

# MieterJournal

## Wohnungseinbruch Wie Mieter sich schützen können



Stadtteil-Rundgang: Ottensen  
Porträt: Monika Böhm, Wohnungsbaugenossin  
Mietrecht: Schönheitsreparaturen

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Dipomat



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](http://www.bodespedition.de)

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.uts-sellenthin.de](http://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](mailto:info@bauerumzug.de) · [www.bauerumzuege.de](http://www.bauerumzuege.de)

## Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

**040 - 209 77 164**

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

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

**040 / 329 61 679**

AOS Schlüsseldienst Hamburg  
Inh. Pierre Thoß  
Rentzelstrasse 14  
D-20146 Hamburg  
[www.schluesseldienst.hamburg](http://www.schluesseldienst.hamburg)

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

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen  
und Leser,



„Miete frisst Haushaltseinkommen. Deutsche Großstädte für Familien kaum bezahlbar“, diese zutreffende Nachricht wurde Mitte August in den Medien heiß diskutiert. Dabei handelt es sich nicht um ein neues, sondern ein altes, allerdings immer dringender werdendes Problem, das vom Mieterverein zu Hamburg seit Jahren angeprangert wird: Die rasant steigenden Mieten in Hamburg sind für immer mehr Mieterhaushalte unbezahlbar.

Auch wenn der Hamburger Senat einige der von uns geforderten Maßnahmen zur Begrenzung der Mieten auf den Weg gebracht hat – zu einer spürbaren Entlastung hat das leider nicht geführt. Dies bestätigt auch die Analyse des nicht gerade als Mieter-Sprachrohr bekannten Portals Immowelt. Demzufolge treiben die hohen Neuvertragsmieten in den deutschen Großstädten mittlerweile jede zweite Familie an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit.

Wie prekär die Lage gerade für Familien in Hamburg und in den anderen Großstädten ist, zeigt die durch das Portal ermittelte monatliche Belastung durch die Gesamtmiete der nach Berufsabschluss unterteilten Haushalte. Die als kritisch angesehene monatliche Belastungsgrenze von 30 Prozent des Gesamteinkommens wird in Hamburg von Haushalten, die einen akademischen Abschluss besitzen, mit 27 Prozent nur knapp unterschritten. Haushalte mit anerkanntem Berufsabschluss müssen demgegenüber schon 36 Prozent ihrer Einkommen für die Miete aufbringen. Besonders hart trifft es diejenigen ohne Berufsabschluss. Die Mietbelastung die-

ser Haushalte liegt bei 45 Prozent und mehr.

Man könnte fast alten Zeiten nachtrauern, wenn man in das 22. Heft der Statistik des Hamburgischen Staates für das Jahr 1901 blickt, in dem der Anstieg der Miete im Verhältnis zum Einkommen der unteren Einkommensstufen von 19,81 Prozent im Jahr 1868 auf 24,67 Prozent im Jahr 1901 belegt wird. Aus dieser Zeit stammt wohl auch die Regel, dass ein Mieterhaushalt nur dann als solvent angesehen wird, wenn die Miete nicht höher als der Wochenlohn ist. Mehr als 120 Jahre später hält sich kaum jemand daran, weil mittlerweile nicht einmal der Wochenlohn eines Akademikerhaushalts mit Kindern reicht, um die Monatsmiete zu bezahlen.

Auch wenn in der Hansestadt bundesweit die meisten Sozialwohnungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl gebaut werden, reicht das offenbar nicht aus. Durch Ablauf der Preisbindung geht die Zahl der geförderten Wohnungen weiter zurück. Hamburgs Mieterinnen und Mieter haben es in der Hand, für eine positive Wende auf Landesebene zu sorgen, indem sie die beiden Volksinitiativen gegen Bodenspekulation und für günstige Mieten (siehe Seite 26) bis zum 18. Oktober mit ihren Unterschriften unterstützen. Weil das alleine den Anstieg der Mieten nicht verlangsamen wird, müssen die Bestands- und Neuvertragsmieten durch den Bundesgesetzgeber wirksam und verfassungskonform begrenzt werden.

**Ihr Siegmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## „Mieten in Hamburg kaum noch bezahlbar“

## Unterstützen Sie die Volksinitiativen!

### Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Caroline Rühmann; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (3): (Rote) Flora; Meldungen; Wussten Sie ... ?

### Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Report Wohnungseinbruch
- 9 Interview zum Titelthema mit Rüdiger Voss, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (14): Ottensen
- 12 Washingtonhöfe in Horn
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (2): Trockenwohnen
- 14 Neues zum Thema Schimmel

### Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Urteile zum Thema Heizen
- 22 BGH-Urteile, Folge 69
- 24 Streit um Schönheitsreparaturen

### Politik & Wohnen

- 25 Unseriöser Großvermieter: Vonovia
- 26 Volksini „Keine Profite mit Boden & Miete“: Jede Unterschrift zählt!
- 27 Serie „Behördliche Dienststellen“ (3): Hilfe bei Wohnungsmängeln

### Vermischtes

- 28 Das Porträt: Monika Böhm, Chefin der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften
- 29 Buchtipps: Hamburg literarisch; Checkliste: Neuer Mietvertrag
- 30 Buchtipps: Monika Lühmanns Blankenese
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



#### Titelbild

Wohnungseinbruch.  
Foto: Pixabay/  
Montage: Scheerer

# LESERBRIEF

## BETRIEBSKOSTEN

„Wehe denen, die ein Haus zum anderen bringen und einen Acker an den anderen rücken, bis kein Raum mehr da ist und ihr allein das Land besitzt.“  
Jesaja 5,8

Sehr geehrte Damen und Herren,

obenstehendes Zitat aus der Bibel (!) sei den „Gierschlünden“ ins Stammbuch geschrieben. Einige wird es nicht interessieren, sie fühlen sich erhaben über Zeit und Raum, einige haben vielleicht mehr Hirn und denken mal darüber nach. Vielleicht mögen Sie es in *MieterJournal* veröffentlichen?

Ihr treues Mitglied  
Gwendolin G.

## ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau G.,

gerne komme ich Ihrer Bitte nach, das Schreiben mit dem Bibelzitat unserer Leserschaft zugänglich zu machen. Dies umso mehr, weil es sich nicht nur um eine religiöse Sichtweise zum Grund und Boden handelt, sondern um eine bis heute nicht hinreichend gelöste Frage der sozialen Gerechtigkeit. Kein Geringerer als Adolf Damaschke, einer der führenden Köpfe der Bodenreformbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Deutschland, hat in seinem Standardwerk „Die Bodenreform“ unter anderem auch die von Ihnen erwähnte Bibelstelle bemüht, um den Zusammenhang zwischen der Überwindung der sozialen Not und einem gerechten Umgang der Gesellschaft mit Grund und Boden anschaulich darzulegen und Reformen einzufordern.

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](mailto: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.

(vs) Im Laufe der Jahre hat Caroline Rühmann in viele Arbeitsbereiche hinein geschnuppert, um den passenden Beruf für sich zu finden. Nach verschiedenen Jobs erhielt sie schließlich die Möglichkeit, den Beruf der Kauffrau für Büromanagement zu erlernen – sie konnte ihr Glück kaum fassen! In ihrer Lehrzeit kam sie auch mit Gesetzen und Bestimmungen in Berührung und fand die Thematik sehr interessant. Kurz nach dem Abschluss ihrer Ausbildung wechselte sie zum Mieterverein zu Hamburg – nach einigen Umwegen hatte sie endlich ihren Platz gefunden: „Ich freue mich jeden Tag auf neue Herausforderungen und die Arbeit mit meinen tollen Kollegen.“

### Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Dass ich immer wieder etwas dazu lerne. Das Mietrecht bietet sowohl beruflich als auch privat viel Gesprächsstoff. Früher war mir nicht bewusst, wie spannend und umfangreich dieses Thema ist.

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

Zuletzt habe ich „Die Akte Jane“ gesehen. In dem Film verwirklicht eine Frau ihren Traum und übersteht das brutale Ausbildungsprogramm der US Navy Seals. Jeder kann sein Ziel erreichen. Begeistert hat mich auch „Das Experiment“. Robin Cook schildert in diesem Roman das grausame Schicksal einer als Hexe verbrannten Frau und verwickelt eine Nachfahrin in ein pharmakologisches Experiment.

### Es ist Feuertalarm, was retten Sie mit zwei Händen?

Meine Tasche mit Häkelnadeln und der Wolle. So bin ich weiterhin gut beschäftigt und kann andere Menschen mit meinen Decken und Plüschtieren glücklich machen.

### In welchem Land würden Sie gerne leben?

Japan, da es mich schon als Kind zu diesem Land hingezogen hat. Die landschaftlichen Bilder haben mich verzaubert und das Essen hat mich in seinen Bann gezogen. Dorthin will ich unbedingt mal reisen.

### Sind Sie abergläubisch?

Ein bisschen schon. Es macht mir zwar nichts aus, einer schwarzen Katze zu begegnen; ganz im Gegenteil – die darf gern zum Kuschneln kommen. Aber wenn ich Salz verschütete, werfe ich mir sicherheitshalber immer eine Prise über die Schulter ...



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: 5. Oktober, 2. November und 7. Dezember

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

## Meldungen

### **HAMBURGS MIETEN STEIGEN WEITER**

(chy) Die Miete bei neu abgeschlossenen Verträgen betrug im ersten Quartal 2020 durchschnittlich 13,45 Euro pro Quadratmeter. Zu diesem Ergebnis kommt die jährliche Wohnungsmarkt-Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor. Sie liegt damit um mehr als 55 Prozent über dem Durchschnittswert von 8,66 Euro des aktuellen Hamburger Mietenspiegels. Gegenüber dem Vorjahr sind die Neuvertragsmieten somit doppelt so schnell wie die Inflationsrate gestiegen. Im Hamburger Umland erhöhten sich die Neuvertragsmieten nach der Untersuchung um 3,2 Prozent auf 9,56 Euro. Damit ist der Mietenanstieg in den Nachbarkreisen höher als in der Hansestadt.

### **VOLKSBEGEHREN IN BAYERN GESCHEITERT**

(chy) Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat am 20. Juli 2020 entschieden, das Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“ nicht zuzulassen, weil die Mietpreisregelungen im Gesetzesentwurf der Initiatoren mit den bundesrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar seien. Damit scheinen sich die vom Mieterverein zu Hamburg schon frühzeitig zu einem „landesrechtlichen Mietendeckel“ in Hamburg geäußerten Bedenken zu bestätigen. Nun richtet

sich die gesamte Aufmerksamkeit auf die zum „Berliner Mietendeckel“ ausstehende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Das Gericht wird dann letztinstanzlich zu entscheiden haben, ob und wie die Länder ohne eine bundesgesetzliche Ermächtigung das Mietpreisrecht regeln dürfen.

### **MIETPREISBREMSE BIS JUNI 2025 VERLÄNGERT**

(chy) Der Hamburger Senat hat die vom Mieterverein zu Hamburg geforderte Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Rechtsgrundlage dafür ist das erst im April 2020 in Kraft getretene Bundesgesetz, das den Ländern erlaubt, im Verordnungsweg die Mietpreisbremse zu erlassen. Der rot-grüne Senat hat gegen den Widerstand der gesamten Wohnungswirtschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Als einzige der außerdem in der Bürgerschaft vertretenen Parteien hat Die Linke die Verlängerung der Mietpreisbremse unterstützt.



Illustration: Scheerer

## Wussten Sie ...

... dass die **Straße Große Freiheit ursprünglich nichts mit Vergnügungen und allerlei Lustbarkeiten zu tun hatte?**

(rs) Vielmehr war damit die Gewerbefreiheit gemeint, die es in Altona gab. Die Große Freiheit gehörte da noch zu der seinerzeit selbstständigen Stadt, in der Handwerker keiner Zunft angehören mussten wie in Hamburg, um ihren Beruf ausüben zu können. Und Zünfte nahmen nicht jeden auf. Von daher herrschte in Altona die „Große (Gewerbe-)Freiheit“. Noch heute zeigen alte Grenzsteine (Foto) an, wo Altona endete und Hamburg begann. Die Hansestadt ist voller absonderlicher Straßennamen, über die sich Touristen amüsieren. Und auch Einheimische rätseln, warum etwa das „Schulterblatt“ so heißt. Hat sich hier jemand mal die Schulter ausgereckt? Nein! Der Legende nach bestellte ein Kneipenwirt im 17. Jahrhundert bei einem Seemann das Schulterblatt eines Wals. Dieses hingte der Kneipier als Wahrzeichen vor seine Gaststätte, sodass sich alsbald die Bezeichnung „Bey dem Schulter Blat“ einbürgerte. Erst ab 1841 erfolgte die Umbenennung in „Schulterblatt“.



Foto: stahlpress

### hamburger bauhefte (3):

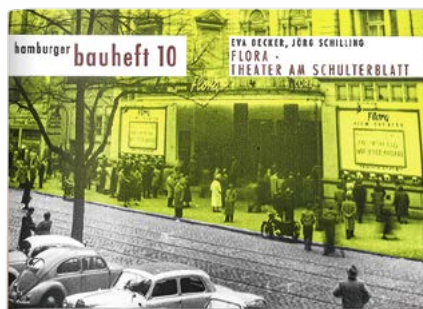
## „Dora, komm in die Flora“

(vs) Streng kulturhistorisch betrachtet komme der Flora keine besondere Bedeutung zu, urteilt der Herausgeber Jörg Schilling: „Es sind typische Gründerzeitbauten, deren Neorenaissance-Fassaden nur rudimentär erhalten sind.“ Nach Brand und Teilabriss handle es sich bei dem Hot-

spot im Schanzenviertel eher um eine „Ruine“.

Dabei kann das am 2. Juni 1889 eröffnete Gesellschafts- und Concerthaus Flora auf eine glanzvolle Vergangenheit zurückblicken. Die Flora sei einst ein „überregional bekannter Ort der Unterhaltungskultur“ gewesen, schreibt Historikerin Eva Decker. Das Variétéprogramm bestritten lokale Größen wie die Gebrüder Wolf, später komponierte der „Vater der Berliner Oper“ Paul Lincke für den Tempel der leichten

Muse den Marsch „Dora, komm in die Flora“. Noch vor dem Zweiten Weltkrieg sangen dort Hans Albers, Johannes Heesters und Zarah Leander. Auch nach 1945 traten in dem Haus, das die Bombenangriffe halbwegs unbeschadet überstanden hatte, gelegentlich renommierte Künstler auf. Von 1953 bis 1964 diente es als Kino und beherbergte anschließend das Kaufhaus „1000 Töpfe“. Ein Abstieg auf Raten.



Seit November 1989 ist das ehemalige Variété-Theater am Schulterblatt besetzt. Den einen gilt die „Rote Flora“ als Bollwerk gegen Gentrifizierung und Kapitalismus, konservative Kritiker verorten dort Anstifter für Krawalle und würden das linksalternative Zentrum am liebsten räumen lassen.

Eva Decker, Jörg Schilling, hamburger bauhefte 10, Schaff-Verlag, Hamburg, 52 Seiten, 8 Euro

# „Flipper“ – guter Freund der Einbrecher

Weniger Wohnungseinbrüche in Hamburg, doch Prävention ist weiter angesagt



Von Volker Stahl

**Der Bewohner ist nicht daheim, eine Fensterscheibe klirrt, eine dunkle Gestalt huscht durch die in Sekunden geöffnete Terrassentür in das Haus und verlässt es nach wenigen Minuten mit der Beute wieder. Wem das passiert, der erleidet meist nicht nur einen materiellen Schaden, sondern hat auch psychisch damit zu kämpfen, dass jemand seinen ureigenen Schutzraum – die eigene Wohnung – verletzt hat. In Hamburg geschieht das so oder ähnlich täglich. 2015 wurden 9.006 Einbrüche in Wohnungen angezeigt, 2017 zählte die Polizei 5.769 und 2019 nur noch 4.313 Taten – nicht zuletzt ein Erfolg der „Soko Castle“.**

Wen es trotz sinkender Fallzahlen trifft, der fühlt sich in seiner Wohnung oft nicht mehr sicher. Die Opferschutzorganisation

unterstützt, damit sie sich eine ausreichende Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder anschaffen konnte“, berichtet der Bergedorfer Weiße-Ring-Mitarbeiter Werner Springer. Doch auch Einbruchsdiebstähle in Tiefgaragen und Fahrradkeller setzen den Betroffenen zu. Mietervereinsmitglied Maxim Brade aus dem Sonninpark (St. Georg) empört sich darüber, dass der Stellplatz für sein teures E-Bike nicht sicher ist: „Erst wurde mein Fahrrad gestohlen, dann Fahrradteile.“ Das Sicherheitskonzept sei nicht durchdacht, bemängelt Brade: „Das ist fatal. In fast alle Häuser des Sonninparks wurde inzwischen eingebrochen.“

## Traumatische Erfahrung

Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass Einbruchsoffer oft traumatisiert sind. Laut der Maguire-Corbett-Studie von 1987 berichteten 75 Prozent über Schlafstörungen, 46 Prozent verspürten Unruhe

weitere Studie aus dem Jahr 2013 damit, dass die Tat gleichzeitig einen „Einbruch in den individuellen und als sicher geglaubten Rückzugs- und Schutzraum“ (80 Prozent) darstellt und vom Verlust von Gegenständen mit ideellem (70 Prozent) und materiellem Wert (55 Prozent) flankiert wird.

## Erfolge der „Soko Castle“

Dass es in Hamburg zuletzt nicht mehr so viele Einbruchsoffer gab, liegt an der stärkeren Strafverfolgung dieses Delikts seit Einführung der Soko Castle. Die wurde zwar im Frühjahr 2018 in eine normale Dienststelle, das LKA 19 Castle, umgewandelt, verfügt aber weiterhin über eine Personalstärke von 40 Ermittlern, wie deren Chef Michael Neumann (57) betont. Gleich zu Beginn unseres Treffens an einem heißen August-Tag im sechsten Stock eines Bürogebäudes am Überseering (City Nord) wirft der Kriminalrat ein Stück



Um eine Tür zu öffnen, braucht man manchmal kein Spezialwerkzeug, sondern nur einen „Flipper“ aus Plastik.

Weißer Ring betreut beispielsweise eine Rentnerin, in deren Erdgeschosswohnung innerhalb von vier Jahren fünf Mal eingebrochen wurde, dreimal blieb es beim Versuch. Obwohl der Vermieter und die Seniorin selbst verschiedene Sicherungsmaßnahmen umgesetzt hatten, war ihre Angst so übermächtig, dass sie zunächst eine psychotraumatologische Erstberatung in Anspruch nahm. Da die Frau nur über eine geringe eigene Rente und eine kleine Witwenrente verfügte, übernahm die Hilfsorganisation die Kosten für einen Umzug. „In einem anderen Fall haben wir eine Mieterin finanziell

und Unsicherheit, 45 Prozent litten unter Verwirrtheits- und Unwirklichkeitsgefühlen, 38 Prozent stellten depressive Schübe fest. Weitere Symptome: Angst, Zittern, Gefühl des „Schmutzigseins“ oder der „Unreinheit“, Weinen, Appetitverlust, Kopfschmerzen.

Untersuchungen aus Deutschland bestätigen diesen Befund. Zwischen einem und zwei Drittel der jeweiligen Befragten fühlen sich durch einen Einbruch psychisch belastet – 30,8 Prozent in der Kilchling-Studie (1995), 61,7 Prozent bei der Bödiker-Segler-Studie (2009). Die hohe Betroffenheit erklärte eine

### Tipps zum Einbruchschutz:

- Achten Sie auf Ihre Umgebung
- Melden Sie auffällige Personen und Fahrzeuge der Polizei: Telefon 110
- Fenster und Türen verschließen, nicht nur ins Schloss fallen lassen
- Sichern Sie Ihr Haus/Ihre Wohnung gemäß Widerstandsklasse 2 (15 Minuten)
- Bewegungsmelder installieren
- Kletterhilfen nicht sichtbar am Haus lagern (Regentonne, Tisch, Stuhl, Leiter)
- Bei längerer Abwesenheit: Nachbarn bitten, täglich den Briefkasten zu leeren
- Zeitschaltuhren aufstellen
- Soziale Medien: In größeren virtuellen Gruppen keine Urlaubsbilder posten
- Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle aufsuchen
- Keine Bewegungsmelder in Griffhöhe anbringen



Plastik auf den Tisch. Das Teil sei fachgerecht aus einer Getränkeflasche herausgeschnitten worden, erklärt Neumann: „Ein sogenannter Flipper, der bei einem Einbruch zum Öffnen der Tür diene.“ Und schon sind wir mittendrin im Thema. Sein wichtigster Rat: „Beim Verlassen des Hauses die Tür immer abschließen und nicht nur ins Schloss fallen lassen.“ Sonst könne sie von einem Profi mit einem Plastikteil in Sekundenschnelle geöffnet werden – Flipper, der gute Freund der Einbrecher!

Am Vortag registrierte die Dienststelle vier Einbrüche, davor waren es elf. „Aktuell gibt es riesige Schwankungen“, sagt Neumann. Es scheint ganz so, als habe die Corona-Pandemie auch Ede Langfinger und dessen Zunft wuschig gemacht. Im Januar und Februar 2020 lagen die Fall-

zahlen noch höher als im Vorjahr, dann kam die Grenzschiebung: Viele Täter tauchten ab, die Einbruchszahlen gingen drastisch zurück. Ab März tendierten sie gegen null. „Vier bis sechs Wochen war ganz wenig los, seit August nähern sich die Zahlen wieder dem Vorjahresniveau“, berichtet Neumann.

Jeden Morgen um 9.45 Uhr treffen sich 20 bis 30 Polizeibeamte in einem Konferenzraum zur Lagebesprechung. Dann blitzen an einer elektronischen Tafel Sterne auf, die Einbruchversuche und vollendete Tatorte anzeigen – auch die im südlichen Schleswig-Holstein und in Nordniedersachsen. „Immer häufiger gehen bestens vorbereitete Frauen auf Einbruchstour. Oft sind sie noch minderjährig und werden in Hostels, Airbnb-Wohnungen oder

### Hier finden Sie Hilfe:

Interessierte finden auf den Webseiten [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) und [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de) Infomaterial zum Thema. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizei Hamburg (Landeskriminalamt Hamburg, Fachstab 33), Caffamacherreihe 4, 20355 Hamburg, ist telefonisch unter (040) 4286 70777 erreichbar, oder per E-Mail: [kriminalberatung@polizei.hamburg.de](mailto:kriminalberatung@polizei.hamburg.de).

Informationen zu Zuschüssen: [www.kfw.de](http://www.kfw.de), Tel. 0800 539 9002 (kostenfrei), Montag bis Freitag: 8 bis 18 Uhr

Alle Tätergruppen hätten es vor allem auf Bargeld, Münzen und Schmuck abgesehen, weiß Neumann. Würden Spielekonsolen oder kleine IT-Produkte entwendet, handle es sich meist um Jugend- oder Beschaffungskriminalität.

### Begehrt: Bargeld, Münzen und Schmuck

Jede reisende Bande hat eigene Vorlieben. So kommen die meisten aus dem südosteuropäischen Raum stammenden Einbrecher gerne über Gärten, Grünanlagen, Wanderwege, Balkone, zuletzt häufig in Blankenese. Der Anteil der Täter mit deutscher Staatsangehörigkeit beträgt 40 Prozent, reisende Tätergruppen sind für 60 Prozent der Taten verantwortlich. „Das ist aber nur das Hellfeld“, betont Neumann, denn nur rund acht Prozent der Einbruchdelikte werden aufgeklärt. Besonders die Stadtstaaten hätten erhebliche Probleme, den Tätern auf die Schliche zu kommen. Als nützlich bei der Verfolgung reisender Tür- und Fensterknacker hat sich die Zusammenarbeit mit den zuständigen Polizeistellen in den angrenzenden Bundesländern erweisen. „Wir schauen genau hin, was beispielsweise in Eidelstedt und im angrenzenden Halstenbek passiert“, sagt Neumann.

Die Einbrecherjagd ist auch ein Saisongeschäft: Werden die Tage kürzer, werden sie für Michael Neumann und sein Team länger. Dann beginnt für Hamburgs obersten Einbruchermittler die heißeste Phase im Jahr – im Herbst haben Einbruchdelikte Hochkonjunktur. „Demnächst erwarten

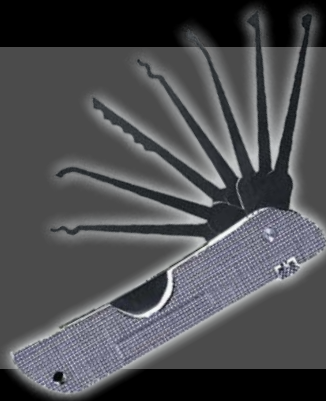


Die Kriminalpolizeiliche Beratung gibt Tipps zur Wohnungssicherung.

bei Verwandten untergebracht.“ Zuletzt waren Gruppen aus in Paris angesiedelten Familienverbänden in der Stadt. „Gut gekleidete und geschminkte Frauen, die moderne Taschen tragen“, so Neumann, „die jungen Frauen werden oft von Familien drangsalieren und so zu Einbrüchen gezwungen.“ Ihre Methode ist fast immer dieselbe: Sie gehen in die oberen Etagen von Mehrfamilienhäusern, wo sie in der Regel ungestört sind. Zuletzt waren solche Gruppen an der Alster, in Harvestehude und in Barmbek aktiv. Sie agieren mit Flippnern, Hebelwerkzeugen und Schlossziehgeräten.

### Einbrecher-Flaute durch Corona

Michael Neumann ist ein erfahrener Polizist, der sein 40-jähriges Dienstjubiläum schon einige Monate hinter sich hat. Ange-



wir einen signifikanten Anstieg der Zahlen um rund 30 Prozent“, konstatiert der Chef des LKA 19 Castle: „Kernzeit ist der November, das liegt an der Zeitumstellung.“

### **Kriminalpolizeiliche Beratung**

Während Michael Neumann die bösen Buben und Damen nach vollendeter Tat dingfest zu machen versucht, arbeitet sein Kollege Rüdiger Voss (50) daran, dass es gar nicht zu Einbruchsdiebstählen kommt. Der Kriminalhauptkommissar hat 31 Dienstjahre auf dem Buckel, seit acht Jahren ist er in der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Hamburg tätig. Sein „Geschäft“ ist die Prävention: „In Hamburg hat jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit, sich bei uns kostenfrei und produktneutral rund um das Thema Einbruchschutz beraten zu lassen.“ Nach Absprache eines Termins erfolgt in der Beratungsstelle in der Caffamacherreihe eine maximal 90-minütige Individualberatung.

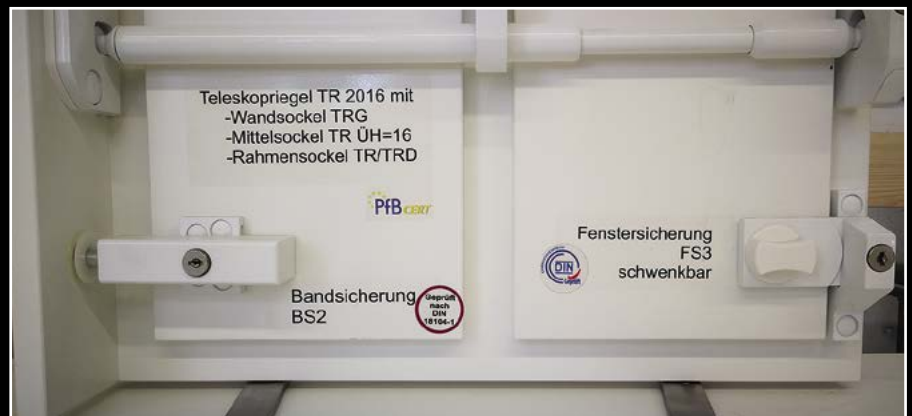
Im Beratungsraum der Dienststelle besteht die Möglichkeit, sich über mechanische oder elektronische Sicherungstechnik zu informieren. Dazu dient auch das sogenannte ‚Haus im Haus‘ mit einbruchhemmenden Fenstern und einer verbauten Einbruchmeldetechnik. „Man kann zum Beispiel Fotos, Planungsunterlagen oder auch Kostenvoranschläge mitbringen, die man mit dem sicherungstechnischen Fachberater ganz individuell durchsprechen kann“, erzählt Voss. Ziel der Beratung sei die Klärung des individuellen Schutzziels der Anfragenden, die Vermittlung der polizeilichen Empfehlungsstandards, die Erläuterung des Täterverhaltens und das allgemeine Aufräumen von Halbwahrheiten oder Filmwissen.

### **Mit Schraubendreher und „Kuhfuß“**

Voss kennt die Schwachstellen der meisten Häuser und Wohnungen genau: „Statistisch werden zumeist die gut erreichbaren Fenster und Terrassen- oder Balkontüren im Erdgeschoss oder Hochparterre angegangen. Die meisten Täter, circa 70 Prozent, hebeln mittels Schraubendreher oder ‚Kuhfuß‘ die Elemente auf. Etwa 20 Prozent greifen durch eingeschlagene Scheiben und öffnen über den Griff das Fenster oder die Tür.“ Genau das gilt es zu verhindern. Doch an welche

Firmen sollen sich Vermieter und Mieter wenden, wenn sie ihre Immobilie sichern möchten (zur Mieter-Situation siehe das Interview auf Seite 9)? Jedes Bundesland führt sogenannte Errichterlisten. Hamburg verfügt über Adresslisten von Firmen für

es aber auch bis zu 2.000 Euro werden, so Wengler: „Da gibt es große Unterschiede.“ Einige Beispiele: Ein Teleskopriegel kostet 200 Euro, ein Fensterschloss 210 Euro je Flügel, ein „Panzerriegel“ für die Wohnungs-



Anhand von Modellen werden hier die Funktionsweisen der Schließ-Systeme erläutert.

Mechanik, Einbruchmelde- und Überfalltechnik sowie Videotechnik. Diese Listen sind keine polizeilichen Empfehlungslisten, sondern dienen als erster Hinweis auf entsprechende regional aktive Fachfirmen.

Die Tischlerei Hermann Töpfer ist eine der Firmen auf der Hamburger Errichterliste. „In jedem Fall bedarf es bei nachträglichen Sicherungsmaßnahmen immer eines Vororttermins durch einen Sicherheitsberater“, sagt Philipp Wengler, Tischlermeister bei Töpfer, einem seit 75 Jahren bestehenden Unternehmen mit 50 Mitarbeitern. Die Lage der Wohnung, die Art der Sicherung, der Preis – all das seien wichtige Informationen, die der Berater benötigt, um den passenden Einbruchschutz anzubieten. „Es lässt sich nicht pauschalisieren, da jede Wohnung andere Angriffspunkte aufzuweisen hat“, so Wengler.

### **Wohnungssicherung kostet rund 1.500 Euro**

Hauptschwachstellen einer Wohnung seien meist Balkon- und Terrassentüren im Erdgeschoss, besonders die zur Hofseite gelegenen: „Da können Einbrecher meist in Ruhe werkeln“, sagt Wengler. Die Kosten für eine durchschnittlich große Wohnung mit der Sicherung der Wohnungstür, den Fenstern sowie der Balkon- oder Terrassentür bezifferte der Experte auf 900 bis 1.500 Euro. Mit Spezialwünschen könnten

eingangstür ist für circa 500 bis 550 Euro zu haben, dazu kommt die Umsatzsteuer. Einige Wohnungsbaugenossenschaften wie die Hamburger Lehrerbau gewähren ihren Mietern Zuschüsse von 25 Prozent der Kosten, maximal 500 Euro pro Wohnung. „Doch die meisten Leute kommen erst dann, wenn eingebrochen worden ist“, weiß Tischlermeister Wengler aus langjähriger Erfahrung. ■

### **Mietrechtlicher Rat:**

(eif) Mieter haben nach Abschluss des Mietvertrags keinen Anspruch auf eine Verbesserung des Einbruchschutzes – auch dann nicht, wenn bereits in die Wohnung eingebrochen worden ist.

Ist es zu einem Einbruch gekommen, haftet der Vermieter für die Instandsetzung des Wohnungsschlusses, der Wohnungseingangstür oder der Fenster. Für abhanden gekommene oder beschädigte Einrichtungsgegenstände ist der Vermieter hingegen nicht verantwortlich. Sofern eine Hausratversicherung abgeschlossen wurde, sollte diese zeitnah in Kenntnis gesetzt werden. Es empfiehlt sich, Quittungen und Belege von Wertgegenständen aufzuheben sowie Fotos anzufertigen, die im Fall der Fälle der Versicherung ausgehändigt werden können.





## Interview: Rüdiger Voss, Einbruchexperte der Polizei „Der Mieter trägt die Kosten“

**Kriminalhauptkommissar Rüdiger Voss erklärt im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl, wie guter Einbruchschutz funktioniert.**

### *Sind die meisten Wohnungen gut gesichert?*

Es gibt keine gesetzliche Pflicht zum technischen Einbruchschutz. Auch neue Fenster und Türen sind daher oft trotz moderner Energetik oder gutem Schallschutz nur unzureichend gegen Einbruch ausgestattet, obwohl hochwertige Elemente auf dem Markt zur Verfügung stehen. Einbruchschutztechnik kostet halt zumeist extra. Zudem funktioniert der technische Einbruchschutz nur bei entsprechend hoher Qualität, fachgerechtem Einbau und regelmäßiger Nutzung durch den Bewohner. Viele Wohnungen oder Häuser werden tagsüber beim Verlassen nicht mal abgeschlossen. Man zieht die Tür nur ins Schloss und glaubt, dass die Tür „zu“ sei.

### *Welche Wohnungen sind besonders gefährdet?*

Der beste Schutz vor Einbruchdiebstahl ist die erkennbare Anwesenheit des Bewohners. Folglich ist die häufige oder aktuelle Abwesenheit der Bewohner, eine geringe allgemeine Sozialkontrolle aufgrund der Lage des Objekts, die einfache und geschützte Erreichbarkeit von Fenstern und Türen und der allgemeine schlechte technische Standard der Fenster und Türen ein Indiz für ein gesteigertes Risiko für das eigene Heim. Eine allgemein gültige Regel für den Grad der Gefährdung besteht nicht, selbst die oft zitierte Nähe zu Autobahnabfahrten ist nicht immer schon ein Hinweis auf ein gesteigertes Einbruchrisiko.

### *Worauf müssen Mieter achten, wenn sie ihre Wohnung sichern möchten?*

Können Eigentümer von Haus oder Wohnung über den Schutzstandard noch selbst entscheiden, so sind Mieter auf die Zustimmung ihres Vermieters angewiesen. Lehnt dieser substanzverletzende technische Nachrüstungen ab, stehen viele Mieter vor dem Problem, beim Auszug auf den Rückbaukosten sitzen zu bleiben. Mieter können bei selbst vorgenommenen Veränderungen am Mietobjekt verantwortlich gemacht werden, wenn es im Mietvertrag oder durch das Mietrecht nicht anders geregelt ist. Lässt sich eine ausgehängte Zimmertür am Ende einer Mietdauer noch einfach wieder einhängen, ist das bei anderen Ein- oder Umbauten schon deutlich schwieriger. Die überwiegende Zahl der auf dem Markt erhältlichen nachträglichen mechanischen Sicherungstechniken, die der polizeilich empfohlenen Prüfnorm DIN 18104 entsprechen, machen substanzuelle Veränderungen wie Bohrungen an Fenstern und Türen erforderlich. Die kann man später nicht wieder „wegzaubern“.

Also sollten Mieter immer zunächst das grundsätzliche Einverständnis für den Einbau von nachträglichen mechanischen Sicherungstechniken einholen. Die Vereinbarung sollte schriftlich erfolgen, damit es beim späteren Auszug keine Unstimmigkeiten gibt.



Foto: stahlpress

### *Reagieren private Vermieter, Genossenschaften und Großvermieter unterschiedlich auf Anfragen zum Wohnungsschutz?*

Wir bekommen recht wenig Rückmeldungen, wie erfolgreich die Anfragen an Vermieter verlaufen. In Hamburg haben sich aber auffallend häufig Verantwortliche von Genossenschaften durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle zum Thema Einbruchschutz informieren lassen.

### *Gibt es Lösungen ohne Vermieterzustimmung?*

Es gibt Hersteller, die beispielsweise Fensterpanzerriegel oder Teleskopriegelstangen zur Absicherung von Fenstern oder Fenstertüren anbieten. Diese Riegel werden extra nicht auf dem Fenster verschraubt, sondern in die Laibung, also das Mauerwerk, eingesetzt. Man hat daher keine Schäden am Fenster und muss nach dem Rückbau nur den Putz ausbessern. Leider ist diese Sicherungsmöglichkeit aufgrund der individuellen baulichen Gegebenheiten vor Ort nicht immer umsetzbar.

### *Wie teuer sind Sicherungsmaßnahmen?*

Die Sicherung ist von so vielen Faktoren abhängig, dass eine seriöse Beantwortung ohne Betrachtung aller Rahmenparameter nicht möglich ist. In oberen Stockwerken von Mehrfamilienhäusern kann je nach Wohnsituation oftmals schon die Absicherung der Wohnungstür ausreichen. Habe ich dort aber in einer Mietwohnung nur „Papptüren“ mit Pappwänden, begehbare Dachflächen, altersschwache Fenster und bin ich zudem nie zu Hause, so kann eine verlässliche Absicherung auch schon mal fast unmöglich sein. Genau aus diesem Grund führt in der Regel kein Weg an unserer Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle vorbei. Der Handel möchte in der Regel verkaufen. Selbst wenn man dort eine fachlich gute technische Beratung findet, hat diese meist nicht den neutral polizeilichen „ganzheitlichen Ansatz“.

### *Wer trägt die Kosten?*

Der Mieter ist bei den Kosten eigenverantwortlich. Es kommt aber schon mal vor, dass sich der Vermieter an den Kosten der mechanischen Absicherung beteiligt oder sie im Idealfall komplett übernimmt. Bei der Übernahme der Sicherungskosten besteht allerdings auch das Risiko, dass dieser Umstand als Anlass für eine spätere Mieterhöhung genutzt wird.



## Stadtteil-Rundgang (14)

# Etwas Chaos, viel Geschichte

Mit Nicole Christiansen  
durch Ottensen



Seit 1878 ist die Buchhandlung Christiansen in Ottensen angesiedelt.

Von Folke Havekost

**Gerade reicht Nicole Christiansen einer Kundin *Rose Royal* über den Ladentisch, den neuesten Roman von Nicolas Mathieu. „Eine faszinierende Geschichte über eine Frau um die 50, die sich jeden Abend in die gleiche Bar setzt“, beschreibt die Buchhändlerin und scherzt: „Das könnte auch ich in Ottensen sein, nur dass ich in meiner Handtasche keinen kleinen Revolver mit mir trage ...“**

Dann nimmt sie sich Zeit, um uns ihr Ottensen zu zeigen. Die Christiansens sind mit ihrer Familienbuchhandlung am Spritzenplatz tief im Stadtteil verwurzelt. 1878 trifft Hinrich Friedrich Theodor Christiansen eine Entscheidung, die die Familie bis heute prägt. In der Bahrenfelder Straße 79 eröffnet der Urgroßvater des heutigen Mitinhabers Sönke Christiansen eine „Lehrmittelagentur“, in der es Schulbücher ebenso gibt wie in Spiritus eingelegte Reptilien.

### Bücher und Reptilien

Es ist eine günstige Zeit: Die Kinderarbeit in Fabriken wird gerade verboten. Ganz in der Nähe ist in der Rothestraße gerade eine Schule gebaut worden, denn die Schülerzahlen steigen noch stärker an als die Gesamtbevölkerung, die durch die rasche Industrialisierung bald höher sein wird als die heutigen rund 35.000 Bewohner. An der Schwelle zum 20. Jahrhundert leben 38.000 Menschen in Ottensen, das wenige Jahrzehnte zuvor noch ein beschauliches Dorf gewesen ist.



Doris Waschke-Balz, „Ottenser Torbogen“. Die Bronze ist ein inoffizielles Wahrzeichen Ottensens auf dem Spritzenplatz.

„Ottensen hat keine einheitliche Bebauung wie etwa Eppendorf, hier ist alles etwas chaotisch“, schildert Christiansen die Entwicklung: „An der kleinteiligen Bebauung sieht man noch, wie viel enger und ärmlicher man hier früher gelebt haben muss.“ Dann zeigt sie auf eine „Ottenser Nase“. So heißt die schmale Bauform an vielen Straßenecken, an denen die Häuser spitz zulaufen, damit auch der letzte Meter vom Grundstück noch bebaut werden kann.

### Bauform „Ottenser Nase“

Die Schule an der Rothestraße gibt es immer noch, die Industriegebäude sind in die Nachnutzungsphase eingetreten.



Alma-Wartenburg-Platz: Essen, trinken, shoppen, feiern. Hier geht alles.

„Viele ehemalige Fabrikgebäude sind zu schicken Wohnungen umgebaut worden“, erzählt Christiansen und führt uns zunächst in die Fette-Höfe in der unmittelbaren Nachbarschaft. An die Stelle einer alten Maschinenfabrik für Präzisionswerkzeug, die im Zweiten Weltkrieg als „Rüstungsbetrieb erster Ordnung“ auch Zwangsarbeiter beschäftigte, sind in einem Wohn- und Gewerbehof gut zwei Dutzend Eigentumswohnungen getreten, die 2014 für rund 5.000 Euro pro Quadratmeter über den Maklertisch gingen.

### Wandel zum Szeneviertel

Pittoresker geht es rund um die Alte Druckerei in der Hinterhof-Adresse Bahrenfelder Straße 73d zu. Im Souterrain betreibt Musikprofessor Herbert Bruhn das „WeinKlang“, in dem neben guten Tropfen auch „traumhafte klassische Konzerte“

stattfinden, wie uns Christiansen verrät. Stammgast ist das Trio atemporal mit seinen Flamenco-Gitarren. Das Zeisekino ist wie die Fabrik ein Beispiel kultureller Nachnutzung. Während bei Theodor Zeise bis 1979 Schiffsschrauben hergestellt wurden, produzierte die Fabrik Munition.

Auch das Stadtteilzentrum Motte ist ein Resultat aus der kulturellen Aufbruchzeit der 1970er-Jahre, in der Ottensens Wandel vom Industriestandort zum Szenestadtteil langsam einsetzte. „Motte“ leitet sich von Mottenburg ab, dem alten, durchaus traurigen Spitznamen Ottensens. Viele Arbeiter erkrankten in der Hochphase der Industrialisierung aufgrund der schlechten Lebensverhältnisse an Tuberkulose. Sie bekamen „die Motten“, wie es im Volksmund hieß.

Am Hühner- und Honighof der Motte vorbei, nähern wir uns der Christianskirche. Das Licht, das durch die großen Rundbogenfenster dringt, scheint auf eine leere Stuhlgruppe, die im Kirchenraum steht. Die Organisatoren des Kulturfestivals Altonale haben gerade getagt – unter Beobachtung des imposanten Taufengels, der von der goldbestrichenen blauen Decke hängt.



Die Motte: Das Kulturzentrum an der Mottenburger Straße bietet verschiedene Veranstaltungen an.

Wenn die Buchhandlung Christiansen Lesungen durchführt, für die sie selbst zu klein ist, dann werden die Autorinnen und Autoren in die Kirche gebeten. Der Deutsche Buchpreisträger Saša Stanišić stellte sein Werk dort ebenso vor wie der Grünen-Chef Robert Habeck. Selbst der publikumsscheue



Schon in den 1980er-Jahren wurde das Gebäude der ehemaligen Schiffsschraubenfabrik saniert. Es beherbergt neben kleinen Läden das Zeisekino und die Bücherhalle.

Schriftsteller Robert Seethaler ließ sich überzeugen, im Ottenser Gotteshaus zu lesen. Der dem dänischen König gewidmete Barockbau von 1738 passte aber auch gar zu gut zu Seethalers Roman *Das Feld*, in dem Tote auf einem Friedhof von ihren Leben erzählen.

Wir spitzen die Ohren, doch zumindest für uns bleiben Friedrich, Meta und Johanna Klopstock stumm. Der Dichter (1724-1803), der lange in Altona lebte, liegt vor der Christianskirche mit seinen beiden Ehefrauen unter der „Klopstocklinde“ begraben. „Die Linde hat er noch selbst pflanzen lassen“, erzählt Christiansen: „Ich liebe solche Tradition. Die Geschichte, die wir hier haben, gibt auch Kraft in Zeiten, in denen es nicht so gut läuft.“

Etwa, als 1995 eine große Buchhandlungskette ins frisch eröffnete Einkaufszentrum Mercado zog und der ältesten Familienbuchhandlung Hamburgs Konkurrenz machte – und das, nachdem Nicole und Sönke Christiansen gerade ein Jahr zuvor aus Berlin nach Ottensen gezogen waren, um das Geschäft in vierter Generation zu übernehmen.

**Buchladen in vierter Generation**

War es eigentlich schwierig, sie vom Umzug aus der Hauptstadt zu überzeugen? „Mein Mann Sönke hat mir Ottensen in den schönsten Farben gezeigt“, berichtet Nicole Christiansen: „Ein sonniger Tag, draußen war Markt und dann der Altonaer Balkon ... da habe ich schon angefangen, mich in den Ort zu verlieben.“

Die Liebe zum Ort hielt und hat Bestand. „Man kann hier Dinge anstoßen, man findet Leute, die sich engagieren“, schildert die zweifache Mutter: „Es gibt hier eine starke Bewegung, wenn etwas nicht so läuft, wie man es gerne möchte.“

Der Streit um autofreie Zonen im verwinkelten Stadtteil hat den Grünen nicht geschadet. Bei der Bürgerschaftswahl im Februar liefen sie mit 38 Prozent der Stimmen klar vor SPD (27) und Linken (19) ein. Die CDU wäre mit 4,9 Prozent in einer „Ottenser Bürgerschaft“ ebenso wenig vertreten wie alle anderen Parteien.

**Gentrifizierung: Senioren ziehen weg**

Das Engagement und der Einfallsreichtum, mit dem die Christiansens ihr Geschäft fürs 21. Jahrhundert aufstellten, wurde 2014 mit dem erstmals vergebenen Hamburger Buchhandlungspreis honoriert. Als Kultursenatorin Barbara Kisseler anrief, um die frohe Botschaft



Die Ottenser Nase. Die schlanke Bauform der Gebäude hatte den Vorteil, auch kleine Flächen bebauen zu können.

zu verkünden, weilte Nicole Christiansen gerade in Rom. „Als wir zurück in Hamburg waren, hat sie sich dann mit uns getroffen und mehrere Stunden mit uns unterhalten“, schwärmt Christiansen noch heute von der 2016 verstorbenen Senatorin.

Die Christiansens halten ihren Platz in Ottensen, doch das gilt angesichts der voranschreitenden Gentrifizierung nicht für jeden. „Viele ältere Kunden sagen mir kurz vor ihrer Pensionierung, dass sie wegziehen müssen, weil sie sich Ottensen dann nicht mehr leisten können“, berichtet Nicole Christiansen bei einem abschließenden Getränk im „Schmidtchen“, dem Café des Altonaer Museums: „Es gibt hier nur wenige kleine und altersgerechte Wohnungen zu vernünftigen Preisen.“

Ihr Wunsch lautet: „Jeder sollte sich Ottensen leisten können. Schon, damit es nicht so seelenlos wird wie Berlin-Mitte.“



Aus Ottensen nicht wegzudenken: Die Fabrik ist eine Institution. Dort finden Musikveranstaltungen statt und werden Märkte ausgerichtet.

**Ottensen in Zahlen**

Einwohner: 35.585  
 Fläche: 2,8 km<sup>2</sup>  
 Bev. mit Migrationshintergrund: 26,9 %  
 Wohnungen: 19.662  
 Sozialwohnungen: 1086  
 Personen pro Haushalt: 1,7  
 Ø Wohnungsgröße: 70,6 m<sup>2</sup>  
 Ø Miete (Neuabschluss): 16,15 Euro/m<sup>2</sup>

(Quelle: Statistikamt Nord, Capital)

# Sozialwohnungen mit Fußbodenheizung

Washingtonhöfe in Horn:  
Nach Teilabriss und Neubau verfügt das Quartier jetzt über 400 Wohnungen

Von Reinhard Schwarz

**Alexander Schütze (31) aus Krefeld hat endlich eine Wohnung gefunden – in den Washingtonhöfen der SAGA im Stadtteil Horn. In Hamburg absolviert der gelernte Anlagenmechaniker eine Ausbildung zum Meister. 53 Quadratmeter groß ist sein neues Zuhause. „Ich bin zufrieden und glücklich“, schwärmt der Neumieter nach drei Monaten auf Wohnungssuche. Voraussetzung für den Mietvertrag war ein Paragraf-5-Schein, denn die 294 mit öffentlichen Mitteln finanzierten Einheiten sind Sozialwohnungen.**

Der Stadtteil im Osten Hamburgs hat nicht den besten Ruf. „Billstedt, Hamm und Horn schuf der liebe Gott im Zorn“, ätzte einst der Volksmund. Und wer schuf dann die Washingtonhöfe? SAGA-Geschäftsstellenleiter Stefan Henze, zuständig für Hamm, Rothenburgsort und Horn, zeigt sich angetan von dem Projekt Washingtonhöfe. Er führt bereitwillig durch die vier- bis fünfstöckigen Häuserblocks und berichtet von den Problemen bei der Umsetzung des Bauvorhabens. Denn zunächst musste der Altbestand aus den 1930er-Jahren abgerissen werden.

Doch wo sollten die bisherigen Bewohner bleiben? „Wir mussten für jeden Mieter eine Ersatzwohnung finden und die Betroffenen davon überzeugen, dass das Projekt sinnvoll ist. Das war ziemlich aufwendig.“ 134 Mieter bezogen Ersatzwohnungen. Alle hatten ein Rückkehrrecht. Doch nicht alle wollten zurück. „Etwa die Hälfte der Altm Mieter sagte: Ich

bleibe jetzt hier.“ Zuvor hatte die SAGA bereits 90 weitere Wohnungen des Ensembles umfangreich modernisiert, sodass jetzt am Standort insgesamt 400 moderne Wohnungen unterschiedlicher Größen entstanden sind. „Die verfügbare Wohnfläche hat sich von ehemals rund 10.000 Quadratmetern auf mehr als 18.500 erhöht“, rechnet Henze vor und betont: „Ohne weitere Versiegelung des Bodens.“

Seit Dezember 2019 wohnt Diana Urban (64) in den Washingtonhöfen. „Mir gefällt es hier sehr gut“, sagt die Rentnerin, die vorher in Hessen lebte. „Meine Tochter und ihr Lebenspartner wohnen in Dulsberg, deshalb bin ich nach Hamburg gezogen. Und dann ist auch noch die Miete sehr günstig.“ Das ist sie tatsächlich: Die Kaltmiete liegt bei etwa 6,20 Euro pro Quadratmeter, hinzu kommen Betriebskosten von zwei bis 2,50 Euro. Von solchen Mieten träumen viele verzweifelt Suchende nur. Günstige Mieten sind das eine, menschliche Kontakte das andere. So hat kürzlich die benachbarte Timotheusgemeinde die Neumieter mit einem Brief und einem kleinen Geschenk begrüßt, berichtet Pastor Holger Beermann. Das geplante Begrüßungsfest musste in Zeiten von Corona ausfallen.

Sein Unternehmen sei bemüht, auch Menschen mit Vermittlungsproblemen eine Wohnung zu vermieten, um Obdachlosigkeit zu verhindern, betont SAGA-Sprecher Gunnar Gläser: „Unser Ziel ist die ausgewogene Durchmischung unserer Wohnquartiere. Die Geschäftsstellen leisten einen Beitrag dazu.“ Henze erläutert, dass in seinem Zuständigkeitsbereich jährlich mehr als 100 Betroffene mit Dringlichkeitsschein eine Wohnung bekommen.

Großen Wert legte das Unternehmen bei der Planung auf die Energieeinsparung. „Die alten Häuser hatten einen Jahresenergieverbrauch von bis zu 320 Kilowatt“, so der Geschäftsstellenleiter. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr liege jetzt nur noch bei etwa 50 Kilowatt. Möglich wurde die Einsparung durch Außendämmung sowie durch den Einsatz von Leichtbetonsteinen mit eingelagerten Luftporen („Ytong“), die sehr gut isolieren. Und durch hochwertigen Vollklinker, der im Sommer kühlt und im Winter die Wärme zurückhält. „Zudem reflektieren die dreischichtigen Fenster im Sommer die Sonne und verhindern im Winter, dass Wärme nach draußen abfließt.“ Und, sonst nicht unbedingt üblich für geförderte Projekte: Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung.

Beim Rundgang passiert es: Ein Parterremieter beschwert sich bei Henze über die darbenenden Pflanzen, die ihre Köpfe hängen lassen. Die angelegte Hecke soll später einmal die Veranda vor neugierigen Blicken schützen. Die Ursache für die kränkelnden Sträucher bleibt unklar. Sind es die Hitze und die Trockenheit? Henze verspricht, sich um das Problem zu kümmern. Zugleich wird deutlich, dass die Erdgeschossmieter auf ihren ebenerdig angelegten Veranden den neugierigen Blicken der Passanten ausgesetzt sind, vor allem zur Hauptstraße Washingtonallee hin. Das lasse sich nicht vermeiden, so Henze, die Parterrewohnungen seien ebenerdig angelegt, „um die Barrierefreiheit zu gewährleisten“. Entsprechend sind auch die vier- bis fünfgeschossigen Häuser alle mit einem Aufzug ausgestattet. Alles hat eben seinen Preis. ■

Washingtonallee, Ecke Stengeletwiete:  
Die Architektur der Washingtonhöfe ist nicht unbedingt revolutionär, aber funktionell, den Bedürfnissen der Mieter und der Klinker-Umgebung angepasst.  
Foto: Schwarz



Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (2)

## Schwindsucht gab's gratis dazu

Durch „Trockenwohnen“ konnten Bedürftige im Zeitalter der Industrialisierung Miete sparen – auf Kosten ihrer Gesundheit

Von Volker Stahl

„Dafür blechen wa keene Miete, und die Schwindsucht jibts gratis zu!“, sagt ein sogenannter Trockenmieter in Hans Falladas Roman „Ein Mann will nach oben“. Ein neu gebautes Mietshaus binnen weniger Monaten durch pure Anwesenheit „trocken“ zu wohnen, war ein Phänomen der Industrialisierung. Oft konnten mittellose Familien in den rasant wachsenden Großstädten des Deutschen Reichs nur so Obdachlosigkeit vermeiden.

„Der glänzende Aufschwung, den die deutsche Volkswirtschaft am Ende des vorigen Jahrhunderts erlebte, hat eine sehr traurige Kehrseite; die Verschärfung der Wohnungsfrage, die Wohnungsnot“, konstatierte Carl Johannes Fuchs in seinem 1917 publizierten Werk über „Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege“.

Diese Not hatte eine Vorgeschichte. Während die Industrialisierung und die damit verbundene Verelendung zahlreicher Arbeiter und Tagelöhner in England bereits in den 1830er-Jahre eingesetzt hatte, war Deutschland spät dran. Erst das Ende des deutsch-französischen Kriegs und die Gründung des Deutschen Reichs 1871 gaben wichtige Impulse für die Industrialisierung, die auch hier zu einer Verstädterung führte. Menschenmassen strömten auf der Suche nach Arbeit in die Metropolen und beanspruchten Wohnraum. Allein zwischen 1870 und 1910 wuchs der Anteil der Großstädter an der Gesamtbevölkerung von 4,8 auf 21,3 Prozent – binnen knapp zwei Generationen entwickelte sich Deutschland so von einem Agrarland zu einem Industriestaat.

In Hamburg setzte die Boomphase erst im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts ein. Der Bau zahlreicher Fabriken, die Errichtung des Freihafens, der Aufschwung des Güterumschlags und der Reedereien brachten in der traditionellen Handelsmetropole ein rasantes Wachstum von Industrie und Handwerk mit sich, das die Landbevölkerung magnetisch anzog: 1880 waren in rund 600 Betrieben nur 18.000 Arbeiter beschäftigt, zu Beginn des Ersten Weltkriegs waren es 115.000 Werk tätige in 5.000 Unternehmen. Zwar arbeiteten zu diesem Zeitpunkt fast 50 Prozent der Arbeitnehmer in Industrie und Handwerk, doch politisch gaben immer noch die alten Eliten, die Repräsentanten des Handels und der Schifffahrt, den Ton an. Und die scherten sich nicht um die zunehmende Zahl der im Elend Lebenden, was die rücksichtslos durchgeführte Umquartierung von 20.000 Menschen aus den unteren Schichten aus der heutigen Speicherstadt in damals weit entlegene Quartiere belegt.

Die Schaffung neuer Viertel löste einen Boom im Mietwohnungsbau aus. Doch die Siedlungen in den nun entstehenden Arbeiterhochburgen Eimsbüttel, Eppendorf und Barmbek boten nicht allen Wohnungssuchenden Platz. Die Folgen waren verheerend: Nicht nur die Wirtschaft expandierte, sondern auch das soziale Elend. Die neu entstandene



städtische Arbeiterklasse litt unter permanentem Wohnungsmangel und überhöhten Mieten, sodass das Trockenwohnen für viele die einzige Möglichkeit war, eine Bleibe zu finden. Dies allerdings meist nur von kurzer Dauer.

Die in der Hansestadt entstehenden Mietkasernen wurden meist im Eilverfahren unter Verwendung des billigen Kalkmörtels errichtet, der bei der Aushärtung viel Wasser freisetzt. Die vor der regulären Vermietung eigentlich erforderliche mehrmonatige Trocknungsphase wurde oft überbrückt, indem die Investoren die normalerweise noch unbewohnbaren Wohnungen einkommensschwachen Arbeiterhaushalten zu einer geringen Miete oder sogar mietfrei zum Trockenwohnen überließen. Der Maler Otto Nagel schrieb über diese bedauernswerte Klientel: „Die Bezeichnung ‚Schwindelbauten‘ für Häuser, die aus mehr Schutt als Steinen errichtet waren, wurde zu einer geläufigen Redensart. Die Kategorie der ‚Trockenwohner‘ entstand, Menschen, die bereit waren, in die noch nassen Bauten einzuziehen, um durch ihr Wohnen den Trockenprozess zu beschleunigen, und damit gleichzeitig den Ruin ihrer Gesundheit. Diese Mieter waren meist, mit den Ärmsten der Armen, die gleichen Menschen, die jene Häuser erbaut hatten; durch die Witterung waren sie arbeitslos geworden und wohnten während dieser Arbeitslosenzeit eben als Trockenmieter.“

Meist lebten die Billigmieter drei Monate lang in den mit ihrer Körperwärme beheizten Wohnungen und trugen durch das Kohlenstoffdioxid ihrer Atemluft dazu bei, dass der Mörtel schneller aushärtete – und die Bauten dadurch trockener wurden. Familien, die aus purer Not oftmals von Wohnung zu Wohnung zogen, waren enormen Belastungen ausgesetzt. Die in Berlin erscheinende Zeitschrift *Der freie Angestellte* warnte noch 1930 in einem Beitrag über das „Gesunde Wohnen“: „Auch das sogenannte Trockenwohnen großer Neubauten ist gesundheitsschädlich, weil in umfangreichen Mauer Massen kurz nach dem Bauen große Wassermengen enthalten sind, die die Wohnung solange feuchtkalt machen, bis sie verdunkelt sind, und zwar enthält ein Kubikmeter frisches Mauerwerk etwa 200 Liter Wasser.“

Die Folgen für die Betroffenen waren oft verheerend: Sie litten unter Krankheiten wie Tuberkulose, Lungenentzündung und Gicht. Der Berliner Milieu-Chronist Heinrich Zille, aus dessen Feder auch die Karikatur „Trockenwohner“ stammt, brachte es auf den Punkt: „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso gut töten wie mit einer Axt.“



# Neubaufeuchte, Wärmebrücken und falsches Lüften

Bei Schimmelbefall in der Wohnung muss zuerst die Ursache ermittelt werden

Von Dr. Manfred Steinröx

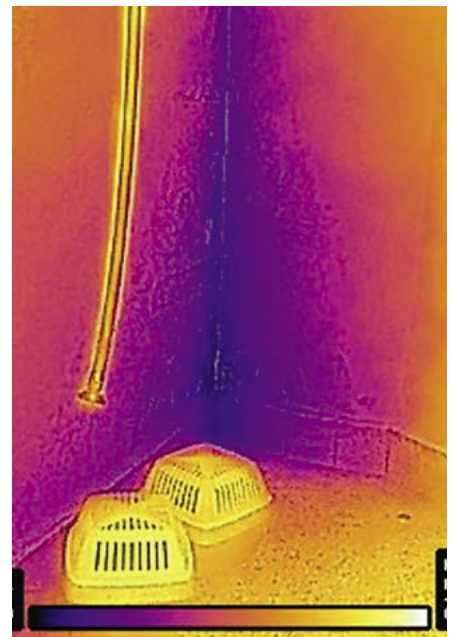
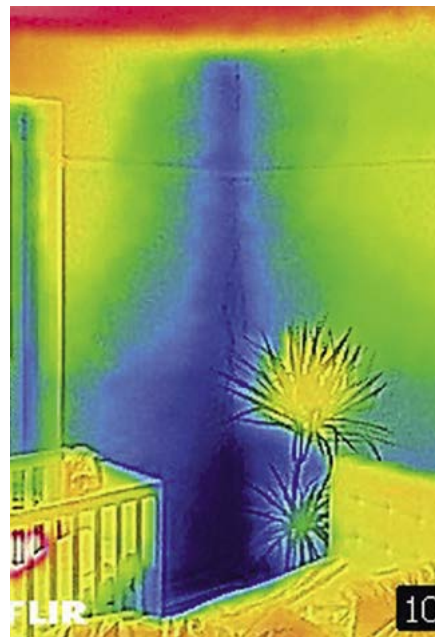
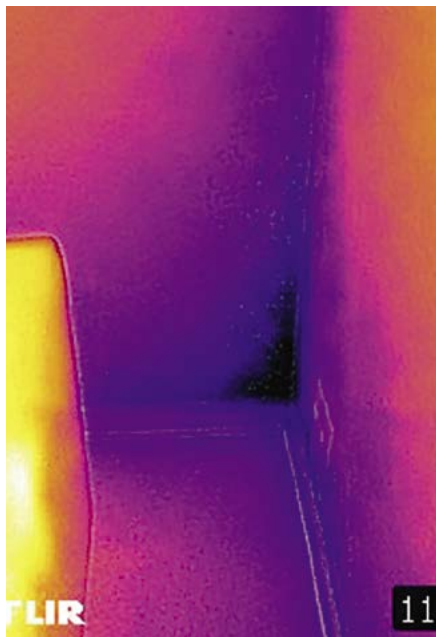
**Die Sorge um gesundheitliche Schäden durch Schimmelbefall ist hoch. Deshalb kommt es über die Ursachen oft zu erbitterten Auseinandersetzungen zwischen Mietern, Vermietern und Hausverwaltungen.**

In diesem Beitrag geht es ausschließlich um Schimmel in Wohnräumen. In Gebäuden mit besonderen Hygienevorschriften, wie

stitution abhängig. Vorerkrankungen, Alter oder andere gesundheitliche Belastungen spielen eine große Rolle. Eine eindeutige „Dosis- Wirkungs- Beziehung“ zwischen Schimmel und Gesundheitsrisiken in Form von „Grenzwerten“ kann es daher nicht geben. Unbestritten ist, dass die Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigungen mit dem Umfang des Schimmelbefalls steigt. Patienten mit Immunsuppression vor oder während einer Krebsbehandlung oder Transplantation sind eine besonders zu schützenden Risikogruppe.

- **Wasserschäden (Wassereintritt durch Überschwemmungen oder Leitungsschäden)**
- **Nutzungsbedingte Einflüsse, wie unsachgemäßes Heizen oder Lüften**

Ohne Berücksichtigung der raumklimatischen Rahmenbedingungen, der Oberflächentemperatur und Oberflächenfeuchtigkeit können die Ursachen für Schimmelbefall nicht gefunden werden. Viele kompliziert



Diese Bilder einer Wärmebild-Kamera lassen erkennen, dass Schimmel sich vorwiegend in Flächen von Räumen bildet, auf denen kältere Temperaturen herrschen.  
Fotos: Steinröx

Krankenhäusern, gelten andere Bewertungsmaßstäbe. Angesprochen werden in erster Linie Mieter, die bauliche Maßnahmen zur Schimmelsanierung oder Schimmelprophylaxe an Wohnungen nicht in Eigenregie durchführen können.

## Wie gefährlich ist Schimmel?

Die gesundheitlichen Auswirkungen von Schimmel in Wohnräumen sind seit Jahrzehnten Gegenstand von medizinischen Forschungen. Vor allem das Umweltbundesamt in Berlin und der TÜV Rheinland veröffentlichen die Ergebnisse und führen Fachkonferenzen durch.

Schimmel hat ein starkes „allergenes Potenzial“. Es gibt einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der Verschlimmerung von Erkrankungen der Atemwege, wie Husten oder Asthma. Auch Reizungen der Schleimhäute, wie tränende Augen oder eine dauerhaft verstopfte Nase, werden mit Schimmelpilzen in Verbindung gebracht.

Das Maß gesundheitlicher Beeinträchtigungen ist stark von der individuellen Kon-

Schimmel in Wohnräumen ist ein gesundheitliches Risiko, unabhängig davon, ob für die Bewohner aktuell ein konkretes Gesundheitsrisiko besteht. Deshalb ist von der Anwendung von „Do-it-yourself-Schimmeltests“ abzuraten. Auch Art oder Farbe des Schimmels sind für eine Risikobewertung meist nebensächlich. Bei konkretem Befall ist es sinnvoller, mögliche Krankheitsursachen mit einem Arzt zu besprechen, der bei Bedarf auch ein qualifiziertes Fachlabor hinzuzieht.

## Warum entsteht Schimmel?

Kein Schimmel ohne Feuchtigkeit. Das gilt für Wohnungen ebenso wie für die natürliche Umwelt, in der Schimmel ebenfalls grundsätzlich vorhanden ist. Schimmel in Wohnräumen ist meist auf eine oder mehrere der folgenden Ursachen zurückzuführen:

- **Bauliche Schwachstellen und Mängel (Neubaufeuchte, unzureichende Wärmedämmung, Wärmebrücken, mangelhafte Abdichtung gegenüber dem Erdreich, Fassadenschäden)**

anmutende „Datenlogger-Aufzeichnungen“ von der Raumtemperatur und der Lüftungshäufigkeit sind daher mehr „Augenpulver“, als dass sie tatsächlich Ursachen und sachgerechte Lösungswege benennen können.

Das folgende Beispiel veranschaulicht den Ursache-Wirkung-Zusammenhang von Bauphysik, Raumklima und Schimmelentwicklung: Schimmel tritt während der Heizperiode häufig in Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren auf. Solche Gebäude weisen oft eine vergleichsweise geringe Wärmedämmung auf. Diese entsprach dem damaligen Stand der Technik und den geringen Energiekosten. In den 1970er- und 1980er-Jahren wurden zur Energieeinsparung doppelt verglaste Fenster eingebaut, die Fassade alterte, blieb aber im Grundsatz unangetastet.

## Ursache Wärmebrücken

Warum tritt Schimmel vor allem in den Fensterlaibungen und an den Außenwänden auf? Ursache sind oft „Wärmebrücken“, an denen die Temperatur der Wände besonders niedrig ist. Tauwasserbildung (Kon-

densation), die früher bei einfachverglasten Fenstern im Winter zu Eisblumen führte, verlagerte sich nach Austausch der Fenster in die Raumecken. Prüfungen mit einer Wärmebildkamera zeigen dies deutlich auf: Schimmel ist meist dort, wo die Wandtemperaturen niedrig sind. Nach einer „energetischen Sanierung“, also einer Verbesserung der Fassaden-Wärmedämmung kommt es daher meist nicht mehr zur Schimmelbildung, auch wenn sich das Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner nicht verändert.

Schimmel ist genügsam und kann sich die benötigte Feuchtigkeit auch aus der Luft holen. Bereits 80 Prozent relative Luftfeuchtigkeit an der Wandoberfläche reichen den meisten Schimmelarten aus. Dies setzt keine ungewöhnlichen raumklimatischen Verhältnisse voraus: Bei einer Raumtemperatur von 20 Grad und einer relativen Luftfeuchtigkeit von 50 Prozent in der Raummitte ist der 80-Prozent-Wert bereits bei 12,6 Grad Wandtemperatur gegeben – nicht selten in Fußbodennähe oder Fensterlaibungen.

Diese Prozesse können ungünstig verstärkt werden, wenn aus falsch verstandener Sparsamkeit tagsüber die Raumtemperatur abgesenkt wird oder wenn Küche, Badezimmer oder WC dauerhaft durch Kippstellung der Fenster gelüftet werden. Auch andere Faktoren wirken sich auf das Schimmelrisiko aus. Die Größe von Badezimmern im Altbau wurde darauf berechnet, dass die Wanne freitags benutzt wurde. Heute duschen die Bewohner mindestens einmal täglich. Die an die Luft abgegebene Feuchtigkeitsmenge steigt entsprechend, oft ist die Größe von Fenstern und Abluftschächten für den Abtransport der Feuchte zu klein.

### **Schimmel im Neubau**

Wird die Wohnung zu früh, also bei noch zu hoher Restbaufeuchte bezogen, kommt es schnell zu Schimmelbildung hinter Möbeln oder Bilderrahmen. Da Häuser heute auf eine maximale Energieeinsparung geplant werden, ist eine ausreichende Lüftung nur bei funktionierender Technik gewährleistet. Ist das nicht der Fall, kommt es im Neubau zu Schimmelbildung. Aber auch Mängel in der Bauausführung, zum Beispiel bei den Anschlüssen der Fenster zur Fassade,

führen oft zu erheblichen Schimmelproblemen. Ein Ärgernis nicht nur für Mieter, sondern auch für die Käufer von Eigentumswohnungen.

### **Was kann und muss bei Schimmelbefall getan werden?**

Der erste Schritt auf dem Weg zu einer erfolgreichen Schimmelsanierung ist die Klärung der Ursachen. Sind Dach und Fassade intakt, kann ein Wasserschaden ausgeschlossen werden? Kommt es zur Tauwasserbildung? Sind hierfür Baumängel (zum Beispiel eine falsche Innendämmung), Wärmebrücken oder ein falsches Nutzerverhalten verantwortlich? Ist die Ursache ein einmaliges Ereignis, also vielleicht die defekte Waschmaschine der Nachbarn, reicht gegebenenfalls eine oberflächliche Reinigung nach Trocknung aus. Liegen bauliche Mängel vor, müssen diese zunächst beseitigt werden.

Ein kleiner und oberflächlicher Schimmelbefall kann selbst behandelt werden, wenn

- **die Ursache bekannt und behoben wurde,**
- **die Betroffenen nicht allergisch auf Schimmelpilze reagieren,**
- **sie nicht an einer Immunerkrankung leiden.**

Eine (wiederholte) oberflächliche Beseitigung von Schimmel ist immer mit dem Risiko verbunden, dass die eigentliche Ursache nicht beseitigt wird und sich der Schaden vergrößert. Schimmelbeseitigung ist daher grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer und der Hausverwaltung.

Die Wahl der Mittel hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den befallenen Oberflächen ab. Reiniger mit 70- bis 80-prozentigem Alkoholanteil gelten grundsätzlich als geeignet, ebenso wie Mittel, die als Wirkstoff Wasserstoffperoxid enthalten. Von der Anwendung von Bioziden („Desinfektion“) in Haushalten wird wegen möglicher gesundheitlicher Folgeschäden generell abgeraten. ■



Schimmel an der Decke: Hier besteht sofortiger Handlungsbedarf!  
Fotos:Steinröx

# 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 Anspruch auf Untervermietung im Fall von Arbeitslosigkeit

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 10. Januar 2020, 46 C 274/19

Der Wunsch nach einer Reduzierung der Wohnkosten kann ein berechtigtes Interesse des Mieters zur Untervermietung eines Teils der selbst bewohnten Wohnung darstellen. Der Mieter war nach Mietbeginn arbeitslos geworden und wurde vom Jobcenter zu einer Reduzierung der Wohnkosten aufgefordert. Daraufhin wandte er sich mit der Bitte um Erteilung der Zustimmung zur Untervermietung eines von insgesamt drei Zimmern an seine Vermieterin. Diese verweigerte die Erlaubnis. Der Mieter habe jedoch einen Anspruch auf die begehrte Untermieterlaubnis, und die Vermieterin könne ihre Zustimmung auch nicht von einer Mieterhöhung abhängig machen, so das Amtsgericht. Es reichten vernünftige Gründe des Mieters aus, die den Wunsch nach einer Untervermietung nachvollziehbar erscheinen lassen.

Der nachträglich entstandene Wunsch nach einer finanziellen Entlastung durch die Reduzierung der Wohnkosten ist als in diesem Sinne vernünftiger Grund einer Untervermietung von der Rechtsprechung anerkannt. Dabei stellt der Wunsch nach finanzieller Entlastung insbesondere dann ein berechtigtes Interesse dar, wenn der Mieter nach Abschluss des Mietvertrags begonnen hat, Grundsicherung beziehungsweise Arbeitslosengeld II zu beziehen und sich dadurch seine wirtschaftlichen Verhältnisse dergestalt verändert haben, dass er ohne die Einnahmen aus der Untervermietung die Miete nicht mehr aufbringen kann.

Der Mieter kann nicht darauf verwiesen werden, eine günstigere Wohnung anzumieten. Der Wunsch des Mieters, in seiner gewohnten Umgebung zu bleiben, ist als Ausdruck seiner privaten Lebensgestaltung zu respektieren. Es kommt weder darauf an wann der Entschluss zur Aufnahme des Untermieters gefasst wird noch inwieweit die Entwicklung bereits vor Vertragsschluss absehbar war, beziehungsweise ob der Mieter die eingetretene Entwicklung hätte voraussehen können. Die tatsächlichen Umstände der Arbeitslosigkeit und der Bezug von Sozialleistungen sind nachträgliche Änderungen. Bei Abschluss des Mietvertrags war der Mieter unstrittig zumindest noch kurze Zeit abhängig beschäftigt und konnte später über einen längeren Zeitraum seine Miete aus eigenen Mitteln bestreiten.

Der Mieter war in diesem Fall auch seinen Informationspflichten hinsichtlich des beabsichtigten Untermieters gerecht geworden. Hierfür muss der Untermieter dem Vermieter namentlich benannt und über die berufliche Tätigkeit Auskunft gegeben werden. Weitere Vermögensauskünfte zum Untermieter, der nicht Vertragspartner des Vermieters wird, sind dagegen nicht erforderlich.

Die Vermieterin konnte ihre Erlaubnis zur Untervermietung auch nicht von einer Mieterhöhung abhängig machen, da ihr die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter auch ohne Erhöhung zuzumuten war. Zu welchem Zeitpunkt die Grenze des Zumutbaren erreicht ist, wird im Gesetz nicht näher geregelt. Es kommt daher auf eine Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalls an.

Hierzu werden verschiedene Ansätze vertreten: Nach einer Auffassung ist danach zu unterscheiden, ob ein Lebenspartner oder Familienangehöriger aufgenommen werden oder ein Fremder Untermieter werden soll. Sollte ein Lebenspartner oder Familienangehöriger in die Wohnung aufgenommen werden, so scheidet eine Mieterhöhung aus, da es zwischen den Mietpreisen für diese Wohnungen und den Mietpreisen für Wohnungen nichtehelicher Lebensgemeinschaften keinen Unterschied gibt. Üblicherweise würde sich der Mieter aber verpflichten, die Betriebskosten zu zahlen, die durch die Aufnahme des Lebenspartners oder von Familienangehörigen zusätzlich entstehen. Nach anderer Ansicht kommt es darauf an, inwieweit der Vermieter durch die Untervermietung vermehrt belastet wird, zum Beispiel durch eine stärkere Abnutzung der Wohnung oder eine höhere Belastung mit Betriebskosten.

Das Amtsgericht Hamburg vertritt eine vermittelnde Auffassung, laut der eine wertende Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung obiger Ansichten und Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls vorzunehmen ist. Hierbei ist vor allem das konkrete berechnete Interesse des Mieters an der Erlaubniserteilung, die Höhe der von ihm verlangten Untermiete sowie das Interesse der Vermieterseite zu berücksichtigen. Bei der Bewertung dieser Einzelaspekte ergab die Gesamtbetrachtung in dem oben geschilderten Fall, dass die Erteilung der Untermieterlaubnis auch ohne Erhöhung der Miete zumutbar war.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 2 „Wanne-in-Wanne-System“ ist keine Mangelbeseitigung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. November 2019, 25a C 160/19

Die Instandsetzung einer alten und Gebrauchsspuren aufweisenden Badewanne durch das sogenannte „Wanne-in-Wanne-System“, bei dem in die bestehende eine neue Badewanne eingesetzt wird, muss der Mieter nicht als Mangelbeseitigung akzeptieren. Aufgrund starker Abnutzungserscheinungen der Badewanne war eine Erneuerung notwendig geworden. Der Mieter wandte sich daraufhin an den Vermieter, der die Arbeiten nach dem „Wanne-in-Wanne-System“ veranlasste.



Das Innenmaß der ursprünglich vorhandenen Badewanne hatte sich infolge des Einbaus der weiteren Badewanne um rund zwei Zentimeter verringert, die Breite sogar um circa sechs Zentimeter. Diese Reduzierung der Größe der Badewanne stellt einen Sachmangel dar. Der Vermieter hat sich bei der Mangelbeseitigung am Ursprungszustand zu orientieren und ist infolgedessen grundsätzlich dazu verpflichtet, den zum Zeitpunkt der Anmietung vorhandenen Standard bei Durchführung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen möglichst beizubehalten. In Einzelfällen muss der Mieter geringfügige Änderungen der Beschaffenheit der Mietsache hinnehmen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn durch den neuen Zustand die Gebrauchsmöglichkeit der Mietsache nicht beeinträchtigt wird. Dies war hier nicht der Fall.

Der Vermieter konnte sich auch nicht darauf berufen, dass ihm der Austausch der Badewanne wirtschaftlich nicht zugemutet werden könne. Die Instandsetzungspflicht kann zwar entfallen, wenn dem Vermieter die Mangelbeseitigung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zugemutet werden kann. Die Grenze ist jedoch erst dann überschritten, wenn die Mangelbeseitigung einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Vertragszwecks und des Gebots von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Erfüllungsinteresse des Mieters steht. Ein solcher Fall lag hier nicht vor.

Maßgebliches Kriterium für die Ermittlung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sind die Höhe der Miete, die Höhe der mit der Mangelbeseitigung verbundenen Kosten, der Nutzen der Mangelbeseitigung für den Mieter und die Ursache des Mangels. Hierbei war zu berücksichtigen, dass der Wert der Badewanne für den Mieter hoch ist, da sie mit der derzeitigen Größe nicht beziehungsweise nur eingeschränkt als Badewanne genutzt werden kann.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 3 Lärm von Kühltruhen rechtfertigt Mietminderung

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek,  
Urteil vom 28. Oktober 2019, 713 C 21/19

Der Mieter einer Wohnung hatte eine Mietminderung geltend gemacht, nachdem von dem sich unter der Wohnung befindenden Ladengeschäfts erhebliche Lärmbeeinträchtigungen ausgegangen waren. Die daraufhin erfolgte Zahlungsklage des Vermieters hatte keinen Erfolg.

Üblicherweise müssen Wohnungsmieter mit Lärmbeeinträchtigungen rechnen, wenn das Mietshaus teilgewerblich genutzt wird, was in der Folge keine Mietminderung rechtfertigt. Der Lärm wird in diesem Fall jedoch durch den Betrieb von Kühltruhen verursacht, der so für den Mieter nicht vorhersehbar war. Eine Mietminderung ist daher hier nicht ausgeschlossen.

Für die rechtliche Beurteilung kam es zudem nicht maßgeblich auf den objektiven, messbaren Geräuschpegel an, sondern darauf, um welche Geräuschart es sich handelt. Die Zeugen hatten die Geräusche als wahrnehmbar, allerdings für sie nicht sonderlich störend beschrieben. Das Gericht berücksichtigte jedoch, dass es für die Lästigkeit eines Geräuschs einen Unterschied macht, ob man sich dem Lärm entziehen kann. Die Störquelle in Form von Lärm und Vibrationen aus alten Kühlgeräten lag auch nicht mehr im sozialen Rahmen des Wohnens. Die Minderungsquote schätzte das Gericht auf zehn Prozent der Bruttowarmmiete, der Mieter hatte 20 Prozent der monatlichen Miete gemindert. Hierbei war hauptsächlich zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung in einem Haus angemietet hat, das auch gewerblich genutzt wird und zudem an einer mehrspurigen Ausfallstraße liegt. Dies prägt die bereits vorgefundene Situation in einer Weise, dass Geräuscheinwirkungen in erhöhtem Umfang entschädigungslos hingenommen werden müssen. Die Überschreitung dieser Grenze stand zwar nach dem Ergebnis der

Beweisaufnahme fest, rechtfertigte aber keine Minderung in dem vom Mieter vorgenommenen Umfang.

Einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten hatte der Vermieter nicht, da sich der Mieter nicht mit dem Mietrückstand in Verzug befand. Der Mieter irrte nicht über den Umstand, dass ein Mietmangel vorliegt, der zur Minderung berechtigt. Er schätzte lediglich die Höhe falsch ein. Zur Bemessung des Minderungsbetrags gibt es keine einheitlichen Standards, die eine sichere Einschätzung vor einer gerichtlichen Entscheidung zulassen. Da der Einbehalt von 20 statt zehn Prozent nicht völlig abwegig erscheint, hat der Mieter die Fehleinschätzung nicht zu vertreten.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 4 Gelegentliche Wohnungsnutzung ist kein Eigenbedarf

Amtsgericht Pinneberg, Urteil vom 11. Juni 2020, 80 C 81/19

Ein Vermieter kündigte aufgrund Eigenbedarfs, um die Mietwohnung zukünftig in den Zeiten selbst zu bewohnen, in denen er in dem Mietshaus Hausmeistertätigkeiten und Gartenarbeiten ausführt. Der Vermieter wohnt nicht in unmittelbarer Nähe zum Mietshaus; für die genannten Tätigkeiten wollte er sich in der Mietwohnung ungefähr alle zehn Tage für jeweils zwei Tage aufhalten.

Dem Gericht reichte die Begründung für eine wirksame Kündigung des Mietvertrags nicht. Eine Eigenbedarfskündigung kommt nur dann in Betracht, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder andere Familienangehörige benötigt. Ein Benötigen im Sinne dieser Vorschrift kommt zwar auch in Betracht, wenn der Vermieter die betreffende Wohnung nicht dauerhaft, sondern nur jeweils für eine vorübergehende Zeit nutzen will, ein hinreichendes Nutzungsinteresse ist aber nach der Überzeugung des Gerichts im vorliegenden Fall zu verneinen. Es waren hier die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Insgesamt waren in dem vorliegenden Fall sowohl der Umfang der Nutzung mit umgerechnet etwa sechs Tagen im Monat als auch die Art der Nutzung – da hier die Wohnung nicht für die eigene berufliche Tätigkeit oder das Zusammenleben mit anderen Familienangehörigen genutzt werden sollte – nicht so gewichtig, dass sie eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen könnten.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

### 5 Unbestimmte Vermieterkündigung ist unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 13. Mai 2020, 647 C 272/19

Ein Vermieter kündigte das Mietverhältnis, weil er dem Mieter vorwarf, die Wohnung nicht pfleglich zu behandeln und zu reinigen. Der Kündigung waren Abmahnungen eines vertragswidrigen Verhaltens vorausgegangen. Der Vermieter begründete die Kündigung damit, dass der Mieter seine Sorgfaltspflichten in den Gemeinschaftsräumen vernachlässige und so die Gesundheit der Mitbewohner gefährde.

Die Kündigung ist unwirksam, der Vermieter hatte mit seiner Räumungsklage keinen Erfolg. Dem Gericht fehlte es schon an einer hinreichend spezifischen Angabe des zugrunde liegenden Kündigungsgrunds. Das beanstandete Verhalten ist zum einen ausreichend genau zu beschreiben. Zum anderen sind Zeit, Ort und nähere Umstände des Vorfalls mitzuteilen. Dem Mieter muss es aufgrund dieser Angaben möglich sein, Klarheit über seine Rechtsposition und die Möglichkeiten einer Rechtsverteidigung zu erhalten. Das Kündigungsschreiben war diesbezüglich deutlich zu unbestimmt. Das Mietverhältnis ist fortzuführen.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

## **6 Mieterhöhung – fehlender Balkon ist wohnwertmindernd**

Amtsgericht Hamburg-Harburg,

Urteil vom 28. Februar 2020, 640 C 290/19

Ein Mieter stimmte berechtigterweise einer Mieterhöhung nicht zu. Nach Ansicht des Gerichts zahlt der Mieter bereits eine Miete, die der ortsüblichen Miete entspricht, sodass kein Raum für eine Mieterhöhung bestanden habe.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hier dem Rasterfeld K2 (Mietpreisspanne von 5,50 bis 8,94 Euro pro Quadratmeter netto kalt; der Mittelwert beträgt 7,20 Euro pro Quadratmeter) des Hamburger Mietenspiegels 2019 zu entnehmen. Die aktuell gezahlte Nettokaltmiete von acht Euro pro Quadratmeter übersteigt den Mittelwert der Spanne um 0,80 Euro pro Quadratmeter.

Bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete ist als wohnwert erhöhend zu berücksichtigen, dass die Wohnung in sämtlichen Räumen – nicht nur in der Küche und dem Badezimmer – seit Mietbeginn mit Bodenbelägen ausgestattet ist. Hierin liegt ein Merkmal besserer Wohnungsausstattung im Sinn der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel vor. Entsprechendes gilt für die Ausstattung der Einbauküche mit einem Kühlschrank. Ebenfalls wohnwerterhöhend ist der Instandhaltungsgrad der Wohnung zu berücksichtigen, die vor dem Einzug des Mieters im Jahr 2010 komplett saniert worden war. Weiterhin befindet sich die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten. Dies lässt grundsätzlich auf ein höheres Mietniveau schließen.

Der alleinige Umstand, dass in den Jahren 2015 und 2017 die Heizungsanlage erneuert worden ist, ohne eine Modernisierungsmieterhöhung geltend zu machen, erhöht den Wohnwert nicht wesentlich. Die ausreichende Versorgung der Wohnung mit Heizenergie und Warmwasser ist als ein Ausstattungsmerkmal einer Durchschnittswohnung zu qualifizieren.

Erheblich wohnwertmindernd ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Hierin liegt nach den Erläuterungen zu dem Hamburger Mietenspiegel 2019 ein wesentliches Merkmal einer sogenannten Normalwohnung. Ebenfalls wohnwertmindernd wirkt sich aus, dass sich die Wohnung im Dachgeschoss befindet. Unter zusammenfassender Würdigung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale der Wohnung ist eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

## **7 Betriebskosten – Vorwegabzug bei erheblichen Mehrkosten für Gewerbe**

Amtsgericht Ahrensburg, Urteil vom 25. Juni 2020, 42 C 878/19

Die Entscheidung befasst sich insbesondere mit der Frage, inwieweit bei Betriebskosten ein Vorwegabzug vorzunehmen ist, wenn das Mietobjekt sowohl gewerblich als auch als Wohnraum genutzt wird.

Der Mieter hatte eingewendet, dass unter anderem die Kosten für den Winterdienst und die Gartenpflege im Wesentlichen durch den Gewerbebetrieb verursacht werden. Die Betriebskostenabrechnung sei daher fehlerhaft, da kein Vorwegabzug vorgenommen worden sei. Eine Betriebskostenabrechnung ist inhaltlich fehlerhaft, wenn durch die gewerbliche Nutzung „erhebliche Mehrkosten“ entstehen. Hinsichtlich des Begriffs der „erheblichen Mehrkosten“ besteht keine allgemein anerkannte Richtgröße. Die Beweislast dafür, dass der Vermieter einen gebotenen Vorwegabzug unterlassen hat, liegt beim Mieter. Er muss sich hier die erforderlichen Informationen im Wege der Belegeinsicht verschaffen.

In dem vorliegenden Fall war die Situation gegeben, dass die Kostenposition ganz überwiegend die Gewerbemieter betraf und dies zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter geführt hat. Auf dem Grundstück befindet sich ein großer Kundenparkplatz. Weitere Parkplätze für die Mieter waren nicht vorhanden. Somit ist der Winterdienst fast ausschließlich für die gewerblich genutzte Parkplatzfläche tätig und nur zu einem sehr geringen Anteil für die Wohnungsmieter, etwa für den Zugang zum Haus. Diesen Anteil schätzt das Gericht auf zehn Prozent, sodass die Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Position Winterdienst um 90 Prozent zu kürzen war.

Ebenso war diesbezüglich der Position Gartenpflege zu bewerten, da es auf dem Grundstück keinen Garten, sondern nur den Kundenparkplatz gibt. Ein Vorwegabzug war hingegen hinsichtlich der Position Außenbeleuchtung nicht vorzunehmen. Der Mieter konnte nicht darlegen, dass hier eine erhebliche Mehrbelastung durch die den Gewerbemieter betreffenden Kosten eingetreten ist.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

## **8 Tätlichkeiten unter Mietern können eine Kündigung rechtfertigen**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil

vom 3. Juni 2020, 815 C 18/19

Ein Streit zwischen benachbarten Mietern war derart eskaliert, dass ein Mieter handgreiflich wurde und seinen Nachbarn gegen eine Wand stieß. Der Vermieter kündigte daraufhin fristlos und hilfsweise auch ordentlich den Mietvertrag.

Das Amtsgericht gab der Räumungsklage des Vermieters nicht statt, da sich die Geschehnisse bei der Beweisaufnahme nicht vollständig aufklären ließen. Der Zeuge hatte sich bei seinen Aussagen in Widersprüche verstrickt.

Eine fristlose Kündigung wäre grundsätzlich ohne vorherige Abmahnung im Fall von Gewaltanwendung, Tätlichkeiten und Drohungen mit körperlicher Gewaltanwendung möglich gewesen. Dies gilt allerdings nicht ausnahmslos. Bei Tätlichkeiten und Drohungen ist ebenfalls eine Interessenabwägung vorzunehmen, die sämtliche Umstände des Einzelfalls würdigt. Zu beachten sind insbesondere die Schwere des Fehlverhaltens – einschließlich des Anlasses und des Verschuldens – sowie die Nachhaltigkeit des Fehlverhaltens. Nicht jede Auseinandersetzung, insbesondere wenn Anlass und Hergang ungeklärt sind, rechtfertigt eine fristlose Kündigung.

Das Gericht ging auch nicht von einer erheblichen Pflichtverletzung aus, die eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt hätte. Eine vorherige Abmahnung wäre in diesem Fall nicht erforderlich. Diese kann aber bewirken, dass eine zunächst unerhebliche Pflichtverletzung bei Wiederholung nach der Abmahnung die Erheblichkeitsschwelle für eine ordentliche Kündigung überschreitet.

Nach Auffassung des Gerichts war ein Selbstverschulden des tätlich angegriffenen Mieters bei der Auseinandersetzung zu berücksichtigen. Er hatte dem Nachbarn nachgesetzt, als dieser sich gerade entfernt und den Fahrstuhl betreten hatte. Dies rechtfertigt zwar nicht die begangene Körperverletzung – zu berücksichtigen war aber, dass die Konfrontation zwischen den Mietern von beiden Seiten betrieben wurde, was in der Gesamtwürdigung das Gewicht der Pflichtverletzung des einen Mieters relativiert. Sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung waren daher unwirksam, und das Mietverhältnis ist fortzuführen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift \_\_\_\_\_

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

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

### SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift \_\_\_\_\_

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

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

### SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_



## Mitglieder werben Mitglieder

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



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

## Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Die Freude an der vielfältigen Färbung der Pflanzenwelt im Herbst wird von ersten Kälteeinbrüchen getrübt. Ein warmes und behagliches Zuhause hat maßgeblichen Einfluss darauf, dass Menschen die kalten Monate des Jahres ohne gesundheitliche Schäden überstehen. Die ausgewählten Urteile geben eine Orientierung, welche Temperaturen in einer Mietwohnung noch vertragsgemäß sind.



### Die Fälle

#### 1. Heizungsventil notfalls voll aufdrehen

Die Mieterin minderte die Miete um 25 Prozent, weil laut ihrer Einschätzung die Dimensionierung der Heizanlage nicht ausreichend war. Nach ihren Angaben konnten bei niedrigen Außentemperaturen in einigen Teilen der Wohnung Temperaturen von nicht mehr als 11 bis 15 Grad Celsius erreicht werden. Der Vermieter war mit der Mietminderung nicht einverstanden und verlangte die Herausgabe der wegen Zahlungsverzugs der Mieterin gekündigten Wohnung.

#### 2. 20 Grad Celsius reichen nicht

Wegen nicht ausreichender Beheizbarkeit und fehlender Kellerisolierung hat eine Mieterin die Miete um zehn Prozent gemindert. So sank in der Wohnung die Temperatur an mehreren Tagen immer wieder unter 20 Grad Celsius. Die Vermieterin erkannte das Minderungsrecht nicht an und klagte die rückständige Miete ein.

#### 3. Auch nachts müssen 18 Grad Celsius erreichbar sein

Weil die Vermieterin in der Zeit von Mitternacht bis 6 Uhr eine Nachtabsenkung der Heizanlage veranlasst hatte, konnten die Mieter in ihrer Wohnung mehrfach zwischen 8 und 9 Uhr nur 16 bis 17 Grad Temperatur erreichen. Sie verlangten von der Vermieterin, die Heizung so einzustellen, dass auch in den Nachtstunden in der Wohnung Raumtemperaturen von mindestens 18 Grad zu erreichen sind. Weil die Vermie-

terin meinte, die niedrigen Temperaturen seien hinzunehmen, musste das Gericht entscheiden.

#### 4. Badewasser muss heiß sein

Nachdem die Vermieterin die schadhafte Warmwassertherme durch eine neue ersetzt hatte, beanstandeten die Mieter, dass diese nicht geeignet sei, die Badewanne mit warmem Wasser zu befüllen. Durch einen Sachverständigen ließen die Mieter feststellen, dass es 42 Minuten dauere, die Badewanne zu befüllen, bis eine Wassertemperatur von lediglich 38 Grad erreicht werde. Weil die Vermieterin dies für ausreichend hielt, mussten die Mieter rechtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

### Die Urteile

**Zu 1:** Das AG Münster (6 C 218/81) gab der Räumungsklage statt, weil der Mieterin kein Minderungsrecht zugestanden habe. Die Beweisaufnahme ergab, dass in der Wohnung bei voll aufgedrehten Thermostatventilen in allen Räumen die vertragsgemäße Temperatur von 18 bis 22 Grad Celsius erreicht werden konnte. Dass dies nur bei voll aufgedrehten Ventilen erreicht werden konnte, sei kein Mangel, stellte das Gericht fest.

**Zu 2:** Das AG Potsdam (23 C 236/10) entschied zu Gunsten der Mieterin. Sie hat ein Recht zur Minderung der Miete um zehn Prozent wegen unzureichender Beheizung der Wohnung. Jedes nicht geringfügige oder kurzzeitige Absinken der Raumtemperatur unter 20 Grad Celsius ist als Mangel der Wohnung zu werten, weil dadurch die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts

eingeschränkt wird. Das Mietminderungsrecht ist auch nicht dadurch ausgeschlossen, weil die Raumtemperaturen teilweise über 21 Grad lagen. Ein darüber hinaus gehendes Minderungsrecht wegen der fehlenden Kellerisolierung hat das Gericht verneint.

**Zu 3:** Das AG Köln (205 C 36/16) hat entschieden, dass die Vermieterin die Heizanlage so einstellen muss, dass in der Wohnung der Mieter auch nachts eine Temperatur von durchgängig 18 Grad Celsius erreicht werden kann. In der von Oktober bis einschließlich April andauernden Heizperiode hat die Mieterin einen Anspruch darauf, dass diese Mindesttemperatur zwischen 6 und 23 Uhr erreicht werden kann.

**Zu 4:** Die Mieter haben vor dem LG München (463 C 4744/11) recht bekommen. Es könne einem Mieter nicht zugemutet werden, 42 Minuten zu warten, bis die Badewanne mit ausreichend warmem Wasser vollständig gefüllt sei, stellte das Gericht fest. Die durch die nicht ausreichende Dimensionierung der Therme verlangsamte Befüllung der Badewanne führt zu der von den Mietern nicht hinzunehmenden Abkühlung des Badewassers auf 38 Grad. Dies stelle einen Mangel der Mietsache dar, so das Gericht, das „aus eigener Erfahrung“ für ein angenehmes Baden eine Mindesttemperatur von mindestens 41 Grad für erforderlich hält.

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 (69)

**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

## Neuer Fußboden: Schallschutz ist zu beachten

Urteil vom 26. Juni 2020 – V ZR 173/19

Im 1995 zu Wohnraum ausgebauten und zunächst mit Teppichboden ausgestatteten Dachgeschoss ersetzte der Eigentümer den Bodenbelag mit Fliesen. Der darunter lebende Nachbar empfand die Trittschallgeräusche von bis zu 63 Dezibel als zu laut und verlangte die erneute Verlegung eines Teppichbodens oder eine vergleichbare Dämmung des Fußbodens. Die Vorinstanzen verurteilten den Eigentümer zur Vornahme entsprechender Schallschutzmaßnahmen, wobei das Landgericht klarstellte, dass der Normtrittschallpegel von 53 Dezibel einzuhalten sei.

Auch der BGH erkannte, dass die Schallschutzvorgaben der DIN 4109 einzuhalten seien, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten. Hierbei spielte es keine Rolle, dass die Trittschalldämmung der Geschossdecke bereits mangelhaft sei und ohne diesen Mangel der vom Fliesenboden ausgehende Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche. Ein Eigentümer habe sein Sondereigentum so zu nutzen, dass den Nachbarn im Hause keine übermäßigen Nachteile entstünden. Es sei dem Beklagten daher zuzumuten, einen trittschalldämmenden Bodenbelag zu verlegen.

**Kommentar:** Die Einhaltung der zulässigen Trittschallwerte ist auch in einem Mietverhältnis von Bedeutung, da erhebliche Geräusche auch Minderungsansprüche auslösen können. Häufig ist nach Verlegung von Fliesen oder Laminatböden „jeder Schritt“ deutlich zu vernehmen. Insbesondere in älteren Häusern fehlt regelmäßig eine wirksame Dämmung der Geschossdecken. Um den nachbarschaftlichen Frieden nicht zu gefährden, sollten die Bewohner bei einem Bodenbelagsaustausch

daher auf eine sachgerechte Dämmung achten beziehungsweise sicherheitshalber Teppichboden verlegen.

## Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Wohnung

Urteil vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18

Die Kläger mieteten im Jahre 2002 eine nicht renovierte Wohnung an. Im Jahr 2016 forderten sie den Vermieter zu Schönheitsrenovierungen auf. Nachdem dieser sich geweigert hatte, verklagten die Mieter ihn auf Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung der Renovierung. Die Klage war vor dem Amts- sowie Landgericht erfolglos. Das Landgericht hielt die Renovierungsklausel aufgrund der unrenoviert überlassenen Wohnung zwar für unwirksam. Die Mieter hätten die fehlende Renovierung jedoch als vertragsgemäß anerkannt. Nach Durchführung der begehrten Renovierung würde sich die Wohnung in einem besseren Zustand als zu Mietbeginn befinden.

Der BGH hob die Entscheidung auf und verwies die Sache an das Landgericht zurück. Aufgrund der unwirksamen Renovierungsregelung treffe den Vermieter die Erhaltungspflicht auch hinsichtlich der notwendigen Renovierung. Der Vermieter schuldet daher bei einer weiteren erheblichen Verschlechterung der Dekoration jedenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung. Hierbei sei ein unrenovierter Zustand jedoch erkennbar nicht herstellbar. Zudem sei allein die Durchführung der Schönheitsrenovierungen sachgerecht, da hierdurch die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt werde. Dies würde jedoch im Vergleich zum Zustand zu Mietbeginn eine Verbesserung darstellen, sodass die Mieter sich in der Regel an den Renovierungskosten zu 50 Prozent zu beteiligen hätten.

**Kommentar:** Der BGH hat den Mietern erfreulicherweise einen Renovierungsanspruch im Laufe des Mietverhältnisses zugestanden, auch wenn die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übernommen worden war. Mit der Vorgabe des Gerichts, dass in diesen Fällen gleichwohl regelmäßig eine Kostenteilung mit der Vermieterseite zu erfolgen habe, dürften jedoch weitere Streitpunkte programmiert sein, da von dieser Kostentragungsregelung „in besonderen Fällen“ abzuweichen sei. Zudem soll der Anspruch der Mieter von einer wesentlichen Verschlechterung der Wohnung vom ursprünglichen Zustand abhängen. Wann dies im Einzelfall anzunehmen ist, dürfte nicht einfach zu beantworten sein. Die Mieter werden daher häufig von ihrem Anspruch absehen und die Renovierung selbst durchführen, zumal sie auch bei einer vom Vermieter veranlassten aufwendigen Renovierung mit einem erheblichen Kostenanteil zu rechnen hätten.

## Mietminderung wegen Lärm auf einer Nachbarbaustelle

Urteil vom 29. April 2020 – VIII ZR 31/18

Der Mieter hatte aufgrund der von einer circa 40 Meter entfernten Nachbarbaustelle ausgehenden Lärm- und Staubbelastungen die Miete um zehn Prozent gemindert. Zu Mietbeginn hatte sich dort noch eine Baulücke befunden. Die Vermieterin erkannte die Mietminderung nicht an und verklagte den Mieter auf Zahlung der ungeminderten Miete. Das Landgericht wies die Klage ab, da der Mieter aufgrund der Beeinträchtigungen die Miete zu Recht gemindert habe.

Die Bundesrichter hingegen hoben das Urteil auf und verwiesen die Sache zur erneuten Prüfung an das Landgericht zurück. Eine Mietminderung setze jeweils einen erheblichen Mangel voraus. Hiervon könne jedoch nicht ohne Prüfung der tatsächlichen Gegebenheiten ausgegangen werden. Mithin reiche die Feststellung, dass Baustellenimmissionen typischerweise Beeinträchtigungen nach sich zögen, nicht aus. Im Übrigen sei dem Mietvertrag die Zusicherung der Lärmfreiheit nicht zu entnehmen, die auch nicht als eine stillschweigende Vereinbarung ohne Weiteres vorausgesetzt werden könne. Hier hätte das Landgericht erörtern müssen, welche Regelungen die Vertragsparteien in Kenntnis zukünftiger Lärmbelastigungen getroffen hätten. Darüber hinaus sei die Darlegungs- und Beweislast der Mieter- sowie Vermieterseite zu beachten. Die Mieter hätten jeweils konkret und nachvollziehbar die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen darzulegen. Die Vorlage eines Lärmprotokolls sei

zwar nicht nötig. Erforderlich seien jedoch Angaben hinsichtlich der Art der Beeinträchtigungen, des zeitlichen Umfangs sowie der jeweiligen Intensität. Die Vermieterseite habe darzulegen beziehungsweise zu beweisen, dass ihr keine nachbarrechtlichen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche gegenüber dem Lärmverursacher zustünden. Diese lägen jedenfalls nicht vor, soweit die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen ortsüblich oder unwesentlich seien. In diesen Fällen habe auch der Mieter keinen Minderungsanspruch. Der Mieter könne vom Vermieter nicht mehr verlangen, als dieser gegenüber dem Nachbarn durchsetzen könne.

**Kommentar:** Der BGH setzt die Hürden für die Durchsetzung einer Mietminderung bei von einem Nachbargrundstück ausgehendem Baulärm sehr hoch. Bei gewöhnlichen und insoweit typischerweise auftretenden Beeinträchtigungen ist hiernach eine Mietminderung häufig ausgeschlossen. Neben der ohnehin erforderlichen Darlegung einer erheblichen Beeinträchtigung haben die Mieter zu berücksichtigen, ob dem Vermieter gegenüber dem lärmverursachenden Nachbarigentümer Ausgleichsansprüche zustünden. Diese dürften ihm ohnehin nur in Ausnahmefällen bei übermäßigen Beeinträchtigungen zustehen. Vorliegen müssten insoweit außergewöhnlich lärmintensive Arbeiten, die unter Umständen auch außerhalb der üblichen Zeiten erfolgen. Die Vorgaben der Rechtsprechung führen daher zu einer erheblichen Einschränkung des Mietminderungsanspruchs, der an sich lediglich eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Mieterseite voraussetzt.

### Eigenbedarf / Härtefall einwand des Mieters

Beschluss vom 26. Mai 2020 – VIII ZR 64/19

Die beklagten Mieter bewohnen ihre Wohnung seit 2009. Im Jahr 2017 kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs. Hiergegen legten die Mieter Widerspruch ein. Ein Umzug würde für sie aus gesundheitlichen

Gründen eine Härte bedeuten und wäre ihnen daher nicht zuzumuten. Hierbei beriefen sie sich im Prozess auf mehrere Atteste, in denen insbesondere auf eine schwere Lun-

Begutachtung für nicht erforderlich. Das Amtsgericht habe sich durch Vernehmung von zwei Zeugen zuvor einen ausreichenden Eindruck verschaffen können.



genkrankheit sowie weitere Erkrankungen des Ehemanns hingewiesen wurde, die ihn erheblich einschränken würden. Eine Veränderung der Wohnsituation würde zudem eine weitere Verschlimmerung des Krankheitsverlaufs erwarten lassen. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter gleichwohl auf Räumung. Trotz Vorlage der Atteste wurde von der Einholung eines Sachverständigengutachtens abgesehen. Nach Vorlage weiterer Atteste, die auch eine fortschreitende Demenz bescheinigten, hielt auch das Landgericht eine sachverständige

Der BGH sah hierin eine Verletzung des verfassungsrechtlich garantierten Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs. Nur durch ein Sachverständigengutachten hätte zweifelsfrei die Erheblichkeit der behaupteten Erkrankungen sowie die vermutlichen Auswirkungen einer Räumung auf die gesundheitliche Situation festgestellt werden können. Es habe daher jeweils eine Abwägung auf Grundlage der sorgfältig festzustellenden Einzelfallumstände zu erfolgen. Die Mieter haben drohende weitere schwerwiegende Gesundheitsgefahren durch die Vorlage der Atteste konkret vorgetragen. Insoweit hätten sich die Vorinstanzen aufgrund des Fehlens eigener Sachkunde durch ein vom Gericht bestelltes Sachverständigengutachten einen Eindruck über den Schweregrad der Erkrankungen sowie die zu erwartenden weiteren Gesundheitsbeeinträchtigungen, die durch einen Umzug entstehen würden, verschaffen müssen. Dabei sei auch zu klären, mit welcher Wahrscheinlichkeit mit den vermuteten Folgen eines Umzugs für die Mieter zu rechnen sei.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen. Gleichzeitig ist unverständlich, dass nicht bereits die Vorinstanzen die Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens erkannt haben. Es ist ohnehin zu beobachten, dass Härtefallgründe der Mieter in einem Räumungsrechtsstreit trotz langer Mietdauer, hohen Alters sowie einer erheblichen Krankheitsbelastung häufig nicht anerkannt werden. Hier werden oftmals die vorliegenden Erkrankungen seitens der Gerichte recht oberflächlich betrachtet und als nicht ausreichend angesehen. Die Erfolgsaussichten eines Widerspruchs gegen eine Kündigung können daher oftmals seitens der betroffenen Mieter nicht abgeschätzt werden. Richtig ist daher die Klarstellung der Karlsruher Richter, dass – jedenfalls bei konkret vorgetragenen gesundheitlichen Einschränkungen – den Mietern der Nachweis durch ein vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten nicht zu verwehren ist. ■

# Unschöne Schönheitsreparaturklauseln

Dauerbrenner des Mietrechts: Renovierung und Kleinreparatur

Von Dr. Rolf Bosse

**„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Man sollte meinen, mit dieser knappen Aussage des Paragraf 535 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sei alles klar.**

Umso erstaunlicher ist, wie häufig die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg mit Forderungen des Vermieters konfrontiert werden, Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache (vulgo: Reparaturen) entweder selbst durchzuführen oder zumindest die Kosten zu tragen.

So werden Reparaturen der „lediglich zum Gebrauch überlassenen, nicht aber vermieteten“ Einbauküche nebst Elektrogeräten ganz dem Mieter überlassen, sogenannte „Kleinreparaturen“ hat der Mieter in der gesamten Wohnung zu erledigen. Und schließlich soll sich der Mieter um den optischen Zustand der Wohnung kümmern, mit anderen Worten: Tapezier- und Anstreicherarbeiten durchführen.

Die Auswahl möglicher Varianten der Formulierung der vertraglichen Renovierungsverpflichtung ist groß: alle drei, fünf, sieben oder zehn Jahre, regelmäßig, je nach Grad der Abnutzung, weiß, unter Verwendung einer ganz besonderen Farbe oder hell/neutral, erstmals drei Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, regelmäßig während des Mietverhältnisses und/oder spätestens bei der Rückgabe der Wohnung; ohne (erheblich) von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen ...

Die Bandbreite reicht von allgemeinen Empfehlungen bis hin zu strikten Anweisungen. Es ist kein Wunder, dass Vermieter und Mieter immer wieder in Streit geraten über die Frage, ob die konkret gewählte Formulierung im Mietvertrag überhaupt den Mieter wirksam zur Durchführung solcherlei Arbeiten verpflichten kann.

Eine wirksame Schönheitsreparaturklausel erkennt man daran, dass sie den Mieter nicht unangemessen mit Renovierungsarbeiten belastet. Der Mieter soll nur das wegrenovieren, was er selbst abgenutzt hat. Jede Formulierung, die sich so anhört, als wäre der Mieter verpflichtet, auch den Renovierungsbedarf des Vermieters zu beseitigen beziehungsweise künftigen Renovierungsaufwand, weil die Wohnung sich eigentlich in einem Zustand

befindet, in dem sie sich auch so gut weiter vermieten ließe, führt zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung.

Zusätzlich zu den Anforderungen an die Formulierung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel tritt laut Bundesgerichtshof die Bedingung, dass dem Mieter eine frisch renovierte Wohnung überlassen wurde. Dies ist eine Frage der Tatsachen und die werden häufig, gerade wenn die Überlassung viele Jahre zurückliegt, durch entsprechende Protokolle, vertragliche Aussagen, Fotos und Zeugen geprägt. Jeder Mieter, der eine Wohnung neu bezieht, ist also gut beraten, dafür Sorge zu tragen, dass der tatsächliche und nicht der vom Vermieter gewünschte Zustand im Mietvertrag oder im Übergabeprotokoll dokumentiert ist.

Zu weiteren Einzelheiten sei verwiesen auf den „Online-Check“ zu den Schönheitsreparaturen auf der Internetseite des Mietervereins zu Hamburg und auf die individuelle Rechtsberatung für unsere Mitglieder.

Wer nun annimmt, der Vermieter sei bei unwirksamer Renovierungsklausel verpflichtet, auch während der Mietzeit die Wohnung des Mieters zu renovieren, liegt leider nicht ganz richtig. Sollte während der Mietzeit durch die Nutzung des Mieters ein (zusätzlicher) Renovierungsbedarf entstehen, sind die Kosten nach Auffassung des BGH zwischen Mieter und Vermieter zu teilen. Maßstab bei der Verteilung ist, inwieweit bei Neudekoration ein besserer als der Ursprungszustand erreicht wird. Je mehr

die Renovierung die Wohnung im Vergleich zum Zustand bei Übernahme aufwertet, desto höher der

Kostenanteil, den der Mieter selbst tragen muss (siehe Seite 22).

Falls der Vermieter die Durchführung oder Übernahme der Kosten für andere Instandsetzungsmaßnahmen geltend macht (zum Beispiel an der Einbauküche oder als Kleinreparatur), sei auch hier zur Prüfung der der vertraglichen Regelungen der genauen Wirksamkeit traglichen Regelungen. Generell ist Vermieter auch bei anderslautender vertraglicher Regelung immer verpflichtet, das zur Wohnung gehörende Inventar instandzuhalten. Nur bei Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, bei denen der Mieter also die Intensität der Abnutzung selbst beeinflussen kann (Tür- und Fenstergriffe, Thermostatventile), erlaubt das Gesetz, dass der Vermieter die Kosten der Instandsetzung erstattet verlangen kann. Nach hiesiger Auffassung muss eine wirksame Klausel genau diese Einschränkungen benennen und darüber hinaus kostenmäßig die Einzelreparatur und den Gesamt-Jahresaufwand für den Mieter angemessen begrenzen.

**Fazit:** Bevor Mieter selbst Hand anlegen oder Kosten für die Erhaltung ihrer Wohnung übernehmen, sollten sie klären, ob es hierfür eine vertragliche Pflicht gibt. Falls nicht, sollte geklärt werden, ob das Interesse an einem einvernehmlichen Mietverhältnis (oder seiner Beendigung) die Durchführung gewisser Arbeiten sinnvoll erscheinen lässt. Denn auch Streit kostet Nerven und vielleicht Geld, das anders besser angelegt sein könnte. ■



# Fortwährender Druck auf Mieter

Unzulässige Mieterhöhungen, unklare Betriebskosten: Warum Vonovia verklagt werden muss

Von Dr. Rolf Bosse

**Hamburgs Wohnungsbestand umfasst rund 700.000 Mietwohnungen. Deutschlands größter Vermieter, die börsennotierte Vonovia SE, verwaltet davon 12.000. Das entspricht einem Anteil von 1,71 Prozent. Einen deutlich höheren Anteil des Arbeitsaufkommens im Mieterverein zu Hamburg machen Auseinandersetzungen mit der Vonovia aus. Deren Mieter haben überproportional häufig Probleme – in vielen Fällen mehrere auf einmal: Zum Beispiel bei Betriebskosten, Mängeln und Mieterhöhungen nach Baumaßnahmen, die der Konzern als „Modernisierungsmaßnahmen“ verkaufen will.**

Der Mieterverein zu Hamburg ist seit Jahren darum bemüht, diese Probleme für seine Mitglieder in den Griff zu bekommen – im Einzelfall durch direkte Kommunikation mit dem Unternehmen. In der Masse gleichzeitig betroffener Mieterhaushalte bei Betriebskosten und Mieterhöhungen durch Sammelvertretung. Im Generellen durch Gesprächsrunden und Verhandlungen mit der Vonovia-Geschäftsführung von Hamburg und Deutschland.

Auch wenn einige Fälle gelöst werden können, bleibt doch die Klärung zahlreicher Fragen aus dem Bereich der Betriebskosten sowie der Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen offen. Das liegt daran, dass die Vonovia in den zentralen Fragen bislang keine Bereitschaft zum Entgegenkommen gezeigt hat, sondern gegenüber ihren Mietern auf ihren bisherigen Rechtsstandpunkten beharrt.

Aus Sicht des Konzerns ist das durchaus nachvollziehbar. Würde in einem Fall eine Kulanzregelung greifen, beträfe sie bei den Modernisierungsmieterhöhungen tausende, bei den Betriebskosten hunderttausende gleich gelagerte Fälle. Jeder Nachlass in Höhe weniger Euro würde sich zu einer großen Summe vervielfachen. Da ist es wirtschaftlicher, Mietern Mahnungen sowie gerichtliche Bescheide, Kündigungsandrohungen und Kündigungen zuzusenden. Den fortwährenden Tiraden durch Schreiben der Vonovia und ihrer Rechtsanwälte halten nur wenige Stand, und damit ist aus Sicht des Unternehmens mit der Zahlung der angeblichen Rückstände die Sache geklärt.

Dabei zeigen in letzter Zeit immer mehr Gerichte, sowohl in Hamburg als auch in

ganz Deutschland, dass die Vonovia mit ihren Forderungen nicht im Recht ist. Neben den Landgerichten Bremen und Stuttgart hat auch das Landgericht Hamburg viele Modernisierungsmieterhöhungen für unwirksam erklärt. Das Amtsgericht München hat die derzeitige Praxis der Vonovia, Dienstleistungen durch Drittfirmen ausführen zu lassen, dabei aber konzerneigene Rechnungen in die Betriebskosten einfließen zu lassen, für fragwürdig befunden und den Mietern das Recht eingeräumt, auch die Verträge mit den Drittfirmen einzusehen. Der Verdacht, Konzerngewinn mit Betriebskosten zu machen, besteht und muss geklärt werden.

Das ist aber angesichts der derzeitigen Kommunikationsstrategie des Unternehmens nur gerichtlich möglich und damit nur im Einzelfall.



Jeder Mieter, der Klarheit haben möchte, muss ein eigenes gerichtliches Verfahren führen, einen Anwalt beauftragen, einen Gerichtsvorschuss leisten. Je nachdem, worum es geht, können solche Kosten einen unteren vierstelligen Betrag erreichen. Eine Summe, die derjenige riskiert, der eine Mieterhöhung wegen Modernisie-

rungsmaßnahmen in Höhe von 120 Euro monatlich für unwirksam erklärt haben möchte und für den Fall des Obsiegens damit rechnen kann, in jedem Jahr einen Betrag von 1.440 Euro zu sparen, zuzüglich der Erstattung aller bisher gezahlten Beträge.

Zahlreiche Mitglieder des Mietervereins profitieren vom Rechtsschutz, der in der Mitgliedschaft enthalten ist. Viele treten dem Verein aber erst bei, wenn das Ankündigungsschreiben einer Baumaßnahme oder die unklare Betriebskostenabrechnung im Briefkasten liegt. In diesen Fällen besteht kein Rechtsschutz, weil es eine Wartefrist gibt.

Verständlich, dass diese Mieter den Gang vors Gericht angesichts der möglichen Kosten scheuen. Doch es ist derzeit der einzige Weg, offene Fragen zu klären. Dabei bestehen angesichts der Rechtsprechung durchaus Erfolgsaussichten. Zudem sind bei Mieterhöhungen bisher nur formelle, längst keine materiellen Fragen zur Angemessenheit der Umlage der Kosten und des Abzugs für ersparte Erhaltungsmaßnahmen verhandelt worden.

Es geht für jedes betroffene Mietverhältnis darum, einen Anspruch zu verfolgen oder fallen zu lassen.

Die Frustration eines Nachgebens auf den Druck des Immobilienkonzerns muss

gegen die Gefahr eines verlorenen Prozesses abgewogen werden. Für welchen Weg sich der Einzelne entscheidet, ist ihm überlassen. Dabei kann die Rechtsberatung nur Unterstützung bieten. Aber Vonovia muss verklagt werden, nicht nur um Klarheit im Einzelfall zu erzielen, sondern auch aus einem anderen Grund: Die Geschäftsstrategie des Aktienkonzerns muss sich endlich ändern! ■

# Finanzsenator Dressel zu Besuch beim Mieterverein

(mzh) Der Hamburger Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (SPD) besuchte den Mieterverein zu Hamburg, um über den Stand der Vorbereitungen zur Umsetzung der Ende 2019 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Grundsteuerreform zu berichten und für das „Lage- und Flächen-Modell“ zu werben. Im Dialog mit den Experten des Vereins hat der Senator das Bemühen der Finanzbehörde unterstrichen, bei angestrebter Aufkommensneutralität spürbare Mehrbelastungen der Mieterhaushalte zu vermeiden. „Hamburg wird im Gegensatz zu dem vom Bundesfinanzministerium entwickelten Grundsteuermodell sicherstellen, dass die in den vergangenen Jahren in nachgefragten Quartieren gestiegenen Bodenpreise nicht an die Steuerpflichtigen direkt weitergereicht werden“, betonte Dressel. Der Vorsitzende des Mietervereins Siegmund Chychla wies darauf hin, dass es die beste und einfachste Lösung wäre, wenn der Bundesgesetzgeber die Grundsteuern aus den auf Mieter umlegbaren Betriebskosten streichen würde. Weil dem Hamburger Gesetzgeber diesbezüglich die Hände gebunden seien, müsse die Stadt alles unternehmen, um die bisherige mieterschützende Stadtentwicklungspolitik nicht zu konterkarieren. „Soziale Erhaltungsgebiete und Kappungsgrenzen würden ins Leere laufen, wenn zugleich Mieterhaushalte über die Betriebskosten erheblich höhere Grundsteuern zahlen müssten“, so Chychla.

Foto: Eifler



## Keine Profite mit Boden & Miete!

Volksinis: Die Unterschriftensammlung geht weiter – jede Unterschrift zählt

Von Paul-Hendrik Mann

**Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt die ins Leben gerufenen Volksinitiativen „Boden und Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ sowie „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“ Bei der Unterschriftensammlung beginnt jetzt die heiße Phase – machen Sie mit!**

Eine soziale Bodenpolitik in Hamburg muss sicherstellen, dass Grundstücke nicht zu Spekulationsobjekten werden. Zumindest bei den Immobilienbeständen der Freien und Hansestadt können die verantwortlichen Politiker lenkend eingreifen und einen weiteren Ausverkauf verhindern. Denn die Vergangenheit hat gezeigt, dass ein Verkauf von Boden langfristig nicht den Hamburgerinnen und Hamburgern zugute kommt. Sogar dann, wenn zunächst preisgebundene Wohnungen gebaut werden, kommt es regelmäßig nach dem Auslaufen der Preisbindungen zu einer Anpassung der Mieten an das Marktniveau. Eine Verdrängung der alteingesessenen Mieterschaft ist somit unausweichlich.

Um aus diesem Dilemma zu entkommen, muss die Stadt Hamburg dauerhaft Einfluss auf eine am Gemeinwohl orientierte Nutzung der eigenen Grundstücke haben. Das geht jedoch nur, wenn die Grundstücke nicht verkauft, sondern beispielsweise im Rahmen von langfristigen Erbbaurechten vergeben werden.

Die beiden Volksinitiativen wurden Anfang Februar 2020 dem Hamburger Senat angezeigt, und die Frist für die Unterschriftensammlung von sechs Monaten begann zu laufen. Im März wurden die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auch in Hamburg spürbar. Dies hatte erhebliche Folgen für die Volksinitiativen. Eine Unterschriften-

sammlung war aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie faktisch nicht mehr möglich. Der Housing Action Day sowie andere Großveranstaltungen wurden abgesagt. Noch heute ist das Sammeln von Unterschriften nur eingeschränkt möglich. Es sind Hygienemaßnahmen einzuhalten, und außerdem gibt es mangels entsprechender Präsentationsveranstaltungen erheblich weniger Sammelgelegenheiten.

Die in Hamburg aktiven Volksinitiativen haben aus diesen Gründen bei den Fraktionen der Hamburger Bürgerschaft interveniert. Mit Erfolg: Die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ haben nunmehr Zeit, die erforderlichen 10.000 Unterschriften je Volksinitiative bis spätestens zum 19. Oktober 2020 zu sammeln.

Trotz der widrigen pandemiebedingten Gemengelage sind die Initiatoren und der Mieterverein zu Hamburg fest davon überzeugt, dieses Ziel zu erreichen. Hierfür sind wir aber auf Ihre Mithilfe angewiesen. Der Ausgabe 1/2020 des *MieterJournals* waren die Unterschriftenlisten beigelegt, die auch auf der unten genannten Homepage heruntergeladen werden können und in den Geschäftsstellen des Mietervereins erhältlich sind. ■



Paul-Hendrik Mann ist beim Mieterverein zu Hamburg Ansprechpartner der Volksinitiativen unter dem Motto „Keine Profite mit Boden & Miete!“. Erreichbar für Informationen ist er unter der Telefonnummer (040) 8 79 79-223 oder per E-Mail: [p.mann@mieterverein-hamburg.de](mailto:p.mann@mieterverein-hamburg.de). Die Website der Initiativen lautet: [keineprofittemitbodenundmiete.de](http://keineprofittemitbodenundmiete.de)

# Unterstützung in kritischen Situationen

Mieterverein oder Behörde: Wer kann bei Wohnraummängeln, Asbestalarm oder Verwahrlosung helfen?

Von Klaus Sanmann

**Dass in Fällen unmittelbar drohender Gefahr Polizei oder Feuerwehr die richtigen Ansprechpartner sind, erschließt sich jedem. Aber was ist zu tun, wenn trotz intensiven Bemühens des Mietervereins gravierende Mängel das Wohnen unmöglich machen, Asbest unsachgemäß saniert wird oder andere erhebliche Missstände nicht abgestellt werden?**

Also: Wenn weder Mietminderung noch Klage auf Mangelbeseitigung den Vermieter beeindrucken und ein Wohnungswechsel nicht möglich ist, dann kann behördliches Eingreifen im Einzelfall helfen.

## Hilfe bei gravierenden Mängeln und Zweckentfremdung vom Wohnraum

Mit dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz hat die Stadt ein Instrument geschaffen, Vermieter zur Einhaltung von baulichen Mindeststandards zu zwingen, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verbieten oder in Notfällen die Unbewohnbarkeit zu erklären.

In Paragraph 1 bestimmt das Gesetz: „Wohnraum muss sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Er muss so benutzt werden, dass Bewohner und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden.“

Nicht erfüllt sind die Mindestanforderungen zum Beispiel, wenn

- **die Heizungsmöglichkeit oder die Möglichkeit des Anschlusses eines Herds, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder ungenügend ist,**
- **Wasserversorgung, Abfluss oder Toilette fehlen oder ungenügend sind,**
- **Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.**

Auch der bauliche Zustand des Gebäudes hat Mindestanforderungen zu genügen. So müssen die Bauteile ausreichend Schutz vor Witterungseinflüssen und Feuchtigkeit bieten, das Treppenhaus und

allgemein zugängliche Räume gefahrlos nutzbar sein.

Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, kann das zuständige Amt für Wohnraumschutz beim jeweiligen Bezirk die Instandsetzung anordnen und Bußgelder bis zu 500.000 Euro erheben, im schlimmsten Fall die Wohnung oder das Haus für unbewohnbar erklären.

Wird eine Wohnung ohne entsprechende Genehmigung als Ferienwohnung oder anders gewerblich genutzt, kann das Amt ein Wiederherstellungsgebot aussprechen. Die oben zitierten Abschnitte des Gesetzes machen aber auch deutlich, dass die Einschaltung des Wohnraumschutzes nur bei wirklich gravierenden Mängeln zu empfehlen ist, zum Beispiel dann, wenn durch großflächigen Schimmelbefall die Gesundheit bedroht ist.

## Hilfe bei unsachgemäßer und gefährdender Bauausführung

Bis in die 1980er-Jahre, teilweise auch noch später, war Asbest ein vielgenutzter Baustoff, unter anderem zum Brandschutz. Zwischenzeitlich sind dessen Gefahren für die Gesundheit bekannt und es gibt genaue Vorschriften, wann und mit welchen Verfahren Asbestsanierungen durchgeführt werden können. Die ausführenden Firmen müssen entsprechend zertifiziert sein. Haben Mieter begründete Bedenken, ob eine Firma berechtigt ist, mit asbesthaltigen Materialien umzugehen, sollten sie sich den Sachkundenachweis zeigen lassen. Subunternehmer müssen über einen eigenen Sachkundenachweis verfügen. Auch die Anzeige, dass die Arbeiten beim Amt für Arbeitsschutz angemeldet sind, muss an der Baustelle vorliegen. Bleiben Zweifel und reagiert die Hausverwaltung nicht, sollte ein Anruf beim Amt für Arbeitsschutz (Arbeitsschutztelefon) erfolgen.

## Hilfe für gefährdete Personen in der Nachbarschaft

Das Thema ist heikel. Wann ist der richtige Zeitpunkt, sich bei einer möglichen Verwahrlosung, bei einer erkennbaren Hilflosigkeit oder Überforderung einer Person in der unmittelbaren Nachbarschaft an eine

Behörde zu wenden? Was wird als Bespitzelung oder un gerechtfertigte Einmischung empfunden, was ist unterlassene Hilfeleistung? Wenn der Vermieter auf entsprechende Hinweise nicht reagiert, bleibt nur der Anruf beim sozialpsychiatrischen Dienst des Bezirks. Aufgabe der zu den Gesundheitsämtern gehörenden Stellen ist die Beratung und Hilfe für Menschen in Krisensituationen, bei psychischen Erkrankungen, bei altersbedingten seelischen Störungen oder ähnlichen Problemen. An den sozialpsychiatrischen Dienst können sich auch Angehörige, Freunde oder Nachbarn wenden, die sich Sorgen um die betroffenen Menschen machen.

Wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist, sollte – außer in absolut dringlichen Fällen – vorab mit einem Rechtsberater des Mietervereins besprochen werden, damit das Eingreifen des zuständigen Amtes in der Verhandlungsstrategie gegenüber dem Vermieter berücksichtigt werden kann. ■



### Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz:

Gesetz und Ansprechpartner in den Bezirken  
[hamburg.de/wohnraumschutz/](http://hamburg.de/wohnraumschutz/)  
 Behördentelefon: 115

### Asbest:

Allgemeine Informationen und Ansprechpartner:  
[hamburg.de/asbest/4467424/](http://hamburg.de/asbest/4467424/)  
[asbest-faq-allgemein](mailto:asbest-faq-allgemein)  
 Arbeitsschutztelefon: 040/42837-2112

### Sozialpsychiatrischer Dienst:

Allgemeine Informationen und Ansprechpartner, hier im Bezirk Mitte:  
[hamburg.de/mitte/sozialpsychiatrischer-dienst](http://hamburg.de/mitte/sozialpsychiatrischer-dienst)  
 Behördentelefon: 115

Das Porträt: Monika Böhm

## Genossenschaftlerin aus Überzeugung



Von Volker Stahl

**Auf ihrem raumfüllenden Schreibtisch herrscht kreatives Chaos. Computer, Telefone, Papierberge, und überall pappen gelbe Zettelchen, die an Unerledigtes erinnern. Der Eindruck täuscht nicht: Monika Böhm ist eine Vielbeschäftigte. Die 60-Jährige ist Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und als Vorstandsvorsitzende des Vereins der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Hamburgs oberste Genossin.**

Die gebürtige Kielerin ist eine ehrgeizige Frau, die gestalten will. Auch deshalb ließ sie sich vor fünf Jahren zur Chefin der 30 Hamburger Mitgliedsgenossenschaften wählen: „Ich wollte mich dafür einsetzen, dass die Genossenschaften auf dem hiesigen Wohnungsmarkt eine wichtigere Rolle spielen.“ Das heißt: Sie sollten von allen wichtigen Akteuren aus der Politik, den Behörden und von der Öffentlichkeit wieder stärker wahrgenommen werden. „Denn nur so haben wir die Chance, das zu erreichen, wofür viele von uns seit mehr als hundert Jahren arbeiten: dass das Wohnen in Hamburg bezahlbar bleibt“, sagt die „Genossenschaftlerin aus Überzeugung“.

Dass Genossenschaften zuletzt stärker in den Fokus der Öffentlichkeit rückten, ist auch der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt geschuldet: Wenn Wohnraum in Ballungsräumen knapp wird, ist eine Bude bei einer Genossenschaft plötzlich besonders attraktiv. Die enorme gesellschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsbaugenossenschaften erkennen viele erst in der Krise.

Dabei habe Hamburg noch Glück mit seinem Wohnungsmarkt, weil die städtische SAGA und die Genossenschaften für bezahlbare Mieten sorgten, betont Böhm im Gespräch bei Kaffee und Keksen. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften würden gerne noch mehr bauen, benötigten aber dafür „von der Stadt Hamburg mehr und bezahlbares Bauland“. Die Vergabe der Grundstücke der Stadt im Erbbaurecht lehnten die Genossenschaften aber ab, sagt Böhm: „Das lässt die Kosten noch höher steigen.“

Im Koalitionsvertrag des rot-grünen Senats steht, dass Genossenschaften mehr gefördert werden sollen. „Wir hoffen, das gilt nicht wieder nur für Neugründungen im Bereich der Baugemeinschaften“, sagt Monika Böhm: „Wir Bestandsgenossenschaften sind seit mehr als hundert Jahren ein Garant für bezahlbares Wohnen. Deshalb sind wir sehr gespannt, welche Angebote uns von der Stadt gemacht werden.“

Immerhin: Ein Bremsklotz aus Sicht der Genossenschaften wurde bereits 1990 aus dem Weg geräumt – die Gemeinnützigkeit. „Nach deren Abschaffung sind die Genossenschaften richtig aufgeblüht.“

Von der aktuell diskutierten Wiedereinführung der „neuen Gemeinnützigkeit“ hält Böhm – im Gegensatz zu den Mietervereinen – gar nichts: „Ich habe die Zeit der Gemeinnützigkeit noch miterlebt: Vorschriften in allen Bereichen, auch bei den Verwaltungskosten und Vermietungsvorgaben, dazu Bauzwang, sogar in Zeiten, als es in Hamburg Leerstand gab.“

Seit mehr als vier Jahrzehnten arbeitet Monika Böhm in ihrem Beruf, seit 32 Jahren bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904. Nach ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau an der Förde bildete sie sich als Bilanzbuchhalterin weiter. 1988 stieg sie bei der „1904“ ein – zunächst als Abteilungsleiterin im Rechnungswesen und seit 2000 als Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

Da erstaunt auf den ersten Blick, dass sie nicht selbst in einer Wohnanlage der 1904 lebt. „Das ist auch gut so“, sagt sie, „ich arbeite wirklich gern, aber danach möchte ich auch Feierabend haben. Würde ich in einer unserer Wohnungen leben, kann ich mir gut vorstellen, dass mich meine Nachbarn auch mal in meiner Freizeit ansprechen. Nach dem Motto ‚wenn ich Sie schon mal treffe, könnten Sie ...?‘ Das ist ganz normal. Da es mir aber schwerfallen würde, nein zu sagen, habe ich mir eine andere Wohnung gesucht.“

Dank ihrer Erfahrung hat Monika Böhm auf jede Frage zur Immobilienwirtschaft eine Antwort parat. So lehnt sie beispielsweise eine Reform von Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes ab, der die schwarzen Schafe treffen soll: „Vermieter, die so hohe Mieten nehmen, dass man letztlich von Wucher sprechen muss, sollten zur Ordnung gerufen werden. Ob das Strafrecht das richtige Instrument dafür ist, stelle ich mal dahin.“

Nicht nur in diesem Punkt liegt sie quer zum Mieterverein zu Hamburg – betont aber lieber Gemeinsamkeiten: „Grundsätzlich haben der Mieterverein und die Genossenschaften das gleiche Ziel – bezahlbares Wohnen in Hamburg.“ Böhm meint, dass es auch zu den Aufgaben des Mietervereins gehöre, den Menschen die Realität vor Augen zu führen: „Ihnen muss gesagt werden, dass wir neue Wohnungen, aber auch Maßnahmen gegen den Klimawandel nicht zum Nulltarif bekommen werden. Diese Aufgabe können wir auch gerne gemeinsam in Angriff nehmen.“

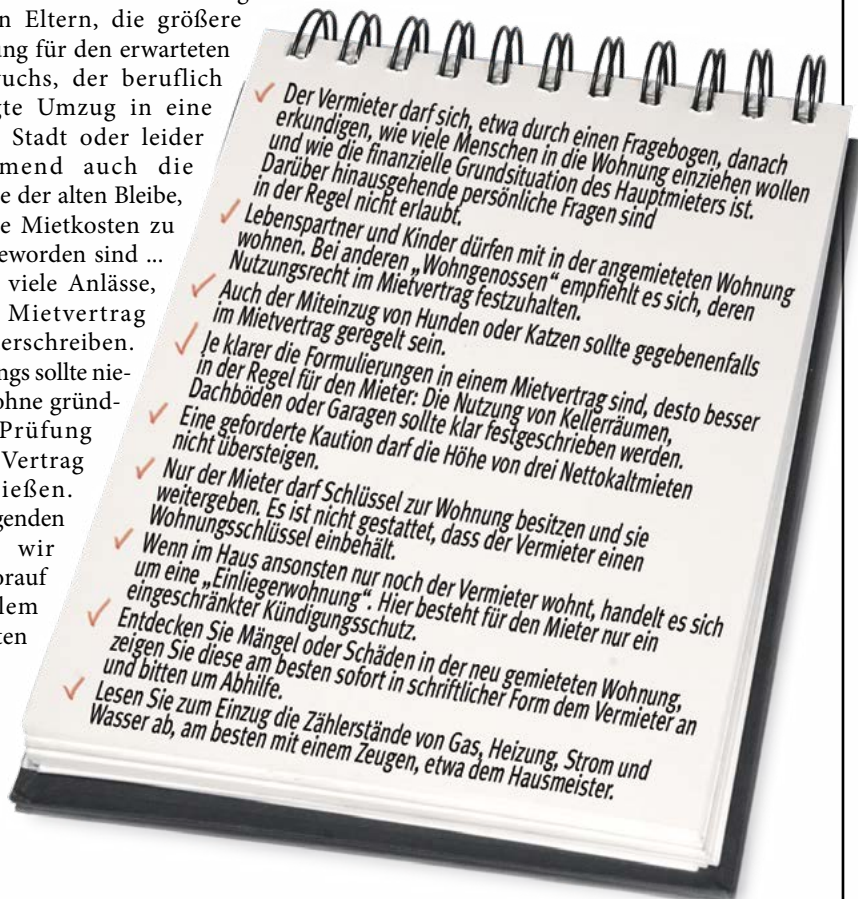
Wenn die Sprecherin der Wohnungsbaugenossenschaften sich einmal nicht mit dem Mieterverein, Politikern oder der Bürokratie herumschlagen muss, liest sie gern, bevorzugt Krimis: „Meine Freizeit verbringe ich gerne daheim in Volksdorf, am Alsterfleet oder im Stadtpark. Die Wochenenden nutze ich manchmal für einen Kurztrip an die Nordsee. Ich liebe das Meer und die Weite und die Menschen dort oben.“ ■

# HAMBURG Zahl 27.600

Seniorinnen und Senioren haben im Jahr 2019 Grundsicherungsleistungen im Alter (ab 65) bezogen. Das sind vier Prozent mehr als im Vorjahr. 54 Prozent der Unterstützten sind Frauen.  
Quelle: Statistikamt Nord

## Checkliste: Der neue Mietvertrag

(fh) Eine neue Wohnung ist immer aufregend. Die erste „eigene Bude“ nach dem Auszug bei den Eltern, die größere Wohnung für den erwarteten Nachwuchs, der beruflich bedingte Umzug in eine andere Stadt oder leider zunehmend auch die Aufgabe der alten Bleibe, weil die Mietkosten zu hoch geworden sind ... es gibt viele Anlässe, einen Mietvertrag zu unterschreiben. Allerdings sollte niemand ohne gründliche Prüfung einen Vertrag abschließen. Im Folgenden zählen wir auf, worauf vor allem zu achten ist. ■



## Buchtipp Hamburg literarisch

(vs) Mit Heinrich Heine Austern schlürfen, mit Hubert Fichte die legendäre Kaschemme „Palette“ besuchen, mit Kurt Tucholsky durch St. Pauli schlendern oder mit Karen Duve und ihren semidebilen Gästen im Taxi durch die Stadt gondeln – ein literarischer Reiseführer, der in jede Jackentasche passt, macht das möglich. Nicht nur aufgeschlossenen Touristen gewähren die Texte einen oft lehrreichen Blick in Geschichte und Gegenwart der Hansestadt – auch für Einheimische hat die Sammlung literarischer Fundstücke so manche Überraschung parat. Der literarische Streifzug durch „die schönste Stadt der Welt“, so die Herausgeber, endet in Langenhorn. Und zwar in der mit allerlei Tand – darunter Stoßzähne aus Elfenbein (!) – vollgestopften legendären Kellerbar der Eheleute Schmidt. Dort bestellte der Schriftsteller Siegfried Lenz gern einen Gin Tonic, während der Gastgeber eine Bloody Mary bevorzugte. Die Getränke servierte übrigens Schmidts früherer Leibwächter Otti Heuer. Auf den „Freitagsgesellschaften“ wurde Hochgeistiges nicht nur getrunken, sondern auch gesprochen. ■

Antje Flemming,  
Folke Havekost (Hg.):  
Hamburg zum Verweilen,  
Reclam Verlag,  
Stuttgart 2020, 10 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](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. September 2020	30. November 2020	1. Dezember 2020
5. Oktober 2020	31. Dezember 2020	2. Januar 2021
4. November 2020	31. Januar 2021	1. Februar 2021
3. Dezember 2020	28. Februar 2021	1. März 2021

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

Buchtipp

## Ein Leben für Blankenese

Von Britta Warda

**Die Blankeneserin Monika Lühmann legt in diesem Werk ihre Lebenserinnerungen vor. Die heute 79-Jährige, als „Jeanne d'Arc der Elbvororte“ bekannt, ist nicht nur Gründerin der legendären Teestube Lühmann – sie hat sich über Jahrzehnte auch für ihr „Dorf“ engagiert und dessen Erscheinungsbild nachhaltig mitgeprägt.**

Neben der ausführlichen Schilderung ihrer lokalpolitischen Aktivitäten gewährt die Hobbyautorin mit der flotten Schreibe intime Einblicke in ihr Leben und das ihrer Familie. Geboren wird sie im Jahr 1940 im Stadtteil Hamm. Nach der Ausbombung 1943 flüchtet Mutter Ruth mit ihr nach Dresden. Monika Lühmann ist erstaunlich offen in ihren Schilderungen und lässt die dunklen Seiten ihrer Lebensgeschichte nicht aus: Der Vater, ein überzeugter Nationalsozialist, stirbt während des Zweiten Weltkriegs. Dessen Gesinnung bedrückt Monika Lühmann jahrzehntelang. Erst 2003 lernt sie, mit ihrem Vater Frieden zu schließen. Ihre Teilhabe bei der Gründung des „Vereins zur Erforschung der Geschichte der Juden in Blankenese“ spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Nach Kriegsende wird die Mutter – im Beisein von Tochter Monika – von Russen vergewaltigt, und deutet das traumatische Erlebnis als Vergeltung für die Verbrechen der Nationalsozialisten. 1949 kommt die Familie über Umwege zurück nach Hamburg. Mit ihrer Mutter und der kleinen Schwester Gisela, die 1943 geboren wurde, lebt Monika lange auf engstem Raum in Altona. Das lebenshungrige Mädchen entflieht der Enge, erkundet die Welt und entdeckt dabei ihre Liebe zu England und Frankreich. Sie absolviert die Handelsschule und lernt auf einem Firmenfest bei Sagebiel in Blankenese ihren Mann Uwe kennen, einen Pelz- und Wollhändler. Das „Dorf“ wird nach der Heirat 1962 ihre Heimat.

Das Ehepaar bekommt zwei Kinder, lebt im Treppenviertel und betreibt im Schmiedequartier (Bahnhofsstraße 6-12 / Ecke Kie-

keberg), wo sich heute das Ristorante Dal Fabro befindet, einen Laden mit Wolle, Fellen und Textilien. Die Miete beträgt Anfang der 1970er-Jahre 350 Mark.

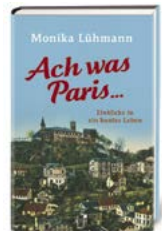
Von Beginn an macht sich Monika Lühmann die Bewahrung ihres Stadtteils zur Aufgabe. Als das Schmiedequartier vom Abriss bedroht ist, kämpft Monika Lühmann gemeinsam mit einer Bürgerinitiative jahrelang zäh um dessen Erhalt – mit Erfolg! Die geplante Blockbebauung wird nicht realisiert, fünf der sieben Gebäude bleiben erhalten und stehen heute teilweise unter Denkmalschutz.

In den 1990er-Jahren kämpft die Umtriebige mit ihrer Initiative „Rettet den Süllberg“ gegen die Errichtung von acht Wohntürmen auf dem berühmten Elbhang. Auch hier gelingt ihr und ihren Mitstreitern ein Kompromiss. Der Kampf um die Erhaltung der alten Süllberg-Bebauung, ein Wahrzeichen Hamburgs, erregt großes Interesse. Alle Medien von links bis rechts, von der *taz* bis zur *Welt*, unterstützen das Anliegen.

Neben ihrem gemeinnützigen Engagement betreibt die Gastronomin Monika Lühmann von 1988 bis 2017 die beliebte Teestube an der Blankeneser Landstraße. Doch der Ruhestand ist auch mit fast 80 Jahren nicht in Sicht: Die Lühmanns, die immer Gäste beherbergten, kümmern sich weiter um ihr „Bed & Breakfast“ über der Teestube – und natürlich um die „Dorfpolitik“.

Wer sich für Hamburg, Blankenese und Stadtteilpolitik interessiert, der wird das Buch ebenso mögen wie jene, die gerne alte Zeiten aufleben lassen. Nicht zuletzt ist das kurzweilig geschriebene Buch, in dem viele private Fotos, Zeitungsartikel und Briefe abgedruckt sind, auch ein familiäres Vermächtnis.

Monika Lühmann: Ach was Paris ...  
Einblicke in ein buntes Leben,  
Hamburg 2019, KJM Verlag,  
230 Seiten, 18 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](mailto:city@nettprint.de)

preiswert · schnell · professionell



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Normalerweise wird eine Wohnung angemietet, um darin zu leben. Die meisten Mietverträge regeln auch ausdrücklich, dass die Wohnräume ausschließlich zu diesem Zweck genutzt werden dürfen und eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist. Das Wohnraummietrecht kennt aber – im Gegensatz zum Gewerbemietrecht – keine Gebrauchspflicht des Mieters.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bleibt es alleine der Entscheidung eines Wohnraummieters überlassen, wo er „seinen Lebensmittelpunkt begründet und im herkömmlichen Sinne wohnt“. Daraus wird im Allgemeinen gefolgert, dass eine vermietete Wohnung vom Mieter komplett leer stehen gelassen werden kann. Der Mietvertrag und die Entgegennahme der Schlüssel verpflichten den Mieter allerdings nicht nur zur Zahlung der Miete, sondern legen ihm auch Obhuts- und Sorgfaltspflichten hinsichtlich des Mietobjekts auf. Mieter müssen sicherstellen, dass in der Wohnung auch oder gerade dann, wenn sie leer steht, keine Schäden entstehen. Dazu kann zum Beispiel die Einhaltung einer Mindesttemperatur im Winter, gelegentliches Lüften oder die Meldung von Mängeln der Wohnung gehören. Mieter sollten dies nicht auf die leichte Schulter nehmen, weil Schäden, die durch Außerachtlassung der Obhuts Pflichten verursacht wurden, nicht nur zum Ersatz des Schadens verpflichtet, sondern das gesamte Mietverhältnis gefährden können.

**Siegmond Chychla**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

Grenz- behörde	▼	Schwanz- lurch	▼	Spaß- macher im Zirkus	kleines europ. Fürsten- tum	▼	kleine Brücke
▶						8	kaufm.: Sollseite eines Kontos
Vogel- flügel		lauter Anruf		inhalts- los, lang- weilig	▶		
▶			5				
chinesi- sche Dynastie	▶	2		Wort des Ein- wandes			Detektiv bei A. Conan Doyle †
zerleg- bares Wasser- fahrzeug		weidm.: fressen		häufiger Fluss- name in Bayern	▶		1
▶	6						
▶				Verhält- niswort		Ausruf des Er- staunens	Schluss, Ende
Mittel gegen Körperge- ruch (Kf.)		Geruch; Ge- schmack	▶	7			
▶			3	Vieh- futter	▶		
Staat in Süd- amerika		Raubtier- nahrung	▶				4 s0811-0136

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

s0811-0136

### 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. Oktober 2020 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

[mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de](mailto:mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de)

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2020 lautet:

ERZEUGER

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

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

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

#### Redaktion:

Siegmond Chychla (Chefredakteur);  
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin);  
Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh,  
Marielle Eifler, Folke Havekost,  
Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmal-  
feldt, Reinhard Schwarz, Volker Stahl;  
Carsten Lüdemann (Cartoons)

#### Gestaltung:

Wolfgang Scheerer  
**Verlag / Druck / Anzeigen:**  
a & c Druck und Verlag GmbH  
Theodorstraße 41 d, 22761 Hamburg  
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50  
[auc-hamburg.de](http://auc-hamburg.de),  
[kontakt@auc-hamburg.de](mailto: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 wird aus meinem Bioabfall  
bestes Biogas und Kompost!“  
Mach's wie Katharina aus Kirchwerder: Nutze die grüne Biotonne!  
[www.stadtreinigung.hamburg](http://www.stadtreinigung.hamburg)

