

MieterJournal

Energiewende

**Hamburg rüstet
sich gegen den
Klimawandel**



Digitalisierung: Internet für Mieter
Porträt: Prof. Ullrich Schwarz, Architekturtheoretiker
Stadtteil-Rundgang: Bergedorf

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Dipontent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlicher
der FHO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER



Schnell, pünktlich, zuverlässig –
wir packen das!

JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

www.bodespedition.de

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

Rudolf Bauer

Umzug vom Fachmann

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

info@bauerumzug.de · www.bauerumzuege.de

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

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

040 / 329 61 679

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,



Themen wie Klimawandel, Wohnungsbau oder Verkehr, die Anfang des Jahres noch hoch im Kurs standen, bestimmen nicht mehr den allgemeinen Diskurs. Über Nacht ist das Corona-Virus nicht nur in Hamburg zu Recht in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt – und die damit verbundenen Gesundheits- und Existenzgefahren für weite Teile der Bevölkerung sowie die gravierenden Beschränkungen für die Wirtschaft und unser Gemeinwesen. Auch wenn die vom Senat getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen im Nachhinein an der einen oder anderen Stelle kritisch hinterfragt werden können, haben sie sich doch als wirkungsvoll erwiesen und, soweit absehbar, zur Eindämmung der erfassten Neuinfizierungen geführt.

Besonders stark haben die Folgen der Corona-Pandemie Hamburgs Mieterhaushalte getroffen. Neben den Gesundheitsrisiken und berechtigten Ängsten waren sie als Bewohner von Mietshäusern mit zum Teil hundert und mehr Wohnungen den Folgen der Kontaktbeschränkungen erheblich stärker ausgesetzt als Eigentümer von Einfamilien- oder Reihenhäusern mit den dazugehörigen Gärten. Hinzu kamen die Sorgen um den möglichen Verlust der Wohnung, wenn durch Kurzarbeit oder Kündigung des Arbeitsplatzes das Geld für die Miete fehlt. Gut, dass der Gesetzgeber im ersten Schritt zügig handelte und neben der Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit beim Zahlungsverzug den betroffenen Mietern einen schnellen und unbürokratischen Zugang zur Übernahme der Wohnkosten durch die Jobcenter und Grundsicherungsämter ermöglichte (siehe Seite 5). Absehbar

ist aber auch, dass noch weitere Maßnahmen erforderlich sein werden.

Für den Vorstand des Mietervereins zu Hamburg und die gesamte Belegschaft war deshalb sofort klar, dass in dieser Ausnahmesituation insbesondere Vereinsmitglieder, aber auch Hamburgs Mieterinnen und Mieter generell, noch mehr als sonst auf die Information und Hilfe des Mietervereins angewiesen sein würden – und nicht alleine hilflos sich selbst überlassen werden dürfen. Aus diesem Grund haben wir die Erreichbarkeit der Mitarbeiter erwei-

tert und dafür Sorge getragen, dass betroffenen Mieterinnen und Mietern zügig per Telefon, E-Mail, Fax oder auch postalisch geholfen werden konnte (siehe Seite 24). Mein besonderer Dank gebührt an dieser Stelle allen Beschäftigten des Vereins, die mit ihrem Engagement und vorbildlichen Einsatz dies erst möglich gemacht haben. Nicht nur, dass damit die vorübergehenden Einschränkungen bei der persönlichen Beratung der Hilfesuchenden regelmäßig aufgefangen werden konnten. Die veränderten Arbeitsabläufe haben auch bei vielen Mitgliedern zu der Erkenntnis geführt, dass das digitale Zeitalter kompetenten Rechtsrat und Hilfe oft auch ohne persönliche Beratung ermöglicht.

Es bleibt zu hoffen, dass die Zahl der Neuinfektionen auch in Hamburg kontinuierlich weiter abnimmt und die Rückkehr zur Normalität vorsichtig Schritt für Schritt erfolgen kann.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Corona trifft Mieterhaushalte besonders stark

Mieterverein erweitert Erreichbarkeit

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor:
Dr. Rolf Bosse; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (2): Bismarckdenkmal; Meldungen; Wussten Sie ... ?

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Was Hamburg gegen den Klimawandel unternimmt
- 9 Interview zum Titelthema mit dem Klimaforscher Mojib Latif
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (13): Bergedorf
- 12 Eidelstedt-Nord: Wohnen an der Autobahn
- 13 „Wohnen für Hilfe“ – Jung-Alt-WGs
- 14 Musik gegen Corona;
SAGA fördert Wohnungstausch
- 15 Neue Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (1): Cholera-Epidemie 1892

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden:
störende Gerüche
- 22 BGH-Urteile, Folge 68

Politik & Wohnen

- 24 Wie der Mieterverein auf die Corona-Krise reagiert
- 25 Die Petereits: drei Generationen im Mieterverein
- 26 Rechtliche Betreuung, Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung
- 27 Digitale Infrastruktur im Mietwohnungsbau

Vermischtes

- 28 Das Porträt: Ullrich Schwarz, Architekturtheoretiker
- 29 Buchtipp: 100 berühmte Hamburger; Kündigungskalender; Checkliste: Streit um Rauchmelder
- 30 Buchtipp: City Nord
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Hamburg macht gegen den Klimawandel mobil.
Fotos/Montage: Scheerer

LESERBRIEF

BETRIEBSKOSTEN

Sehr geehrter Herr Chychla,

selbst auf die Gefahr hin, meinen Ruf als Erbsenzähler mit dieser Anmerkung weiter zu untermauern: Sie sollten Ihrem Herrn Carsten Lüdemann nahelegen, Fachausdrücke nur nach Absprache mit Ihren Experten zu gebrauchen. In dem Cartoon werden die Kosten für den Winterdienst als „Nebenkosten“ bezeichnet, in Ihrem Begleittext werden daraus „Betriebskosten“. Wir wissen alle, was gemeint ist. Trotzdem wäre aber eine einheitliche Sprachregelung der Sache dienlich und der beanspruchten Professionalität des Mietervereins sehr angemessen.

Mit freundlichem Gruß
Joachim K.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr K.,

vielen Dank für Ihren sachdienlichen Hinweis. Auch wenn in der Praxis die Begriffe „Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ umgangssprachlich gleichbedeutend verwendet werden, sollte im Wohnraummietrecht korrekterweise immer von Betriebskosten gesprochen werden. Bekanntlich handelt es sich insoweit um die Kosten, die dem Eigentümer einer Wohnimmobilie entstehen und vertraglich neben der Netto-Kaltmiete auf den Wohnraummieter umgelegt werden können. Gesetzlich werden sie in Paragraf 27 der II. Berechnungsverordnung definiert. Aus diesem Grund hätte es der Schlussredaktion auffallen müssen, dass sich auch im Cartoon der Fachbegriff „Betriebskosten“ wiederfindet.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns!
Per E-Mail an info@mieterverein-hamburg.de,
Betreff: Leserbrief, per Post an
Mieterverein zu Hamburg,
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg.



Fotos: stahlpress

UND WAS
MACHEN
SIE SO?

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.

(mzh) Dr. Rolf Bosse, Jahrgang 1975, hat schon früh auf dem elterlichen Bauernhof nahe seiner Geburtsstadt Braunschweig mit anpacken gelernt. Die Land- und Viehwirtschaft war dann aber doch nicht sein Traumberuf, stattdessen studierte er Jura und kam so über das hessische Marburg und das englische Norwich nach Hamburg und dort über den Allgemeinen Studierenden-Ausschuss (ASTA) und die Verbraucherzentrale im Jahr 2008 zum Mieterverein.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Alles Mögliche! Es ist eine spannende und vielseitige Tätigkeit. Sie umfasst politische Arbeit, Vernetzung mit anderen Interessenvertretern und Verbänden sowie Mitarbeit in Gremien. Seitdem ich dem Vorstand angehöre, entwickle ich zudem unser Digitalisierungskonzept und gestalte die Abläufe im Mieterverein mit. Damit verlagert sich der Schwerpunkt meiner Arbeit immer mehr weg von der Rechtsberatung. Die liegt mir aber auch sehr am Herzen. Da kann ich ganz konkret dazu beitragen, dass sich die Situation von Menschen verbessert. Wenn es um die Wohnung geht, ist immer ein ganz besonderer, persönlicher Lebensbereich betroffen. Unsere Mitglieder brauchen Beistand und kommen damit zu uns. Das empfinde ich als Privileg. Und nicht zuletzt habe ich tolle Kolleginnen und Kollegen, auf die ich mich jeden Tag freue.

Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Auf dem Hof meiner Eltern gab es immer viel zu tun und ich habe viel mitgeholfen. Für Sport war da nie viel Zeit, sodass ich nicht viel ausprobiert habe. Aber ich bewege mich gern. Im Moment fahre ich oft mit dem Rad zur Arbeit und halte meinen Rücken mit Gymnastik in Schuss. Joggen mag ich auch, früher war dazu aber mehr Zeit. Am meisten 2005. Damals bin ich sogar den Hamburg-Marathon gelaufen – allerdings langsam. Fünf Stunden habe ich gebraucht.

Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Zeit mit meiner Familie, meinen Kindern, Eltern und auch engen Freunden zu verbringen. Je älter ich werde, desto mehr lerne ich solche Momente zu schätzen.

Wie informieren Sie sich über das Weltgeschehen?

Wo immer ich kann, höre ich Radio oder Podcasts. Ergänzend behalte ich die wichtigsten Zeitungen, aber auch Twitter und andere soziale Medien und Newsletter im Blick.



Foto: Scheerer

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 6. Juli, 3. August und 7. September

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

Meldungen

**75 PROZENT DER MIETERHÖHUNGEN
IN HAMBURG FEHLERHAFT**

(eif) Eine Auswertung aller vom 1. Dezember 2019 bis zum 31. März 2020 über das Portal online-checks.mieterverein-hamburg.de überprüften Mieterhöhungen gibt Anlass zur Sorge: 75,6 Prozent der gestellten Mieterhöhungen entsprachen nicht den gesetzlichen Vorgaben. Beanstandet wurden unter anderem die ortsübliche Vergleichsmiete (64,4 Prozent), die Überlegungsfrist (16,7 Prozent), die Kappungsgrenze (17,5 Prozent) und unzureichende Begründungen (6,3 Prozent).

Die kostenlosen Online-Checks ermöglichen den Mieterhaushalten in Hamburg, sich über die wichtigsten Fragen zum Thema Mieten und Wohnen zu informieren. Insgesamt stehen zwölf verschiedene Checks zur Verfügung. Die Nutzer des Angebots können neben der Prüfung einer Mieterhöhung unter anderem auch Betriebs- und Heizkostenabrechnungen kontrollieren oder eine erste Orientierung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse erhalten. Schon mehr als 100.000 Mal haben Hamburgs Mieterinnen und Mieter vom Rechner oder Smartphone auf die Online-Checks zugegriffen.

**CORONA-PANDEMIE: WAS MIETERIN-
NEN UND MIETER WISSEN MÜSSEN,
WENN GELD FÜR DIE MIETE FEHLT**

(eif) Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass sich bei vielen Hamburgerinnen und Hamburgern die finanziellen Verhältnisse radikal verschlechtert haben und nunmehr

das Geld für die Zahlung der laufenden Mieten fehlt. Damit den Betroffenen schnell und unbürokratisch geholfen werden kann, wurden die bestehenden gesetzlichen Regelungen angepasst. Zu den wichtigen Änderungen zählen der Ausschluss der Kündigung des Mietverhältnisses bei Zahlungsverzug und der erleichterte Zugang für die Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter und Ämter für Grundsicherung.

**Für Hamburgs Mieterhaushalte bedeutet
das Folgendes:**

- Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist ausgeschlossen, wenn in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 die Miete nicht oder nicht vollständig gezahlt wird, weil der Mieter aufgrund der Corona-Pandemie zahlungsunfähig ist.
- Wenn ab dem 1. März bis einschließlich 30. Juni 2020 ein Neuantrag auf Übernahme der Miete gestellt wird, entfällt für die ersten sechs Monate die Vermögensprüfung – vorausgesetzt, es wird erklärt, dass kein erhebliches Vermögen vorhanden ist.
- In den ersten sechs Monaten des Leistungsbezugs werden die Ausgaben für Miete und Heizung in tatsächlicher Höhe anerkannt.

9.805 NEUE WOHNUNGEN

(vs) In Hamburg wurden laut Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 9.805 neue Wohnungen im Jahr 2019 gebaut, mithin nur 869 weniger als im Rekordjahr 2018. Seit 2011 – also nach dem Aus der CDU-geführten Senate – entstanden somit 65.545 neue Einheiten.

Wussten Sie ...

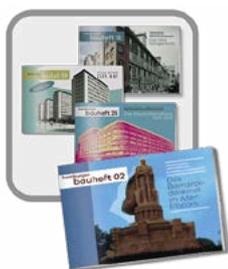
**... dass das Elbe Einkaufszentrum (EEZ) in Osdorf das
älteste in Hamburg ist?**

(rs) Als 1964 die Bauarbeiten zu dem Zentrum begannen, hieß der Bürgermeister der Hansestadt noch Paul Nevermann (SPD). Als es am 12. Mai 1966 eröffnet wurde, war bereits Herbert Weichmann Senatschef, ebenfalls ein Sozialdemokrat. Die erste große Koalition zwischen CDU und SPD, damals noch in Bonn, markierte 1966 nicht nur den Beginn einer neuen politischen Ära, sondern auch des Massenkonsums mit einem veränderten Einkaufsverhalten. Die Mobilität spielte beim Einkauf eine immer größere Rolle. Mit dem Auto ins Einkaufszentrum fahren, das war damals neu. Dem veränderten Konsumverhalten – der Begriff des „Shoppens“ entstand – trug das EEZ Rechnung, mit größerem Parkraum und Verkaufsfläche. 1989 wurde das Zentrum an der Osdorfer Landstraße modernisiert, vergrößert und komplett über-

dacht. Das Einkaufen als Erlebnis, mit Cafés und exotischen kulinarischen Angeboten, unbehelligt vom Schmutzwetter, wurde zum Erfolgsmodell – zum Nachteil der Konkurrenz. 2010 wurde das EEZ erneut erweitert, von 33.000 auf nunmehr 43.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.



Foto: EEZ

**hamburger bauhefte (2):****Bismarck wird aufpoliert**

(vs) Seit 1906 überragt das nach dem Tod des früheren Reichskanzlers errichtete Monument seine Umgebung im Alten Elbpark. Erschaffen wurde die 14,8 Meter hohe Granitstatue, die mit Sockel sogar 34,3 Meter

misst, von dem Architekten Johann Emil Schaudt und dem Berliner Bildhauer Hugo Lederer. Das in fünf Jahren erbaute Hamburger Bismarckdenkmal ist nicht nur das größte seiner Art, sondern auch eines der umstrittensten Kunstwerke im öffentlichen Raum der Hansestadt – schließlich war der „Eiserne Kanzler“ 1878 Urheber der „Sozialistengesetze“, die sozialdemokratische Vereine verboten. Nicht nur für stramm Linke dürfte das überdimensionierte Propagandawerk ein Ärgernis sein, sondern auch

für die aktuellen Hüter des hanseatischen Stadthaushalts. Denn der steinerne Kanzler ist nicht nur in die Jahre gekommen, sondern auch ein teurer Sanierungsfall, der aktuell für knapp neun Millionen Euro vor dem Verfall bewahrt wird. Dazu kommen 6,3 Millionen Euro für die Erhaltung des Elbparks. „Gerade die Beschäftigung mit seiner Entstehungs- und Rezeptionsgeschichte, letztlich auch mit seiner Gestalt, schärft den Blick für die Tradition chauvinistisch-spießbürgerlicher Auffassungen“, schreibt Herausgeber Jörg Schilling im Vorwort dieses bauhefts und spricht sich deshalb für den Erhalt „dieses Denkmals mit seinen Widersprüchen“ aus.



Heino Grunert, Jörg Schilling,
Christoph Schwarzkopf:
Das Bismarckdenkmal im Alten Elbpark,
hamburger bauheft 2, Schaff-Verlag,
Hamburg, 48 Seiten, 8 Euro

Hamburger Klima-Offensive

Wie die Hansestadt gegen den Klimawandel vorgehen will



Von Volker Stahl

Die Asiatische Tigermücke schleppt das Gelbfiebertivirus ein, dem Eisbären schmelzen am Nordpol die Schollen unter den Tatzen weg. Winter ohne Eistage und tropische Nächte nehmen ebenso zu wie Starkregen und Extremwetterlagen, der Meeresspiegel steigt – und an den Küsten müssen die Deiche erhöht werden. Der Klimawandel hat den Norden erreicht. Besonders küstennahe Städte wie Hamburg müssen auf die Veränderungen der Umweltbedingungen reagieren.

Den Eisbären geht es zuerst an den Pelz. Laut einer Studie Hamburger Wissenschaftler wird der Nordpol bis zum Jahr 2050 während einiger Sommer eisfrei sein. Kommt es tatsächlich so, dann gingen der immer rarer werden Eisbärpopulation Jagdreviere und unverzichtbare Lebensräume verloren. „Selbst wenn wir die Emissionen weltweit schnell und deutlich reduzieren und so das Zwei-Grad-Ziel erreichen, wird das Arktiseis trotzdem noch vor 2050 im Sommer immer mal wieder weitestgehend abschmelzen“, erklärt Dirk Notz vom Centrum für Erdsystemforschung und Nachhaltigkeit der Uni Hamburg.

Den Eisbären geht es an den Pelz

Die Arktis mit der schleichenden Verflüssigung der Polarkappen gilt dem Forscher als Großschauplatz des Klimawandels. Doch die Folgen werden – wohl nicht nur im Kleinen – auch in Städten wie Hamburg zu spüren sein. Genaugenommen sind sie es schon. Während die Durchschnittstemperatur durch die vom Menschen verursachten Treibhausgasemissionen weltweit um etwa ein Grad Celsius angestiegen ist, wurde es in Großstädten und Metropolregionen allein im Zeitraum von 1881 bis 2013 um durchschnittlich 1,4 Grad wärmer. Tendenz: weiter steigend! Die Anzahl heißer Sommertage und tropischer Nächte mit Temperaturen über 20 Grad nimmt vor allem im innerstädtischen Bereich zu.

Je nach Umfang des Treibhausgasausstoßes könne sich die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur in Hamburg bis Ende des Jahrhunderts um etwa ein bis fünf Grad erhöhen, ist auf der Website „Norddeutscher Klimaatlas“ nachzulesen. Ursächlich für

diese Entwicklung sind Treibhausgase – vor allem CO₂ –, die bei der Nutzung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Erdgas entstehen. Von Zeiten, als zu Weihnachten an Alster und Elbe leise der Schnee rieselte, können bald wohl nur noch Uropas berichten. Denn nicht nur die Sommer mit häufigeren Starkregen und damit vermehrt und heftiger aufkommendem Binnenhochwasser werden sich bis Ende des Jahrhunderts massiv verändern, sondern auch die hiesigen Winter mit zunehmenden Niederschlägen. Regen statt Schnee.

Mehr Starkregen und Hochwasser, weniger Schnee

„Die Folgen des Klimawandels werden immer deutlicher. Erste Hinweise darauf, was Mitte bis Ende des Jahrhunderts

bereits ein Anstieg um circa 20 Zentimeter pro Jahrhundert errechnet. Die Folgen: Ein erhöhtes Sturmflutrisiko und die Verschiebung der Brackwasserzone – der Mischzone von Salz- und Süßwasser – stromaufwärts mit erheblichen Auswirkungen auf das Ökosystem. Die Wissenschaftler der Hamburger Klima-Studie machen aber auch Hoffnung: „Die schlimmsten Auswirkungen des Klimawandels können mittels gut durchdachter und vorab in der Wirkung eingeschätzter Anpassungsmaßnahmen vermindert werden.“

Der Senat reagiert auf den Klimawandel

Die verantwortlichen Politiker in der Hansestadt haben das zur Kenntnis genommen und bereits einiges unternommen, wie

Das veränderte Klima ist mitverantwortlich für häufigeres und höheres Hochwasser in Hamburg durch kräftigere Stürme.

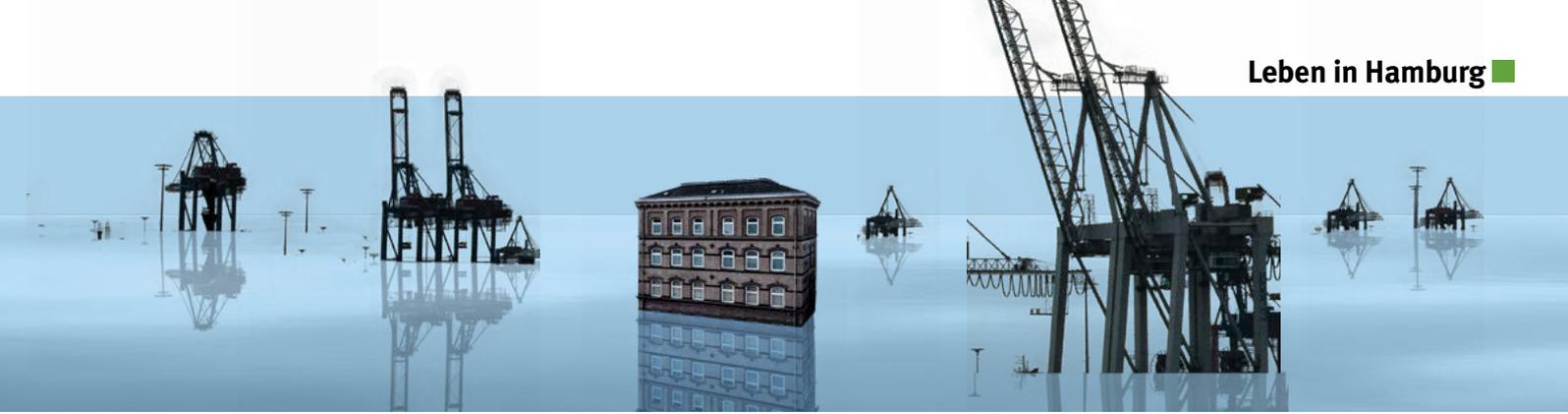


kommen wird, sind zum Beispiel Hinterlandüberschwemmungen, intensiverer Niederschlag, sehr trockene und warme Sommerperioden“, prognostizieren Wissenschaftler der Universitäten Hamburg und Bochum im 2018 erschienenen „Hamburger Klimabericht“.

Fakt ist: Als Metropole am Wasser wird Hamburg darüber hinaus mit den Folgen des Meeresspiegelanstiegs zu kämpfen haben. Diese Entwicklung dauert an und lässt sich wissenschaftlich untermauern: Am Pegel Cuxhaven-Steubenhöft in der Deutschen Bucht wurde auf Basis von Messungen im Zeitraum von 1981 bis 2019 vom Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie

Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) betont: „Hamburg hat seit 2011 im Klimaschutz viel erreicht. Wir sanieren die Schulen und öffentlichen Gebäude, setzen auf emissionsfreien öffentlichen Nahverkehr, investieren in den Landstrom im Hafen und steigen bei der Fernwärme aus der Kohle aus.“ Seit 2012 hätten sich die CO₂-Emissionen in Hamburg in jedem Jahr verringert, im Durchschnitt um über 400.000 Tonnen CO₂ pro Jahr.

In Sachen Ökologie scheinen sich die Hamburger Koalitionäre seit dem Ertönen der deutlichen Warnrufe von Klimaschutz-Ikone Greta Thunberg übertrumpfen zu wollen. Im vergangenen Bürgerschafts-



wahlkampf versprach die Zweite Bürgermeisterin Katharina Fegebank gar, sie würde den Klimaschutz „zur Chefinnensache machen“, falls die Grünen stärkste Partei werden würden. Hat zwar nicht geklappt, doch die alte und neue rot-grüne Regierungskoalition hatte bereits im Dezember 2019 den 2015 von ihr aufgestellten Klimaplan fortgeschrieben und ein Klimaschutzgesetz vorgelegt, das nun noch von der Hamburgischen Bürgerschaft verabschiedet werden muss.

Ambitionierter Hamburger Klimaplan

Die Ziele des Klimaplanes: Bis 2030 soll der CO₂-Ausstoß in den Bereichen Verkehr, Privathaushalte, Gewerbe, Dienstleistung, Handel und Industrie um 55 Prozent gesenkt

- **Wärmeversorgung:** Bau neuer Fernwärmenetze mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und Abwärme für Neubau- und Bestandsgebiete.

- **Mobilität:** Ausbau des ÖPNV durch Neubau der Linien U5, S32 und S4 sowie Streckenverlängerung der S21 und U4, Umsetzung des Veloroutenkonzepts und Bau von Radschnellwegen, Schaffung autofreier Innenstadtzonen, emissionsfreie Alsterschifffahrt, Förderprogramm für Lastenräder, Stärkung der E-Mobilität bei der Pkw-Flotte im Fuhrpark der Stadt und der öffentlichen Unternehmen, Verknüpfung von klassischen öffentlichen Mobilitäts-, Sharing- und On-Demand-Angeboten, Ausbau digitaler Informations- und Vertriebssysteme, weiterer Ausbau von Mobilitäts-Hubs.

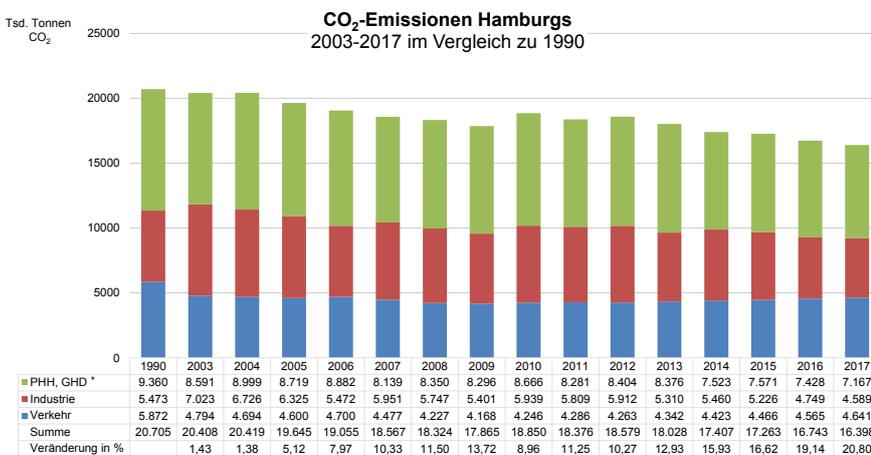
Gewährleistung der Versorgungssicherheit bei Energie, Trink- und Abwasser.

- **Gebäudeeffizienz:** Weiterentwicklung von Förderprogrammen zur energetischen Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden, Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Hamburger Wohnungsbestand zwecks Ermittlung von Potenzialen und Erstellen eines Fahrplans zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich sowie weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden.

„Der Senat wird Milliarden investieren“, verspricht Kerstan, „neben Investitionen, Förderung und Innovation brauchen wir in manchen Bereichen auch neue Regeln und Pflichten, damit wir schneller vorankommen, um unsere Ziele zu erreichen.“ Deshalb lege Hamburg „das anspruchsvollste und weitreichendste Klimaschutzgesetz Deutschlands vor“ und betrete damit auch juristisches Neuland. Der Klimaschutz biete neben zusätzlichen, vor allem finanziellen Belastungen aber auch Chancen: „Wenn wir die Herausforderung entschlossen annehmen, können die Verkehrswende, die Wärmewende und die nötige Modernisierung von Gebäuden, Kraftwerken und Industrie zum Jobmotor und Innovationstreiber für Hamburg werden.“

„Wir werden Milliarden investieren“

Hilfreich zur Umsetzung der Klimaziele sei auch, dass der Stadt jetzt die Energieunternehmen und die Energienetze gehören. „Damit machen wir jetzt Klimaschutz, also Vorsorge für zukünftige Generationen, und müssen nicht mehr in erster Linie auf den Gewinn achten, sondern können wirklich die Zukunft und das Klima sichern“, betont der Umweltsenator in einem Filmchen, das auf YouTube zu sehen ist. In der Tat hat das städtische Unternehmen Stromnetz Hamburg seit seinem Start die Investitionen ins Netz verdreifacht. Fakt ist: Ein kommunales Unternehmen hat andere als reine Rendite-Interessen. „Die Daseinsvorsorge, das Gemeinwohlinteresse steht hier stärker im Vordergrund“, erklärt Professorin Claudia Kemfert vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, die das alte Vorteil vom schlecht wirtschaftenden Staat nicht gelten lässt: „Wir wissen auch aus der Wissenschaft, dass kommunale Energieunternehmen und



Hamburger CO₂-Verursacherbilanz 2003-2017 im Vergleich zu 1990; Statistikamt Nord, Stand Oktober 2019.
* Privathaushalte; Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

werden, bis 2050 soll Hamburg klimaneutral werden. Und bereits 2035 soll der Strom für Hamburg und dem mit ihm kooperierenden Schleswig-Holstein für insgesamt 4,5 Millionen Einwohner komplett aus erneuerbaren Energien stammen. „Klimaschutz ist kein Selbstzweck. Hamburg muss alles tun, um die Menschen vor den Folgen des Klimawandels zu schützen“, sagt der grüne Umweltsenator Jens Kerstan über das oben skizzierte „verschärfte Etappenziel“.

Um seine ambitionierten Vorhaben zu realisieren, hat der Senat ein umfangreiches Maßnahmen-Bündel beschlossen, das Investitionen in Milliardenhöhe vorsieht. Einige Beispiele:

- **Wirtschaft:** Erprobung der ganzheitlichen Transformation des Energiesystems, um Wege zur schnellen Dekarbonisierung (Kohleverzicht) zu demonstrieren, Klimaschutzteilkonzepte für große Gewerbe- und Industriestandorte, Einstellung von Klimaschutzmanagern, Knüpfung von Energieeffizienz-Netzwerken, öffentliche Unternehmen als Klima-Partner.

- **Anpassung an den Klimawandel:** Starkregenvorsorge und naturnahes Regenwassermanagement, Hitzevorsorge durch Vernetzen von Grünflächen, Erhalt und Entwicklung des Baumbestands sowie Dach- und Fassadenbegrünung, Stärkung des Küsten- und Binnenhochwasserschutzes,



Netzbetreiber genauso effizient und effektiv arbeiten wie private – nur dass sie die Ziele der Energiewende passgenauer umsetzen.“

Mehr Sanierungen geplant

Doch nicht nur das federführende Umweltressort, sondern auch die Stadtentwicklungsbehörde ist in den ökologischen Umbau der Hansestadt einbezogen. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz wolle der Senat auch die energetische Sanierung von Wohnungen deutlich beschleunigen, sagt Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD). Künftig sollen jährlich je zwei Prozent der mehr als 960.000 Hamburger Wohnungen modernisiert werden. Derzeit beträgt die Sanierungsquote 0,6 Prozent. Mit den Maßnahmen zur energetischen Sanierung sei geplant, den Kohlendioxidausstoß bis 2030 um 576 000 Tonnen zu verringern. Das Klimaschutzgesetz soll den CO₂-Ausstoß Hamburgs bis 2030 gemessen am Wert von 1990 um 55 Prozent senken. Insgesamt will die Elbmetropole 7,1 Millionen Tonnen CO₂ bis 2030 einsparen. Das Ziel Klimaneutralität bis 2050 will die Stadt unter anderem mit dem Verbot von Öl- und Stromheizungen erreichen.

Mieterverein fordert gerechte Kostenverteilung

Gut für die Umwelt, schlecht für die Mieter, befürchtet der Chef des Mietervereins zu Hamburg Siegmund Chychla. „Alle reden von der Klimaneutralität, aber unsere Forderung, die energetische Gebäudesanierung für die Mieter warmmietenneutral umzusetzen, stößt seit einem Jahrzehnt bei der Politik und der Wohnungswirtschaft auf taube Ohren.“ Umweltsenator Kerstan konstatierte zwar jüngst in einem Interview mit dem *Hamburger Abendblatt*, dass es beim Erreichen der Klimapläne einen „Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten“ gebe und die Kosten gerecht verteilt werden müssten. Experten sollen deshalb in einer mit der Wohnungswirtschaft abgestimmten Machbarkeitsstudie klären, wie eine gerechte Kostenteilung zwischen Vermietern und Mietern aussehen könnte. Chychla befürchtet jedoch, dass der Zielkonflikt damit nicht gelöst wird, sondern erneut zu Lasten der Mieter auf die lange Bank geschoben werden soll: „Unsere Forderung, die Kosten der energetischen Sanierung gerecht zu jeweils einem Drittel zwischen der Wohnungswirtschaft, der Poli-

tik und den Mietern zu verteilen, ist einfach und kann sofort umgesetzt werden.“

Wohnungswirtschaft reagiert zurückhaltend

Die miteinander bezogene Wohnungswirtschaft reagiert verhalten. „Senator Kerstan hat recht: Die energetische Sanierung von tausenden Wohngebäuden kostet viel Geld und wirkt sich auf die Mieten aus“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und bezeichnet eine stärkere staatliche Förderung von energetischen Sanierungen durch Aufbau- und Konjunkturlieferungen nach der Pandemie als „sinnvollen Schritt, die energetische Sanierung voranzubringen und zugleich den Anstieg der Mieten im Zaum zu halten“. Der VNW will Hamburg dennoch bei

Mieter merken, dass die Mehrkosten für Nachhaltigkeit und Klimaschutz am Ende nicht allein zu ihren Lasten gehen, werden sie die Ziele und die Vorhaben mittragen.“

Kritik von den Umweltverbänden

Die Politik sei immer noch zu zögerlich, melden Umweltverbände Kritik an. Alexander Porschke, Vorsitzender des Naturschutzbunds Deutschland (NABU), rechnet vor, dass in Hamburg in der jüngsten Baumfällsaison weitere 950 Straßenbäume gefällt wurden – bei nur 674 Nachpflanzungen. Noch weiter geht Manfred Braasch mit seiner Kritik am Senat. Der Hamburger Landeschef des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) fordert dringend die Überarbeitung des Hamburger Klimaplanes, da er die



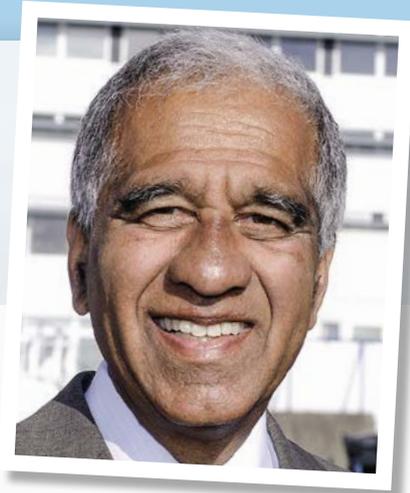
Bäume sind gut fürs Klima, abgeholzte nicht.

der Erreichung der Klimaziele als „Partner“ unterstützen. „In den vergangenen Jahren haben unsere Unternehmen bereits mehrere hundert Millionen Euro in die energetische Sanierung ihrer Wohngebäude investiert“, sagt Breitner. Dadurch konnte der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden. Ein gutes Beispiel sei der Eisenbahnbauverein Harburg e. G., der durch sogenannte Eisspeicher die Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit Wärmeenergie auf eine umweltschonende Grundlage gestellt habe. „Entscheidend ist für mich, bei all den Bemühungen um mehr Klimaschutz die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht aus den Augen zu verlieren“, betont Breitner, „nur wenn die Mieterinnen und

Ziele des Pariser Klimaabkommens nicht abbilde: „Klimaneutralität 2050 ist zu spät, die brauchen wir schon 2035.“ Am Beispiel der Wohnungspolitik erläutert Braasch, wie diese aussehen müsste: „Der Senat muss sich von dem Ziel, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen, verabschieden.“ Er solle weniger, dafür aber energieeffizienter bauen, zum Beispiel durch Verdichtung an den Magistralen und nicht auf der grünen Wiese. Auch müsse eine Verringerung des Wohnraums pro Person angestrebt werden, um den Heizenergieverbrauch zu senken, was allerdings in einer Gesellschaft mit der Tendenz zu Ein-Personen-Haushalten schwierig sein dürfte. ■

„Grün und Wasser kühlen Städte“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Professor Mojib Latif, Klimaforscher am GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel und an der Universität Kiel, über die Folgen des Klimawandels.



Welches Klima werden norddeutsche Städte wie Hamburg Ende dieses Jahrhunderts haben?

Es wird deutlich wärmer sein – um wie viel, hängt vom Verhalten der Menschheit ab. Entscheidend ist, ob wir den Ausstoß von Treibhausgasen immer weiter erhöhen, wie in den vergangenen Jahrzehnten, oder ob wir schnell den Scheitelpunkt erreichen und dann die Emissionen konsequent senken.

Wenn wir so weitermachen wie bisher: Wann versinkt Hamburg in den Fluten?

Wir reden im Worst-Case-Szenario über die Erhöhung des Meeresspiegels um etwa einen Meter bis zum Ende dieses Jahrhunderts. Das wäre für viele Gebiete schon ein Problem, insbesondere dann, wenn es außerdem häufig zu Sturmfluten kommt. Die könnten der Tropfen sein, der das Fass zum Überlaufen bringt. Aber natürlich werden Städte wie Hamburg nicht gleich komplett im Meer versinken. Das wird erst in Jahrtausenden passieren. Ab einer bestimmten Erderwärmung – wenn bestimmte Kippunkte erreicht sind – würde man das aber nicht verhindern können, weil sich die in Gang gesetzten Prozesse nicht mehr stoppen ließen.

Die Erhöhung der Deiche ist also zwingend geboten?

Das passiert jetzt ja schon in Schleswig-Holstein und Hamburg. Man baut sie auch ein bisschen breiter, damit man im Fall eines Falles zu vergleichsweise geringen Kosten noch einmal draufsatteln kann.

War der vergangene Winter fast ohne Minustemperaturen eine Blaupause für die Zukunft?

Ja, nicht nur der. Es gab in der jüngsten Vergangenheit schon viele solche Winter. Im globalen Mittel beträgt die Erwärmung rund 1,1 Grad, in Deutschland sogar 1,5 Grad.

Sind Großstädte vom Klimawandel besonders stark betroffen, weil sie immer mehr aufheizen?

Natürlich. Die Auswirkungen sind dort deutlicher zu spüren. Deshalb müsste man anfangen, Städte so zu bauen, dass die Auswirkungen nicht ganz so katastrophal werden. Das heißt: mehr Grün, mehr Wasser. Das kühlt. Wenn man einen Schnitt durch Städte macht, sieht man bereits heute deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen, die über viel Grün oder Wasser verfügen und denen, die davon wenig haben. Es ist erstaunlich, wie stark sich die Temperaturen unterscheiden. Auch mehr Beschattung und eine bessere Belüftung durch Schneisen sind enorm wichtig.

Höre ich da ein Argument gegen den forcierten Wohnungsbau in Hamburg heraus?

Nein, das hängt immer davon ab, wie man es macht. Wir brauchen nun einmal Wohnungen. Städte bieten ja auch Chancen: Stichwort Sektorenkopplung. Man kann die Stromerzeugung aus erneuerba-

ren Quellen zusätzlich mit den Sektoren Wärme und Verkehr intelligent miteinander verknüpfen. Da könnte man sehr viel mehr machen als bisher.

Wie funktioniert das?

Man kann beispielsweise überschüssigen, aus Wind oder Sonne gewonnenen Strom zur Wärmeerzeugung oder Herstellung von Wasserstoff nutzen oder in Batterien von Elektroautos speichern. Heizen mit Strom zum Beispiel galt lange als ineffizient und teuer. Überschüssiger Strom kann aber sehr einfach in klimafreundliche Wärme umgewandelt werden. Gerade im Wärmebereich haben wir noch einen riesigen Nachholbedarf im Hinblick auf die erneuerbaren Energien.

Ist eine behutsame Nachverdichtung in den Städten also besser als die Versiegelung des Umlands durch Neubauten?

Ja, das würde auch Verkehr vermeiden. Aber gleichzeitig müssen wir versuchen, die Innenstädte weitgehend autofrei zu bekommen. Das würde die Lebensqualität erhöhen: weniger Lärm, weniger Dreck in der Luft. Man hätte aber auch mehr Fläche zur Verfügung, die zurzeit mit geparkten Autos zugestellt ist.

Hat die Politik den Ernst der Lage beim Klimaschutz mittlerweile erkannt?

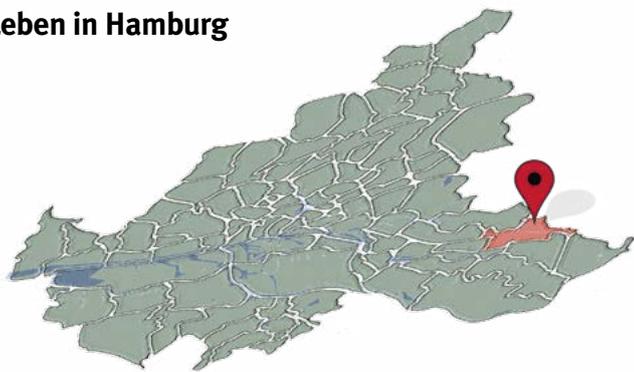
Im internationalen Vergleich ist Deutschland der Einäugige unter den Blinden. Weltweit ist der CO₂-Ausstoß seit 1990 um 60 Prozent gestiegen, hierzulande ist er um weit über 30 Prozent gesunken! In Hamburg leider nur um gut 20 Prozent. Klar hätte Deutschland mehr machen können. Der Zusammenbruch der Wirtschaft im Osten des Landes nach der Wiedervereinigung hat ja erheblich zu dem guten Ergebnis beigetragen. Doch global betrachtet zählt Deutschland zu den Guten!

Wie kann Hamburg den CO₂-Ausstoß effektiver reduzieren?

Vor allem beim Verkehr kann man noch sehr viel machen. Hamburg hat schon ein gutes Nahverkehrssystem. Ich finde es aber viel zu teuer. Jede Fahrt sollte höchstens einen Euro kosten. Rentner, Behinderte, sozial Schwache, Schüler und Studenten sollten umsonst fahren. Die Arbeitgeber müssten viel mehr Jobtickets anbieten. Auch Gründächer könnten helfen – nicht nur im Hinblick auf die Absenkung der Temperatur, sondern auch auf den zunehmenden Starkregen. Begrünte Dächer können viel Wasser aufnehmen und so die Folgen von Überflutungen mildern.

Welche Großstädte sind vorbildlich in Sachen Klimaschutz?

Zum Beispiel Kopenhagen, das die Stadt konsequent in Richtung Fahrradverkehr umgebaut hat. Hamburg hat zwar ebenfalls Fahrradstraßen, aber dort fahren auch viele Autos. Da fühle ich mich als Fahrradfahrer nicht sicher.



Stadtteil-Rundgang (13)

Zwischen Amazonas und Altar

Mit Pastor Andreas Baldenius durch Bergedorf



Seit 2004
Pastor an der Kirche
St. Petri und Pauli:
Andreas Baldenius

Fotos: Schwarz

Von Folke Havekost

Um 11 Uhr ist es noch recht ruhig in der Bergedorfer Fußgängerzone Sachsentor. Auch die evangelische Kirche St. Petri und Pauli öffnet erst in einer Stunde ihre Pforten. Pastor Andreas Baldenius empfängt uns vor dem Backstein-Fachwerkbau zum Stadtteil-rundgang.

Zwei Tage zuvor hat der Pastor dort den ersten Gottesdienst mit Besuchern unter Corona-Bedingungen veranstaltet. 32 Menschen hielten Abstand voneinander, um gemeinsam die Nähe zu Gott zu suchen. „Das war bewegend, es gab sehr dichte Momente“, erzählt Baldenius und blickt auf die Zeit zurück, in der Andachten nur gestreamt werden konnten. „Wir haben versucht, alles das, was kohlenstofflich stattfindet, digital zu verdoppeln“, sagt der Geistliche und resümiert: „Der Digitalisierungsschub tut uns gut, aber auf Dauer ist das kein Ersatz.“

„Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt“

Der Vorgänger des heutigen Sakralbaus von 1502 wurde bereits 1162 erwähnt – als Kirchspiel Bergedorf. „Heute ist Bergedorf eine richtig große Stadt, aber irgendwie auch ein Dorf geblieben“, beschreibt Baldenius den Bezirk, in dem inzwischen 130.000 Menschen leben, davon gut 35.000 im Stadtteil: „In Bergedorf wird unglaublich viel gebaut. Das ist gut, aber viele neue Wohnungen sind auch teuer. Bergedorf ist auf dem Wohnungsmarkt

inzwischen ein Preistreiber.“ Für uns geht es zunächst ans Schillerufer.

90 neue Wohnungen sind vor einem guten Jahrzehnt auf dem Gelände des verlegten Billebads entstanden: Die Reetwerder-Siedlung der Bille-Baugenossenschaft, fünf- oder sechsgeschossige Gebäude mit großflächigen Fenstern, geräumigem Innenhof und Uferlage, von Hamburger Architekten- und Ingenieurverein als Bauwerk des Jahres 2008 gepriesen. „Das ist ein Beispiel für die ziemlich massive Nachverdichtung im kinderreichsten Bezirk Hamburgs“, zeigt Baldenius auf die weißgestrichenen Objekte. Tatsächlich

Eine kleine Brücke führt uns in einen Park, in dessen Mitte das einzige erhaltene Schloss auf Hamburger Stadtgebiet steht. Im Westen fließt die Bille, spätestens hier ist der dichte Verkehr rund um den Bergedorfer Bahnhof vergessen. „Bergedorf hat total



Rot, grün, blau: Der Schlosspark zeigt sich farbenfroh.

sind viele Bergedorfer jung: 18 Prozent der Bezirks-Bewohner sind unter 18, im übrigen Hamburg liegt der Minderjährigenanteil nur bei 16 Prozent.

Da ist Musik drin

Zurück zur Kirche, in der Baldenius seit 2004 Pastor ist. Gleich daneben steht das Hasse-Haus, in dem das gleichnamige Institut zum Bergedorfer Komponisten Johann Adolph Hasse (1699-1783) forsch. Der Sohn eines Organisten der Petri-Pauli-Kirche komponierte 44 Opern und wurde für seine spätbarocken Werke am preußischen, sächsischen und französischen Hof und in italienischen Städten gefeiert. „Zu seiner Zeit war er ein weltbekannter Komponist“, würdigt Baldenius den Nachbarn. Musik wird sich als Thema durch unseren Rundgang ziehen. Schließlich soll sich sogar der junge Johannes Brahms (1833-1897) einige Sonntage als Barpianist in Bergedorf verdingt haben. Für zwei Taler Tageslohn, aller Anfang ist schwer.

grüne Ecken“, preist Baldenius das Idyll, „und an der Bille könnte man sich vorkommen wie am Amazonas.“

Umkämpftes Schloss

Die Geschichte des Schlosses taugt wiederum zur Episode der Fantasy-Serie Game of Thrones. Im Juli 1420 griffen die Hansestädte Hamburg und Lübeck den Besitz der Sachsen-Lauenburger Herzöge an, weil diese ihren Lebensunterhalt zunehmend mit Überfällen auf Kaufleute der Hanse bestritten hatten. Nach fünf Tagen war die Burg eingenommen und der Hamburger Ratsherr Johann Kletze zog als Amtmann ins Schloss ein. Heute beherbergt der Bau mit seinen vier Flügeln und dem neugotischen Turm das Museum für Bergedorf und die Vierlande.

Bergedorfs gemeinsame Verwaltung durch Hamburg und Lübeck endete 1868, als die Lübecker sich ihre Ansprüche für 200.000 Taler abkaufen ließen. Darauf wurde



Die Brookstraße in Bergedorf-Süd.

der Flecken als Sommerfrische für begüterte Hamburger immer beliebter. Alsbald entstand der heutige „Villenberg“ mit seinen Landhäusern und Pensionen, die mit „elektr. Beleuchtung im ganzen Hause“ für sich warben.

Bei Licht betrachtet springt die Stilvielfalt ins Auge, mit der das Großbürgertum an der Schwelle zum 20. Jahrhundert sein Wohnen gestaltete: Grünumrankte Bauten in der Ernst-Mantius-Straße, die den Namen des damaligen Bürgermeisters (1838-1897) trägt. Ein Haus im Schwarzwaldstil in der Augustastraße, nicht weit entfernt ein verwünschtes Märchenschloss, das sich wiederum von italienischen Palazzi abhebt. „Hier hat jeder seinen Traum verwirklicht“, erklärt Baldenius und blickt in die Gegenwart: „Die meisten Gebäude sind als Einfamilienhäuser konzipiert gewesen, mit Platz für das Gesinde. Diese Flächen sind heute meist aufgeteilt.“ Dass drei Ärzte sich eine Villa als Praxis teilen, ist keine Seltenheit. Eine Ausnahme ist die, nun ja: winzige Villa Winzig, in der Bergedorfs Leierkastenmann Peter Böhm (1944-2019) gelebt hat.

Stilvielfalt im Villenviertel

Durch das Villenviertel zieht sich auch die Chrysantherstraße, benannt nach dem Händel-Forscher Friedrich Chrysanther (1826-1901), der sich 1866 dort niederließ. Die Bergedorfer Adressbücher jener Zeit verzeichnen ihn unter der Anschrift Hundebaum 3. Heute trägt nicht nur der alte Hundebaum, sondern auch ein Café im Bergedorfer Schlosspark den Namen des Musikwissenschaftlers.

Wir überqueren die Wentorfer Straße, um das heutige Rathaus zu besichtigen. 1898/99 entstand es als Privatbau für Hermann Messdorff, der so viele Gummiüberschuhe verkauft hatte, dass er sich vom Architekten Johann Grotjahn eine voluminöse Villa mit repräsentativem Spiegelsaal auf sein Anwesen stellen lassen konnte.

Heute fangen viele Filmteams regelmäßig das Ambiente ein – und wundern sich vielleicht, warum die Fassade schon wieder anders aussieht als bei ihrem letzten Besuch. Über den jüngsten von zahlreichen Anstrichen konnten die Bergedorfer sogar abstimmen, seitdem ist der Prachtbau statt in Gelb in ein tönernes Rot getaucht.

Kritische Geister im Café Flop

Der Kontrast könnte nicht stärker sein zum nahegelegenen Café Flop: Ein auto-



Freizeitangebote für Jugendliche: Das alternative Café Flop.

nomes Jugendzentrum, das 2017 mit Freizeitangeboten wiedereröffnet wurde, nachdem Jugendliche die verwaiste Stätte auf Vordermann gebracht hatten. „In Bergedorf entsteht ein kritischer Geist, der dem Stadtteil gut tut“, meint Baldenius und verweist auf aktuelle Probleme: „Es gibt hier auch echte Spekulation mit Leerstand.“ Die Immobilienpreise für Eigentum liegen mit 3.200 Euro pro Quadratmeter zwar noch deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt, doch im Stadtteil Bergedorf sind die Sozialwohnungen knapp. Bei nur 716 Einheiten für die 35.000 Einwohner im Kernbereich muss sich mancher Mieter in den Nachbarstadtteilen umschauen, in denen der soziale Wohnungsbau stärker vertreten ist.

Baldenius führt uns zu Greves Garten, einem Ende des 19. Jahrhunderts nach Plänen von Friedrich Greve entstandenem Ensemble, das damals vor allem Lehrer und Angestellte bewohnten. Als die SAGA den Bestand meistbietend veräußern wollte, regte sich erfolgreicher Protest: 2006 übernahm ein Wohnprojekt, das sich genossenschaftlich und basisdemokratisch organisiert. Monatlich beraten die Bewohner über das, was anliegt. Sie haben ihr denkmalgeschütztes Ensemble mit klimaschonenden Heizungen ausgestattet und zwei neue Häuser hinzugefügt, sodass Greves Garten

mittlerweile 31 Wohnungen – teils Miete, teils Eigentum, allesamt belegt – zählt.

An der Feuerwehr vorbei geht es zum Haus im Park der Körber-Stiftung, einer Bildungs- und Begegnungsstätte für über 50-Jährige. Draußen vor der Tür herrscht Wochenmarkt, wie fast jeden Tag irgendwo in Bergedorf. „Das trägt auch erheblich zur Wohnqualität in Bergedorf bei“, sagt Baldenius zwischen den Ständen mit Elbe-Obst, Rossknackern und Spargel aus Basedow. Im kleinen Park dahinter wird Boule gespielt – ein Sport, bei dem die Kugeln sich nahekommen, die Menschen aber Abstand halten können.

Katholischer Betonbau mit buntem Mosaik

Zum Schluss steht ein Besuch bei der Konkurrenz an: Bergedorfs katholische Kirche St. Marien ist von außen ein schlichter 1960er-Jahre-Betonbau, doch innen überraschen den Besucher ein farbenprächtiges

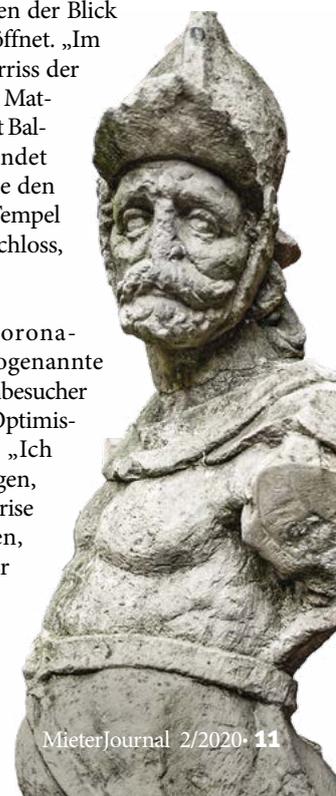


Nachverdichtung: Wo sich einst das Billebad befand, steht nun die Reetwerder-Siedlung.

Schöpfungsmosaik, die fünfeckige Raumgestaltung und ein Altar aus italienischem Marmor mit bronzenem Kreuzifix. Warum dahinter ein gebrochener Vorhang stilisiert ist, erklärt uns St. Mariens Altpastor: Durch den Tod Jesu sei dem Gläubigen der Blick aufs Allerheiligste geöffnet. „Im selben Augenblick zerriss der Vorhang ...“, zitiert er Matthäus 27:51. Dann setzt Baldenius ein und vollendet in perfekter Ökumene den Bibelvers: „... der im Tempel das Allerheiligste abschloss, von oben bis unten.“

Während des Corona-Lockdowns hat er sogenannte Kar-Pakete an Kirchenbesucher verteilt – und seinen Optimismus nicht verloren. „Ich habe große Hoffnungen, dass wir nach dieser Krise etwas Neues erfinden, was diese Welt besser aushält.“

Bitte recht freundlich! Eine Ritterskulptur am Bergedorfer Schloss.



Bergedorf in Zahlen

Einwohner: 35.283

Fläche: 10,4 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 32,6 %

Wohnungen: 17.209

Sozialwohnungen: 716

Personen pro Haushalt: 1,9

Ø Wohnungsgröße: 73,5 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 10,25 Euro/m²

(Quelle: Statistikamt Nord)

Endlich eine eigene Wohnung

Im Eidelstedter Neubaugebiet Hörgensweg leben Geflüchtete und „Normalbürger“ Tür an Tür

Von Reinhard Schwarz

In Eidelstedt-Nord entsteht ein neues Wohnviertel: das Quartier Hörgensweg. Von etwa 890 geplanten Wohnungen ist derzeit fast die Hälfte fertiggestellt. Die ersten Mieter sind 2019 eingezogen, darunter auch 300 Geflüchtete.

Das Neubaugebiet direkt an der Autobahn A23 ist ein Ergebnis der soge-



Eine zweite, durchsichtige Lärmschutzwand schirmt die Bewohner des Neubaugebietes Hörgensweg vom Geräuschpegel der Autobahn ab. Fotos: Schwarz

nannten „Flüchtlingskrise“ von 2015/2016 – es wurde aus der Not heraus geboren. Damals suchten die örtlichen Behörden verzweifelt nach Baugrund. Im Bezirk Eimsbüttel wurden sie schnell fündig: Die sogenannte Süptitz-Fläche am Hörgensweg, eine ehemalige Gärtnerei, schien eine Lösung zu bieten. Seit Jahren war die Brachfläche als Gewerbegebiet wie Sauerbier angeboten worden, doch ein Investor fand sich nicht.

Hier könnten doch gut 3.000 Geflüchtete unterkommen, rechneten sich die Verantwortlichen aus. Doch bald schon brach im Stadtteil ein Sturm der Entrüstung los. Viel zu viele Zuwanderer in einem Gebiet, das als soziales Sorgenkind des Bezirks galt, lautete die Kritik. „Wir hatten bei der Vorlage der ersten Planungsentwürfe gesagt, dass die Bauten zu massiv sind“, erinnert sich Rüdiger Kuhn, Fraktionschef der CDU in der Bezirksversammlung Eimsbüttel. CDU und Linke bemängelten lautstark, dass gerade „arme“ Stadtteile die Mehrzahl der Neubürger aufzunehmen hätten.

Initiativen drohten bald mit einem hamburgweiten Volksentscheid. Schließlich kam es zu einem „Bürgervertrag“ zwischen dem rot-grünen Senat und der Initiative „Hamburg für gute Integration“. Darin wurde für Eidelstedt festgehalten, dass die Zahl der einziehenden Geflüchteten 300 nicht übersteigen dürfe. Nach Ablauf von 15 Jahren sollen die Wohnungen zudem „dem regulären Wohnungsmarkt dauerhaft zur Verfügung stehen“. Die schnelle Umwandlung des Gewerbegebiets sei

rechtlich unproblematisch gewesen, so der Eimsbütteler SPD-Fraktionschef Gabor Gottlieb: „Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geändert.“ Normalerweise dauern solche Vorgänge Jahre, in diesem Fall ging es in Windeseile.

Nun nimmt das neue Quartier Gestalt an. Acht Wohnblöcke mit jeweils zwei fünf- bis siebenstöckigen Häusern und insgesamt 368 Wohnungen sind bereits bezogen, davon 73 für Geflüchtete. Die Häuser mit ihrer hellen Backstein-Optik wirken freundlich. Eine Kita ist bereits vorhanden, eine zweite soll folgen. Zehn weitere Blöcke mit insgesamt 28 Häusern und rund 500 Wohnungen sind in der Planung oder schon im Bau. Ein Drittel aller Wohnungen ist frei finanziert, die übrigen zwei Drittel werden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Auch Gewerbe soll sich ansiedeln. Aus Sicht von Bezirksamtsleiter Kay Gätgens (SPD) ein erfolgreiches Projekt. „bei dem wir von Anfang an ganz genau darauf geachtet haben, dass wir eine gute Integration in den Stadtteil Eidelstedt hinbekommen“. Die Bundestagsabgeordnete Zaklin Nastic (Die Linke) registriert allerdings mit Sorge eine Neidstimmung bei den Nachbarn in der gegenüberliegenden SAGA-Siedlung: „Bei meinen Hausbesuchen am Hörgensweg musste ich feststellen, dass sich eine Stimmung auch unter dortigen Migranten gegen die neuen Anwohner breit macht nach dem Motto: ‚Die kriegen neue Wohnungen und unsere fallen auseinander.‘“

Doch was sagen die Betroffenen selbst? Sweety Kapoor stammt aus Afghanistan und gehörte dort mit ihrer Familie zur hinduistischen Minderheit. Angesichts der Bedrohungen durch die Taliban entschloss sich die Familie zur Flucht. Im Neubaugebiet wohnt die junge Frau mit ihrem Freund in zwei Zimmern. „Die Wohnung ist schön, die Verbindung durch die AKN und die

Busse ist gut. Auch die Autobahn hört man nicht. Ich lerne Deutsch und arbeite im Restaurant.“ Wegen Corona lernt sie im Moment noch zu Hause. Im Neubaugebiet findet es die Mittzwanzigerin „manchmal langweilig“, auch fühle sie sich in der Parterrewohnung „nicht so sicher“.

Zedan Elias Khalic (29) stammt aus dem Irak und lebt mit seiner Frau und drei Kindern im Alter von vier, fünf und sieben Jahren in einer der Flüchtlingswohnungen. Die Familie kam vor vier Jahren nach Deutschland. Im Irak hatte er auf dem Bau gearbeitet, „bis die Terroristen kamen und alles kaputt machten“. Derzeit lernt der 29-Jährige Deutsch. Mit der Wohnung ist er zufrieden und lobt seine neue Heimat: „Es ist alles gut hier. Ich möchte lieber in Deutschland leben und arbeiten.“

Er hofft auf eine Beschäftigung im Baugewerbe.



Zedan Elias Khalic (29) floh mit Frau und drei Kindern aus dem Irak und hofft auf eine Perspektive in Deutschland.

Der neue Stadtteil werde durch ein „engagiertes Quartiersmanagement“ im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) gefördert, betont die SPD-Bürgerschaftsabgeordnete und Eidelstedterin Martina Koeppen: „Das Förderprogramm konnte und wird weiter zur Aufwertung der sozialen Infrastruktur beitragen.“ Betreut werden die Geflüchteten durch Mitarbeiter von fördern&wohnen, städtischer Betreiber zahlreicher Unterkünfte, sowie Ehrenamtliche der Eidelstedter Kirchengemeinde. Geplant sei unter anderem ein Nachbarschafts-Café mit zahlreichen Angeboten, so Diakon Uwe Loose: „Es gibt eine Vielfalt an Ideen, wo vor allem Ehrenamtliche sich einbringen wollen.“

Das neue Wohnquartier Hörgensweg grenzt direkt an die Autobahn A23. Zwei Lärmschutzwände sollen die Bewohner abschirmen.



In der Nachbarschaft

Jung und Alt zusammen – in Barmbek widmen sich LeNa und Basch der Mehrgenerationen-Idee

Von Folke Havekost

Während einer Pandemie erhält das Schlagwort „Lebendige Nachbarschaft“ noch einmal eine besondere Bedeutung. Das Barmbeker SAGA-Quartier Rungestieg ist eines von drei „LeNa“-Modellprojekten in Hamburg, das Jung und Alt im Wohnen und Leben zusammenführen soll.

„Wir tasten uns von Tag zu Tag vor“, beschreibt Anette Kretzer von Pro Quartier das Ringen um Normalität in Corona-Zeiten. Im Juli, so die Hoffnung, soll das Projekt wieder aufblühen. Im Runge-Treff würde dann gemeinsam gekocht, geklönt



Mehrgenerationen-Projekte haben viele Gesichter: Hier lernen Ältere von Jüngeren, wie das Internet genutzt werden kann. Fotos: Bundesfamilienministerium

und gefeiert – ein Treffpunkt, der nicht nur den Quartiersbewohnern, sondern auch der umliegenden Nachbarschaft offen steht. „Auch ohne Verabredung ist immer jemand da, den man kennt. Oder eben kennenlernen kann“, schildert Ilse Westermann aus dem Quartiersbüro Rungestraße. Dazu haben Nachbarn Gruppen organisiert, die sich unterschiedlichen Tätigkeiten wie Basteln, Skat, Gymnastik, Yoga oder Singen widmen.

Das Runge-Haus Nr. 12 als Mittelpunkt des Projekts verfügt über 73 barrierefreie Wohnungen. 63 werden von Senioren bewohnt, zehn von Menschen mit Assistenzbedarf, etwa Rollstuhlfahrer oder MS-Patienten. Drumherum wohnen viele Familien, die zu einer Mischung des Quartiers beitragen. „Dass alles unter einem Dach stattfindet, ist toll, weil man so einander kennenlernt“, sagt Westermann: „Viele ältere Bewohner sind noch total fit, haben Zeit und wollen gerne helfen. So entsteht eine Win-win-Situation.“

Nachbarschaftshilfe, die professionell ergänzt wird: Um Probleme möglichst innerhalb des Quartiers lösen zu können, steht eine Infrastruktur zur Verfügung, die bei Bedarf abgerufen werden kann. Kinder- und Jugendhilfe für Familien befindet sich ebenso im Angebot wie ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Hilfe, die sich in der Regel an ältere Bewohner richten. Auch eine Pflegewohnung auf Zeit kann angemietet werden, etwa zur Rekonvaleszenz nach einem längeren Aufenthalt im Krankenhaus. Und Einkaufshilfen für Senioren waren im Rungestieg schon lange vor der Corona-Krise etabliert.



anstellungen, die die Generationen zusammenbringen sollen“, sagt Basch-Geschäftsführer Burkhard Leber, der die Programme der einzelnen Einrichtungen koordiniert. Besonders erfolgreich ist das mehrmals im Jahr stattfindende Erzählcafé, das immer unter einem Motto steht – etwa „Mein Lieblingsessen in der Kindheit“. Dazu kann jeder etwas sagen – wie beim gemeinschaftlichen Kochen im Runge-Treff werden hier auf kulinarische Weise Grenzen zwischen den Generationen eingerissen.

Leber war gerade bei einer Tagung in Berlin zur Mehrgenerationen-Thematik.

„Wir haben zum Glück eine große Gruppe von Freiwilligen“, freut sich Westermann über den hohen Grad an Selbstorganisation. Am Rungestieg gilt das Subsidiaritätsprinzip, nach dem Aufgaben auf möglichst niedriger Ebene bewältigt werden sollen. Übersetzt für LeNa heißt dies: Erst springt die Nachbarschaft ein, danach die Profis der Alsterdorf-Assistenz-Ost. Denn natürlich gibt es auch gesundheitliche Situationen, in denen schnelle und kompetente Hilfe gefragt ist.

Nicht weit entfernt vom Modellprojekt liegt das Stadtteilzentrum „Barmbek Basch“, das seit einem Jahrzehnt verschiedene Einrichtungen unter einem Dach versammelt – von der Erziehungsberatung über die Kirchengemeinde bis zum Seniorentreff ist es eine Art soziokulturelle Poliklinik.

Seit 2017 beteiligt sich das Haus am Mehrgenerationenhaus-Programm des Bundesfamilienministeriums. „Wir machen Ver-

„Ein Königsweg ist noch nicht gefunden“, berichtet er und kommt aufs eigene Haus zurück: „Viele ältere Menschen freuen sich darüber, dass ihnen hier in den Gängen Kinder entgegenspringen und Leben in der Bude ist. Aber darüber hinaus sind sie zufrieden, in einer Gruppe mit Gleichaltrigen zu sein. Viele unserer Senioren sind allerdings auch schon über 80 Jahre alt.“

Schon die Uhrzeit sei ein Problem: Kinder kommen erst gegen 16.30 Uhr aus der Schule – zu einer Zeit, in der im Winter viele ältere Menschen ihre Wohnung nicht mehr verlassen. Zumindest jene, die im Alter ihre frühere Aktivität nicht bewahrt haben und die tendenziell von Vereinsamung bedroht sind. Leber schwebt ein Projekt vor, wie es die Bücherhalle am Osdorfer Born etabliert hat. Dort erklären Neuntklässler interessierten Senioren, wie ein Smartphone oder andere technische Geräte funktionieren. ■

SAGA-Rock gegen Corona

Von Katja Ertzinger

An einem späten Nachmittag Ende März ertönt zwischen den Grindelhochhäusern an der Hallerstraße laute Musik. Ein junger Musiker steht mit seiner Gitarre samt Verstärker auf der Grünfläche zwischen den Gebäuden und spielt Coversongs. Vor ihm auf dem Rasen ist ein Banner mit dem Logo des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA ausgerollt. Einige Mieter verfolgen das Geschehen interessiert aus ihren Fenstern und applaudieren.

Es war ein berührender Moment. Was geschah hier? War das ein Geschenk der SAGA an ihre Mieter? Die Corona-Pandemie zwang die Menschen, sich zurückzuziehen, Kontakte einzustellen, lediglich mit Bewohnern des eigenen Haushalts zusammenzutreffen. Viele Anwohner arbeiten bis heute im Homeoffice oder sind in Kurzarbeit. Entgegen ihrer Gewohnheit verbrachten sie am Anfang der Pandemie die meiste Zeit des Tages zu Hause. Sie betreuten die Kinder, während die Schulen und Kitas geschlossen blieben. Freizeitaktivitäten gab es nur wenig. Corona verursacht Einsamkeit, Langeweile, schlechte Laune.

In Zeiten der Isolation wollte die SAGA Mietern mit den Events einen Lichtblick geben, Momente der Gemeinschaft schaffen und zur Solidarität aufrufen. Verantwortlich für diese Aktion zeichnete Pro Quartier, eine Tochtergesellschaft der SAGA. Der Musiker Fabian Ofield wurde gebeten, die Mieter für eine kurze Zeit zu unterhalten.

Während des Lockdowns sorgte dieses kleine, feine Event für Abwechslung. Positiver Nebeneffekt: Die Aktionen boten Künstlern während der Corona-Krise Betätigungsfelder. Das Event am Grindel war die Auftaktveranstaltung zu einer Reihe von Angeboten. Weitere Konzerte vor SAGA-Häusern fanden in verschiedenen Stadtteilen statt. Auch etwa 20 angeleitete, sogenannte Balkonsport-Aktivitäten mit Trainer, wurden laut der Geschäftsführerin von Pro Quartier Andrea Kelch täglich für Mieter angeboten. Die Darbietungen dau-



Die SAGA bietet ihren Mietern Live-Unterhaltung. Foto: Ertzinger

erten etwa 20 Minuten und fanden immer unangekündigt statt.

Wohnungstausch – Modell für den Mietmarkt?

Familie Koch fand bei der SAGA eine Lösung, doch die Möglichkeiten sind beschränkt

(fh) Wohnungen unter Mietern tauschen, je nach verändertem Bedarf – klingt großartig, ist aber oft nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick scheint.

„Wenn man die Möglichkeit hat, sollte man es machen“, zieht Marnie Koch ein positives Fazit über ihre Erfahrungen. Mit Freund und Zwillingen waren die zwei Zimmer der SAGA-Wohnung in Wilhelmsburg zu klein geworden. Die Kochs erkundigten sich deshalb im Frühjahr 2019 nach Neubauvorhaben der SAGA und besuchten im Sommer eine Info-Veranstaltung zu den Washington-Höfen in Horn. Auf dem bereitliegenden Fragebogen kreuzten sie die Option Wohnungstausch an.

„Danach ging alles superfix“, schildert Koch. Nur zwei Wochen später erhielten sie die Zusage für die geräumigere Wohnung in Horn. Danach vereinbarten sie mit der SAGA Besichtigungstermine für ihre alte Wohnung. Viele waren nicht nötig: Schon nach einer Stunde und drei Bewerbungen war die alte Wohnung neu vergeben.

Für Marnie Koch hatte das den zusätzlichen Effekt, dass die Familie nur im Dezember 2019 doppelt Miete zahlen musste. Dafür hatten sie den Vorteil, in aller Ruhe die alte Wohnung zu streichen und Umzugskartons packen zu können. Kurz vor Weihnachten zog das Quartett dann in die Washington-Höfe ein – eine schöne Bescherung!

Der fast reibungslose Umzug erleichterte der Tourismusmanagement-Studentin auch ihre Bachelorarbeit, die sie im Mai 2020 abgeben konnte. „Nach einer Vier-Zimmer-Wohnung hätten wir auf dem freien Markt bestimmt zwei Jahre gesucht“, schätzt Koch: „Gerade größere Wohnungen sind in Hamburg ja schwer zu finden.“

Die SAGA vermittelt auf diese Weise 750 bis 1.000 Umzüge pro Jahr. Ihre Internet-Wohnungstauschbörse bietet sie allerdings nur für Senioren an, die sich verkleinern wollen. Den über 65-Jährigen wird dabei ihr alter Quadratmeter-Mietpreis garantiert. Auch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beschränkt ihr Vermittlungsangebot auf über 60-Jährige, die

eine kleinere Mietwohnung suchen.

Und davon gibt es womöglich gar nicht so viele. „Die Erfahrung zeigt, dass die Bereitschaft der Menschen umzuziehen, im Alter abnimmt“, schildert SAGA-Sprecher Gunnar Gläser: „Ältere Menschen wollen in ihrem gewohnten sozialen Umfeld und in den Nachbarschaften bleiben, in denen sie verwurzelt sind.“

So ist es kein Zufall, dass letztlich ein Neubauprojekt das Wohnungsproblem der Kochs gelöst hat. Denn je mehr Wohnungen es gibt, desto größer ist für jeden die Chance, eine passende zu finden.



SAGA-Wohnungstauschbörse:

saga.hamburg/fuer-unsere-mieter/
wohnungstauschboerse, Tel. (040) 42
66 66 66; Behördliche Koordinations-
stelle Wohnungswechsel: hamburg.de/
bsw/wohnungswechsel/12764072/
kontaktformular-wohnungswechsel

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (1)

Wohnungen waren verkeimte „Pesthöhlen“

Die Cholera-Epidemie forderte 1892 in Hamburg 8.605 Tote – besonders Arme gehörten zu den Opfern

Von Volker Stahl

Der Tod kam so plötzlich wie der Dieb in der Nacht. Am 21. August waren 248 Hamburgerinnen und Hamburger an der Cholera erkrankt, nur sechs Tage später bereits 3.728. Allein an jenem 27. August starben 441 Menschen an dem bakteriellen Brechdurchfall.

Pocken, Tuberkulose, Typhus, Cholera: Wenn im 19. Jahrhundert in Hamburg verheerende Infektionskrankheiten ausbrachen, traf es vor allem die unteren Stände besonders hart – Obdachlose, Tagelöhner, Arbeiter –, also „die in engen Straßen und Höfen wohnenden Leute“, wie Carl Bertheau, der 14 Jahre alte Sohn des Pastors der Michaelis-Kirche am 26. August 1892 bemerkte. „Es bestätigt sich aufs Neue, dass die Cholera vorwiegend die unteren Volksklassen aufsucht“, konstatierte der für die damals an die Hansestadt angrenzende preußische Gemeinde Wandsbek zuständige Medizinalbeamte. Die vorherrschende Meinung war nahezu einhellig. Auch der amtierende Hamburger Bürgermeister Johann Georg Mönckeberg war der Ansicht, dass Erkrankungen „nur oder fast nur in den unteren Volks-schichten“ vorkämen.

Der Ausbruch der Cholera 1892 in Hamburg war einer der schwersten in Europa. Deshalb reisten Scharen von Journalisten, Wissenschaftlern und Ärzten in die Elbmetropole, um sich vor Ort ein Bild von der Epidemie zu machen; darunter der aus Berlin herbeigeeilte bekannte Mikrobiologe und Hygieniker Robert Koch. Nachdem er sich einen ersten Eindruck verschafft hatte, notierte er die legendär gewordenen Zeilen: „Ich habe noch nie solche ungesunden Wohnungen, Pesthöhlen und Brutstätten für jeden Ansteckungskeim angetroffen. Ich vergesse, dass ich mich in Europa befinde.“

Die Wohnverhältnisse waren prekär, die hygienischen Verhältnisse katastrophal. „Ein enger, abschüssiger Thorweg führt zu einem dunklen, dumpfen Hof. Die beiden Vorderwohnungen im Parterre standen leer. Hier hatte die Cholera Beute gefunden. Für zwanzig Familien gibt es nur zwei Anstandsorte, die aber von den wenigsten benutzt werden, da das Passieren der Treppen lebensgefährlich ist. So wird der Unrath durch die Abflussröhren für Schmutzwasser hinuntergegossen. Da es aber hier keine Wasserleitung gibt, und infolgedessen nicht nachgespült werden kann, so ist die Luft eine entsetzliche“, heißt es im Bericht eines Lehrers, der am Dovenfleth im Gängeviertel eine Desinfektionskolonne leitete.

Entscheidender Faktor beim Ausbruch der Seuche war die Art der Versorgung mit Trinkwasser. Anfangs rätselten die Experten noch, warum im benachbarten, damals noch selbstständigen Altona nur wenige erkrankten, obwohl die Schwesterstadt an die stark befallenen Hamburger Stadtteile St. Pauli und Eimsbüttel angrenzte. Bald fanden sie den Grund heraus: Die Hamburger ließen alle Fäkalien ungereinigt in die als Trinkwasserreservoir dienende Elbe



Foto: MHG/Damm

fließen, während das preußisch regierte Altona bereits über eine Sandfilteranlage verfügte.

Im Hochsommer 1892 hatte Hamburgs Rückständigkeit in Sachen Hygiene fatale Folgen. In der Elbe wurde der hochinfektiöse Abfall durch Strömungen im umherschwappenden Wasser durchmischt und in die Hamburger Wasserleitungen zurückgepumpt. So kam es vor, dass aus den wenigen Zapfstellen in den Gängevierteln, wo die Ärmsten der Armen bisweilen in bei Hochwasser überschwemmten Kellerlöchern hausten, nicht nur junge Aale, sondern auch Bakterien und Viren sprudelten. Das hygienische Problem war dem von knauserigem Kaufmannsgeist dominierten Senat zwar seit Jahrzehnten bekannt, doch erst 1891 hatten sich die politisch Verantwortlichen auf den Bau eines Filterwerks verständigt, der nun noch nicht abgeschlossen war.

Die Sterblichkeit der Erkrankten betrug, bezogen auf die verschiedenen Einkommensverhältnisse, zwischen 50 und 57 Prozent. „Zwar bekamen Arme die Cholera mit größerer Wahrscheinlichkeit“, schreibt der Historiker Richard J. Evans, „aber einmal erkrankt, war die Wahrscheinlichkeit an ihr zu sterben, nicht größer für die einen als für die anderen.“

Evans schildert in seinem Werk „Tod in Hamburg“, wie sich die Wohlhabenden zu schützen versuchten, indem sie in Scharen in ihre Sommerhäuser vor den Toren der Stadt flüchteten oder die Anordnungen der Behörden genau befolgten. Ihr Personal kochte Milch, Trink- und Spülwasser ab und sterilisierte die Bettwäsche im Backofen – über Wochen und Monate!

Derweil ignorierte die vom Malochen erschöpfte Arbeiterklasse die empfohlenen Hygieneregeln weitestgehend. In einer „öffentlichen Warnung“ beklagte die Polizei, dass viele Bewohner ihr Wasser vor dem Gebrauch nicht abkochten, wie auf zahlreich aufgehängten Plakaten dringend nahegelegt. Doch viele Arme scherten sich nicht darum und reagierten fatalistisch. „Wimööt ja doch starben!“, war eine typische Reaktion. Bis zum Abflauen der hochinfektiösen Durchfallerkrankung registrierten die Behörden 16.596 Erkrankte. Am Ende waren 8.605 Menschen tot. Am 1. Mai 1893 nahm das neue Schöpfwerk mit 16 modernen Sandfilterbassins auf der Elbinsel Kaltehofe den Betrieb auf – zu spät!



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



Foto: Streckel

1 Mieterhöhung muss Kosten der Modernisierung nachvollziehbar darstellen

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16. Oktober 2019, 531 C 125/19

Die Mieter einer Hamburger Wohnung hielten die vom Vermieter vorgelegte Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen für unwirksam und zahlten weiterhin die bisherige Miete. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zahlung der Differenzbeträge zwischen der bisherigen und der erhöhten Miete. Das Gericht gab den Mietern recht. Die geltend gemachte Mieterhöhung entspricht nicht den formalen Anforderungen und ist damit unwirksam. Eine Mieterhöhung aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen muss insbesondere eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags, eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilerschlüssels und nachvollziehbare Angaben zu den angesetzten Kostenanteilen für die Instandsetzung enthalten.

Die Erklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrags dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist. Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme sind daher auf die einzelnen, durchgeführten Maßnahmen aufzuteilen. Bestehen die Modernisierungsmaßnahmen wie hier aus unterschiedlichen Gewerken, wie zum Beispiel Maurer-, Maler- oder Installationsarbeiten, so ist eine weitere Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Gewerke notwendig. Den Mietern wäre anderenfalls eine zumindest pauschale Überprüfung der Mieterhöhung nicht möglich.

Dem hier vorliegenden Mieterhöhungsbegehren fehlte es gerade im Hinblick auf die kostenintensive Maßnahme in Form der Wärmedämmung an den Außenwänden/ Fassadenarbeiten an einer Aufschlüsselung der unterschiedlichen Gewerke. Dies wäre aber angesichts der für eine solche Maßnahme höchst unterschiedlichen Arbeiten – zum Beispiel Gerüststellung, Art der Dämmung sowie den Malerarbeiten – erforderlich gewesen, um die Nachvollziehbarkeit des Grunds und der Höhe der entstandenen Kosten zu ermöglichen.

Die Anforderungen an die Aufschlüsselung auf einzelne Gewerke können im Einzelfall entbehrlich sein, wenn der Vermieter einen Pauschalpreis für die Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen vereinbart hat und er aus diesem Grund keine Angaben zu den Preisen der einzelnen Gewerke machen kann. Dies war hier jedoch nicht der Fall. Die Mieterhöhung war daher bereits formal unwirksam.

Die von dem Vermieter beim Landgericht Hamburg – 307 S 71/19 – eingelegte Berufung hatte keinen Erfolg.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

2 Versprühen von Duftöl im Treppenhaus berechtigt zur Kündigung

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 3. September 2019, 314b C 301/19, ZMR 2020, 38

Ein Vermieter forderte berechtigterweise von einem Mieter die Räumung und Herausgabe der Wohnung, nachdem dieser mehrfach geruchsintensive Stoffe in dem Treppenhaus des Wohnhauses versprüht hatte. Der Kündigung waren mehrere Abmahnungen, zuletzt mit Kündigungsandrohung, vorausgegangen. Die Verursachung einer nahezu permanenten Geruchsbeeinträchtigung, die bei Nachbarn zu Kopfschmerzen und Reizungen geführt hat, stellt eine Pflichtverletzung dar, die in diesem Fall erheblich war. Zur Beurteilung der Erheblichkeit war eine umfassende Abwägung vorzunehmen, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen waren. Relevant waren insbesondere Aspekte wie die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr sowie der dem Mieter zu Last zu legende Verschuldensgrad. Der Mieter war in dem vorliegenden Fall regelmäßig von anderen beobachtet worden, wie er Heilpflanzenöl oder andere Substanzen im Treppenhaus verteilt hatte. Die mehrfachen Abmahnungen blieben ohne Ergebnis, der Mieter setzte das Verhalten fort und verteilte ungefähr alle zwei bis vier Tage Öl in der Wohnanlage. Hierdurch waren die anderen Mieter einer permanenten Geruchsbeeinträchtigung ausgesetzt. Besonders erschwerend kam hinzu, dass die übrigen Bewohner der Beeinträchtigung nicht ausweichen konnten, da sie zum Betreten und bei Verlassen ihrer Wohnung das Treppenhaus nutzen mussten.

Die Pflichtverletzung rechtfertigte daher eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Mitgeteilt von RA Michael Krüger

3 Ausschluss aus der Wohnungsbaugenossenschaft wegen Drohungen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11. Juni 2019, 925 C 201/18, ZMR 2020, 74

Ein Mieter hatte sich gegen den Ausschluss aus einer Wohnungsbaugenossenschaft gewehrt. Das Gericht überprüfte den Ausschluss wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens auf seine sachliche Rechtfertigung und entschied, dass sich genossenschaftswidrig verhält, wer trotz Abmahnung als Mieter und Genosse den Mitarbeitern der Genossenschaft androht, sie in ehrverletzender und herabwürdigender Form im Internet bloßzustellen. Der Mieter hatte unter anderem mehrfach per E-Mail gegenüber den Mitarbeitern der Genossenschaft erklärt, „man müsse sich überlegen, für wen

man lüge und strafrechtlich handle.“ Heutzutage würde „man mit seinem Fehlverhalten schnell bei Google auftauchen“. Kein Genosse darf ohne sachlichen Grund seine Kritik herabsetzend formulieren. Der Ausschließungsbeschluss war daher zu Recht ergangen. Es muss zwar von der Genossenschaft hingenommen werden, wenn der Mieter seine Meinung und seine Kritik äußert. Die Genossenschaft muss sich insoweit auch überspitzte und pointierte Aussagen gefallen lassen. Des Weiteren sind der Anlass und die Umstände des Einzelfalls zu beachten. Ehrverletzende und herabwürdigende Aussagen oder Drohungen müssen sich die Genossenschaft beziehungsweise ihre Mitarbeiter jedoch nicht gefallen lassen.

Mitgeteilt von RA Jörg Hamann

4 Fehlender Wärmemengenzähler rechtfertigt Kürzung der Heizkosten

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom
1. Oktober 2019, 925 C 185/16

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Der Mieter zahlt monatlich eine Kaltmiete zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Es wurde seitens des Mieters insbesondere der Heizkostenabrechnung in diversen Punkten widersprochen.

Der Vermieter rechnete beispielsweise nach einer in der Heizkostenverordnung für Ausnahmefälle vorgesehenen Formel ab. Nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist seit dem 1. Januar 2014 die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge durch einen Wärmehäufiger zu erfassen. Ein Rückgriff auf die Formelberechnung ist dann möglich, wenn eine Messung einen unzumutbar hohen Aufwand erfordert. Dies war hier nicht der Fall. Der Mieter ist daher zu einer Kürzung sämtlicher Heizungskosten (nicht nur der Warmwasserkosten) berechtigt (dazu auch LG Potsdam, 4 S 33/17; AG Barmbek, u. a. 816 C 108/16, 819 C 113/16). Die Nutzung der Formel anstelle des Einsatzes von Zählern führt dazu, dass weder die Kosten der Heizung noch die der Warmwassererzeugung zutreffend erfasst sind.

Die Kosten für die Wartung der Solaranlage sind als Wartungskosten der Heizung umlagefähig. Einer gesonderten Vereinbarung für die Umlage bedarf es nicht. Der Einwand des Mieters, die Wartungskosten seien nicht angemessen, war dem Gericht zu pauschal. Es wurden insoweit keine konkreten Angaben dazu gemacht, welche Wartungskosten tatsächlich angemessen sein sollen und warum der Vermieter diese Handwerker beauftragen müsse.

Die Wartungskosten für die Lüftungsanlage gehören ebenfalls zu den umlagefähigen Kosten der Heizung. Eine Umlage als sogenannte „sonstige Betriebskostenposition“ im Sinne der Betriebskostenverordnung scheidete daran, dass es an einer konkreten Umlagevereinbarung fehlt und diese Kosten auch nicht neu waren. Der Austausch der Filter gehört zu den regelmäßig anfallenden Kosten. Das pauschale Bestreiten der Mieter, dass die Lüftungsanlage Bestandteil des Heizungssystems sei, genügt dem Gericht nicht. Die Mieter wohnen seit einigen Jahren in der Anlage und könnten konkrete Angaben dazu machen, ob die Lüftung warme oder kalte Luft wieder in die Wohnungen abgibt. Es gehört zudem zu den modernen Heizungsanlagen auch ein entsprechendes Lüftungssystem, um Energieeinsparungen zu erhöhen. Wenn die Mieter selbst davon ausgehen, dass die vorerwärmte Luft dazu dient, dass die Wohnung durch die Lüftung nicht auskühlt, zeigt sich, dass die Erwärmung der Luft gerade Teil der Heizung ist, um eine zu starke Auskühlung bei der notwendigen Belüftung zu verhindern.

Der Mieter hatte schließlich berechtigterweise die bei der Betriebskostenabrechnung umgelegten Hausmeisterkosten beanstandet.

Die Kosten des Hausmeisters waren um fünf Prozent zu kürzen, da der Hausmeistervertrag nicht umlegbare Instandhaltungs- und Verwaltungsarbeiten aufwies. Den Leistungsverzeichnissen war zu entnehmen, dass zu dem Umfang der vorzunehmenden Hausmeisterarbeiten auch die Wahrnehmung und Kontrolle von Handwerkerterminen, die Entleerung des Kummerkastens, die Kontrolle des schwarzen Bretts sowie das Auswechseln von Leuchtmitteln gehört. Hierbei handelt es sich um nicht umlegbare Instandhaltungs- und Verwaltungsarbeiten, sodass ein Abzug von den Gesamtkosten vorzunehmen ist. Das Gericht hielt hier einen Abzug von fünf Prozent für angemessen und sachgerecht.

Der Mieter hatte daher zu Recht sich aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ergebende Nachzahlungsforderungen nur teilweise beglichen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Rechtsmissbräuchliche Forderung nach Rückbau eines Waschbeckens bei Mietende

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. November 2019, 43b C 156/19

Ein Mieter forderte die vollständige Rückzahlung seiner Mietkaution, nachdem er den Mietvertrag gekündigt und die Wohnung an den Vermieter übergeben hatte. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Hamburg. Der Vermieter hatte Kosten für ein neues Waschbecken und die teilweise Erneuerung eines Fliesenspiegels von der Mietkaution abgezogen und deshalb unberechtigterweise nur einen Teilbetrag an den Mieter zurückgezahlt. Der Mieter hatte während der Mietdauer das vorhandene Waschbecken gegen ein neues ausgetauscht. Der Mieter fragte deshalb vor der Übergabe bei der Verwaltung per E-Mail an, inwieweit die Wohnung an einen Interessenten vermietet werden könne, der die Badezimmermöbel übernehmen wolle. Die Verwalterin leitete die E-Mail an den späteren Nachmieter mit dem Hinweis weiter, er möge sich mit dem derzeitigen Mieter zur Absprache in Verbindung setzen. Der Nachmieter bestätigte daraufhin gegenüber dem Mieter die Übernahme der Badezimmermöbel per E-Mail.

Im Übergabeprotokoll wurde ein uneingeschränkter vertragsge-rechter Zustand der Wohnung bestätigt.

Es konnte hier offenbleiben, inwieweit ein Anspruch des Vermieters schon deshalb ausscheidet, weil die Wohnung ausweislich des Übergabeprotokolls beanstandungsfrei übergeben worden ist. Es kommt auch nicht darauf an, ob das seitens des Mieters zur Verfügung gestellte Waschbecken minderwertig gewesen ist. Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters kam nicht in Betracht, weil der Vermieter den von dem Mieter angebotenen Rückbau vereitelt hat. Die Erhebung des Schadenersatzanspruchs ist daher rechtsmissbräuchlich. Der Mieter hatte ausdrücklich eine Bestätigung des Vermieters über die Übernahme der Badezimmermöbel durch einen Nachmieter erbeten und zugleich mitgeteilt, dass er ansonsten die Möbel zur Übergabe ausbauen würde. Die Verwaltung des Vermieters hat sich darauf beschränkt, diese E-Mails an den Nachmietungs-Interessenten weiterzuleiten, ohne die ausdrücklich an sie gerichtete Frage eines Rückbaus zu beantworten. Es ist dem Vermieter daher verwehrt, nach der Übergabe der Wohnung noch Ansprüche gegen den Mieter geltend zu machen.

Es kann dem Schweigen der Verwaltung auf die Anfrage des Mieters sowie dem Umstand, dass im Übergabeprotokoll keinerlei Beanstandungen notiert worden sind, der Erklärungswert entnommen werden, dass die Verwalterin die Klärung der Frage der Badezimmermöbel dem Mieter und dem Nachmieter überlassen wollte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 Umzug in Ersatzwohnung nur bei Kostenübernahme durch Vermieter zumutbar

Amtsgericht Ahrensburg, Urteil vom 17. Dezember 2019, 47 C 424/19

Die Mieter hatten die Miete gemindert, hilfsweise zurückbehalten, nachdem ein Durchfeuchtungsschaden in der angemieteten Wohnung aufgetreten war. Der Schaden wurde bis zum Gerichtsverfahren nicht beseitigt, sodass sich in der Folge Schimmelpilz bildete. Die Mieter konnten einen circa 20 Quadratmeter großen Raum der ungefähr 127 Quadratmeter umfassenden Wohnung nicht mehr nutzen. Sie machten daher eine Mietminderung von 20 Prozent der Bruttowarmmiete geltend. Der Vermieter bot den Mietern eine Ersatzwohnung an. Die Mieter lehnten ab und minderten weiter die Miete. Der Vermieter ist der Auffassung, dass sich die Mieter spätestens seit der Ablehnung der Ersatzwohnung im Zahlungsverzug befanden und klagte auf Zahlung der rückständigen Mieten. Ein Zahlungsverzug seitens der Mieter bestand jedoch nicht.

Die Mieter waren vorliegend zur Zurückbehaltung der Miete berechtigt. Der Mieter hat unabhängig von der Mietminderung die Möglichkeit der Einrede des nicht erfüllten Vertrags und kann grundsätzlich den nicht von der Minderung erfassten Betrag der künftigen Miete zurückhalten, um den Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten anzuhalten.

Das Gericht ging von einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit aufgrund der unstrittigen Schimmelpilzbildung von mindestens 20 Prozent der Bruttomiete aus. Die Höhe des Zurückbehaltungsrechts ist in der Rechtsprechung strittig. Nach Auffassung eines Teils der Instanzgerichte wird das Zurückbehaltungsrecht auf das Drei- bis Fünffache des Minderungsbetrags begrenzt. Eine andere Auffassung stellt zur Bemessung der Höhe des Zurückbehaltungsrechts auf den zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Betrag ab. Der achte Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich keiner der bislang vertretenen Auffassungen angeschlossen. Er ist der Ansicht, dass das Zurückbehaltungsrecht grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung unterliegt. Das Zurückbehaltungsrecht könne nicht in schematisch berechneter Höhe ausgeübt werden, sondern bedürfe einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben. Wegen des bestehenden Zurückbehaltungsrechts der Mieter ist Verzug mit der Zahlung der Miete nicht eingetreten. Wird der unstrittige Mangel durch den Vermieter beseitigt, sind die zurückbehaltenen Mieten nachzuentrichten. Dem stand auch nicht entgegen, dass die Mieter in die angebotene Ersatzwohnung nicht eingezogen sind. Die Ersatzwohnung ist den Mietern nicht unter Freihaltung von Umzugskosten angeboten worden. Der Mieter war mithin nicht verpflichtet, das Angebot, in eine Ersatzwohnung umzuziehen anzunehmen. Es konnte dahinstehen, inwieweit die angebotene Ersatzwohnung mangelbehaftet war.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

7 Baustellenlärm berechtigt zur Mietminderung

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 5. März 2020, 317 a C 112/18

Der Mieter hatte aufgrund des Lärms, der von einer ans Mietschhaus angrenzenden Baustelle ausging, die Miete gemindert. Nach Auffassung des Gerichts war der Mieter zu einer Minderung der Bruttomiete in Höhe von 15 Prozent berechtigt.

Der Baustellenlärm stellte einen Mangel der Mietsache da. Die Lärmimmissionen können ab einer gewissen Lautstärke grundsätzlich geeignet sein, die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung aufzuheben oder zu mindern. Es liegt auch dann ein Mangel vor, wenn die Bauarbeiten nicht im Haus stattfinden und vom Vermieter verursacht werden. Der Lärm durch Dritte kann einen Mangel der Mietsache darstellen. Ein Sachmangel ist dann

nicht gegeben, wenn die Bauarbeiten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt waren und damit Gegenstand des Mietverhältnisses geworden sind. Dies war hier nicht der Fall.

Vor diesem Hintergrund wird Baustellenlärm, der erst nach Vertragsschluss aufgetreten ist, regelmäßig als Mangel der Mietsache angesehen. Nur sofern Lärmbelästigungen durch zukünftige Bauvorhaben bei Vertragsschluss erkennbar und vorhersehbar waren, ist ein Mangel nicht gegeben. An die Vorhersehbarkeit sind hohe Anforderungen zu stellen, sie können auch im Innenstadtbereich nicht per se angenommen werden. Auch wenn den Mietern bei Vertragsschluss bekannt war, dass auf einem der bebauten Nachbargrundstücke ein alter Bunker stand, der keinen Nutzen mehr hatte, mussten sie nicht mit Bauarbeiten in diesem Umfang rechnen.

Es gab keine konkreten Anhaltspunkte für den geplante Abriss des Bunkers. Des Weiteren war nichts über das Ausmaß und die Intensität der Baumaßnahme bekannt, sodass weder die Mieter- noch die Vermieterseite bei Vertragsschluss eine realistische Vorstellung davon hatten, welche Art von Baumaßnahmen auf sie zukommen könnten. Die Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen waren zudem erheblich. Dies wurde durch mehrere Zeugen bestätigt. Die Abrissarbeiten waren besonders laut und sogar mit mehrfachen Sprengungen verbunden.

Die Beeinträchtigungen haben sich jedoch nicht nur auf den Zeitraum des Abrisses des Bunkers beschränkt, sondern die Zeit der Bebauung war auch mit durchgehenden Lärmbeeinträchtigungen wie Hämmern, Schleif- und Sägearbeiten, Baggerarbeiten, Abtransport von Bauschutt et cetera verbunden. Die Bauarbeiten haben regelmäßig um 7 Uhr morgens begonnen und zum Teil bis in die späten Abendstunden, das heißt bis 20 Uhr, angedauert. Außerdem wurde auch an Sonnabenden gearbeitet.

Hinzu kam die von allen Zeugen als sehr störend wahrgenommene Belästigung durch Baustaub. Die zur Baustelle hin gelegenen Balkone waren durchweg nicht nutzbar. Die Lüftung der Wohnung war zudem nur sehr eingeschränkt möglich. Vor diesem Hintergrund ist die vorgenommene Mietminderung in Höhe von 15 Prozent der Bruttowarmmiete angemessen.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

8 Ohne Mangelanzeige kein Aufwendungsersatz durch Vermieter

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 24. September 2019, 716b C 50/19

Die Kosten für eine Wohnungstüröffnung durch einen privaten Schlüsseldienst muss der Vermieter dem Mieter nicht ersetzen. Der Mieter konnte nach einem Spaziergang seine Wohnungstür nicht mehr mit seinem Schlüssel öffnen. Daraufhin wurde ein Schlüsseldienst zur Türöffnung beauftragt. Ein Anruf bei der Hausverwaltung erfolgte nicht.

Der Schlüsseldienst konnte die Tür nicht öffnen. Das Schloss wurde daher schließlich aufgebrochen und durch ein neues Schloss ersetzt. Der Mieter beglich die Kosten noch vor Ort. Der Vermieter verweigerte im Anschluss, dem Mieter die entstandenen Kosten zu ersetzen. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek. Die Aufwendungen waren dem Mieter nicht zu ersetzen, da der Vermieter zuvor durch ihn nicht informiert und zur Mangelbeseitigung aufgefordert worden war. Zudem war die umgehende Beseitigung des Mangels auch nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache erforderlich.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 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.

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Die durch die Corona-Pandemie eingeschränkte Mobilität der Bürger hat dazu geführt, dass viele Mieterhaushalte notgedrungen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Vieles, was daheim wegen berufs- oder freizeitbedingter Abwesenheit nicht wahrgenommen wurde, fällt erst jetzt als störend auf. Die ausgewählten Urteile sollen eine Orientierungshilfe geben.



Die Fälle

1. Essensgeruch und Zigarettenrauch als Minderungs- und Kündigungsgrund

Die Mieter waren trotz geschlossener Fenster und Türen in ihrer Wohnung über einen Zeitraum von mehreren Monaten Essensgerüchen und Zigarettenrauch aus der Nachbarwohnung ausgesetzt. Weil der Vermieter das nicht abgestellt hat, haben die Mieter den Mietvertrag fristlos gekündigt und die Miete um 25 Prozent gemindert. Daraufhin hat der Vermieter das Gericht angerufen.

2. Versprühen von Parfüm im Treppenhaus / Unterlassungsanspruch

In einer Eigentumswohnungsanlage kam es zwischen den Bewohnern eines aus vier Parteien bestehenden Hauses zu Meinungsverschiedenheiten, weil eine Eigentümerin ständig im Treppenhaus Geruchsspray und Parfüm versprühte. Die anderen Hausbewohner wollten dieses Vorgehen nicht hinnehmen und setzten sich mit einer Unterlassungsklage zur Wehr.

3. Essensgerüche und Mietminderung

Eine Mieterin hat die Miete um 30 Prozent gemindert, weil sie sich durch Kochgerüche aus einer anderen Wohnung beeinträchtigt fühlte. Die Gerüche, die aus einem Küchenabzug nach außen drangen, waren zu unterschiedlichsten Tageszeiten bei Aufenthalt im Haus und Garten wahrnehmbar. Die Klägerin meinte, dass die Gerüche eine Intensität entwickelten, wie dies bei gewerblichen Küchen üblich sei.

4. Kochgerüche im Treppenhaus / Unterlassungsanspruch

Die Vermieterin war der Auffassung, dass die bei der Zubereitung von Kochspeisen durch die Mieterin in der Küche entstehenden und im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses wahrnehmbaren Gerüche zu unterbleiben haben. Sie reichte deshalb Klage mit dem Antrag ein, die Mieterin zu verpflichten, dafür Sorge zu tragen, dass Essensdüfte auch bei geschlossener Wohnungstür nicht in das Treppenhaus dringen.

Die Urteile

Zu 1: Das Landgericht Stuttgart (5 S 421/97) gab den Mietern zum überwiegenden Teil recht. Das Gericht sah als erwiesen an, dass die Wohnung der Mieter mit erheblichen Mängeln behaftet war. Die verschiedenen untauglichen Abdichtungsversuche durch die Vermieterin ließen darauf schließen, dass das Gebäude und die Wohnung erhebliche Mängel aufwiesen. Aus diesem Grund war die fristlose Kündigung der Mieter berechtigt. Das Gericht hielt eine Minderung der Miete in Höhe von 20 Prozent für gerechtfertigt.

Zu 2: Das Oberlandesgericht Düsseldorf (3 Wx 98/03) hat den Unterlassungsanspruch gegen die Miteigentümerin bejaht und entschieden, dass ein Wohnungseigentümer den übrigen Bewohnern durch die Ausbringung von Duftstoffen nicht vorgeben darf, wie das Treppenhaus zu riechen habe. Für den Fall der Zuwiderhandlung hat das Gericht Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft angedroht.

Zu 3: Das Landgericht Essen (10 S 491/98) entschied, dass es sich bei den Essensgerüchen nicht um eine durchgängige erhebliche Belästigung handelte. Das Gericht ging davon aus, dass es sich lediglich um einen starken Küchengeruch handelte, der bei der Zubereitung von Speisen entstehe. Weil die Mieterin den Nachweis nicht erbringen konnte, dass die Küchengerüche das Maß des Empfindens eines Durchschnittsmenschen überschritten hätten – worauf abzustellen ist –, war die Mietminderung zu verneinen.

Zu 4: Das Amtsgericht Hamburg-Harburg (643 C 320/92) befand, dass es für das Begehren der Vermieterin keine vertragliche oder sonstige Rechtsgrundlage gebe. Die Vermieterin konnte nicht darlegen, dass die Essensdüfte nach Art, Umfang und Konsistenz eine extreme und damit nicht mehr hinnehmbare Intensität erreicht hätten. Den Mietern konnte insbesondere nicht angelastet werden, dass sie beim Kochen Zutaten verwenden, die früher als eher fremdartig und ungebräuchlich gegolten haben – zum Beispiel Knoblauch. Im Zuge der sich auch in Deutschland weiter entwickelnden Kochkultur, so das Gericht, gehöre die Verwendung von dereinst nicht gebräuchlichen oder unbekanntem Essenszutaten zum hinzunehmenden Standard des Essensrepertoires.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, zu bedenken ist, dass es sich bei den Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder auch die Änderung der Rechtsprechung können dazu führen, dass auch ein anderes Urteil bei vergleichbarem Sachverhalt ergehen kann. ■

BGH-Urteile (68)

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

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Scheerer

Sorgfältige Prüfung bei Eigenbedarfskündigung

Urteil vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 144/19

Die Mieter bewohnen eine Vier-Zimmer-Wohnung mit ihren teils noch minderjährigen fünf Kindern. Der Vermieter erwarb 2016 das Objekt und kündigte wegen Eigenbedarfs. Er benötige die Wohnung für sich, seine drei Kinder sowie seine Mutter. Er wolle die Wohnung mit der darüber liegenden Dachgeschosswohnung, in die er zunächst eingezogen war, verbinden und als eine Einheit nutzen. Die Mieter widersprachen der Kündigung und beriefen sich auf Härtegründe aufgrund der für sie als Familie bestehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Das Amtsgericht wies die Klage unter anderem mit der Begründung ab, der Vermieter habe bewusst ein vermietetes Objekt erworben, sodass sein Begehren rechtsmissbräuchlich sei. Er hätte zudem seinen Eigenbedarf durch die Nutzung der Dachgeschosswohnung decken können. Das Landgericht hat hingegen den Eigenbedarf des Vermieters bejaht. Gleichwohl sei das Mietverhältnis aufgrund der vorliegenden Härtegründe auf Seiten der Mieter unbefristet fortzusetzen. Der BGH bestätigt zunächst ebenso den Eigenbedarf. Der Erwerb einer vermieteten Wohnung würde die Geltendmachung eines Eigenbedarfs nicht ausschließen. Es sei vernünftig und nachvollziehbar, dass der Vermieter mit seiner Familie in einer größeren Wohnung leben wolle. Gleichzeitig hätten jedoch die vom Landgericht bejahten Härtegründe genauer überprüft werden müssen. Die Feststellung allein, dass es sich auf der Mieterseite um eine größere Familie handelt, reiche für eine Härtefallbegründung nicht aus. Es sei zum einen zu überprüfen gewesen, ob den Mietern tatsächlich kein alternativer Ersatz-

wohnraum zur Verfügung gestanden hat beziehungsweise welche konkreten Bemühungen unternommen worden sind. Ebenso wären Feststellungen bezüglich der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Mieter erforderlich gewesen. Gleichzeitig hätte das Landgericht jedoch auch die gesundheitlichen Aspekte auf Seiten der Mieter sowie den Umstand zu bewerten, dass Pflegedienste für die in der Nähe der Wohnung lebende Mutter des Mieters erfolgten. Die Angelegenheit sei daher noch nicht abschließend zu klären gewesen, sodass die Sache an das Landgericht zurück zu verweisen sei.

Kommentar: Der BGH festigt seine Rechtsprechung bezüglich einer jeweils vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung. Eine sichere Einschätzung bezüglich des Ausgangs eines Rechtsstreits ist für die Parteien daher oftmals nicht möglich, da sich schematische Ansätze nach der Rechtsprechung verbieten. Die Interessenabwägung führt jedoch häufig zum Vorrang der Vermieterinteressen gegenüber den Interessen der Mieter auf Erhalt ihres „Zuhause“. Die Entscheidung verdeutlicht zudem, dass eine dauerhafte Fortsetzung des Mietverhältnisses allein mit Verweis auf bestehende Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche nicht durchsetzbar ist. Jedenfalls ist den Mietern neben ernsthaften Bemühungen eine umfassende Dokumentation ihrer Anmietungsversuche dringend zu empfehlen. Andernfalls dürfte eine Berufung auf vorliegende Härtefallgründe kaum erfolgversprechend sein.

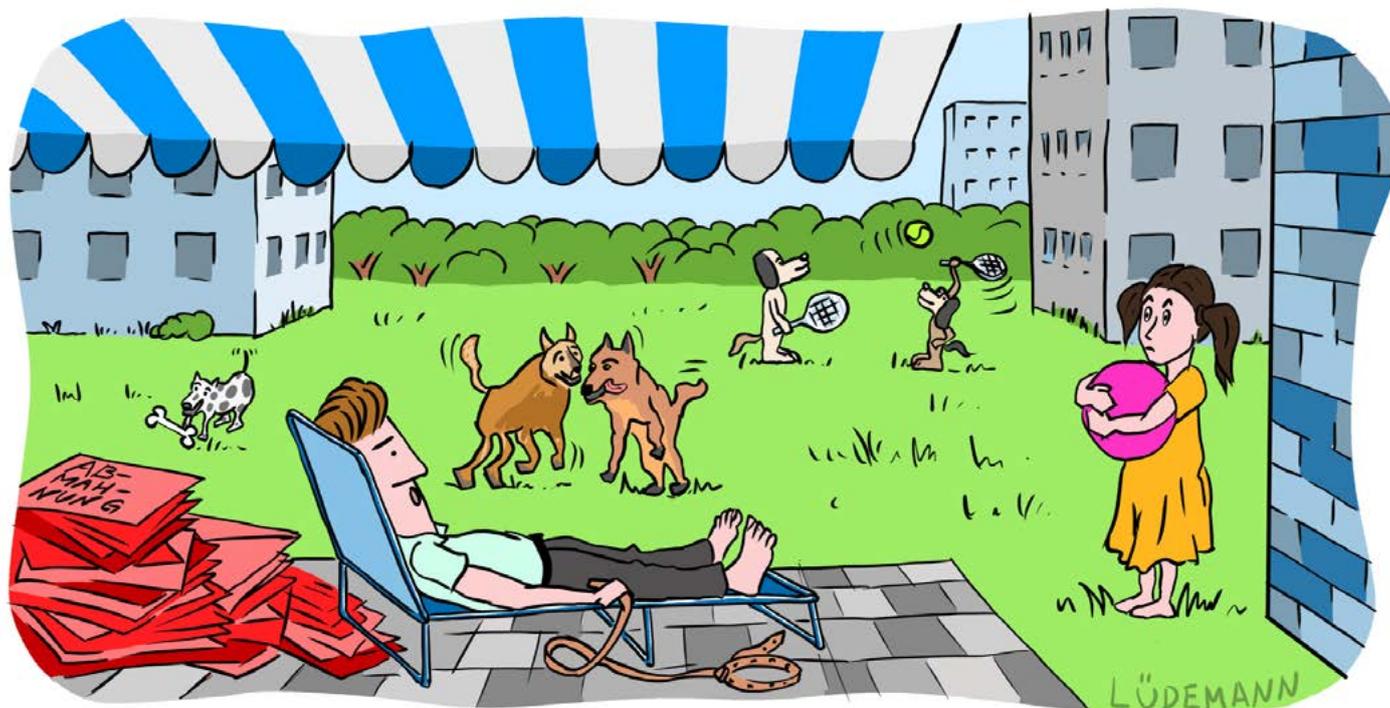
Voraussetzungen einer Modernisierungsankündigung

Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 332/18

Die Vermieterin hatte gegenüber den Mietern umfassende Modernisierungs-

maßnahmen angekündigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um eine Wärmeisolierung der Fassade sowie eine Dachsanierung. Dem Schreiben waren neben einer Darstellung der Maßnahmen die Aussicht auf eine mögliche Energieeinsparung zu entnehmen. Die Mieter verweigerten die erbetene Zustimmung, sodass die Vermieterin diese auf Duldung verklagte. Das Amtsgericht wies die Klage ab, weil den Mietern eine Ersatzwohnung nicht angeboten worden war. Auch das Landgericht wies den Anspruch der Vermieterin zurück, weil es sich, bezogen auf die Dachsanierung, um eine unzureichend angekündigte Maßnahme gehandelt habe. Auch sei der Energieeinspareffekt zu pauschal angegeben worden und daher nicht zu überprüfen. Der BGH hingegen hält die Modernisierungsankündigung für ausreichend begründet und gab der Vermieterin recht. Es seien keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Die Mieter seien durch die Ankündigung lediglich in die Lage zu versetzen, über die Geltendmachung bestehender Gegenrechte zu entscheiden. Die Anforderungen einer Begründung seien hierbei geringer als bei einer sich anschließenden Modernisierungsmieterhöhung. Erforderlich seien lediglich geeignete Informationen, die es den Mietern – unter Umständen durch Einschalten eines Sachverständigen – ermöglichten, die zukünftige Energieeinsparung nachzuvollziehen. Hierbei reiche die Darstellung, dass mit Anbringung einer Wärmedämmung sowie der Angabe der geringeren Wärmedurchlasswerte eine Energieeinsparung zu erzielen sei. Es bedürfe auch keiner Differenzierung nach einzelnen Gewerken. Es sei daher unerheblich, dass vorliegend keine Angaben zu den zukünftigen Wärmedurchlasskennziffern bezüglich des Dachs gemacht worden seien. Daher habe eine Duldungspflicht der Mieter bezüglich der Gesamtmaßnahmen vorgelegen.

Kommentar: Der BGH macht deutlich, dass jedenfalls keine übertriebenen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung vorliegen. Gleichwohl sind diese aufgrund der meist bestehenden Komplexität entsprechender Maßnahmen oft nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Ob zukünftig tatsächlich mit einer nachhaltigen Wohnwertverbesserung zu rechnen ist, sollten die Mieter hinterfragen und auch einen Rechtsrat einholen. Insbesondere wäre zu klären, ob eine ebenso angekündigte Mieterhöhung gerechtfertigt erscheint. Aufgrund bestehender kurzer Fristen für einen persönlichen Härtefallantrag der Mieter ist hierbei stets Eile geboten.



DIE TUN NICHTS. DIE WOLLEN NUR SPIELEN...

Fristlose Kündigung wegen freilaufender Hunde

Beschluss vom 2. Januar 2020 – VIII ZR 328/19

Trotz wiederholter Abmahnungen durch den Vermieter ließen die Mieter ihre Hunde auf den Grünflächen sowie dem Spielplatz der Wohnanlage frei laufen. Hierauf erfolgte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht sowie auch das Landgericht bestätigten die Kündigung und verurteilten die Mieter auf Räumung. Es handele sich um eine erhebliche Vertragsverletzung der Mieter, sodass eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt sei. Hiergegen wollten die Mieter sich weiterhin wehren. Der BGH erkannte jedoch keine Erfolgsaussichten. Die Mieter hätten nicht bestritten, dass sie durch das Freilaufenlassen der Hunde in erheblichem Maße gegen die Hausordnung verstoßen haben. Insoweit sei die Würdigung des Landgerichts, dass diese beharrliche Pflichtverletzung eine fristlose Kündigung rechtfertigt, nicht zu beanstanden. Insbesondere sei eine Kündigung nicht erst möglich, wenn Nachbarn sich durch das Freilaufenlassen der Hunde gestört gefühlt hätten und konkrete Beeinträchtigungen, beispielsweise Verunreinigungen, nachgewiesen worden wären. Ungeachtet dessen hätten sich nach Feststellung des Landgerichts mehrere Nachbarn durch das Verhalten der Mieter gestört gefühlt und sich hierüber bei den Vermietern beschwert.

Kommentar: Eine Hundehaltung kann zwar nicht grundlos untersagt werden. Es gilt jedoch das nachbarschaftliche Gebot der Rücksichtnahme. Zu berücksichtigen ist

hierbei, dass nicht erst eine konkrete Gefährdung der Nachbarn eine Kündigungsmöglichkeit des Vermieters eröffnet. Bereits subjektiv empfundene Beeinträchtigungen können eine Abmahnung durch den Vermieter zur Folge haben, die bei einer beharrlichen Weigerung, diese ernst zu nehmen, zum Verlust der Wohnung führen kann. Gleichzeitig ist der Vermieter jedoch stets verpflichtet, vorgetragene Beeinträchtigungen mit der gebotenen Sorgfalt zu überprüfen.

Geringe formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

Urteil vom 29. Januar 2020 – VIII ZR 244/18

Die Mieter verweigerten die Nachzahlung der Nebenkosten. Sie waren der Auffassung, die Abrechnung sei bereits aus formellen Gründen unwirksam. Laut ihrer Ansicht fehlten ausreichende Erläuterungen, die die Abrechnung für sie nachvollziehbar machten. Auch das Amts- sowie Landgericht hielten die Abrechnungen für formell unwirksam und wiesen die Zahlungsklage der Vermieter zurück. Der Verteilungsschlüssel sei in der Abrechnung zwar genannt. Die Vermieterin habe jedoch Gewerbe- und Wohneinheiten jeweils getrennt abgerechnet, ohne die Zusammensetzung der Flächen näher zu erläutern. Es fehlten die notwendigen Angaben, aus welchen Hauseingängen sich die jeweils genannten Anteile ergäben. Der BGH folgte dieser Ansicht nicht und verwies die Sache an das Landgericht zurück. Für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrech-

nung sei es lediglich erforderlich, dass neben der Angabe der jeweiligen Gesamtkosten, der geleisteten Vorauszahlungen und des Verteilungsschlüssels die Berechnung der jeweiligen Mieteranteile erfolge. Eine Erläuterung des Verteilungsschlüssels sei nach Auffassung der Richter nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist. Die Angabe des Verteilungsmaßstabs „Fläche“ sei jedoch grundsätzlich aus sich heraus verständlich und nicht weiter erläuterungsbedürftig. Die Darstellung verschiedener Gesamtflächen, nämlich für einzelne Positionen die Gesamtfläche aller Gebäude, für andere lediglich die Fläche des von den Mietern bewohnten Gebäudes, sei nicht zu beanstanden. Auch die Angabe, aus welchen Hauseingängen sich die jeweils angegebenen Flächenanteile ergäben, sei keine formelle Mindestanforderung einer Betriebskostenabrechnung.

Kommentar: Der BGH hat erneut die Anforderungen an eine formell wirksame Abrechnung gesenkt. Der Unterschied zwischen formellen und materiellen Fehlern ist für die sogenannte Ausschlussfrist relevant, da eine formell unwirksame Abrechnung sodann nicht mehr korrigiert werden kann und dem Vermieter somit keine Nachforderungen mehr zustehen. Ebenso sind jedoch auch die Mieter mit Einwänden nach Ablauf eines Jahres nach Vorlage einer formell wirksamen Abrechnung ausgeschlossen. Die Mieter sollten sich daher keinesfalls auf vermeintlich fehlende formelle Voraussetzungen der Abrechnung verlassen und diese rechtzeitig rechtlich überprüfen lassen. Hierbei sind ohnehin mögliche formelle Einwände im Rahmen der inhaltlichen Prüfung zu berücksichtigen. ■

Ratgeber auch in Krisenzeiten

Wie der Mieterverein die Corona-Pandemie bewältigt

Von Dr. Rolf Bosse

Zu Beginn ist es sicherlich vielen so ergangen: Man hört, in China gebe es ein Virus, das eine Stadt befallen und lahmgelegt hat, und denkt: Zum Glück ist China weit weg. Als sich dann die Meldungen verdichteten, dass sich das Virus weiter ausbreite und auch nach Europa komme, wuchs die Sorge. Bald wurde deutlich, dass auch Hamburg und der Mieterverein auf die Situation reagieren müssen.

Zwischen dem 13. und dem 16. März ereignete sich in Deutschland der Lock-down. Am 13. März fand im Mieterverein zu Hamburg die letzte persönliche Beratung statt. Ab dem 16. März wurde die durch den Hamburger Senat tags zuvor erlassene Allgemeinverfügung zur Eindämmung des Corona-Virus in der Hansestadt auch durch den Mieterverein umgesetzt.

Hierzu gehörte die Schließung der Außenstellen sowie der Hauptgeschäftsstelle für den Publikumsverkehr. Im Mieterverein wurden alle Arbeitsbereiche so strukturiert, dass die erforderliche Distanz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zueinander eingehalten werden konnte. Für gesundheitlich gefährdete Kolleginnen und Kollegen sowie für diejenigen mit betreuungsbedürftigen Kindern wurden individuelle Lösungen gefunden, sodass auch in der Krise jeder den Anforderungen seiner Gesundheit, seiner Arbeit und seiner Familie Rechnung tragen konnte.

Gleichzeitig wurde klar, dass durch die Corona-Pandemie der bestehende Beratungsbedarf nicht wegfallen würde und sogar neuer entstanden war, den der Mieterverein abdecken musste. Die Beratung der Mitglieder und der Einsatz für alle Hamburger Mieterinnen und Mieter musste also weitergehen. Dank der engagierten Kolleginnen und Kollegen konnte dies auch sichergestellt werden. Alle Beratungen wurden telefonisch und per E-Mail durchgeführt. Unterlagen wurden per E-Mail zugesandt und digital bearbeitet.

Eine Frage erhob sich in dieser Zeit über alle anderen: Was tun, wenn Geld für die Miete fehlt? Dass Hamburgs Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit hätten, Einkommenseinbußen durch zusätzliche Leistungen der Jobcenter und Grundsicherungsämter zu kompensieren, machte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bereits auf einer Telefonkonferenz Mitte März deutlich. Diese Informationen zum Verhalten, wenn aufgrund der Corona-Krise der Job wegfällt oder das Einkommen wegbricht, wurden auf der Website des Mietervereins, auf Facebook und bei individuellen Beratungen weitergegeben.

Die Resonanz war überwältigend. Die Wertschätzung und Dankbarkeit der Mitglieder, die auch in dieser Ausnahme-situation Rat und Hilfe bekommen haben, waren groß. Es zeigte sich einmal mehr, dass sich besonnenes Handeln und eine überlegte Vorgehensweise auszahlen. So konnte der Mieterverein die erste, sehr turbulente Zeit der Krise meistern.

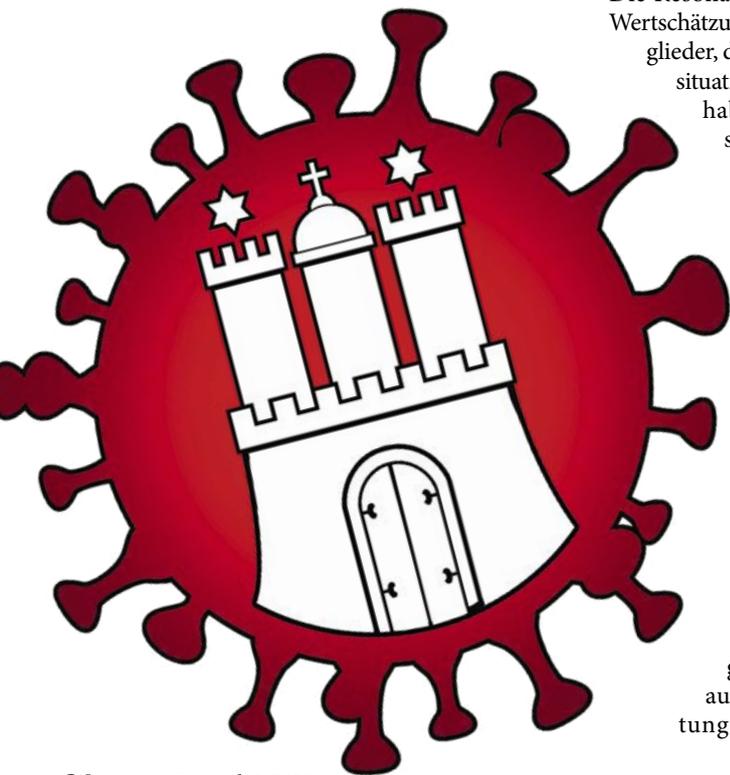
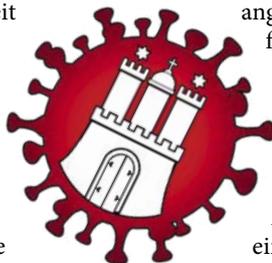
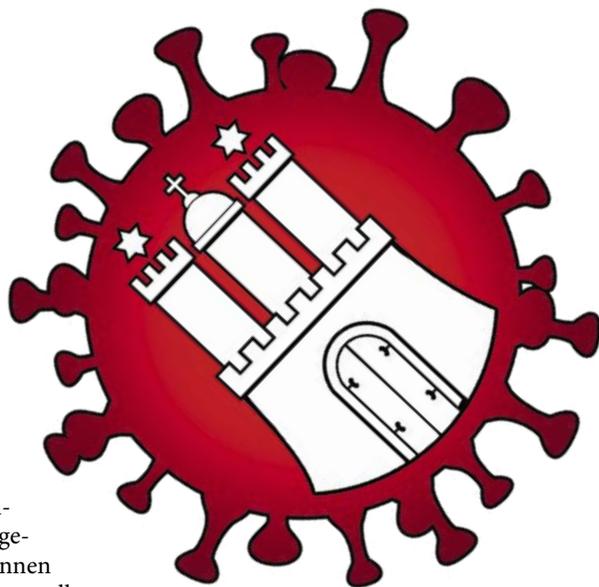
Im Verlauf der Wochen, als die ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie Wirkung zeigten und sich in Hamburg immer weniger Menschen ansteckten, begannen die Vorbereitungen zur Wiederaufnahme auch der persönlichen Beratung. Dazu wurden alle emp-

fohlenen Hygienemaßnahmen umgesetzt, von Abstandsmarkierungen über Schilder, Desinfektionspläne und Mund-Nase-Schutz bis hin zu transparenten Scheiben auf allen Beratertischen und im Empfangsbereich. Seit dem 11. Mai werden persönliche Beratungstermine in ausreichendem Umfang angeboten, die Beratung per Telefon erfreut sich aber weiterhin großer Beliebtheit.

Wir dürfen davon ausgehen, dass dieser neue Beratungsalltag und die neuen Abläufe im Mieterverein für einige Zeit Bestand haben werden – mindestens bis es einen wirk-samen Schutz gegen das Corona-Virus gibt. Und die Digitalisierung des Alltags, auch im Mieterverein zu Hamburg, wird als fester Bestandteil der Normalität bestehen bleiben und weiter ausgebaut. In diesem Sinn schreitet die Entwicklung voran. Das neue Mitgliederverwaltungsprogramm verfügt über die Möglichkeit, E-Mails direkt zuzuordnen und erleichtert so die digitale Bearbeitung. Demnächst wird das neu auf der Internetseite des Mietervereins zu Hamburg installierte Mitgliederportal Anfragen ratsuchender Mitglieder direkt in die Beratung weiterleiten können.

In Kürze können die Mitglieder des Mietervereins im Mitgliederportal ihre persönlichen Daten ändern und Termine vereinbaren. Bald wird es auch die Möglichkeit geben, Termine online statt über die Telefonzentrale zu vereinbaren.

Für die Nutzung des Portals wird eine Erstanmeldung erforderlich sein. Diese gleicht die vom Mitglied eingegebenen Daten (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, Mitgliedsnummer, E-Mail-Adresse) mit den im Verwaltungsprogramm hinterlegten Daten ab. Falls die Daten im Verwaltungsprogramm fehlen, müssten sie also zunächst nachgetragen werden, bevor eine Registrierung möglich ist. ■





Wenn man nicht mehr selbstbestimmt handeln kann

Hinweise zur rechtlichen Betreuung, Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung

Von Klaus Sanmann

Durch einen Unfall oder eine Krankheit kann die eigene Handlungs- und Entscheidungsfähigkeit von einem Moment auf den anderen verloren gehen. Passiert dies, stellen sich Fragen: Wer handelt dann für uns? Wie lässt sich regeln, dass unsere Wünsche auch dann respektiert werden?

Die Rechtslage

Ist eine Person nicht mehr in der Lage, in eigener Sache ganz oder teilweise zu entscheiden, muss von Rechtswegen ein Betreuer eingesetzt werden, der im Interesse der betroffenen Person entscheidet. Ziel des Betreuungsrechts ist das Einsetzen einer Vertretung, die am individuellen Bedürfnis des kranken oder behinderten Menschen ausgerichtet ist, dessen verbliebene Fähigkeiten berücksichtigt und Rechtseingriffe auf das notwendige Maß beschränkt.

Betreuer vertreten die ihnen anvertraute Person in dem ihnen vom Gericht übertragenen Aufgabenkreis sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich. Sie haben hierbei die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Der Betreuer ist nur innerhalb des festgelegten Aufgabenkreises handlungs- und entscheidungsbefugt. Dabei orientiert sich das Gericht daran, in welchem Bereich der Betroffene handlungs- und entscheidungsunfähig ist und wo Handlungsbedarf besteht. Der Aufgabenkreis kann einzelne Bereiche, wie die Vermögensvorsorge, die Gesundheitsvorsorge, das Aufenthaltsbestimmungsrecht oder nahezu alle rechtlichen Vertretungsbefugnisse beinhalten.

Die Bestellung eines Betreuers

Um ein Betreuungsverfahren einleiten zu können, muss das Betreuungsgericht – eine Abteilung des Amtsgerichts, in dessen Bezirk die betroffene Person gemeldet ist – vom möglichen Betreuungsbedarf einer Person Kenntnis erhalten. Dies geschieht entweder, indem der hilfsbedürftige Mensch selbst einen Antrag stellt oder auf Anregung durch Dritte, zum Beispiel Angehörige, Nachbarn, Ärzte oder Behörden. Nachdem

das Gericht einen entsprechenden Antrag erhalten hat, bittet es die Betreuungsbehörde, zum Betreuungsbedarf Stellung zu nehmen und einen geeigneten Betreuer vorzuschlagen.

Ein sozialpädagogischer Mitarbeiter nimmt dann Kontakt zur betroffenen Person auf. Er macht sich ein Bild von der aktuellen Situation und den Vorstellungen des Betroffenen und bewertet den rechtlichen Vertretungsbedarf. Wenn dem Gericht ein Betreuer vorgeschlagen wird, beurteilt die Betreuungsstelle auch



die Eignung des vorgeschlagenen Betreuers. Bei der Auswahl des Betreuers sind die Wünsche des Betroffenen zu beachten. Zum Betreuer soll vorrangig eine ehrenamtlich tätige Person bestellt werden. Dies kann der Ehegatte, ein Angehöriger oder ein Freund des Betroffenen sein. Kann die Betreuung nicht ehrenamtlich geführt werden, bestellt das Gericht einen Betreuer.

Bevor das Gericht entscheidet, ob ein Betreuer bestellt wird, muss es den Betroffenen, falls möglich, persönlich anhören und sich einen unmittelbaren Eindruck von ihm verschaffen. Das Gespräch soll in vertrauter Umgebung – Wohnung, Heim, Krankenhaus – stattfinden, sofern der Betroffene dem nicht widerspricht.

Wer ein Betreuungsverfahren vermeiden will, sollte eine Person seines Vertrauens umfassend für den Notfall bevollmächtigen.

Vorsorgevollmacht – eine Alternative zur rechtlichen Betreuung

Grundsätzlich kann ein volljähriger geschäftsfähiger Mensch jederzeit einer Person seines Vertrauens eine Vollmacht zur Erledigung einzelner Rechtsgeschäfte (Spezialvollmacht) oder zur generellen Regelung aller Rechtsgeschäfte (Generalvollmacht) erteilen. Der Leitgedanke der Vorsorgevollmacht ist, dass sie möglichst nicht erst unter dem Druck eines Ernstfalls, sondern frühzeitig nach reiflicher Überlegung erteilt wird. Zwar wird die Vorsorgevollmacht sinnvollerweise sofort wirksam. Die bevollmächtigte Vertrauensperson soll in der Regel aber erst dann Gebrauch von ihr machen, wenn die vollmachtgebende Person nicht mehr in der Lage ist, ihre Angelegenheiten ganz oder zum Teil selbst wahrzunehmen.

Für einen verantwortungsvollen Umgang mit der Vollmacht ist es wichtig, dass der Vollmachtgeber dem Bevollmächtigten seine Vorstellungen und Wünsche mitteilt – zum Beispiel hinsichtlich finanzieller Belange, Fragen der Pflege, bei Gebrechlichkeit und der letzten Lebensphase. Diese Hinweise sind für den Bevollmächtigten handlungsleitend.

Als wichtige Ergänzung zur Vorsorgevollmacht ist eine Patientenverfügung zu empfehlen. Mit ihr kann der Betroffene im Voraus festlegen, welchen ärztlichen Maßnahmen er in bestimmten Situationen zustimmt oder sie ablehnt. Gleichzeitig entlastet die Patientenverfügung den Bevollmächtigten bei folgensweren und belastenden Entscheidungen. ■

Kontaktinfo:

Beratungsstelle für rechtliche Betreuung und Vorsorgevollmacht,
Winterhuder Weg 31, 22085 Hamburg,
Tel. (040) 428 63 6070,
E-Mail: beratungrechtlichebetreuung@altona.hamburg.de



Vorsicht, Fallstricke!

Digitale Infrastruktur und Glasfasernetzausbau im Mietwohnungsbau – droht die Monopolisierung der „letzten Meile“?

Von Dr. Rolf Bosse

Wer Wohnraum mietet, erwartet dort auch Zugang zum Internet zu bekommen. Aber wie ist das möglich, welche Pflichten haben Vermieter hier und wie genau sollten Mieter hinschauen, wenn ihnen an schnellem Internet und freier Anbieterwahl gelegen ist? Der derzeitige Netzausbau hält hier einige Fallstricke bereit.

Dass Computer, Smartphones und Tablets eine Verbindung zum Internet haben, ist bereits für die Kleinsten selbstverständlich. Sie reagieren mit Unverständnis, wenn auf Autofahrten kein WLAN da ist, manche Spiele nicht funktionieren und Webseiten sich nicht laden lassen.

Die Anbindung deutscher Haushalte an das Internet begann 1996. Sie erfolgte über die analogen Telefonkabel. Das Signal musste mit einem Modem empfangen und entschlüsselt und dem Computer zur Verfügung gestellt werden. Damals noch mit einem Kabel zwischen Modem und Computer und mit langen Ladezeiten. Dann kam DSL. Dafür braucht man einen Splitter, der wiederum zum Router führt, der den PC versorgt. Anfang der Nullerjahre kamen die ersten drahtlosen Router auf den Markt, das WLAN eroberte die Haushalte.

Aber nicht nur über das Telefonkabel, auch über das ebenfalls in vielen Haushalten zur Verfügung stehende Kabelfernsehtz kann Internet empfangen werden. Nachdem bei Bedarf ein Signalverstärker im Hausnetz installiert worden ist, können die Nutzer in den Wohnungen den Router direkt an die COAX-Buchse neben das Kabel für den Fernseher anschließen.

Für schnelles Internet sind aber beide Netzvarianten nicht optimal geeignet. Daher sollen nach und nach alle Haushalte per Glasfasertechnologie an das Internet angeschlossen werden. Dazu ist es erforderlich, ein „Lichtleiterkabel“ in jedes Haus zu verlegen und in den Wohnungen passende Anschlussdosen für die Router im Haushalt zu installieren. Dieser Anschluss einer Wohnung oder eines Hauses, die „letzte Meile“, obliegt dem Eigentümer.

Viele Firmen bieten ihre Dienste an, wenn es darum geht, Glasfaserkabel in Wohngebäuden zu verlegen, und schließen passende Verträge mit den Eigentümern. Nicht immer erfolgt die Installation dann so, dass die Mieter in den Wohnungen auch tatsächlich störungsfreies Internet zur Ver-

fügung haben. Jahrelang kämpfte der Mieterverein zu Hamburg für seine Mitglieder in der Jürgen-Töpfer-Straße 3-19 für eine Verstärkung der vorhandenen Infrastruktur, weil das Netz immer dann, wenn viele Mieter gleichzeitig das Internet nutzen wollten, zusammenbrach. Der Betreiber, zunächst Firma Martens Telekabel, später aufgekauft durch das Unternehmen PYUR, hatte offenbar den Bedarf unterschätzt und ein zu wenig belastbares Netz eingebaut.

Die Vermieter hielten sich aus der Diskussion heraus und vertraten den Standpunkt, dass sie nichts mit der Einhaltung der Verträge, die die Mieter mit dem Telekommunikationsunternehmen geschlossen haben, zu tun hätten. Juristisch sicherlich haltbar, allerdings kostete die Nachlässigkeit der Planung die Mieter viel Zeit und Nerven.

Erschwerend kam hinzu, dass es unmöglich war, Internet von einem anderen Anbieter zu beziehen. Die Bereitstellung einer Verbindung an diesem Standort sei ausgeschlossen, hieß es auf Anfrage bei verschiedenen Telekommunikationsunternehmen. Wie kann das sein?

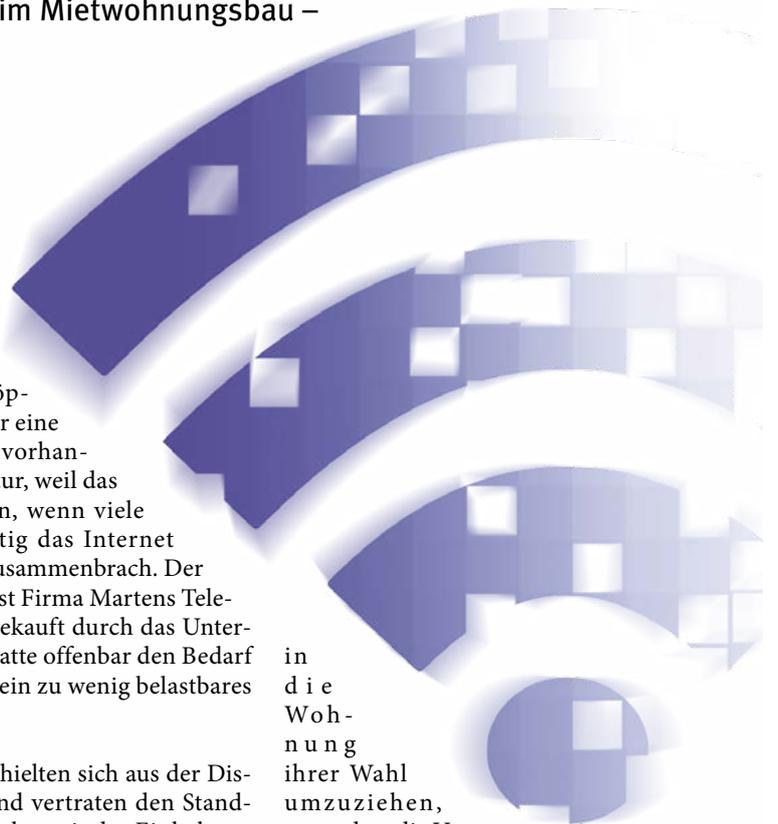
Tatsächlich widerfährt es Mietern immer wieder, dass sie in eine Wohnung einziehen und der bisherige Internetanbieter mitteilt, dass er die Versorgung am neuen Wohnort nicht gewährleisten kann. Sichern sich manche Dienstleister ein Monopol, indem sie das Glasfasernetz errichten und die Durchleitung anderer Anbieter nicht gestatten?

Das darf eigentlich nicht sein. Das Telekommunikationsgesetz verpflichtet jeden Netzinhaber, andere Anbieter von Telekommunikationsleistungen durchzuleiten. Dafür darf der Netzinhaber eine Gebühr verlangen, die von der Bundesnetzagentur festgelegt wird. Diese Gebühr könnte es für das andere Unternehmen so unattraktiv machen, den bisherigen Kunden weiter zu versorgen, dass man gleich darauf verzichtet und lieber mitteilt, eine Weiterversorgung sei nicht möglich. Es ist also für Mieter, die sich bewusst für einen bestimmten Internetanbieter entscheiden, nicht so einfach,

in die Wohnung ihrer Wahl umzuziehen, wenn dort die Voraussetzungen für die Versorgung durch diesen Internetanbieter nicht bestehen. Mieter müssen sich bereits bei der Wohnungssuche hierüber Gedanken machen.

Mietrechtlich gibt es hier kaum Ansprüche. Eine Wohnung gilt in dem Zustand als vertragsgemäß, in dem sie überlassen wird. Aber welcher Zustand der Internetversorgung besteht, kann bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres festgestellt werden. Möchte der Mieter eine bestimmte Versorgung sicherstellen, müsste dies im Mietvertrag ausdrücklich geregelt werden. Schwer vorstellbar, dass sich Vermieter angesichts der Marktsituation auf so eine Vereinbarung einlassen.

Also sollten sich Mieter, bevor sie sich für eine Wohnung entscheiden, beim eigenen Telekommunikationsdienstleister per Mail erkundigen, ob die neue Adresse beliefert werden kann oder ob Einschränkungen bestehen. Für den Wettbewerb ist all dies nicht gut. Nur Wohnungsunternehmen, die von sich aus eine Digitalisierungsstrategie ihrer Bestände verfolgen, können der Entwicklung von Versorgungsmonopolen entgegenwirken. Eine solche Strategie verfolgt die SAGA, deren Bestände derzeit zwar auch durch Kooperation mit einem einzigen Internetanbieter mit Glasfaser ausgestattet werden, dessen Vertrag aber ausdrücklich die Pflicht regelt, auch alle anderen Internetanbieter zuzulassen. ■



Das Porträt: Professor Ullrich Schwarz

Rastloser Hamburger Architektur-Papst



Von Volker Stahl

Wer sich in Hamburg mit Architektur beschäftigt, der kommt an Ullrich Schwarz nicht vorbei. Der 1950 in einem kleinen schleswig-holsteinischen Dorf geborene Germanist und Soziologe beschäftigte sich als Lektor, Autor, Geschäftsführer und Hochschullehrer mit seinem Lebensthema. In einem Alter, in dem die meisten ans Aufhören denken, pflegt Schwarz die Vita activa des rastlosen Intellektuellen – als Organisator des Architektur-Sommers, Vizepräsident der Freien Akademie der Künste und Verantwortlicher des Architektur-Jahrbuchs.

Zuletzt zeichnete Schwarz als Herausgeber für eines der gewichtigsten Bücher zur Architekturgeschichte verantwortlich, die je erschienen sind. Fast vier Kilo wiegt das opulente Werk über die Bauten und Projekte der Mitte der 1980er-Jahre abgewickelten „Neuen Heimat“, die das Gesicht bundesdeutscher Städte mit ihren Sozialbauten so stark geprägt hat wie kein anderes im Wohnungsbau tätiges Unternehmen.

Dass sich Schwarz sieben Jahre lang mit dem einst gewerkschaftseigenen Unternehmen beschäftigt hat, ist kein Zufall. Eines seiner frühen intellektuellen Vorbilder war der neomarxistische Philosoph Herbert Marcuse, der nicht nur die Abschaffung von Armut und Elend propagierte, sondern auch die Befreiung von „entfremdeter Arbeit“. Das gefiel dem jungen Studenten besser als die Absage an jegliche „Utopie und Ideologie“ der Sozialdemokraten, die nach der Verabschiedung des Godesberger Programms 1959 „nur“ noch die Humanisierung der Arbeits- und Wohnwelt im Sinn hatten: „Natürlich war ich damals ‚links‘ und hielt mich mit 20 Jahren für einen ausgemachten Marxisten, aber in Manier der Frankfurter Schule.“ Zu der gehörte neben Marcuse und Horkheimer auch Adorno, über dessen Begriff der ästhetischen Erfahrung er seine Doktorarbeit schrieb.

Schon früh tauchte Schwarz tief in die geistige Welt ein: „Bildung war bei uns kein Thema, sondern ohne Worte selbstverständlich. Mein Vater hatte ein humanistisches Gymnasium besucht, sein Vater war evangelischer Pastor, seine Mutter eine der frühen Gymnasiallehrerinnen.“ Schon bevor Ullrich Schwarz in der Schule von seinem Deutschlehrer darauf aufmerksam gemacht wurde, dass der Ausdruck „schwarzer Rabe“ ein Pleonasmus sei, hatte er mit seinem Vater über solche sprachlichen Spitzfindigkeiten gesprochen. Hamburg war für den Teenager damals noch weit weg. Einmal im Jahr bekam er bei Peek&Cloppenburg eine neue Hose, dann ging’s in die Fischbratküche der Hansestadt. „Später waren wir selten und verschüchtert auf der Reeperbahn. Leider sind die Beatles an mir vorbeigegangen“, bedauert Schwarz.

Hamburg lernte er erst 1969 richtig kennen – als Germanistik-Student: „Mit Soziologie habe ich gewartet, nicht wegen des Fachs, sondern weil ich mich nicht traute. Die Helden der Studentenbewegung studierten alle Soziologie, da musste ich erstmal meinen Mut zusammennehmen.“ Nach dem Studium arbeitete Schwarz als Lehrbeauftragter an der Uni und als Lektor beim Rowohlt-Verlag. Anfang der 1980er-Jahre gab er dort einen der ersten Bände zum ökologischen Bauen heraus.

Endlich hatte Schwarz beim Thema Architektur Feuer gefangen. Er gründete einen Arbeitskreis ökologisches Bauen mit etwa 20 Hamburger Architekten und Ingenieuren. Das Ergebnis war ein Pilotprojekt auf Hamburger Boden in Allermöhe. „Damit war mein politisches Interesse befriedigt, aber mein intellektuelles nicht. Ich stieß einige Jahre später auf Texte des amerikanischen Architekten Peter Eisenman – mein Erweckerlebnis“, erzählt Schwarz, „es fiel mir wie Schuppen von den Augen: Der schreibt ja wie ein Philosoph, er beschäftigt sich mit philosophischen Fragen und zitiert alle die Autoren, die ich selbst nur zu gut kannte: Foucault, Derrida, Benjamin. Ein Architekt!“

Eisenman eröffnete ihm eine völlig neue Welt der theoretischen Beschäftigung mit Architektur, die er zuvor nicht gekannt hatte. Schwarz schrieb immer mehr, hielt Vorträge, war 1992 bis 1997 Gastprofessor für Theorie der Architektur an der Hochschule für bildende Künste Hamburg, wurde Jahre später an die TU Graz auf den Lehrstuhl Architektur berufen und kehrte 2008 nach Hamburg an die HafenCity Universität zurück, mit der er heute über Kreuz liegt: „Schon die Ursprungsidee war reiner Schwachsinn. Außerdem kann es nur schiefgehen, wenn man Firmen wie McKinsey als Berater beauftragt.“

Kritisch sieht der emeritierte Professor auch den Denkmalschutz: „Der sollte in Hamburg eine stärkere Bedeutung haben. Darauf darf man aber nicht hoffen, denn die Stadt will generell kein starkes Denkmalschutzamt.“ Der Abriss der City Höfe sei nur ein besonders eklatantes Beispiel. Die benachbarte HafenCity betrachtet er „leidenschaftslos“: „Sicher nicht mein Lieblingsort in Hamburg, die Architektur und den Städtebau finde ich eintönig.“ Besser gefallen ihm die historischen Bauwerke der Hamburg Süd von Cäsar Pinnau und das Jenisch Haus.

In seinen raren Mußestunden radelt Ullrich Schwarz die Elbe entlang von Bergedorf bis zur Elbphilharmonie oder schmökert in einer Biografie über Theoderich den Großen und Erzählungen von Annette von Droste-Hülshoff. Die Frage nach „Freizeit“ wischt er brüsk zur Seite: „Habe ich nicht!“ Es scheint, als sei für den Professor das auf dem Grabstein seines Jugendhelden Marcuse prangende Diktum verpflichtend: „Weitermachen!“ ■

HAMBURG Zahl 2,6 Mio

Fahrgäste befördert der Hamburger Verkehrsverbund (HVV) in seinem rund 3,5 Millionen Einwohner zählenden Verbundsystem täglich. In der Hochphase der Corona-Pandemie waren es rund 70 Prozent Nutzer weniger. *Quelle: HVV*

Checkliste: Wohnungsmängel – was tun?

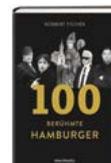
(fh) Wer zahlt für den Brandschutz? Seit 2011 sind Rauchwarnmelder in Hamburger Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben. Zuständig für die Installation und die Wartung der oft lebensrettenden Geräte ist grundsätzlich der Eigentümer, der in der Regel eine Fachfirma damit beauftragt. Der Mieter bekommt dies dann allerdings bei der Betriebskostenabrechnung zu spüren, denn viele Kosten können auf ihn umgelegt werden. Das *MieterJournal* gibt einen Überblick zu den wichtigsten Fragen rund um die Rauchmelder. ■



Buchtipp Berühmte Hamburger

(vs) So verschiedene Persönlichkeiten wie Otto Waalkes und Rudolf Augstein, Heidi Kabel und Ulrike Meinhof sind auf rund 200 Seiten zwischen zwei Buchdeckeln versammelt. Allen gemeinsam ist der Hamburg-Bezug. Die einen wurden hier geboren (wie der frühere Bundeskanzler und spätere Welterklärer Helmut Schmidt), die anderen sind hier gestorben (wie Papst Benedikt V.). Der Papst? Ja, wirklich – ein leibhaftiger Nachfolger auf Petris Stuhl verbrachte seine letzten Tage an Alster und Elbe. Lang ist's aber her: Weil Kaiser Otto I. auf die Wiedereinsetzung von Leo VIII. bestand, verzichtete „Gegenpapst“ Benedikt auf Amt und Würden. Er wurde zum Diakon degradiert und ins Erzbistum Hamburg verbannt. Dort starb er kein Jahr später. Ende des Jahrhunderts wurden seine Gebeine nach Rom verbracht. Diese und andere interessant aufbereitete Biografien sind in dem gebundenen Werk nachzulesen. Leider hat das Lektorat einige ärgerliche Fehler übersehen: So ist der frühere Hafendirektor Reinhard Woltmann nicht 1079, sondern „nur“ 79 Jahre alt geworden und den DFB-Pokalsieg durfte der HSV mit Uwe Seeler nicht 1962, sondern 1963 bejubeln. ■

Norbert Fischer:
100 berühmte Hamburger,
Wachholtz Verlag, Kiel/Hamburg
2019, 208 Seiten, 24 Euro



Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. Juli 2020	30. September 2020	1. Oktober 2020
4. August 2020	31. Oktober 2020	2. November 2020
3. September 2020	30. November 2020	1. Dezember 2020
5. Oktober 2020	31. Dezember 2020	2. Januar 2021

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

Buchtipp

City Nord – Bürostadt im Wandel

Von Britta Warda

Die monumentale Bürostadt City Nord gehörte vor rund sechzig Jahren zu den größten und anspruchsvollsten städtebaulichen Projekten in ganz Europa und galt als „Modellstadt der Moderne“. Die vorliegende, stark erweiterte Neuauflage des erstmals 2009 erschienen Bildbands spinnt ihre Geschichte bis in die Gegenwart fort.

Die Errichtung von Büroflächen im großen Stil war Ende der 1950er-Jahre in Hamburg nötig geworden, um die wachsende Wirtschaft in der Stadt zu halten. Großunternehmen drohten mit Abwanderung und forderten von der Politik Raum für ihre Verwaltungen. Die Stadtplaner unter der Leitung von Oberbaudirektor Werner Hebebrand reagierten umsichtig und wollten in erster Linie das Erscheinungsbild der Innenstadt mit den attraktiven Alster- und Elbgebieten schützen. Der Aufbauplan von 1959 skizzierte deshalb nördlich des Stadtparks eine Fläche, halb so groß wie die damalige Innenstadt, als neues „Geschäftsgebiet für Kontorhäuser“. Das, was der Hamburger gemeinhin unter einem Kontorhaus versteht, sucht man in der City Nord jedoch vergebens.

Die Bürostadt mit ihrer markanten Silhouette und den gigantischen Gebäuden, darunter preisgekrönte Solitäre von namhaften Architekten wie Arne Jacobsen, wurde anfangs hochgelobt. Doch bereits in den 1980er- und 1990er-Jahren galten die Großraumwelten als Bausünden. Auch ihre Funktionalität wurde nun angezweifelt. Die Zeiten wandelten sich, und mit ihr die Ansprüche an Arbeitswelt. Ein Beispiel: Die in den 1960er-Jahren in der Architektenwelt angesagten Großraumbüros wurden in der City Nord vielfach realisiert, obwohl sich 90 Prozent der befragten Angestellten gegen diese Büroform aussprachen und deren Planer selbst nie in einem solchen gearbeitet hatten. Autorin Sylvia Soggia beschreibt die soziologischen Hintergründe dieser Entwicklung,

von der man sich bald wieder verabschiedete. Gebäude wie das der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft, das ausschließlich nach dem Prinzip Großraum gebaut wurde, hatten bald keine Zukunft mehr und wurden abgerissen.

Auch die im Stil des Brutalismus entworfene „Postpyramide“, eine der markantesten Erscheinungen der City Nord, hat die Veränderungen der Zeit nicht überstanden. Nach dem Auszug der Post wurde das Gebäude 2016 an einen Investor verkauft und zusehends vernachlässigt. Fehlender Brandschutz tat ein Übriges. Es fand sich kein neuer Nutzer. 2018 wurde der Solitär trotz Denkmalschutzes abgerissen. Aktuell entsteht an gleicher Stelle das Bauprojekt „Ipanema“, das neben einem hochmodernen Bürokomplex den Bau von 523 teils gefördertten Wohnungen einschließt.

Soggia, die seit 2006 als Quartiersmanagerin in der City Nord tätig ist, erzählt kenntnisreich von alten und neuen Arbeitswelten, zeichnet die Geschichte aller Gebäude nach und schildert die aktuelle, durch Abriss und Neubau geprägte Entwicklung. Perfekt ergänzt wird der Text durch die Bebilderung mit hochwertigen Fotos. Außerdem ist ein Stadtplan beigelegt, der zu einem Architekturrundgang einlädt.



Sylvia Soggia:
city nord.
Europas Modellstadt
der Moderne,
Dölling und Galitz Verlag,
München/Hamburg 2019,
312 Seiten, 39,90 Euro

ANZEIGE

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



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Die Corona-Pandemie bereitet vielen Menschen nicht nur gesundheitliche Ängste, sondern führt auch zu Veränderungen des Tagesablaufs und der damit verbundenen Wohnungsnutzung. Durch Kontaktbeschränkungen, Homeoffice, geschlossene Kitas und Schulen werden viele Menschen gezwungen, mehr Zeit in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Die von nicht berufstätigen oder Ruhe suchenden Hausbewohnern lieb gewonnenen „Erholungsphasen“ zwischen dem morgendlichen Aufbruch der Nachbarn und deren Kindern und der nachmittäglichen Heimkehr sind plötzlich Vergangenheit. In Mehrfamilienhäusern, die bisher tagsüber zum Teil verwaist und fast menschenleer waren, erblüht unerwartet neues und an Dynamik kaum überbietbares Leben.

Bei den Betätigungsvorschlägen für alle zwangsweise Daheimgebliebenen wird offenbar etwas Wesentliches übersehen: Oft lässt gutgemeinter Rat außer Acht, dass gewöhnliche Wohnungen in einem Mietshaus sich nicht als Musikstudios, Turnhallen oder Naturspielplätze für Kinder eignen. Eltern sollten deshalb bedenken, dass wohl-tuende eigene Betätigung von anderen oft als störend empfunden wird.

Auf der anderen Seite gehört es selbstverständlich zu einem vertragsgemäßen Verhalten, wenn sich Mieter mit ihren Kindern auch tagsüber durchgehend in ihren Wohnungen aufhalten. Die damit einhergehende erhöhte Geräusch- und Lärmentwicklung ist auch in Ausnahmesituationen als sozialadäquat anzusehen und von den Mitbewohnern hinzunehmen.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

griech. weibl. Sagen-gestalt	▼	schwer-fällig	▼	latei-nisch: Fall	Biber- ratte	▼	Strom in Ost- sibirien
▶	2				▶	1	Teil der Kopf- front
Ergebnis Erfolg		schaf auslau- fend (Nade)		3. und 4. Fall von wir	▶		▶
▶			5				
Navi- gations- hilfe (Kf.)	6			Nach- lassemp- fänger		unser Erdteil	
siena- farbig		innerer Körper- teil		Gelege	▶	7	
▶	▼				8		
▶		3	Durch- schein- bild (Kurzw.)		Verhält- niswort		Comi- figur (... und Struppi)
metall- haltiges Mineral		unter- würfig	▶	4			
▶					Kosena- me des Groß- vaters	▶	
türk. Anis- brannt wein		Teil von Vietnam	▶				® s0811-0134

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

s0811-0134

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 2020 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2020 lautet:

WOELBUNG

Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Grün-
 den nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

IMPRESSUM

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

Redaktion:
 Siegmund Chychla (Chefredakteur);
 Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin);
 Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh,
 Marielle Eifler, Folke Havekost,
 Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmalfeldt,
 Reinhard Schwarz, Volker Stahl;
 Carsten Lüdemann (Cartoons)

Gestaltung:
 Wolfgang Scheerer

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



STADTREINIGUNG.HAMBURG

DER BESTE MÜLL IST KEINER

„Deshalb landet Altpapier in der blauen Papiertonne –
und wird zu Neupapier!“

Mach's wie Liza aus Lokstedt: Nutze die blaue Altpapiertonne!



STADTREINIGUNG.HAMBURG

Papier

www.stadtreinigung.hamburg