchtigung dar. Der Balkon war in den warmen Monaten nur eingeschränkt nutzbar.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

## 5 Geringe Miete macht Anspruch auf Mängelbeseitigung nicht unzumutbar

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,  
Urteil vom 13. April 2018, 821 C 152/15

### Zum Sachverhalt:

Der Kläger als Mieter begehrt die Instandsetzung des Erdgeschosses der bewohnten Wohnung von seiner Vermieterin. Mitte der 1990er-Jahre genehmigte und bezuschusste die Vermieterin auf Antrag des Mieters die Änderung des vorhandenen Holzfussbodens in Estrichboden mit Fußbodenerwärmung mit der Maßgabe handwerks- und fachgerechter Durchführung. Der Mieter ließ die Arbeiten vornehmen und Fliesen verlegen. Er brachte eine neue Horizontalsperre ein. Seit Jahren kommt es im Erdgeschoss des nicht unterkellerten Hauses zu aufsteigender Feuchtigkeit in allen Wohn- und Funktionsräumen. Der Mieter forderte die Vermieterin auf, das Mauerwerk trocken zu legen.

Der Mieter behauptet, die Mängel seien bauseitig unter anderem durch aufsteigende Feuchte wegen nicht ausreichender Außenabdichtungsarbeiten verursacht.

Die Vermieterin beantragte, die Instandsetzungsklage abzuweisen. Die Vermieterin behauptete, der Mieter habe die Fußbodenarbeiten nicht ordnungsgemäß durchgeführt beziehungsweise durchführen lassen. Das Gericht hat hinsichtlich der Ursache der Durchfeuchtungen ein Sachverständigengutachten eingeholt.

### Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab dem Mieter Recht. Er hat einen Anspruch auf Instandsetzung der Mieträumlichkeiten. Das Mietobjekt ist mangelhaft. Es weist in allen Räumen des Erdgeschosses Durchfeuchtungen auf, die auch zum Teil bereits zu Schimmelerscheinungen geführt haben. Im Übrigen befinden sich an einigen Stellen Probebohrungen, die auf Veranlassung der Vermieterin erfolgten. Die Löcher sind anschließend nicht wieder ordnungsgemäß verschlossen worden. Die Mängel sind im Laufe des Mietverhältnisses aufgetreten und beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erheblich.

Anders als die Vermieterin meint, sind die Mängel nicht durch den Fußbodenaufbau verursacht, den der Kläger hat vornehmen lassen. Ausweislich des Sachverständigengutachtens ist der Fußbodenaufbau selbst fachgerecht und ausreichend feuchtegeschützt durchgeführt worden. Die den Bauplänen zu entnehmende Konzeption der Fußböden entspricht zwar der Abdichtungsnorm für nicht unterkellerte Gebäude, wonach bei Einhaltung der Norm nicht mit aufsteigender Mauerfeuchte zu rechnen ist. Allerdings haben die hier verwendeten Sperrpappen und Querschnittsabdichtungen eine Lebensdauer von etwa 30 bis

35 Jahren. Danach lässt deren Wirksamkeit stetig nach. Außerdem konnte der Sachverständige unter anderem Putzbrücken bereits bei der Errichtung des Gebäudes nicht ausschließen.

Die Vermieterin berief sich zudem erfolglos darauf, der Mieter hätte die Horizontalsperre an den Wänden hochführen, den alten Putz entfernen, gegebenenfalls neuen Putz aufbringen und die Folie verkleben müssen. Lediglich beantragt, genehmigt und bezuschusst worden ist die Entfernung des alten Holzfußbodens, die Einbringung eines Estrichbodens mit Fußbodenheizung nebst Fußbodenbelag. Diese Arbeiten sind ausweislich des Gutachtens fachgerecht durchgeführt worden und haben als solche keinen Einfluss auf die Feuchteerscheinungen an den Wänden. Eine Sanierung des Mauerwerks schuldete der Mieter nicht. Dies fällt in den Verantwortungsbereich der Vermieterin.

Die Vermieterin kann sich weiterhin nicht darauf berufen, dass die Wiederherstellung der Mietsache für sie unzumutbar ist.

Es kann zwar die sogenannte Opfergrenze erreicht sein, wenn zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu ziehenden Einnahmen andererseits ein krasses Missverhältnis entsteht. Aus einer bloßen Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und dem Verkehrswert oder den Mieteinnahmen lässt sich ein derartiges Missverhältnis jedoch nicht herleiten. Es ist vielmehr die Würdigung aller Umstände erforderlich. Die Vermieterin kann sich hier insbesondere auch deshalb nicht auf die Opfergrenze berufen, da sie es zu dem Sanierungsstau hat kommen lassen. In den vergangenen etwa hundert Jahren sind keine Arbeiten an dem Aufbau der Außen-dämmung oder der Horizontalsperre et cetera vorgenommen worden. Hierfür hätten Rücklagen gebildet werden müssen. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass ohne eine Sanierung erhebliche Feuchteerscheinungen zu erwarten sind, die eine Mietminderung begründen und schließlich auch eine fehlende Vermietbarkeit zur Folge haben können. Danach überwiegt der Nutzen für den Mieter und für den Wert des Mietobjekts, dessen Lebensdauer durch die Vornahme der Arbeiten erheblich erhöht werden kann, den Reparaturaufwand. Allein die vergleichsweise günstige Miete rechtfertigt eine komplette Untätigkeit der Vermieterin nicht.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

## **6 Keine gesonderte Umlage von Betriebskosten bei Teilinklusive miete / Ausschluss der Umlage von Mehrbelastungen**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 1. März 2018, 44 C 53/17

### **Zum Sachverhalt:**

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Die Vermieterinnen begehrten von der Mieterin unter anderem die Zahlung offener Betriebskosten.

Die Mieterin hatte einzelne Betriebskostenpositionen nicht gezahlt. Sie hatte sich darauf berufen, dass vertraglich eine Teilinklusive miete vereinbart und damit die Betriebskosten Teil der Miete seien.

### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Zahlungsklage war nicht begründet. Betriebskosten sind nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich von dem Vermieter zu tragen. Eine Kostentragungspflicht des Mieters setzt eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter voraus (vgl. Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Auflage, 97 m. w. N.), wobei sich aus der Vereinbarung ergeben muss, welche konkreten

Betriebskostenarten der Mieter tragen soll (ebd., 103).

Die Mietparteien haben eine Teilinklusive miete vereinbart. Eine gesonderte Umlage und Abrechnung der Betriebskosten scheidet damit grundsätzlich aus. Soweit in dem Mietvertrag die Umlage von Mehrbelastungen geregelt ist, ist diese Vereinbarung unwirksam. Die Regelung, dass der Vermieter einen sofortigen unmittelbaren Zahlungsanspruch auf Umlagen für Mehrbelastungen hat, ist wegen der umfassenden Rückwirkungsmöglichkeit unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92, juris; AG München, Urteil vom 27. Juni 2014, 463 C 4060/14, juris). Es fehlt zudem an einem hinreichenden Anknüpfungspunkt dafür, welche Betriebskosten in der Teilinklusive miete enthalten und damit von der Regelung über Mehrbelastungen umfasst sein sollen. Dies führt ebenfalls zur Unwirksamkeit der Regelung (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 2004, VIII ZR 101/03, juris).

Soweit die Vermieterinnen in der Vergangenheit über einzelne Betriebskostenpositionen abgerechnet haben und die Mieterin dem nicht entgegengetreten sein sollte, stellt dies keine konkludente Abrede über eine Abänderung der Mietstruktur und die Umlagefähigkeit von Betriebskosten dar (vgl. Langenberg/Zehlelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Auflage, 118 m. w. N.).

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## **7 Betriebskosten sind nicht fällig, wenn verdeckte Vorwegabzüge nicht erläutert werden**

Amtsgericht Hamburg-Altona, 315b C 236/16,

Urteil vom 15. Februar 2018

### **Zum Sachverhalt:**

Ein Mieter klagte gegen seine ehemalige Vermieterin auf Rückzahlung der vollständigen Mietkaution. Die Vermieterin hatte nur einen Teil der geleisteten Mietsicherheit an den Mieter zurückgezahlt, nachdem sie mit vermeintlichen Nebkostennachforderungen gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters aufgerechnet hatte. Der Mieter hatte gegen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2011 bis 2013 jeweils innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Abrechnungen Einspruch eingelegt.

### **Aus der Urteilsbegründung:**

Der Mieter konnte zu Recht die Auskehrung seiner restlichen Mietkaution verlangen. Die Aufrechnung der Vermieterin mit Nebkostennachforderungen blieb ohne Erfolg. Der Mieter hatte unter anderem verdeckte Vorwegabzüge bei der Ermittlung der als umlagefähig angesetzten Gesamtkosten beanstandet. Die Vermieterin blieb jedoch die zu Recht vom Mieter geforderte Erklärung dieser Rechenschritte schuldig, ohne die das Rechenwerk nicht nachvollziehbar ist (BGH, NZM 2011, 118f.), sodass Nachforderungen jedenfalls nicht fällig sind. Ohne Erfolg hat die Vermieterin vorgetragen, diese Einwendungen seien verspätet. Die Einsprüche sind innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist erhoben worden. Es kann daher die Frage auf sich beruhen bleiben, ob unklare Vorwegabzüge bereits die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Nebkostenabrechnung oder erst ihre materielle Richtigkeit berühren. Dem Mieter ist es angesichts der Komplexität eines solchen Zahlenwerks auch nicht zumutbar, scheinbar willkürliche Rechenschritte durch Belegeinsicht zu rekonstruieren, obwohl der Vermieter sein Vorgehen ohne Weiteres erklären könnte.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising, Twisselmann





## 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. – Mit der Erhebung, Verbreitung und Nutzung meiner personenbezogenen Daten für Vereinszwecke sowie der Übermittlung für Rechtsschutzzwecke bin ich einverstanden.

1. Mitglied Frau ☐ Herr ☐

|               |                                                                       |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Name, Vorname | Geburtsdatum                                                          |                   |
| Beruf         | Telefon privat                                                        | Telefon beruflich |
| E-Mail        | Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |                   |

2. Mitglied Frau ☐ Herr ☐

|               |                                                                       |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Name, Vorname | Geburtsdatum                                                          |                   |
| Beruf         | Telefon privat                                                        | Telefon beruflich |
| E-Mail        | Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |                   |

Wohnanschrift

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Straße, Hausnummer              | PLZ, Wohnort                    |
| Datum, Unterschrift 1. Mitglied | Datum, Unterschrift 2. Mitglied |

#### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · 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. – Mit der Erhebung, Verbreitung und Nutzung meiner personenbezogenen Daten für Vereinszwecke sowie der Übermittlung für Rechtsschutzzwecke bin ich einverstanden.

1. Mitglied Frau ☐ Herr ☐

|               |                                                                       |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Name, Vorname | Geburtsdatum                                                          |                   |
| Beruf         | Telefon privat                                                        | Telefon beruflich |
| E-Mail        | Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |                   |

2. Mitglied Frau ☐ Herr ☐

|               |                                                                       |                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Name, Vorname | Geburtsdatum                                                          |                   |
| Beruf         | Telefon privat                                                        | Telefon beruflich |
| E-Mail        | Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |                   |

Wohnanschrift

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Straße, Hausnummer              | PLZ, Wohnort                    |
| Datum, Unterschrift 1. Mitglied | Datum, Unterschrift 2. Mitglied |

#### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · 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 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

## Rechtsschutz

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

## Starke Gemeinschaft

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

## Niedrige Kosten

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

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



# Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Auch wenn Hamburg nicht gerade nicht in den Tropen liegt, spielen in den Sommermonaten Auseinandersetzungen zwischen den Parteien eines Mietvertrags über überhitzte Wohnungen und das Anbringen eines Sonnen- oder Sichtschutzes immer wieder eine große Rolle. Die nachfolgenden Urteile können Anhaltspunkte dafür geben, was Sie nach dem geltenden Mietrecht hinnehmen müssen – oder aber dafür, was Sie beanspruchen dürfen.



## Die Fälle

### 1. Anbringen einer Markise

Eine Mieterin in München wollte auf ihrem Balkon eine Markise anbringen, um sich vor der übermäßigen Sonneneinstrahlung zu schützen. Sie bat deshalb die Vermieterin, ihr die Erlaubnis für den Sonnenschutz zu erteilen. Nachdem die Vermieterin nicht bereit war, die Zustimmung zu geben, hat die Mieterin Klage erhoben.

### 2. Fristlose Kündigung wegen überhitzter Wohnung

Die Dachgeschosswohnung eines Mieters in Berlin wurde in den Sommermonaten bis zu 46 Grad Celsius heiß. Die Temperaturunterschiede zwischen Innen- und Außenbereich betrugen bis zu 19 Grad. Wachskerzen in der Wohnung schmolzen, Pflanzen gingen ein und der Wellensittich erlitt nach den Angaben des Mieters einen Hitzschlag. Dies veranlasste die Mieter, fristlos zu kündigen.

### 3. Minderung wegen Hitze in der Wohnung

Die Mieter einer Obergeschosswohnung in Hamburg bemängelten, dass die Sommertemperaturen in der Wohnung tagsüber bei 30 Grad und nachts bei mehr als 25 Grad Celsius lagen. Selbst stundenlanges Lüften brachte

keinen Erfolg. Weil der Vermieter nicht für Abhilfe sorgte und mit einer Mietminderung nicht einverstanden war, musste eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden.

### 4. Sichtschutz am Balkongelände

Ein Mieter in Köln hat an der gläsernen Brüstung, die keinerlei Sichtschutz bot, eine Bastmatte befestigt, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Der Sichtschutz ragte nicht über das Geländer hinaus und war nur daran befestigt. Dagegen erhob der Vermieter, dem das missfiel, Klage.

## Die Urteile

**Zu 1:** Sonnenschutz auf dem Balkon ist ein sozialadäquates Verhalten und gehört zum berechtigten Wohnungsgebrauch eines Mieters, entschied das Amtsgericht München (411 C 4836/13). Der Vermieter ist verpflichtet, die durch das Anbringen der Markise entstehende bauliche Veränderung immer dann zu genehmigen, wenn der Eingriff in die Bausubstanz unwesentlich ist und er dadurch nur unwesentlich in seinen Rechten beeinträchtigt wird. Weil der Mieter bereit war, die Wünsche des Vermieters bei der Farbwahl der Markise zu berücksichtigen und beim Auszug den ursprünglichen Zustand des Bauwerks wieder herzustellen, war die Erlaubnis für das Anbringen der Markise zu erteilen.

**Zu 2:** Der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin (40/06) hat entschieden, dass eine durch die Beschaffenheit des Baus bedingte zu große Hitze in der Wohnung eines Mieters einen Kündigungsgrund darstellen kann. Nach Ansicht der Richter war in diesem Fall eine fristlose Kündigung auch deshalb möglich, weil der Temperaturunterschied zwischen Innen- und Außenbereich fast 20 Grad betragen hat.

**Zu 3:** Das Amtsgericht Hamburg (46 C 108/04) nahm einen unzureichenden Wärmeschutz der Wohnung an und billigte dem Mieter für die sehr teure, qualitativ gut ausgestattete Neubauwohnung einen Mietminderung von 20 Prozent zu.

**Zu 4:** Das Amtsgericht Köln (220 C 27/11) hat im vorliegenden Fall das Anbringen der Bastmatte auch ohne die Erlaubnis des Vermieters für zulässig erklärt. Der Sichtschutz hat das Erscheinungsbild des Gebäudes nur unwesentlich verändert. Die Bastmatte ragte auch nicht über die Balkonbrüstung hinaus und ließe sich auch leicht wieder entfernen.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, bedenken Sie bitte, dass es sich bei diesen Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder die Verhandlung eines anderen Gerichts können dazu führen, dass ein anderes Urteil ergehen kann. ■

# BGH-Urteile (60)

**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: Eberhardt

## Schadenersatzanspruch des Vermieters – Fristsetzung zur Schadensbehebung nicht erforderlich

Urteil vom 28. Februar 2018 –  
VIII ZR 157/17

Der Vermieter verlangte nach Mietende vom Mieter Schadenersatz in Höhe von 5.171 Euro, weil dieser für verschiedene Beschädigungen in der Wohnung verantwortlich sei. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden hatte er zuvor nicht gesetzt. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass ihm zunächst die Möglichkeit der Beseitigung der Schäden hätte gewährt werden müssen, und begehrte, die Klage abzuweisen. Die Vorinstanzen haben den Mieter zur Zahlung des Schadensersatzes unter anderem wegen eines vom Mieter zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen sowie eines schadensbedingten fünfmonatigen Mietausfalls verurteilt. Einer Fristsetzung zur Schadensbehebung hätte es nicht bedurft. Auch der Bundesgerichtshof ist dieser Auffassung. Eine vorherige Fristsetzung durch den Vermieter hätte es nur bei einer Nicht- beziehungsweise Schlechtleistung durch den Mieter als Schuldner einer Leistungspflicht bedurft. Diese wäre insbesondere bei einer nicht korrekt erfüllten Durchführung einer geschuldeten Schönheitsrenovierung erforderlich. Hier sei jeweils eine angemessene Frist zur Durchführung dieser Arbeiten zu setzen, bevor Schadenersatz in Geld verlangt werden könne. Im vorliegenden Fall handele es sich jedoch um eine Nebenpflicht des Mieters, mit der Wohnung sowie der Einrichtung schonend umzugehen. Diese Pflichtenverletzung begründe einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Mieter, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung setzen zu müssen.

**Kommentar:** Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist nicht überraschend und

berücksichtigt die zugrundeliegenden gesetzlichen Grundlagen, wonach bei Beschädigungen in der Wohnung der Vermieter ohne vorherige Aufforderung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter Schadenersatz geltend machen kann. Der Bundesgerichtshof hatte bereits in einer früheren Entscheidung einen unmittelbaren Schadensersatz des Vermieters bei der Rücknahme einer durch starkes Rauchen beschädigten Wohnung in den Fällen nicht ausgeschlossen, in denen eine Renovierung allein nicht zur Schadensbeseitigung geführt hätte. Den Mietern ist daher zur Klärung der Angelegenheit jeweils die Einholung eines Rechtsrats zu empfehlen.

## Eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters gegenüber dem nach dem Tod des Mieters Eintretenden wegen „gefährdet erscheinender“ finanzieller Leistungsfähigkeit

Urteil vom 31. Januar 2018 –  
VIII ZR 105/17

Die Mieterin wohnte gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten in der Wohnung. Nach ihrem Tod machte dieser von seinem gesetzlichen Eintrittsrecht Gebrauch. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf einen in der Person des Bewohners liegenden wichtigen Grund: Die monatliche Miete einschließlich der Nebenkosten in Höhe von 705 Euro wäre von ihm als Auszubildenden nicht dauerhaft zu leisten. Der Lebensgefährte der verstorbenen Mieterin widersprach der Kündigung mit der Begründung, die Miete zahlen zu können, und klagte gleichzeitig auf Erteilung der Zustimmung zu einer teilweisen Untervermietung der Wohnung. Auf diese Weise wären die monatlichen Mietzahlungen gesichert. Die Vorinstanzen haben die begehrte Untermieterlaubnis zurückgewiesen und den Räumungsanspruch des Vermieters

anerkannt. Das Landgericht betonte hierbei, dass die „gefährdet erscheinende“ finanzielle Leistungsfähigkeit des Mieters dem Vermieter nicht zuzumuten sei, und hielt die Kündigung daher für berechtigt. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil aufgehoben. Nur in Ausnahmefällen könne eine gefährdet erscheinende Leistungsfähigkeit für einen Vermieter einen Kündigungsgrund gegenüber einem nach dem Tod des ursprünglichen Mieters in das Mietverhältnis eintretenden Lebensgefährten darstellen. Für den Vermieter müsse die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sein. Eine objektiv bestehende Unfähigkeit des neuen Mieters zur vollständigen oder pünktlichen Mietzahlung könne einen Grund darstellen. Hierbei müssten jedoch konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die die Annahme einer baldigen Zahlungsunfähigkeit rechtfertigten. Allein der Umstand, dass der Kläger lediglich eine Ausbildungsvergütung erhalte, würde die wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit nicht begründen. Im Übrigen seien weitere Einnahmen des eintretenden Mieters, beispielsweise ein Anspruch auf eventuelle Sozialleistungen, ein Restvermögen beziehungsweise die zu erzielende Untermiete zu berücksichtigen.

**Kommentar:** Die zu begrüßende Entscheidung der Karlsruher Richter setzt enge Grenzen für eine Kündigungsmöglichkeit des Vermieters gegenüber dem nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden. Nur in seltenen Fällen wäre eine mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als Kündigungsgrund denkbar, zumal praktisch jeder Bürger ohnehin im Notfall Anspruch auf staatliche Hilfen hätte, die auch die Mietzahlungen sicherten. Denkbar wäre daher allenfalls ein „sonstiger wichtiger Grund“ in der Person des Eintretenden, wie beispielsweise ein bereits zuvor gezeigtes erheblich schuldhaftes Verhalten. Hier wären insbesondere nennenswerte Verstöße gegen die Hausordnung als gewichtige Gründe zu bezeichnen.

## Badsanierung: Verbesserung beim Schallschutz nicht erforderlich

Urteil vom 16. März 2018 –  
VIII ZR 276/16

Die beklagten Wohnungseigentümer in einem Gebäude aus dem Jahr 1990 ließen bei einer kompletten Badsanierung 2012 den Estrich entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Darüber hinaus wurden unter anderem der gesamte Fliesenbelag und auch die Sanitäranlagen ausgetauscht. Der Kläger, Eigentümer der darunterliegenden



Wohnung, behauptete, dass sich der Schallschutz durch diese umfassende Maßnahme erheblich verschlechtert habe. Es müssten daher Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der heutigen Vorschriften vorgenommen werden. Nachdem das Amtsgericht lediglich eine Trittschalldämmung sowie einen schwimmenden Estrich für erforderlich gehalten hatte, entschied das Landgericht, dass die Schallschutzbedingungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses zu berücksichtigen seien. Der Bundesgerichtshof hat den durch den Kläger verlangten weitergehenden aktuellen Schallschutz verneint. Grundsätzlich seien im Rahmen einer üblichen Renovierung, die auch einen Austausch der Bodenbelege beinhalte, die Schallschutzbestimmungen des Baujahrs des Hauses zu beachten. Dies gelte auch in den Fällen eines Austauschs des Estrichs, der Teil des Gemeinschaftseigentums ist. Sicherzustellen sei hierbei, dass den Nachbarn über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus kein Nachteil erwachse. Nur bei einem erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz, wie dies beispielsweise bei einem Ausbau des Dachgeschosses der Fall wäre, hätten die aktuellen Schallschutzbestimmungen Anwendung gefunden.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die für Ansprüche der Eigentümer untereinander ergangen ist, dürfte auch aus mietrechtlicher Sicht von Interesse sein. Es wird klargestellt, dass lediglich bei Durchführung erheblicher Umbaubeziehungsweise Ausbaumaßnahmen die aktuellen Schallschutzbedingungen zu beachten sind. Entsprechend haben die Gerichte auch in der Vergangenheit bei mietrechtlichen Streitigkeiten bereits entschieden. Gleichwohl dürfte es auch zukünftig Abgrenzungsprobleme bei der Frage geben, ob eine konkrete Baumaßnahme noch als Renovierung oder schon als erheblicher Eingriff in die Bausubstanz gewertet wird, bei der die aktuellen Schallschutzbestimmungen zu beachten sind. Zudem sollten betroffene Mieter bei entsprechenden Maßnahmen, die in einer Nachbarwohnung veranlasst werden, regelmäßig prüfen lassen, ob Mietminderungsansprüche existieren.

### Keine Haftung des Vermieters bei Befreiung vom Winterdienst des öffentlichen Gehwegs

Urteil vom 21. Februar 2018 –  
VIII ZR 255/16

Der Vermieter ist Eigentümer eines Hauses in München. Der Winterdienst für den



Gehweg vor dem Grundstück liegt bei der Stadt. Der Lebensgefährte der Mieterin stürzte beim Verlassen des Hauses auf einem schmalen, nicht geräumten Streifen des öffentlichen Gehwegs im Bereich des Grundstückseingangs und zog sich Verletzungen am rechten Knöchel zu. Die Stadt

hatte zwar den Weg gestreut, nicht aber auf der gesamten Breite und nicht bis zur Schwelle des zum Hause angrenzenden Gehwegs. In diesem Bereich hatte auch der Vermieter keine Reinigung vorgenommen, weil er nach seiner Meinung hierzu nicht verpflichtet war. Die auf Schadensersatz sowie eines angemessenen Schmerzensgelds erhobene Klage des Lebensgefährten der Mieterin hatte vor dem Amts- sowie Landgericht keinen Erfolg. Auch der Bundesgerichtshof hat den Anspruch zurückgewiesen. Ein Vermieter sei zwar aus dem Mietvertrag, in dessen Schutzbereich auch der Lebensgefährte der Mieterin einbezogen sei, verpflichtet, den sicheren Zugang zum Haus zu gewährleisten. Insbesondere sei der Weg vom Hauseingang bis zum öffentlichen Gehweg zu räumen und zu streuen. Diese Pflicht treffe den Eigentümer im Übrigen gegenüber sämtlichen Bewohnern und Besuchern auch durch die bestehende Verkehrssicherungspflicht. Der Betroffene sei jedoch nicht mehr auf dem Grundstück zu Fall gekommen. Die Reinigungsverpflichtung beschränke sich regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks, sofern die Räumungspflicht für den angrenzenden öffentlichen Gehweg nicht auf den Vermieter als Eigentümer übertragen worden ist. Es sei für den Geschädigten zumutbar gewesen, mit der gebotenen Vorsicht den lediglich schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs zu überqueren, um zu dem von der Stadt vom Schnee und Eis befreiten Bereich zu gelangen.

**Kommentar:** Die Entscheidung macht deutlich, dass nicht in jedem Schadensfall, der im Bereich des Grundstücks des Vermieters entsteht, Ersatzansprüche geltend gemacht werden können und daher Vorsicht geboten ist. Den Vermietern ist zur Schadensabwendung gleichwohl zu empfehlen,

eine etwas großzügigere Reinigung, die über die Grundstücksgrenze hinaus geht, vorzunehmen, zumal vermietenden Eigentümern oftmals nicht bekannt ist, ob ihnen durch eine örtliche Satzung die Reinigung des Gehwegs vor dem Haus übertragen worden ist oder nicht. ■

# Dem Mieten-Tsunami auf der Spur

Immobilien: Rechercheportal Correctiv untersucht die Eigentumsverhältnisse in Hamburg

(mzh) Transparenz herzustellen, hat sich das Rechercheportal Correctiv auf seine Fahnen geschrieben. Das ist besonders beim Hamburger Immobilienmarkt vonnöten, der für in- und ausländische Investoren immer interessanter wird. „Denn dieser ist in Deutschland und Hamburg total intransparent“, sagte Correctiv-Mitarbeiter David Schraven im April bei der Auftaktveranstaltung in den Räumen des *Hamburger Abendblatts*, das neben dem Mieterverein zu Hamburg das Projekt „Wem gehört Hamburg?“ unterstützt.

Correctiv rief damals alle Mieterinnen und Mieter in Hamburg auf, zwei Monate lang über den Crowd-Newsroom den Eigentümer der selbstbewohnten Mietwohnung mitzuteilen und so gemeinsam für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Ziel war es, zu schauen, ob sich große Investoren auf dem Hamburger Wohnungsmarkt breit machen und die Mieten erhöhen, um Renditeerwartungen zu befriedigen und so womöglich für Verdrängungsprozesse sorgen. „Uns geht es darum, die schwarzen Schafe ausfindig zu machen“, formulierte der stellvertretende *Abendblatt*-Chefredakteur Matthias Iken das Ziel.

Auf einer Internetseite konnten sich Mieter einloggen und online mitteilen, wer der Eigentümer ihrer Mietwohnung ist. Wenn sie diesen nicht kannten, halfen die Journalisten ihnen dabei, ihn zu ermitteln – zum Beispiel durch Einsichtnahme in das Grundbuch, die mit einer vom Mieter erstellten Vollmacht möglich war.

Das Rechercheprojekt wurde von verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen begleitet, bei denen der Mieterverein zu Hamburg mitgewirkt hat. Die Mietervereins-Juristen Lukas Baer und Dr. Rolf Bosse luden zu Informationsveranstaltungen in fünf Hamburger Stadtteilen und erklärten, warum es wichtig ist, den Eigentümer seiner Mietwohnung zu kennen. Außerdem veranstaltete Correctiv mehrere Podiumsdiskussionen mit Vertretern der Stadt und der Wohnungswirtschaft.

WEM GEHÖRT HAMBURG?

Zum Abschluss der Reihe diskutierte Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, mit Karin Siebeck, Leiterin des Hamburger Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Andreas Breitner, Vorsitzender des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen vnw, und Axel Wittlinger, Vorsitzender des Immobilienverbandes IVD Nord, über die unaufhörlich steigenden Mieten in Hamburg. „Die hohen Mietpreise sind aus Gründen entstanden, die sich in den vergangenen Jahren wie eine Tsunamiwelle aufgetürmt haben“, sagte Chychla. Zum einen sei zu wenig gebaut worden, zum anderen könne die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten nicht zügeln. Um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wolle die Stadt jetzt auf mehr Kontrolle über ihre Grundstücke setzen und diese verstärkt in Erbpacht vergeben, wie Karin Siebeck erklärte.

Mit dem Abschluss der Datensammlung im Juni ging „Wem gehört Hamburg?“ in die letzte Phase. Die Journalisten von Correctiv werten die erhobenen Daten bis August aus und berichten anschließend über die Ergebnisse der umfangreichen Recherche. Aktuelle Infos gibt es hier: [wem-gehoert-hamburg.de](http://wem-gehoert-hamburg.de). ■



Foto: Salewski

## Einfach nur „gut“ – die Wohnlage in Eppendorf

Experten diskutieren über die Entwicklung des Stadtteils auf Einladung der SPD

(vs) Schöner? Enger? Teurer? Was wird aus unserem Eppendorf? Über dieses Thema diskutierte im April im Kulturhaus Eppendorf eine hochkarätig besetzte Runde mit Beteiligung des Mietervereins zu Hamburg auf Einladung der örtlichen SPD.

„Die Bewohnerstruktur des Stadtteils hat sich gewandelt“, konstatierte Thomas Domres. Der Vorsitzende der SPD-Fraktion in der Bezirksversammlung Nord ist in der Seitenstraße Im Tale aufgewachsen, wo es seinerzeit „klein und kuschelig, aber auch bezahlbar“ gewesen sei. „Meine Eltern waren Arbeiter, die könnten sich das heute nicht mehr leisten.“ Jetzt wohnten dort Doppelverdiener ohne Kinder, die sich für den Stadtteil gar nicht mehr interessierten, bedauerte Domres.

Damit ist das Problem beschrieben. Monika Grubbauer, Professorin für Geschichte und Theorie der Stadt an der HafenCity Universität, war es vorbehalten, die Auswirkungen der Veränderung zu skizzieren: „Wohnen ist mehr als das Nutzen von Wohnräumen. Bei einem Bevölkerungsaustausch ändern sich

die Strukturen, lösen sich die Netzwerke auf, und zwar ohne Umkehr!“ Das Verhalten der Investoren forcieren diese Entwicklung, so Grubbauer: „Der Wohnungsmarkt ist für Investoren momentan attraktiv, weil die Segmente Shopping-Center und Bürogebäude ausgereizt sind.“ Die hohen Bodenpreise seien zusätzliche Preistreiber.

Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, ist mit der Entwicklung Eppendorfs seit 30 Jahren vertraut: „Der Stadtteil war immer ein Seismograf der Mietenentwicklung in Hamburg.“ Geschwister-Scholl-Straße und Im Tale waren bis 1986 laut Mietenspiegel eine „einfache Wohnlage“ – später „normal“ oder „gut“. Seit sechs Jahren gilt konsequent: „gut“. „Das gute Gefühl, dort zu wohnen, wird durch die Tatsache getrübt, dass die Miete dort vier Euro mehr kostet als in einer normalen Wohnlage“, sagte Chychla. Da meldete sich eine alte Dame zu Wort, deren Vater 65 Jahre lang Mitglied im Mieterverein war: „Das Grundbedürfnis Wohnen ist zu einem Handelsgut verkommen.“ ■



# Gerechte Mieten sind die soziale Frage unserer Zeit

Rechtsberater des Mietervereins zu Hamburg auf der Bundesarbeitstagung in Fulda

(as) Vorträge und Arbeitskreise zum Mietrecht und zur Wohnungspolitik standen bei der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbunds (DMB) Ende Mai in Fulda auf dem Programm. Rund 450 Teilnehmer aus allen DMB-Mietervereinen, darunter 14 Juristen des Mietervereins zu Hamburg, nahmen an der größten Fortbildungsveranstaltung des DMB teil. Die Themenvielfalt war groß: Die Rechtsberater und Rechtsanwälte diskutierten unter anderem über aktuelle mietrechtliche Reformvorhaben, soziale Wohnraumförderung, Rechte des Mieters bei Beeinträchtigungen durch Lärm, Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Mieterhöhung nach Modernisierung und kollektive Klagerechte und ihre Bedeutung im Mietrecht.

Gerd Billen, Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, unterstrich die Wichtigkeit des Mieterbunds und der Mietervereine, die den mächtigen Playern auf dem Immobilienmarkt die Stirn bieten und sich für Mieterrechte einsetzen. „Das Thema Mieten ist die soziale Frage unserer Zeit“, sagte der Vertreter der Bundesregierung und erntete dafür viel Beifall. Die Bundesregierung plant laut Koalitionsvertrag eine Verschärfung der Mietpreisbremse und will die Vermieter dazu verpflichten, bei



Vertragsabschluss dem Mieter die Höhe der Vormiete unaufgefordert mitzuteilen. Diese dürfe maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei Modernisierungen ist geplant, die Mieterhöhungen für Mieter zu begrenzen. Dabei will die Politik verhindern, dass Modernisierungen genutzt werden, um Mieter aus ihren Wohnungen zu drängen, gleichzeitig aber auch vermeiden, Modernisierungen unattraktiv für Eigentümer zu machen. Helfen soll dabei eine Kappungsgrenze von drei Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren und eine Senkung der Modernisierungsumlage von aktuell elf Prozent auf acht Prozent. „Modernisierungsmieterhöhungen werden trotzdem Menschen mit geringem Einkommen hart treffen. Das kann das Gesetz nicht ganz verhindern“, sagte Billen.

DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips gehen die geplanten Änderungen nicht weit genug. „Die Mietpreisbremse ist ein richtiges Instrument, aber von Anfang an schlecht gemacht gewesen. Auch die Auskunftspflicht wird das nicht ändern. Nur mit Sanktionen kann sie ein brauchbares Instrument gegen explodierende Mieten sein“, sagte Rips. Die Absenkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent

halte der Mieterbund für völlig unzureichend, so der DMB-Präsident weiter. Angemessen wären vier Prozent, noch wichtiger sei aber ein Umdenken bei der Berechnung. „Nicht die Kosten der Modernisierung sollten Grundlage sein, sondern der Modernisierungserfolg und sein ökologischer Nutzen“, so Rips. Er kündigte an, dass der Mieterbund die Ausgestaltung der Mietrechtsgesetzgebung weiter kritisch begleiten werde. ■

Dr. Franz-Georg Rips (4. von rechts) mit Mitarbeitern des Mietervereins zu Hamburg auf der Bundesarbeitstagung in Fulda. Foto: Schoo/DMB



## Guter Rat gegen Abzocke

Dank Mieterverein: Transferleistungsempfänger und Stadt sparen 130.000 Euro

(as) Die Kooperation des Mietervereins zu Hamburg mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) war auch 2017 für die Bezieher von Transferleistungen ein großer Erfolg. Die vom Mieterverein zu Hamburg in Mietrechtsangelegenheit betreuten 1.116 Transferleistungsempfänger konnten im vergangenen Jahr erneut zahlreiche Forderungen ihrer Vermieter abwehren und knapp 130.000 Euro einsparen. Die Betreuung der Bezieher von Transferleistungen durch den Mieterverein hat allein seit 2011 dazu geführt, dass die Hamburger Sozialbehörde und damit auch der Steuerzahler unberechtigte Vermieterforderungen von rund einer Million Euro nicht zahlen mussten.

„Unsere Kooperation mit der Behörde ermöglicht einen kompetenten juristischen Beistand in Mietangelegenheiten auch für die Hamburger Haushalte, die sich das eigentlich nicht leisten können. Damit helfen wir nicht nur den betroffenen Beziehern von Transferleistungen, sondern entlasten auch den Hamburger Haushalt und sorgen dafür, dass mit dem Geld der Steuerzahler sparsam umgegangen wird“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Betriebs- und Heizkosten waren – wie in den Vorjahren auch – die mit Abstand wichtigsten Beratungsthemen. Die Juristen des Mietervereins prüften bei knapp 40 Prozent der Beratungen Nebenkostenabrechnungen. Mit rund 20 Prozent waren Wohnungsmängel und daraus folgende Mietminderungen das zweitwichtigste Thema. Platz drei teilten sich mit jeweils knapp Zehn Prozent der Beratungen die Themen Mieterhöhungen durch Modernisierungen und Kündigung.

Die durch den Mieterverein zu Hamburg vor 15 Jahren angestoßene Kooperation mit der Stadt ermöglicht den Empfängern von Transferleistungen, neben der juristischen auch die tatsächliche Hilfe des Vereins in Mietrechtsangelegenheiten in Anspruch zu nehmen. Die Behörde übernimmt für ein Jahr den reduzierten Mitgliedsbeitrag von 40 Euro, sofern der Bedarf einer Rechtsberatung durch die Juristen des Mietervereins zu Hamburg gegeben ist. 2017 konnten damit im Durchschnitt pro Fall Vermieter-Forderungen von 116 Euro abgewehrt werden. ■

# Unverhofft kommt oft

## Versicherungsschutz und Mieterrechte bei Wasserrohrbrüchen und anderen Katastrophen

Von Klaus Sanmann

**Wie wohl jeder von uns hatte auch Regina S. aus Winterhude niemals damit gerechnet, dass es sie treffen könnte. Wasserrohrbrüche, geplatzte Waschmaschinenschläuche oder Löschwasser – diese Schaugeschichten kennt man nur von anderen. Als sie jedoch an einem Montag im Mai 2017 von der Arbeit kommt, läuft ihr das Wasser bereits im Hausflur entgegen.**

Ob ein Wasserschaden sich zu einer persönlichen und finanziellen Katastrophe für den betroffenen Mieter entwickelt, hängt vor allem davon ab, ob ein ausreichender Versicherungsschutz besteht.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, in wessen Verantwortungsbereich der Schaden entstanden ist:

- ➔ Liegt die Ursache des Schadens im Verantwortungsbereich des Vermieters (zum Beispiel: defekte Zu- oder Abwasserleitung)?
- ➔ Hat ein anderer Mieter den Schaden verursacht (zum Beispiel: geplatzter Waschmaschinenschlauch, unsachgemäß installierte Spüle)?
- ➔ Hat der Mieter selbst den Schaden verursacht?

Grundsätzlich ist jeder Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Wird die Wohnung durch einen Wasserschaden beeinträchtigt, entsteht ein Mangel, der unverzüglich zu beseitigen ist.

Um die anfallenden Kosten für nicht absehbare Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm und Hagel abdecken zu können, schließt der Vermieter eine Gebäudeversicherung ab, deren Prämien über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Mit Eintreten eines Wasserschadens hat der Mieter einen sofortigen Anspruch gegenüber seinem Vermieter auf Mietminderung und auf Wiederherstellung von allen beschädigten Teilen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind oder mitvermietet wurden. Dazu gehören beispielsweise Tapeten, Anstriche von Decken und Wänden, Fußbodenbelege, Türen und die Elektroinstallation.

Ist während der Schadensbeseitigung ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich oder müssen Sachen ausgelagert werden, so hat der Vermieter die anfallenden Kosten als Aufwendungsersatz zu erstatten. Aber Vorsicht, die meisten Gebäudeversicherungen zahlen nur den Betrag für ein Hotel oder eine Ersatzwohnung, der die bisherige Miete nicht übersteigt. Es empfiehlt sich daher, ohne Rücksprache mit der Gebäudeversicherung und ohne Rechtsberatung keine Verträge über eine Hotelunterkunft oder über eine Einlagerung von Möbeln abzuschließen.

Wer aber erstattet die Kosten für die zerstörten Einrichtungsgegenstände des Mieters? Sofern der Vermieter den Schaden nicht vorhersehen konnte und er ihn nicht durch schuldhaftes Handeln herbeigeführt hat, muss der Mieter allein für die Schäden an seinem persönlichen Eigentum aufkommen! Hat er keine Hausratversicherung abgeschlossen, steht er im schlimmsten Fall vor dem Nichts!

Auch wenn ein anderer Mieter einen Mangel an der eigenen Wohnung verursacht – der Vermieter ist immer dafür verantwortlich, dass deren uneingeschränkte Nutzbarkeit gewährleistet ist.

Der Vermieter ist daher auch in diesem Fall der Adressat für alle Ansprüche auf Wiederherstellung der Wohnung, für Mietminderung und Aufwendungsersatz.

Schäden an persönlichen Einrichtungsgegenständen sind auch in diesem Fall grundsätzlich bei der eigenen Hausratversicherung anzumelden! Nur wer keine Hausratversicherung abgeschlossen hat, sollte sich umgehend an den Verursacher und dessen Haftpflichtversicherung wenden.

Hat der Mieter den Schaden selbst verursacht, ist auch in diesem Fall der Vermieter für die Beseitigung der Schäden am Gebäude

verantwortlich. Ein Anspruch auf Mietminderung oder Aufwendungsersatz besteht aber selbstverständlich nicht! Stattdessen wird sich die Gebäudeversicherung des Vermieters an die Haftpflichtversicherung des Mieters halten und sie zum Ausgleich der Kosten veranlassen. Hat der Mieter aber keine Haftpflichtversicherung abgeschlossen, muss er persönlich mit seinem gesamten Vermögen haften!



Auch wer einen Schaden selbst verursacht, kann – sofern er nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat – in der Regel damit rechnen, dass seine Hausratversicherung die zerstörten Einrichtungsgegenstände ersetzt. Ist die Wohnung zeitweise unbewohnbar, übernimmt die Versicherung in diesem Fall die Hotelkosten und den Ersatz sonstiger Aufwendungen.

„Ohne Hausratversicherung wäre ich finanziell ruiniert gewesen“, sagt Regina S. heute rückblickend. „Und ohne begleitende Rechtsberatung hätte ich mich gegen die schleppenden und mangelhaften Instandsetzungsarbeiten kaum erfolgreich wehren können.“

**Hinweis:** Weitere wichtige Informationen zum richtigen Versicherungsschutz finden Interessierte im Info-Blatt 44 des Mietervereins zu Hamburg.



# „Tschüss Kohle“

Netzrückkauf, Kohleausstieg, höhere Heizkosten – Energieversorgung im Wandel

(rb) Wer sein Haus in Hamburg mit Wärme und Warmwasser versorgen möchte, dem stehen neben dem Einbau einer eigenen Öl-, Gas- oder Pelletheizung auch verschiedene Dienstleister zur Wahl, die die Wärme dezentral in Heizwerken erzeugen und über ein Leitungsnetz verteilen. So ein „Outsourcing“ der Wärmeerzeugung kann neben dem sogenannten Wärmecontracting dadurch erfolgen, dass das Wohngebäude an ein bereits bestehendes Wärmenetz angeschlossen wird. Diese Wärme wird dann als Fernwärme bezeichnet.

Hamburg verfügt neben vielen kleineren über ein großes Fernwärmenetz, das 1921 durch die Fernheizwerk Hamburg GmbH, eine Tochter der damals städtischen Hamburgischen Electricitäts-Werke HEW, errichtet und betrieben wurde. Um das Jahr 2000 wurde das Wärmenetz durch den Senat an den Konzern Vattenfall verkauft. Dabei hat die Stadt die Option, das Netz nach 20 Jahren zurückzukaufen.

Um dies sicherzustellen, wurde 2014 eine Volksinitiative zum Netzrückkauf gestartet, die sich mit einem Volksentscheid durchsetzte, sodass der Senat nun gesetzlich verpflichtet ist, das Wärmenetz zurückzukaufen. Die Entscheidung fällt in energiepolitisch bewegten Zeiten: Bis 2025, so der Beschluss des Senats zur „Hamburger Wärmewende“, soll gar keine aus der Verbrennung von Kohle gewonnene Wärme mehr ins Fernwärmenetz eingespeist werden. Zur Sicherstellung des Kohleausstiegs aus der Fernwärme bis 2025 hat sich Ende 2017 die Volksinitiative „Tschüss Kohle“ gegründet mit dem Ziel, auch den Kohleausstieg gesetzlich zu verankern.

Ein wichtiges Ziel in Zeiten von Klimawandel und Energiewende, das jedoch umfangreiche strukturelle Veränderungen erfordert. Bislang wird das Hamburger Fernwärmenetz mit Wärme gespeist, die in ver-

schiedenen großen Kraftwerken erzeugt wird, vor allem in den Kohlekraftwerken Wedel und Tiefstack. Dazu soll Wedel stillgelegt und Tiefstack auf Gas umgerüstet werden. Zudem sollen die Müllverbrennungsanlage Rugenberger Damm, die Wärmepumpe Dradenau, das Biomasseheizwerk Stellinginger Moor und mehrere Industrieunternehmen Wärme ins Netz einspeisen.

Diese Umstellung wird zusätzliches Geld kosten, der weitere Netzausbau und die Modernisierung ebenfalls. Schließlich will Vattenfall bis 2025 die Zahl der versorgten Haushalte in und um Hamburg von derzeit 458.000 auf dann 525.000 Wohneinheiten steigern. Dazu muss das derzeit 830 Kilometer lange Netz erweitert und verbessert werden.

Für Mieterinnen und Mieter, die Wärmekunden sind, befürchtet der Mieterverein zu Hamburg aus diesen Gründen höhere Kosten, wenn der zusätzliche finanzielle Aufwand nicht aus anderen Quellen gedeckt werden sollte. Welcher Wert der Aussage beizumessen ist, höhere Preise seien keine zwingende Folge des Kohleausstiegs, wie der Umweltsenator Jens Kerstan betont, wird sich erst zeigen müssen.

Gemeinsam mit der Volksinitiative „Tschüss Kohle“ und dem Sozialverband Deutschland setzt sich der Mieterverein zu Hamburg deshalb für eine sozial gerechte Energiewende ein. Der Mieterverein sieht es als oberstes Gebot, dass sich die Energiekosten der Mieterinnen und Mieter nicht erhöhen. Dies ist möglich, wenn der Kohleausstieg klug geplant und vernünftig finanziert wird. Der Senat kann sich hier die Entscheidungshoheit und Handlungsspielräume sichern, indem das Fernwärmenetz umgehend zurückgekauft wird. ■

## Hinweis:

Mehr Informationen: [tschuess-kohle.de](http://tschuess-kohle.de)

## LESERBRIEF

### GEFAHRENQUELLEN IM TREPPENHAUS

Sehr geehrte Damen und Herren, bei den Urteilsbegründungen zum Thema Kinderwagen, Räder, Schuhe im Treppenhaus fehlen die beiden wichtigsten Stichworte: Brandlast und Rettungsweg. Also: Stellen im Treppenhaus Kinderwagen, Räder, Schuhe eine gefährliche Brandlast dar? Stolpert man im Notfall im verrauchten, dunklen Treppenhaus in Panik über Kinderwagen, Räder, Schuhe und kommt dabei um?

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und verbleiben mit freundlichen Grüßen  
Achim Aisslinger

### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Aisslinger, vielen Dank für Ihre Zuschrift. Beim Thema Kinderwagen im Treppenhaus weisen Sie zu Recht zunächst auf das Problem der Brandlast hin, das heißt auf die Wärmeentwicklung, die bei Verbrennung von Gegenständen entstehen kann. Ich pflichte Ihnen ebenfalls bei, dass auch Rettungswege freigehalten werden müssen. Aus diesem Grund hat der Bundesgerichtshof (V ZR 46/06) entschieden, dass Mieter Kinderwagen, Rollstühle und Gehhilfen, auf die sie angewiesen sind, nur an geeigneter Stelle im Hausflur abstellen dürfen, wenn dieser groß genug ist und der Fluchtweg nicht behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen  
Siegfried Chychla, Vorsitzender

## Steilshoop:

# Protest gegen die Vonovia

(vs) Die Mieter der Vonovia in Steilshoop mucken auf. Am 19. April überreichten sie Vertretern des börsennotierten Immobilienkonzerns, darunter der Geschäftsführer des Bereichs Nord Ulrich Schiller, eine Liste mit 540 Unterschriften sowie eine Protestnote. Darin fordern sie: „Keine Sanierung auf Kosten der Mieterinnen und Mieter.“ Vom Mieterverein zu Hamburg hatte sich als Unterstützer der Initiativenbeauftragte Wilfried Lehmppfuhl



Wilfried Lehmppfuhl vom Mieterverein im Gespräch mit Mieterin Milica Zegarac. Foto: stahlpress

angesagt, der sich das Leid und die Sorgen der Bewohner anhörte. Die vertrauen der Aussage von Schiller („Wir betreiben keine Luxussanierung, sondern eine Modernisierung unter energetischen Gesichtspunkten“) nämlich nicht. Mieterin Milica Zegarac, die seit 20 Jahren in der Siedlung lebt, ist skeptisch: „Wir rechnen mit Mieterhöhungen von 150 bis 200 Euro. Sie nennen es modernisieren. Wir nennen es: die Mieter ausquetschen.“ ■

## Das Porträt: Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor Kein Patriarch. Ein Gestalter!



Von Volker Stahl

**Hoch oben im zwölften Stock der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an der Neuenfelder Straße in Wilhelmsburg genießt Franz-Josef Höing aus seinem Bürofenster freie Sicht auf die Stadt, die er in den nächsten neun Jahren maßgeblich mitgestalten wird. Passt! Denn nichts benötigt der neue Oberbaudirektor mehr als einen guten Überblick über die rasant wachsende Metropole Hamburg.**

Franz-Josef Höing weiß, was ihn erwartet und was von ihm erwartet wird: „Hamburg hat in Deutschland das Tempo vorgegeben bei der Stadtentwicklung, nicht zuletzt durch die IBA, bei der das Thema auf hohem Niveau diskutiert wurde. Deshalb empfinde ich es als Glück und Privileg, nach Hamburg zurückzukommen.“ Die Hansestadt kennt der 1965 in der münsterländischen Glockenstadt Gescher Geborene aus den Jahren von 2000 bis 2004, als er persönlicher Referent seines Amtsvorgängers Jörn Walter war und ab 2003 als Leiter der Projektgruppe „HafenCity“ fungierte.

### **Senatorin verteilt Vorschusslorbeeren**

„Mit Franz-Josef Höing haben wir einen ausgesprochen qualifizierten Planer gewinnen können, der über eine umfangreiche Expertise als freier Stadtplaner, in der Wissenschaft und in der planenden Verwaltung verfügt und zudem Hamburg sehr gut kennt“, verteilte die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) reichlich Vorschusslorbeeren. 2017 hatte sich eine siebenköpfige Auswahlkommission unter Vorsitz der Senatorin einstimmig für den damaligen Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln als neuen Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg entschieden.

### **„Kein braver Verwaltungsbeamter“**

Nach fünf Jahren in Köln trat Höing im Frühjahr in die großen Fußstapfen, die vor ihm Fritz Schumacher, Werner Hebebrand, Klaus Müller-Ibold, Egbert Kossak und sein ehemaliger Chef Jörn Walter im Hamburger Stadtbild hinterlassen haben. „Sie waren zwar keine Patriarchen, aber auch keine braven Verwaltungsbeamten“, sagt Höing und liefert seine Jobbeschreibung nach: „Oberbaudirektoren sind Instanzen, an denen man sich reiben kann, Figuren, die die Geschicke und die Gestalt einer Stadt mitprägen. Aber sie müssen sich auch um die Schönheit dieser Stadt kümmern, aufpassen, dass es nicht nur um Quantität geht, sondern um Architektur- und Freiraumqualität.“ Sie müssten auch mit einiger Vehemenz auftreten, Lust auf gewisse Dinge machen und Überzeugungskraft haben. Und wie sieht er sich? „Na, ich denke, da hat sich das Stellenprofil im Vergleich zu Zeiten von Kossak und Walter nicht geändert. Man hat nach wie vor eine gestaltende Rolle.“

Und in Hamburg gibt es reichlich zu tun. Da liegt die Frage nahe, welche Akzente er setzen will. „Die bisher geplanten Flächen sind weit gediehen. Aber die Stadt wird weiter vehement wachsen. Deshalb werden wir uns auch wieder den Rändern Hamburgs zuwenden müssen“, antwortet Höing und verweist auf Oberbillwerder, wo die Stadt den Mut habe, einen neuen Stadtteil vis-à-vis Allermöhe mit bis zu 7.000 Wohnungen und bis zu 5.000 Arbeitsplätzen entstehen zu lassen. „Da warten neue Aufgaben, an die man sich lange Zeit nicht herangetraut hat.“

### **Magistralen haben „nennenswerte Potenziale“**

Als weiteres wichtiges Thema nennt Höing den Wohnungsbau entlang der Magistralen: „Dort gibt es Potenziale. Wir werden das Bauen forcieren, konkrete Flächen in den Fokus nehmen und gucken: Welche Möglichkeiten bieten sich dort.“ Wenn man es geschickt anstelle, könne man auch an lauten Hauptverkehrslinien Wohnraum von sehr hoher Qualität umsetzen, ist sich der Stadtplaner sicher. „Man braucht aber einen langen Atem, weil der Stadt an diesen Stellen nicht allzu viele Flächen gehören.“ Magistralen böten „nennenswerte Potenziale“, die sich im Schaffen neuer Wohnungen noch nicht erschöpften, betont Höing: „Das können auch Orte sein, wo sich Gewerbe entwickelt.“

Franz-Josef Höing ist studierter Diplom-Ingenieur und war von 1992 bis 2000 als freiberuflicher Stadtplaner, ab 1994 bis 2000 als Hochschulassistent zunächst an der TU Wien, später an der RWTH Aachen tätig. Anschließend folgte der Abstecher nach Hamburg. Von 2004 bis 2008 hatte er eine Professur für Städtebau an der msa – münster school of architecture inne. Im Anschluss war er von 2008 bis 2012 Senatsbaudirektor der Freien und Hansestadt Bremen, dann ging er nach Köln. Höing lebt in St. Georg, weil er dort zufällig eine kleine Wohnung gefunden hat: „Ich führe ein unstetes Leben, arbeite oft bis sehr spät. Die Lage ist zentral, die Anbindung perfekt. Deshalb bin ich dort sehr zufrieden.“

Auf die Frage nach seinen Hobbys reagiert er zunächst verhalten: „Ich kann nicht mit Fallschirmspringen aufwarten, fahre kein schnelles Motorrad. Aber ich lese gerne ein gutes Buch.“ Zuletzt eine Biografie des Philosophen Albert Camus. Außerdem mag er amerikanische Schriftsteller und hört gerne Jazzplatten. Viel Freizeit bleibe aber nicht, sagt Höing: „Ich habe einen Job, in den man viel Zeit investieren muss. Man kann diese Aufgabe nur mit Leidenschaft bewältigen – oder bleibt gleich zuhause.“ Lieber „reist“ er durch die Stadtteile und bewegt sich an den „Außenkonturen“ Hamburgs. „Dort gibt es viele interessante Orte, die keine Postkartenqualität haben, jedoch unglaublich interessante Landschaftsräume und große Parks bieten, die diese Stadt prägen.“ ■



HAMBURG

Zahl **233.600**

der 930.000 Wohnungen in Hamburg liegen an Hauptverkehrsstraßen mit einem Lärmpegel von mindestens 55 Dezibel. Davon ist fast ein Viertel sogar mehr als 65 Dezibel ausgesetzt. Die möglichen Folgen für die Bewohner: Konzentrations- oder Schlafstörungen, Änderungen im Stoffwechsel und Hormonhaushalt, hoher Blutdruck und Herzinfarkt. Quelle: Behörde für Umwelt und Energie

## Checkliste

## Besichtigung einer neuen Wohnung

(as) Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist eng und eine neue Wohnung nicht leicht zu finden. Oft werden Interessenten in großen Gruppen durch Mietobjekte geführt. Umso wichtiger ist es, bei Besichtigungen die Augen offen zu halten. So vermeiden Sie Ärger im Nachhinein, und der mitgemietete Keller entpuppt sich später nicht als Tropfsteinhöhle. Mit unseren Tipps für Wohnungsbesichtigungen gibt es keine bösen Überraschungen in Ihrem neuen Zuhause:



## Buchtipp

## Autofreies Hamburg

Weniger Autos auf der Straße erhöhen die Lebensqualität ganzer Stadtteile, lautet das Credo der Initiative „autofrei leben!“, die sich als Verein gegründet hat. Alternativen zum Auto gibt es auch in der Stadt genug: das Dienstrad für die Fahrt ins Büro, Lastenräder für den Transport, Sharingangebote, kombiniert mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der informative Ratgeber gibt interessante Tipps (Adressen, Internet-Links und viele praktische Hinweise) zum Leben ohne eigenes Auto – den Mitmenschen und der Umwelt zuliebe! (vs) ■



autofrei leben! e. V.:  
Besser leben ohne Auto,  
oekom Verlag, München  
2018, 128 Seiten, 14,40 Euro

## Kündigungskalender

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

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

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

| Kündigungszugang spätestens am | Mietverhältnis endet am | Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| 4. Juli 2018                   | 30. September 2018      | 1. Oktober 2018                           |
| 3. August 2018                 | 31. Oktober 2018        | 1. November 2018                          |
| 4. September 2018              | 30. November 2018       | 1. Dezember 2018                          |
| 4. Oktober 2018                | 31. Dezember 2018       | 2. Januar 2019                            |

\*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Folgetermine nennen wir im nächsten Heft.

**HINWEIS:** Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

## Buchtipp

# Rundgang durch Hamburgs Baugeschichte

Von Britta Warda

**Die zweite, aktualisierte und stark erweiterte Auflage des erstmals 2013 zur Internationalen Bauausstellung IBA erschienenen Hamburger Architekturführers zeigt anhand von 350 Objekten einen Querschnitt durch 200 Jahre Baugeschichte. In acht Spaziergängen werden verschiedene Stadträume vorgestellt.**

Der Autor und Architekt Dominik Schendel konzentriert sich dabei, außer dem Sonderkapitel über die IBA auf der Elbinsel Wilhelmsburg, hauptsächlich auf die Kernstadt innerhalb der Wallanlagen. Gastautorin Natascha Meuser macht einen kurzen Abstecher zu Hagenbecks Tierpark und widmet sich hier der Unterbringung von Orang-Utan, Haifisch und Co.

Im einleitenden Kapitel beschäftigt sich Jörn Düwel, Professor für Architekturgeschichte an der HafenCity Universität, mit dem Städtebau in Hamburg von 1842 bis 1975 und setzt so einen Teil der beschriebenen Bauten in den baugeschichtlichen Kontext.

Fachlich kompetent werden im Hauptteil des Buchs – jeweils kurz und knapp – die architekturhistorischen Besonderheiten der vorgestellten Objekte erläutert. Alte Fotos werden bisweilen dem heutigen Erscheinungsbild gegenüber gestellt. Grundrisse geben Einblick ins Innere vieler Bauten. Der kritische Blickwinkel des Autors macht die Texte lebendig und regt zum Diskurs an. Die HafenCity erlebt Schendel, trotz der unterschiedlichen Formen, Farben und Materialien der einzelnen Architekturen, eher als austauschbar und beliebig. Er bemängelt die fehlende soziale Vielfalt, die einen Stadtteil erst lebendig macht.

Auch entlarvt er so manchen Schildbürgerstreich, etwa die Verwendung des zur Neugestaltung des Jungfernstiegs verwendeten Kunststeinbelags: Dieser habe sich als „verschmutzungs- und abnutzungsempfindlich“ herausgestellt und sei bei Nässe spiegelglatt –

was die Stadt nicht daran hinderte, diesen auch an anderen Stellen einzusetzen.

Die Auswahl beinhaltet sowohl historische als auch zeitgenössische Architektur und berücksichtigt nicht nur spektakuläre Bauwerke wie die Elbphilharmonie und das Chilehaus, sondern auch jene, die erst auf den zweiten Blick ihre Besonderheit offenbaren – wie etwa der stille Erweiterungsbau des Bernhard-Nocht-Instituts, der auf spitzwinkligem Grundriss ein Speziallabor mit höchster Sicherheitsstufe beherbergt. An anderer Stelle wird aufgezeigt, wo Abriss oder Umbau ehemals ästhetische Erscheinungsbilder zerstört haben. So ist von der einst imposanten Pracht der Norderelbbrücken mit ihren neugotischen Portalen nichts mehr übrig geblieben als schaler Beton. Ähnlich erging es vielen im Zweiten Weltkrieg zerstörten Bauten in der Mönckebergstraße, die zwar alle wiederhergestellt wurden, jedoch oft mit erheblichen Veränderungen und notdürftig wirkenden Vereinfachungen realisiert wurden.

Das ansprechende und farbig bebilderte Buch erfüllt sowohl die Funktion eines lexikalischen Nachschlagewerks als auch die eines Reiseführers für Bauinteressierte. Luftbilder mit eingezeichneten Routen und Karten sowie QR-Codes sorgen für die nötige Orientierung. Architekten- und Straßenregister erhöhen zusätzlich den Gebrauchswert. Prädikat: empfehlenswert. ■

Dominik Schendel:  
Architekturführer Hamburg,  
Berlin 2018,  
DOM publishers,  
416 Seiten, 38 Euro



## ANZEIGE

**AOS Schlüsseldienst Hamburg**  
Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnottendienst

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

**040 / 329 61 679**

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

drucken • kopieren • verarbeiten

**net print**  
CITY

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

preiswert • schnell • professionell

**IHR NÄCHSTER UMZUG?  
WIR PACKEN DAS!**

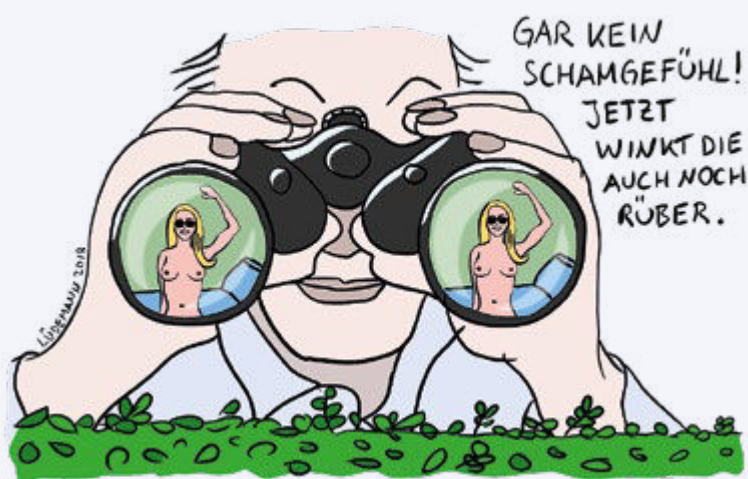
**JAN BODE**  
UMZUG • TRANSPORT • LOGISTIK

**www.bodespedition.de**

Röntgenstr. 27-29 • 21465 Reinbek • Tel. +49 (0)40 797 50 500

Bundeswehr  
Rahmenvertragspartner der  
Bundeswehr





## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

### Kommentar des Mietervereins:

**A**uch Der kommende Sommer, insbesondere dann, wenn er heiß und trocken werden sollte, wird erneut die Fragen aufwerfen, ob und welche mietrechtliche Folgen das Nacktsonnenbad in dem zur Wohnung gehörenden Garten oder auf dem Balkon haben kann. Einerseits kann der Mieter in den gemieteten Räumen dem verfassungsrechtlich garantierten Recht der freien Entfaltung der Persönlichkeit ungezügelt nachgehen. Andererseits darf sein Verhalten aber die Nachbarschaft nicht stören und deren moralisches oder sittliches Empfinden verletzen.

Wann ein zu freizügiges Sonnenbad gegen die Hausordnung verstößt oder den Hausfrieden stört, lässt sich jedoch nicht immer eindeutig feststellen. Eine gefestigte Rechtsprechung zu der Frage gibt es bisher nicht. Liegt der Balkon oder der Garten so, dass er für die Nachbarn oder Spaziergänger gut einsehbar ist, können sie sich durch das freizügige Verhalten zu Recht gestört fühlen. Neben mietrechtlichen Konsequenzen kann dieses Verhalten wegen Belästigung der Öffentlichkeit möglicherweise auch eine Ordnungswidrigkeit sein. Anders stellt sich der Fall dar, wenn der Garten von einer hohen Hecke umschlossen oder der Balkon mit Sichtschutz versehen und entweder gar nicht oder nur schwer einsehbar sind. In diesen Fällen müssen die Sonnenanbeter zwar mit neugierigen Blicken der Nachbarn rechnen. Ein gezieltes Gaffen oder gar Fotografieren beziehungsweise Filmen müssen sie sich aber nicht gefallen lassen. An heißen Tagen spricht somit nichts dagegen, in geschützten Bereichen der Freikörperkultur zu frönen, wobei dem „sittlichen Empfinden“ der Nachbarn stets hinreichend Rechnung getragen werden sollte.

**Siegmond Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

|                                |                            |                                 |                         |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Stadt in Norditalien           | leichter russischer Reiter | fest, haltbar                   | kein Ding, keine Sache  | India-nerboot |
| Tennismannschaftspokal         | Giftschlange               | kurz für: in das                | 5                       | Ankerwinde    |
| 6                              |                            |                                 |                         |               |
| Schaf-, Ziegen- o. Kalbleder   | 1                          | Besitz, Vermögen                | Räucherharz, Riechstoff |               |
| Unterkunft für Vierbeiner usw. | sich täuschen              | Abk.: Hypertext Markup Language | 3                       |               |
| 7                              |                            |                                 |                         |               |
| 8                              | Weiter-rücken einer Figur  | Rennschlitten                   | Behörde                 |               |
| verwirrt                       | gestreiftes Wildpferd      | 4                               |                         | 2             |
|                                |                            | dt. Physiker † 1854             |                         |               |
| asiat. Buckelrind              | Anrufung Gottes            |                                 |                         | ®             |
|                                |                            |                                 |                         | s0811-0122    |

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

### Raten Sie doch wieder mit!

Es werden **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro** verlost.  
Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **15. Juli 2018** an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieteraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2018 lautet:

CHEMIKER

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

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**  
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg  
Tel. (040) 8 79 79-0, Fax (040) 8 79 79-110  
www.mieterverein-hamburg.de  
info@mieterverein-hamburg.de

**Redaktion:**  
Siegmond Chychla (Chefredakteur),  
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh, Marielle Eifler, Folke Havekost, Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Carsten Lüdemann (Cartoons).

**Gestaltung:** Wolfgang Scheerer

**Verlag / Druck / Anzeigen:**  
a & c Druck und Verlag GmbH  
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg  
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50

www.auc-hamburg.de · kontakt@auc-hamburg.de

**Anzeigentarif:**  
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

**Bezug:**  
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

**„MÜLL EINFACH  
WEGWERFEN?  
GROBES FOUL, LEUTE!“**

**BEN UND JULIAN,  
NACHWUCHSKICKER**



**ICH  
MACH  
#MEINE  
PERLE**



**STADTREINIGUNG.HAMBURG**

**MACHST DU MIT?**  
[www.sauberes.hamburg](http://www.sauberes.hamburg)



**SAUBERES  
HAMBURG**

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg