

# MieterJournal

## Balsam für die Seele

Haustiere werden  
immer beliebter



Stadtteil-Rundgang: Mümmelmannsberg  
Porträt: Stiftungsdame Mechthild Kränzlin  
Mieterverein: Verbesserter Service

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  
Dipontner



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer  
Verantwortlicher  
der AMÖ 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.sellenthin-logistik.de](http://www.sellenthin-logistik.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,



das Jahr 2020 geht leider so unheilvoll zu Ende, wie es begonnen hat. Die Corona-Pandemie ist im Herbst mit voller Wucht zurückgekehrt, viel stärker als von vielen befürchtet. Auch Hamburg ist als Ballungsraum erwartungsgemäß nicht verschont geblieben. Die im Frühjahr schon als besorgniserregend angesehenen Zahlen der Neuinfizierten haben sich im November in der Hansestadt mehr als verdoppelt. Wie überlebenswichtig ein sicheres und bezahlbares Wohnen ist, merken viele erst jetzt, wo die Freizeitgestaltung und das Leben im öffentlichen Raum starken Reglementierungen ausgesetzt sind. Die stark gestiegene Nachfrage nach den angebotenen Beratungs- und Hilfeleistungen mag das nur unterstreichen.

Die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg können sich nach wie vor darauf verlassen, dass sie auch in schwierigen Zeiten Unterstützung und Hilfe ihres Vereins erhalten. Die Erweiterung der telefonischen Rechtsberatung und die Lösung der mietrechtlichen und tatsächlichen Fragen anhand der uns überlassenen Unterlagen durch die Juristinnen und Juristen der Rechtsabteilung haben dafür Sorge getragen, dass viele persönliche Beratungstermine von unseren Mitgliedern aus Vorsichtserwägungen nicht wahrgenommen werden mussten. Darüber hinaus stellt ein zum Schutz der Mitglieder und Vereinsmitarbeiter erarbeitetes Hygienekonzept in unserer Zentrale am Berliner Tor und in den Außenstellen in Altona, Eimsbüttel und Harburg sicher, dass auch die erforderlichen persönlichen Termine nach wie vor angeboten werden können.

Aber auch die Wahrnehmung der über die Einzelberatung hinausgehenden politischen Interessen der Mieterinnen und

Mieter in Hamburg geht trotz der Pandemie weiter. So hat der Senat zum Beispiel bei der Reform der Grundsteuer die Bedenken des Mietervereins zu Hamburg aufgegriffen und zugesagt, bei dem angedachten Flächenmodell insbesondere die Interessen der Mieterhaushalte zu berücksichtigen. Erfolgreich war auch die erste Stufe der von

**„Auf den Mieterverein ist auch in schwierigen Zeiten Verlass“**

unserem Verein unterstützten Volksinitiativen unter dem Motto „Keine Profite mit Boden & Miete“. Herzlichen Dank an alle Mitglieder, die unterschrieben haben. Sollte es dem rot-grünen Senat mit der Zweidrittel-Mehrheit in der Bürgerschaft damit ernst sein, die zukünftige Wohnraumversorgung in Hamburg nachhaltig sicherzustellen und die Bodenpolitik zu verändern, dann deckt sich das auch mit den wesentlichen Anliegen der beiden Volksinitiativen. Auch sie wollen für bezahlbare Mieten sorgen und den Ausverkauf des städtischen Bodens beenden. Was liegt somit näher, als mit den Initiativen zu reden, um im politischen Diskurs das bisherige Bündnis für das Wohnen

**„Unbefristete Preisbindung für Wohnungen auf städtischem Grund“**

weiter zu entwickeln und um die Komponente der unbefristeten Preisbindung für Wohnungen, die auf städtischen Erbbaurechtsgrundstücken gebaut werden, zu erweitern?

Es lohnt sich deshalb, mit verhaltenem Optimismus und Zuversicht in die Zukunft zu schauen, weil auch ernsthaft damit zu rechnen ist, dass ab Anfang nächsten Jahres ein Impfstoff gegen das Corona-Virus verfügbar sein wird.

Ich wünsche Ihnen von ganzem Herzen ein besinnliches Weihnachten und vor allem ein gesundes, friedvolles und sorgenfreies Jahr 2021.

**Ihr Sigmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Birgit Gjorgjiev-Schulze; Leserbrief hamburger bauhefte (4): Die Gängeviertel; Mitgliedsbeitrag; Wussten Sie ...

## Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Wohnen mit Tieren
- 9 Interview zum Titelthema mit Tierärztin Dr. Urte Inkmann
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (15): Mümmelmansberg
- 12 Stadtentwicklung: Am Tarpenbeker Ufer (Groß Borstel) entstehen 940 Wohnungen
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (3): Hamburger Zweig der Weißen Rose
- 14 Zu wenig Licht: Kritik am neuen Bauen

## Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Urteile zum Thema Untervermietung
- 22 BGH-Urteile, Folge 70

## Politik & Wohnen

- 24 Mieterverein verbessert Service
- 25 Erfolgreiche Volksinitiativen
- 26 Millionengrab Jungfernstieg
- 27 Juristische Schlappe für Airbnb

## Vermischtes

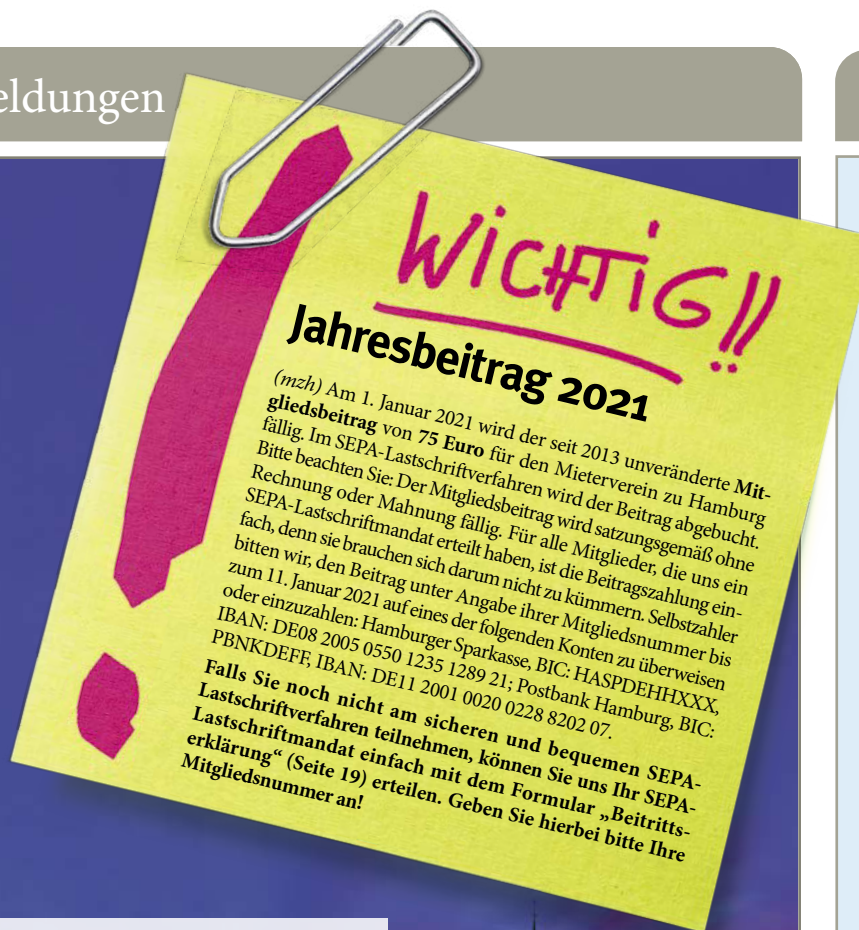
- 28 Das Porträt: Stiftungsdame Mechthild Kränzlin
- 29 Buchtipps: Gruselige Orte in Hamburg; Kündigungskalender; Checkliste: Mietkaution, Zahl: Hamburger Grünfläche
- 30 Buchtipps: Die Wallanlagen
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



**Titelbild**  
Haustiere:  
Balsam für die Seele  
Foto: HTV

## Meldungen

## Wussten Sie ...



**WICHTIG!!**  
**Jahresbeitrag 2021**  
 (mzh) Am 1. Januar 2021 wird der seit 2013 unveränderte Mitgliedsbeitrag von 75 Euro für den Mieterverein zu Hamburg fällig. Im SEPA-Lastschriftverfahren wird der Beitrag abgebucht. Bitte beachten Sie: Der Mitgliedsbeitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Für alle Mitglieder, die uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, ist die Beitragszahlung einfach, denn sie brauchen sich darum nicht zu kümmern. Selbstzahler bitten wir, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 11. Januar 2021 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BIC: HASPDE33HAN, IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21; Postbank Hamburg, BIC: PBNKDE33HAN, IBAN: DE11 2001 0020 0228 8202 07.  
**Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat einfach mit dem Formular „Beitritts-erklärung“ (Seite 19) erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an!**

... dass das „frappant“-Gebäude in Altona zur Eröffnung 1973 mit Superlativen wie „Pariser Flair“ und „einmalig in Europa“ bedacht wurde?

(rs) Heute kaum vorstellbar, denn nur knapp 20 Jahre später galt das Hochhaus bereits als Investitionsruine und „hässlicher Klotz“ am Bein des Bezirks. Dabei zog anfangs ein bunter Mix aus schicken Bars, Restaurants, Büros, 30 Läden und der Diskothek „White Club“ die Besucher scharenweise in die Große Bergstraße. Doch die hohen Erwartungen erfüllten sich nicht, das „frappant“ wurde mehr und mehr zum Ladenhüter. Das auf der westlichen Seite des Altonaer Bahnhofs gelegene Ottensen mit dem maroden Charme der Jahrhundertwende entwickelte sich hingegen zunehmend vom Arbeiterquartier zum angesagten Ausgehviertel. Durch das 1995 in der Ottenser Hauptstraße eröffnete „Mercado“ mit einer Kombination aus Fachgeschäften, Bücherhalle und internationaler Gastronomie wurde Ottensen zunehmend attraktiv für ein zahlungskräftiges Publikum. Die Große Bergstraße mit der Betonlandschaft „frappant“ geriet hingegen immer mehr ins Abseits. Der Reiz des Neuen war längst verflogen, die Konsumenten gaben ihr Geld woanders aus. 2003 verließ Karstadt das „frappant“, Künstler zogen für einige Jahre als Nachnutzer ein. 2011 wurde das einst so bejubelte Gebäude abgerissen. Im Juni 2014 eröffnete an derselben Stelle IKEA eine Filiale.

## ERREICHBARKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

(mzh) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 21. Dezember 2020 bis zum 4. Januar 2021 bleibt die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor (Beim Strohhause 20) bis auf die Feiertage regulär geöffnet. Auch in den Außenberatungsstellen Altona (Neue Große Bergstraße 9) und Harburg (Hölertwiete 2) findet die Beratung wie gewohnt statt – nur an den Feiertagen (sowie am 22., 23. und 29. Dezember in Harburg) fällt sie aus. Weitere Informationen gibt es telefonisch unter (040) 8 79 79-0.



Foto: Pixabay

## hamburger bauhefte (4): „Komm in die Gänge“



(vs) Im Editorial sorgt das bauheft für begriffliche Klarheit. Es unterscheidet zwischen zwei erhaltenen historischen Ensembles in der Hamburger Neustadt, die als „Gängeviertel“ bezeichnet werden, wobei – streng genommen – nur eine Zuschreibung korrekt ist: „Während das zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe sowie Speckstraße gelegene und 2009 von Künstlern besetzte Quartier aus einer gemischten Blockrand- und Terrassenbebauung vor allem des 19. Jahrhunderts besteht, repräsentieren die teilweise auf das 17. Jahrhundert zurückgehenden Häuser am Bäckerbreitgang und Dragonerwall das letzte zusammenhängende Gebäudeensemble der aus engen Gängen gekennzeichneten historischen Bebauung.“ Viele dieser älteren,

von den Bomben im Zweiten Weltkrieg verschont gebliebenen Häuser waren jedoch nach gut 300 Jahren Mitte des vergangenen Jahrhunderts so marode, dass Einsturzgefahr drohte. Sie wurden ebenso abgerissen wie 1963/1964 das Gebiet nördlich der zuletzt umkämpften Häuser, das dem „Unilever-Hochhaus“ weichen musste. Dieses steht unter dem Namen Emporio mittlerweile – Ironie des Ganzen – ebenfalls unter Denkmalschutz und wurde aufwendig renoviert. Das vorliegende Heft ist nicht zuletzt ein Dokument des jahrzehntelangen Kampfs gegen die Geschichtsvergessenheit in der „Freien- und Abrissstadt Hamburg“.



Jörg Schilling, Christoph Schwarzkopf: Das (die) Gängeviertel, hamburger bauheft 18, Schaff-Verlag, Hamburg, 56 Seiten, 8 Euro

# Balsam für die menschliche Seele

Das Zusammenwohnen mit Tieren wird immer beliebter: Was Mieter bei der Anschaffung beachten sollten



Von Volker Stahl

**In 45 Prozent der deutschen Haushalte wird gebellt, miaut, gepiept oder – tja, welche Laute geben Fische oder Leguane eigentlich von sich? Laut einer aktuellen Studie des Industrieverbands Heimtierbedarf und des Zentralverbands Zoologischer Fachbetriebe Deutschlands haben Katzen (14,7 Millionen) und Hunde (10,1 Millionen) die Schnauze vorn. Doch wer mit Tieren in einer Wohnung zusammenlebt, sollte einige Dinge beachten, damit weder Hasso, Hexe oder Hansi noch die Nachbarn leiden.**

Der Trend zum Heimtier ist ungebrochen. Die beliebtesten Spezies sind mit Abstand Katze und Hund, die heute in 23 beziehungsweise 20 Prozent der Haushalte in Deutschland leben. Beide Arten kommen zusammen auf fast 25 Millionen Individuen, Tendenz weiter steigend! Zum Vergleich: 1993 waren es noch knapp elf Millionen. Außerdem bevölkern heute 5,2 Millionen Kleintiere wie Hamster, Kaninchen und Meerschweinchen, vier Millionen Vögel und in 1,6 Millionen Aquarien Abermillionen Fische deutsche Wohnzimmer. Dazu kommen Schlangen, Echsen und Amphibien, die in 1,2 Millionen Haushalten kriechen und fleuchen.

Die meisten Tiere leben in Mehrpersonenhaushalten, aber auch ein Drittel der Singles teilt das eigene Heim mit einem Tier. Der Philosoph Arthur Schopenhauer wusste schon vor rund 200 Jahren, warum es uns unsere Hausgenossen so angetan haben: „Dass uns der Anblick der Tiere so ergötzt, beruht hauptsächlich darauf, dass es uns freut, unser eigenes Wesen so vereinfacht vor uns zu sehn.“ Nicht ohne Grund bilden sich in Zoos die größten Menschentrauben vor dem Affengehege ...

## Deutsche halten 25 Millionen Katzen und Hunde

Dass immer mehr Vierbeiner unsere Zuneigung bekommen, hat auch andere Ursachen als die von Schopenhauer vermutete Nabelschau beim Betrachten derselben. Tiere avancieren in der Moderne immer mehr zu Sozialpartnern, was nicht zuletzt dem Trend – besonders in Großstädten – zur Versingelung der Gesellschaft geschuldet ist. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte

in Hamburg beträgt mittlerweile 54 Prozent. Aber auch in Familien gilt es immer öfter als fortschrittlich, für Kids wie Ben oder Klara einen Gefährten auf vier Pfoten anzuschaffen. Denn die aufgeklärte Mutter und der gut informierte Vater wissen, was die Veterinärmedizinerin Elizabeth Paul von der Universität Bristol herausgefunden hat: Wer Wärme und Wohlwollen für Tiere übrig hat, behandelt auch seine Artgenossen gut. „Kinder, die mit einem Familienhund aufwachsen, zeigen 34 Prozent häufiger freundliche Verhaltensweisen als Kinder, die hundelos groß werden“, vermeldete kürzlich der Bundesverband der Kinder- und Jugendärzte. Tierquälerei dagegen ist häufig mit Menschenfeindlichkeit und Sadismus verbunden.

## Tiere helfen beim Stress-Abbau

Das Mensch-Tier-Verhältnis ist besonders in angelsächsisch geprägten Ländern gut erforscht. „Haustiere helfen, unser Bedürfnis nach sozialer Verbundenheit zu befriedigen“, sagt die Anthrozoologin Paulleen Bennett von der La Trobe University im australischen Melbourne. Mittlerweile haben sich aber auch hierzulande an Universitäten Lehrstühle für Human-Animal-Studies etabliert. Und Blätter wie die *Apotheken-Rundschau* klären mit der Veröffentlichung populärer Studien darüber auf, wie gut dem Menschen das Zusammenleben mit Tieren tut: Ehen von Hundebesitzern halten länger, Herrchen und Frauchen haben weniger Stressgefühle und niedrigeren Blutdruck, Tiere wecken die Lebensgeister von Senioren in Altenheimen

und haben bei Problemjugendlichen eine therapeutische Wirkung. Kurzum: Hunde, Katzen und andere Haustiere sind Balsam für die menschliche Seele. Verhaltensforscher haben herausgefunden, dass „niedlich“ aussehende Tierarten besonders beliebt sind. Die Vorliebe für kleinkindtypische Attribute wie große Augen, eine hohe Stirn oder einen im Verhältnis zum Körper großen Kopf ist tief im Menschen verankert und sichert auch dem zweibeinigen Nachwuchs bessere Überlebenschancen.

## Tierfeindliche Verträge bereiten Mietern Probleme

Allesamt gute Gründe, weshalb sich auch immer mehr Jüngere für ein Haustier entscheiden. So nahm der Anteil der unter 30-jährigen Herrchen und Frauchen im vergangenen Jahr um zwei Punkte auf nun 17 Prozent zu. Doch manchmal ist es nicht leicht, „auf den Hund zu kommen“, wie der Fall der Alsterdorfer Mieterin Lena Danielzik zeigt. Lange bemühte sich die 29-Jährige vergeblich um die Erlaubnis, einen Hund zu halten.

„Ich lebe allein und hatte Lust



Dank des Mietervereins glücklich vereint: Lena Danielzik und ihre Hündin Malu. Foto: stahlpress



auf ein Team Mensch-Hund. Das motiviert mich, mehrere Stunden am Tag draußen zu sein, was mir gut tut“, begründet die daheim als Solo-Selbstständige arbeitende Schnittdirektrice ihr Begehren. Sie wollte gerne Verantwortung für ein Lebewesen übernehmen, obwohl sie wusste: „Die Haltung eines Tieres schränkt mich zwar ein, gibt aber auch viel zurück.“

Laut Mietvertrag ist das Halten von Tieren in der Wohnanlage grundsätzlich untersagt. Lena Danielzik hoffte aber, dass ihre Vermieterin mit sich reden ließe. Doch die Verwaltung des in Privatbesitz befindlichen Mehrfamilienhauses ließ sich nicht erweichen, obwohl sie zuvor eine Zustimmungserklärung sämtlicher Nachbarn zur Hundehaltung eingeholt hatte. Sie habe eine ziemlich harsche Absage bekommen, so Danielzik. Es hieß: „Nein, auf gar keinen Fall! Wir machen das seit 80 Jahren so, die Erfahrungen haben uns recht gegeben. Wenn sie ausziehen wollen: Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate!“ Auch entwerteten Hundehaare die Mietsache, argumentierte die Verwaltung. Sogar Danielziks schriftlich nachgeschobene Selbstverpflichtung,

die Wohnung nach dem Auszug durch ein Fachunternehmen von Hundehaaren reinigen zu lassen, änderte nichts an dieser Haltung.

### **Dank des Mietervereins „auf den Hund gekommen“**

Doch die Mieterin gab nicht auf: „Ich wollte es hinkriegen, ohne umzuziehen, habe googelt, wusste aber nicht genau, welche Rechte ich habe.“ Schließlich wandte sie sich an den Mieterverein – eine Empfehlung ihrer Nachbarin, die sich mithilfe dessen rechtlicher Expertise erfolgreich gegen unzulässige Mieterhöhungen gewehrt hatte. Lena Danielzik wurde Mitglied im Mieterverein. Dort riet ihr Rechtsberater Dr. Rolf Bosse, sich das ersehnte Tier anzuschaffen, denn: „Mietverträge, die ein generelles Tierhaltungsverbot enthalten, sind diesbezüglich unwirksam.“ Erforderlich sei lediglich, den Vermieter über das Vorhaben zu informieren.

Kurzentschlossen holte Danielzik zu Ostern die aus Rumänien stammende junge Hündin Malu aus dem Tierheim Süderstraße – ein scheues Tier, das nur langsam Zutrauen findet und liebevoller

Behandlung bedarf. Dr. Bosse informierte die Vermieterin über die Anschaffung, verbunden mit dem Hinweis auf das BGH-Urteil vom 20. März 2013 (VIII ZR 168/12), das ein generelles Verbot der Hunde- und Katzenhaltung in einer Mietwohnung durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung untersagt. Daraufhin schaltete die Vermieterin eine Anwältin ein, die jedoch Mitte April zähneknirschend die Zustimmung „ihrer Mandantschaft“ zur Tierhaltung übermitteln musste – „wenn gleich ohne Präjustiz für die Sach- und Rechtslage“ und verbunden mit Auflagen wie der Zusendung eines Fotos der Hündin. Denn die Zustimmung gelte nur für Malu! Ungeachtet dieses juristischen Wortgeklingels hatte Lena Danielzik endlich ihr Recht bekommen: „Das Einschalten des Mietervereins war wichtig. Schließlich erhielt ich eine klare Ansage. Vorher hatte meine Vermieterin mich nicht ernst genommen.“

### **Mieterin ließ sich nicht einschüchtern**

Natürlich empfehle es sich für die Praxis, ein Tier erst dann anzuschaffen, wenn dessen Haltung mit dem Vermieter geklärt sei,

## „Ein Tier nicht sofort anschaffen“

Rechtsanwältin Marielle Eifler (Foto) beantwortet die wichtigsten Fragen zur Tierhaltung

**Muss ich den Vermieter um Erlaubnis zur Hundehaltung bitten, wenn im Mietvertrag nichts dazu steht?**

Ja. Wenn der Mietvertrag keine Regelungen zur Tierhaltung enthält, heißt das nicht, dass alle Arten von Tieren gehalten werden dürfen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass stets eine umfassende Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien sowie der Nachbarn zu erfolgen hat. Ob die Hundehaltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten. Zu den vom BGH (14. November 2007 – VIII ZR 340/06) ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen insbesondere Art, Größe, Verhalten und

Anzahl der Tiere sowie Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet. Weitere Kriterien sind Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, die Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, die bisherige Handhabung des Vermieters und besondere Bedürfnisse des Mieters.

**Was raten Sie Mietern konkret?**

Das Tier nicht sofort anschaffen, auch wenn es schwerfällt. Zunächst mit dem Vermieter in Kontakt treten und die Haltung des Hundes beantragen, um Genehmigung bitten unter Fristsetzung. Für den Fall, dass die Frist erfolg-

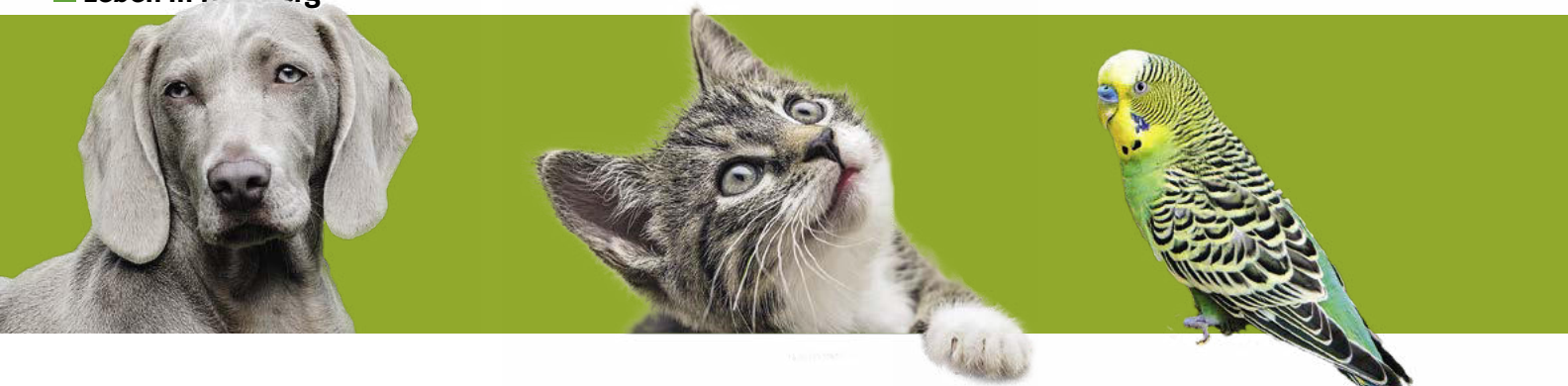
los verstreicht, im Rahmen der Beratung die Genehmigung durchsetzen, gegebenenfalls gerichtlich.

**Gelten Katzen eigentlich als Kleintiere?**

Nein. Wer sich eine Katze anschaffen möchte, benötigt ebenfalls die Zustimmung des Vermieters. Kleintiere sind zum Beispiel Hamster, Schildkröten und Zierfische.



Foto: MzH



sagt Dr. Rolf Bosse. „Denn es wäre nicht zu verantworten, sollte sich der Vermieter doch durchsetzen und der Hausgenosse müsste wieder abgeschafft werden.“ Im konkreten Fall habe die Vermieterin wenig Fingerspitzengefühl bewiesen, als sie die Bitte um Tierhaltung sogar durch eine Anwältin brüsk zurückweisen ließ, statt selbst auf ihre Mieterin zuzugehen und sich davon zu überzeugen, dass von der Haltung des Hundes keine Störungen für den Hausfrieden zu erwarten sind. „Umso erfreulicher ist, dass unser Mitglied sich nicht einschüchtern ließ, sondern sich mithilfe der Beratung des Mietervereins zu Hamburg durchgesetzt hat“, betont Dr. Bosse.

Auch den Mitgliedern Ilka Rogge und Jan Malte Dunkel konnte der erfahrene Jurist helfen. Das Mieterpaar beabsichtigte, sich während der Corona-Krise im April einen Hund anzuschaffen, war sich aber angesichts des folgenden Passus im Mietvertrag nicht sicher, wie es vorgehen sollte: „Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen oder kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.“

### **53.500 Hundehalter in Hamburg**

Dr. Bosse riet beiden, „auf den Vermieter zuzugehen mit der Bitte, die Genehmigung für die Haltung eines Hundes zu erteilen“. Die zuständige Verwaltung reagierte positiv, nannte aber zwei Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung: Es dürfe kein „Listenhund“ sein und es müsse sichergestellt werden, dass der Hund nicht über längere Zeit alleine in der Wohnung sei. Das Paar teilte schriftlich mit, dass beide Voraussetzungen erfüllt seien und erhielt die Zusage: „Viel Freude mit Ihrem neuen Mitbewohner.“ Dem kann man nur hinzufügen: Willkommen in der Gemeinde der 53.500 Hamburger Frauchen und Herrchen, die im Jahr 2019 rund 4,4 Millionen Euro Hundesteuer berapten.

### **Warnung vor der Welpenmafia**

Wo und von wem man sich seinen Hund anschaffen soll – darüber gehen die Meinungen auseinander. Vom Züchter? Aus dem

Tierheim? Oder gar online? „Auf keinem Fall sollten Tiere über das Internet bestellt oder gekauft werden“, warnt Tierärztin Dr. Urte Inkmann (siehe auch Interview auf Seite 9), „das beziehe ich vor allem auf Welpen: Dahinter verbirgt sich allzu oft eine regelrechte Tierproduktionsmaschinerie, die skrupellose Welpenmafia.“ Allein der Hamburger Tierschutzverein (HTV) wurde seit Mai fast jeden zweiten Tag mit illegalem Welpenhandel konfrontiert. Der Großteil der Fälle gehe auf das Konto eines Händlerrings, der aktuell in Norddeutschland, insbesondere in Hamburg, aktiv ist, teilte der HTV kürzlich

Doch auch wer sich für ein Tier aus seriöser Zucht entscheidet, sollte wissen, dass dahinter auch ein ökonomisches Interesse stehen kann. Verantwortungslöse, auf finanzielle Vorteile bedachte Züchter sorgen dafür, dass durch Quälzuchtungen gesundheitliche Probleme produziert werden. Möpse, Chihuahuas, Boxer, Schäferhunde, Pekinesen oder Amerikanische und Englische Bulldoggen leiden oftmals an tränenden Augen, unter Hüftgelenkdsdysplasien, Bandscheibenvorfällen oder Wirbelsäulenmissbildungen. Seriöse Züchter mit einem

Einige „Mitbewohner“ finden sich nach kurzer Zeit im Tierheim wieder. Um diesen Haustieren solch ein Schicksal zu ersparen, ist es wichtig, alle Wenns und Abers vor der Anschaffung sorgfältig abzuwägen.



VDH-Gütersiegel geben gerne Auskünfte über die Elterntiere und freuen sich über einen angemeldeten Besuch der Interessenten. Diese Hunde haben einen liebevollen Familienanschluss und sind nachweislich geimpft und entwurmt. Ein schriftlicher Kaufvertrag mit Angabe der Eltern sollte selbstverständlich sein.

mit. Von 63 beschlagnahmten Jungtieren überlebten acht die Krankheiten, unter denen sie litten, nicht – darunter der Welpe Juri (linkes Foto in der Mitte). Fast alle stammten aus Polen und waren schwer krank: Die Welpen mussten sich permanent übergeben, hatten blutigen Durchfall, waren schlapp und konnten vor Schwäche nicht mehr schlucken – oftmals ein grausames Sterben.

Wer die kommerzielle Tierzucht nicht fördern möchte, sollte ein Individuum aus einem Tierheim oder von seriösen Tierschutzvereinen adoptieren. „Diese Tiere sind nachweislich gechipt, geimpft, entwurmt und gegen Parasiten behandelt – und es wurde ein allgemeiner Gesundheitscheck vorgenommen“, sagt Dr. Urte Inkmann. Außerdem beraten Tierheime sowohl vor als auch nach der Anschaffung von Bello oder Muschi. ■

## Interview: Dr. Urte Inkmann, Tierärztin „Tiere sind Familienmitglieder“

**Die leitende Tierärztin des Tierheims Süderstraße Dr. Urte Inkmann erklärt im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl, was bei der Anschaffung eines Haustiers zu beachten ist.**



Foto: Stahl/press

**Weihnachten steht vor der Tür. Was ist bei der Anschaffung eines Haustieres zu beachten?**

Zunächst möchte ich klarstellen: Tiere sind keine Geschenke! Es handelt sich um Familienmitglieder, deren Adoption gemeinschaftlich zu besprechen ist. Alle in der Familie müssen nicht nur darüber Bescheid wissen, sondern auch damit einverstanden sein. Im Vorfeld müssen auch alle Verantwortlichkeiten geklärt sein: Wer kümmert sich im Urlaub um das Tier? Ist der Alltag mit einem Tier auch nach den freien Tagen zu bewerkstelligen, ohne es alleine zu lassen? Können die Tierarztkosten bezahlt werden? Die Haltungsansprüche des jeweiligen Tiers sind von Art zu Art, ja sogar individuell unterschiedlich und müssen berücksichtigt werden.

**Welche Tierarten landen nach Silvester besonders oft im Tierheim?**

Leidtragende finden Sie unter allen Tieren – ob Hund, Katze oder Maus. Es sind die Tiere, die es nicht geschafft haben, die Ansprüche der Halter zu erfüllen: Zum Beispiel Welpen, die nach drei Tagen schon stubenrein sein und zehn Stunden alleine bleiben können sollen. Oder Kaninchen, die nicht gestreichelt werden wollen.

**Ist es überhaupt sinnvoll, Kindern Tiere anzuvertrauen?**

Kinder sollten nur unter Aufsicht von Erwachsenen Tiere betreuen dürfen. Tierkontakte und die Übertragung von Verantwortung wirken sich zwar sehr positiv auf die Entwicklung von Kindern aus. Es sollten aber immer das Tierwohl im Vordergrund stehen und den Kindern die Ansprüche des jeweiligen Tiers vollständig vermittelt werden. Dazu gehört vor allem, dass Tiere Ruhezeiten und -zeiten brauchen, damit sie selbst es bestimmen können, wann oder ob Kinder mit ihnen spielen.

**Könnten Sie ein Beispiel für falsche Tierhaltung nennen?**

Es gibt zahllose Beispiele von Haltungen, die das Erträgliche für die Tiere überschritten haben. Aber ein Fall blieb mir sowohl von der Quantität als auch der Qualität des Schreckens besonders übel in Erinnerung – eine Hundezucht im Keller eines Messiehauses: 35 Hunde wurden in einem Keller ohne Tageslicht, ohne Futter, ohne Wasser und in ihren eigenen Ausscheidungen sitzend gehalten. Einige der Tiere waren bereits verendet. Mehrere Hunde waren trächtig, da die Besitzer mit ihnen ständig gezüchtet haben, um die Welpen möglichst gewinnbringend zu verkaufen. Diesen Anblick werde ich mein Leben lang nicht aus dem Kopf bekommen.

**Ein Leben ohne Artgenossen: Wie problematisch ist die Einzelhaltung von Tieren?**

Viele Tierarten benötigen Artgenossen für ein glückliches Leben. Hunde können diese beim Spaziergang treffen, Katzen mit Freigang auch. Reine Wohnungskatzen sollten ein Partnertier haben und auch Kaninchen und Meerschweinchen sollten immer mit mindestens einem Artgenossen zusammen gehalten werden, um auch die so wichtigen innerartlichen Sozialkontakte zu haben. Denn seien wir ehrlich, die meisten Menschen beschäftigen sich viel zu wenig mit ihren Haustieren. Zudem kann der Mensch keinen Artgenossen ersetzen, so sehr er sich auch bemüht und sich dies einbildet.

**Ist es Tierquälerei, Hunde und Katzen in großstädtische Etagenwohnungen zu zwingen?**

Es kommt immer auf das jeweilige Tier und seine individuellen Bedürfnisse an. Wenn jemand mit seinem Hund mehrfach täglich im Grünen lange Spaziergänge macht, ist gegen eine kleine Etagenwohnung nichts zu sagen. Katzen können sich auch in Wohnungen wohlfühlen, wenn ein Artgenosse vorhanden ist und die Möglichkeit besteht, auch die „dritte Ebene“ zu nutzen, also ein luftiger Parcours zum Erklettern und Entdecken sowie Verstecken vorhanden ist. Ein Balkon, der katzensicher gestaltet wird und als Ausguck genutzt werden kann, gemütliche Fensterbänke und genügend Beschäftigung durch den Menschen kann die Katze oft gut an die Wohnungshaltung gewöhnen. Wenn eine Katze allerdings jahrelang draußen herumstreunen durfte, gestaltet sich eine Umgewöhnung an die Wohnung nicht selten als problematisch und leidvoll für das Tier.

**Generell: Welche Fehler werden bei der Haustierhaltung gemacht?**

Tiere werden vor allem nach ihrem Aussehen und nicht nach ihren Eigenschaften, Haltungsansprüchen und Wohlfühlbedürfnissen ausgesucht. Die Medien zeigen Bilder und Filme mit Tieren, die dem Kindchenschema entsprechen, zum Beispiel Mops oder Französische Bulldoggen. Alle Tiere dieser Rassen sind aufgrund ihrer Schädelform Qualzuchten und prädestiniert dafür, ihr gesamtes Leben lang zu wenig Luft zu bekommen. Ein wenig Linderung verschafft man ihnen, wenn man sie operieren lässt, sodass sie etwas besser atmen können. Trotzdem ist die Nachfrage nach diesen Rassen sehr groß, sodass viele Züchter diese Hunde nachzüchten, um viel Geld zu verdienen.





Stadtteil-Rundgang (15)

# Besser als Porsche fahren

Mit Wolfdietrich Thürnagel durch Mümmelmansberg



Er ist fast schon eine Institution in Mümmelmansberg: Wolfdietrich Thürnagel führt das *MieterJournal* durch seinen Stadtteil.

Von Folke Havekost

**Am U-Bahnhof wird fleißig gebaut. Auf der einen Seite errichtet die May-Gruppe auf 4.400 Quadratmetern ein dreigeschossiges Einkaufszentrum mit Glasfront, auf der anderen Seite saniert die SAGA in einem Hochhausblock gleich 251 Wohnungen. Eine ältere Frau bugsiert ihren Gehwagen mühsam über das Saugrohr, das die Bauarbeiter fleißig befüllen.**

„Wenn ich eine Kernaussage über Mümmelmansberg treffen soll, sage ich immer:

sagt Thürnagel und blickt auf Mitstreiter aus der Frühzeit zurück: „Alle anderen sind tot, weggezogen oder alt geworden. Ich bin einfach hier geblieben.“

Wir treffen den 79-Jährigen an der mit Eichen gesäumten Kandinskyallee, in der sich zwischen zwei Hochhäusern ein Skulpturenhof befindet, darunter seit 2002 die bunte Frauenplastik „Wut im Bauch“ von der Mümmelmansbergerin Nina Mariko Ehmke. Ein von Thomas Peiter entworfenes Podest daneben ist leer, die Inschrift am Sockel fordert auf: „Stell dich ruhig mal drauf! Du bist das größte Kunstwerk, das diese Erde beherbergt.“ Die Feingliedrigkeit

habe. Ein Muster, das sich wiederholt: 2006 kam es zu langen Debatten, ob ein Fernsteam im Auftrag von *ZDFreporter* Schülern Geld dafür bezahlt hätte, um Randalen vor der Kamera zu inszenieren. Das befeuerte Vorurteile, die bleiben.

Von der Kandinskyallee biegen wir in die Feiningerstraße, wo weitere Hochhäuser auf uns warten. Vor 20 Jahren seien sie richtig marode gewesen, erzählt Thürnagel, doch inzwischen beinahe luxussaniert. Die Betonblöcke wurden technisch entkernt,



Kräftige Farben: Die Stadtteilschule Mümmelmansberg hebt sich von den grauen Betonfassaden ab.

Hier gibt es 7.500 Wohnungen, die die gepflegtesten in ganz Hamburg sind“, sagt Wolfdietrich Thürnagel: „Die elf großen Vermieter halten ihre Wohnungen grundsätzlich in Ordnung. Und Mietwucher gibt es hier eigentlich nicht.“

Thürnagel ist länger hier, als es das Quartier im Südosten Billstedts schon gibt. 1964 begann er, in der Glinder Au für sich und seine Frau ein Haus zu bauen. Als er zehn Jahre später fertig war, hatte er jede Menge Nachbarn bekommen. Ab 1970 wurde Mümmelmansberg vom gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmen Neue Heimat aus der Erde gestampft – als eine von drei Hamburger Großsiedlungen neben dem Osdorfer Born und Steilshoop.

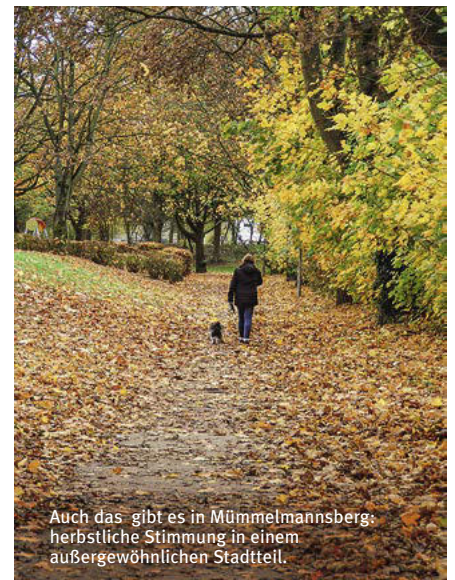
**„Andere gehen zum HSV, ich kümmere mich um Mümmelmansberg“**

Seitdem engagiert sich der gelernte Elektriker in der Siedlung. „Andere Leute fahren Porsche oder gehen zum HSV, ich kümmere mich um Mümmelmansberg“,

der Skulpturen steht in deutlichem Kontrast zum Wohnbau, der 17 Stockwerke gen Himmel ragt. Für jede Wohnung, die auf der einstmaligen grünen Wiese entstand, wurde ein Baum gepflanzt. Doch Mümmelmansberg wurde nicht für ökologische Ausgleichsmaßnahmen bekannt, sondern als sozialer Brennpunkt. Der Blick auf die für damalige Verhältnisse modern ausgestatteten Betonbauten kippte rasch ins Negative.

**Die Großsiedlung wurde schnell als Problemquartier beschrieben**

Als Stern-Reporter Ulrich Pramann 1979 über das Problemklientel Fußballfans recherchierte, schaute er sich in der „tostlosen Neubausiedlung“ um und sammelte Stimmen von Jugendlichen aus dem HSV-Fanklub „Bunny Hill“. „Hier ist Totentanz, mehr kannst du dazu nicht sagen“, erklärte der Vorsitzende Michel: „Hier kannst du dir nur ein Klatschen.“ Und sein Kompagnon Norbert erzählte davon, wie er aus Langleweile „Ascheimer umgetreten, Papierkörbe angesteckt, Bäume entastet, Mofas geklaut“



Auch das gibt es in Mümmelmansberg: herbstliche Stimmung in einem außergewöhnlichen Stadtteil.

neue Leitungen sind gelegt und Wärmerückgewinnungssysteme installiert worden. Die SAGA, der fast zwei Drittel aller Wohnungen gehören, betreibt seit 2011 einen „Masterplan Mümmelmansberg“, wobei die Durchschnittskaltmiete immer noch bei rund fünf Euro pro Quadratmeter liegt. Wichtig in einem Viertel, in dem 23 Prozent der Einwohner Transferleistungen empfangen und mehr als die Hälfte der 4.760 Sozialwohnungen bis 2024 aus der Bindung fällt.

Für einige Wohnungen sei es gelungen, die Bindungsfrist zu verlängern, berichtet

Thürnagel, der in seinem jahrzehntelangen Einsatz schon als Mieterbeirat aktiv war, in der Flüchtlingshilfe oder auch als Abgeordneter der Piraten-Partei in der Bezirksversammlung. „Wenn ich will, kriege ich den Stadtteil hoch“, sagt der Betreiber der Website muemmelmansberg.de. „Essensausgabe“ ist das Stichwort, das dort am meisten aufgerufen wird, gefolgt von „Polizei“ und „Jugendamt“.

### Ein Ort für Edeka, SAGA – und ein Musikprojekt

Thürnagel blickt auf die Baustelle nebenan, wo das neue Einkaufszentrum mit Edeka als Ankermieter entsteht. Im oberen Geschoss will die SAGA ein Stadtteilzentrum einrichten – und nebenan spielt die Musik. Dort erhält das Jugendmusikprojekt „Lass 1.000 Steine rollen“ eine neue Heimat,



Üppige Formen in einer gleichförmigen Umgebung: Der Platz der Skulpturen ist auf jeden Fall ein Hingucker.

vorerst sind die Mucker im Billstedter Haus der Jugend untergekommen.

In der Passage zwischen Feiningerstraße und Oskar-Schlemmer-Straße, die gerade von Baggern zerpflegt wird, befinden sich Sozialkontor, Jobcenter und

Bücherhalle. Die Bücherhalle ist umgezogen, weil sie am alten, größeren Standort bei der Gesamtschule nicht ausgelastet war. An ihre Stelle ist im März 2019 das Erlebnislabor „MINTarium“ getreten, in dem Mathematik spielerisch vermittelt werden soll und auf



Stadtteil im Umbruch: Der Hof wird renoviert, doch auch die monotonen Fassaden benötigen eine Auffrischung.

1.450 Quadratmetern allerlei Wissenswerkes zu Robotik, Gentechnik, Luftfahrt und Schiffbau versammelt ist.

Von der Schule führt eine Brücke über die Straße Mümmelmansberg, die dem Stadtteil seinen Namen gab. Ihr Rundbogen bietet einen optischen Kontrast zur rechtwinkligen Bauweise, die das Viertel prägt. Weiter westwärts dominiert drei- und viergeschossige Bebauung das Bild: An der Max-Pechstein-Straße hängen runde Balkons an den Wohnungen, in der Edvard-Munch-Straße züchtet ein Erdgeschossbewohner Himbeeren. Wo bekannte Maler die Straßen benennen, dürfen unbekannte Gegenwartskünstler nicht fehlen: Sie haben die Comicfiguren Donald Duck, Bart und Lisa Simpson auf die hellgrauen Betonwände gepinselt, die den Parterrewohnungen als Sichtschutz dienen.

In der Ittenstraße findet sich auch endlich ein gelber Einkaufswagen, der verloren im Herbstlaub steht. Manch Kamerateam würde jetzt draufhalten und heranzoomen. Botschaft: Ah ja, also doch ein Problemviertel. In der Totale würde auffallen, dass der Wagen am Anfang eines Grünstreifens geparkt ist, der beide Straßenhälften teilt. „Es ist genug Platz für die Bewohner da, aber nicht genug, um auf Grünflächen oder Parkplätzen noch neu zu bauen“, stellt Thürnagel fest, dass eine weitere Verdichtung in den Seitenstraßen unwahrscheinlich ist. Die Borussia-Dortmund-Flagge im Vorgarten eines Bewohners bleibt wohl allein.

### Dem diversen Quartier mangelt es an Treffpunkten

Allein ist ein Stichwort: Die Großsiedlung ist ein sehr diverses Quartier, aber Deutsche, Polen, Türken, Afghanen und andere Gruppen leben

eher nebeneinander her. Wenn sie sich untereinander versammeln, tun sie dies zumeist außerhalb Mümmelmansbergs, denn dort mangelt es an Treffpunkten. „Es gibt hier einen Grill, ein Restaurant und null Kneipen“, zählt Thürnagel kurz und knapp auf.

Das Bezirksamt Mitte schrieb im Februar 2020 die Stelle eines „Stadtteilkümmers“ aus, der zur „Weiterentwicklung und Aufwertung der sozialen Infrastruktur“ Menschen und Initiativen im Viertel vernetzen soll. Schließlich würden in Mümmelmansberg „vielfältige und neue Modelle und Instrumente für eine moderne, heterogene Einwanderungsgesellschaft erprobt“. Ohne Reibungen geht das nicht vonstatten, wie unter anderem die Bürgerschaftswahl 2020 zeigte, bei der die AfD mit 17,2 Prozent gleich hinter der SPD (41,7) landete.

### Neubau am Godenwind – „Hamburgs nächstes Hipsterviertel“?

Mümmelmansberg scheidet die Geister. 2019 besuchten die beiden großen deutschen Wochenblätter das Quartier. *Der Spiegel* sah einen „betonierten Ausdruck der Hoffungslosigkeit“, während *Die Zeit* Mümmelmansberg als „Hamburgs nächstes Hipsterviertel“ ausrief. Im Südwesten, am Godenwind, werden tatsächlich Stadthäuser geplant, mit denen „stabile Nachbarschaften und eine Balance in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erreicht werden soll, wie Mitte-Stadtplaner Michael Mathe erklärt.



Der Namensgeber: In die Wand an der U-Bahnstation Mümmelmansberg wurde dieser Metallhase eingelassen.

**Mümmelmansberg in Zahlen**

Einwohner: **17.710**

Fläche: **2,8 km<sup>2</sup>**

Bev. mit Migrationshintergrund: **62,9%**

Wohnungen: **7.631**

Sozialwohnungen: **4.760**

Personen pro Haushalt: **2,1**

Ø Wohnungsgröße: **nicht erhoben**

Ø Miete (Neuabschluss): **nicht ermittelbar**

(Quelle: Statistikamt Nord)

# Neues Leben auf altem Rangierbahnhof

In Groß Borstel entsteht ein neues Quartier mit 940 Wohnungen

Von Reinhard Schwarz

**Wohnen, wo früher Güterwaggons rangiert wurden: In Groß Borstel entsteht ein neues Quartier mit rund 940 Wohnungen. Zwischen dem Gewerbegebiet Nedderfeld und dem Flüsschen Tarpenbek sind in den vergangenen zwei Jahren bereits 544 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte entstanden, teilt Michael Nowak, Sprecher des Bauunternehmens Otto Wulff, mit. Weitere 396 Wohnungen werden noch erstellt.**

Der Name des neuen Quartiers ist naheliegend: „Tarpenbeker Ufer“. Auf dem Gelände befand sich nicht nur ein brach liegender ehemaliger Güterbahnhof der Deutschen Bahn, sondern auch eine Kleingartenanlage mit 65 Parzellen. Im Osten des Neubaugebiets liegt noch ein intakter Schrebergarten.

Die eher monotone Architektur der vier- bis fünfstöckigen Gebäude ähnelt zwar anderen Neubaugebietern, dafür haben die Planer aber den Bau von Hochhäusern vermieden, die oftmals eine spätere Verslumung begünstigen. „Naja, quadratisch,

den Anteil von 225 „vorgeschriebenen“ geförderten Wohnungen freiwillig auf 300 erhöht.

Die befragten Mieter äußern sich begeistert über das neue Viertel. „Die Wohnanlage gefällt mir sehr gut“, sagt Madita Krunowski, die Wirtschaftspsychologie studiert: „Sie liegt zentral, aber man hat doch das Gefühl, als ob man auf dem Dorf lebt.“ Ihr Partner Janneck Petersen schwärmt: „Es ist eine wunderschöne Anlage, mit der richtigen Mischung aus Stadtleben und Natur.“ Er studiert Wirtschaftsinformatik. Beide haben ihre 57 Quadratmeter große, geförderte Wohnung über einen Paragraf-Fünf-Schein bekommen. Das Paar arbeitet neben dem Studium.

Berufssoldat Marvin S. ist ebenfalls angetan von der 82 Quadratmeter großen Wohnung, die er sich mit seiner Partnerin teilt: „Die Wohnung ist sehr gut geschnitten, sehr hell und hat eine gute Wärmebilanz.“ Warmmiete pro Monat: rund 1.500 Euro. Ihm gefalle vor allem „das Wohnen im Grünen“, so der 29-Jährige.

dem Neubaugebiet nicht in Groß Borstel zur Schule gehen könnten, sondern nach Eppendorf müssten.

Auch von der Linken kommt Kritik. „Der gesellschaftliche Nutzen dieses Neubaugebiets steht in keinerlei Verhältnis zu dem massiven Eingriff in die Natur und der Vertreibung der Kleingärtner. Wir haben



damals gefordert, dass 350 Wohneinheiten ausschließlich im ersten Förderweg, unter Beibehaltung der Kleingärten, gebaut werden. Damit hätte der gesellschaftliche Nutzen deutlich höher sein können“, sagt Rachid Messaoudi. Er vermisst ebenfalls die Anbindung an Bus oder Bahn. Auch Kranz sieht das Problem: „Wir als Grüne haben von Anfang an gesagt, dass wir für das Neubaugebiet Tarpenbeker Ufer eine vernünftige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr brauchen und haben dies auch beantragt.“ Eine kurzfristige Lösung wären kleinere „Quartiersbusse“, so Kranz.

Im grün-rot geführten Bezirksamt sieht man sich indes auf einem guten Weg, erklärt Sprecherin Larissa Robitzsch: „Im Ergebnis entsteht ein neues Wohngebiet, das innenstadtnahes Wohnen in einem hervorragenden Naturraum, dem Tarpenbek-Grünzug, mit weiteren attraktiven Freiflächen ermöglicht.“ Die Wohnungen in dem neuen Areal sind 1,5 bis fünf Zimmer groß, laut Investor entsteht am Tarpenbeker Ufer ein „bunt durchmischtes Quartier“, das allen Haushalten, vom Single bis zur größeren Familie, ein modernes, naturnahes und zentral gelegenes Zuhause bietet. Im Baufeld 5 gebe es aktuell noch frei finanzierte Wohnungen, so Otto-Wulff-Sprecher Nowak, die noch nicht vermietet seien. ■

praktisch, gut eben“, kommentiert Timo B. Kranz, Fraktionschef der Grünen in der Bezirksversammlung Hamburg-Nord, die standardisiert wirkenden Bauten, gibt aber zu bedenken: „Wenn wir günstigen Wohnraum schaffen wollen, müssen wir Abstriche machen. Wir können nicht allerhöchste Ansprüche erfüllen und dann eine Niedrigmiete erwarten.“ Stichwort „günstiger Wohnraum“: Im neuen Quartier wurde nach dem Drittel-Mix gebaut, also ein Drittel in Eigentum, ein Drittel frei finanziert und ein weiteres Drittel mit öffentlichen Mitteln gefördert. Laut Nowak habe das Unternehmen Otto Wulff

Kritik äußert hingegen die Opposition im Bezirk Hamburg-Nord. Der Lärmschutz vor der Güterumgehungsbahn, die das Viertel zum Süden hin begrenzt, sei ungenügend, erklärt Ekkehart Wersich (CDU). Zudem erfolge „die Anbindung an den Stadtteil Groß Borstel neben der Zufahrt über den Kellerbleek nur über eine Fußgängerbrücke. Auch deshalb besteht keine direkte Verbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.“ Neubewohner benötigten ein Auto, um das Viertel schnell verlassen zu können oder zu ihrem Wohnort zu kommen. Wersich bemängelt zudem, dass die Grundschul Kinder aus

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (3)

## „Der braucht keine Blumen“

Die Freunde Reinhold Meyer und Albert Suhr gehörten zum Hamburger Zweig der Widerstandsgruppe „Weiße Rose“. Beide wären 2020 hundert Jahre alt geworden.

Von Volker Stahl

Die Weiße Rose hat im Widerstand gegen den Nationalsozialismus einen festen Platz in den Geschichtsbüchern. Während der mutige Protest der Münchner Gruppe um die Geschwister Sophie und Hans Scholl gut bekannt ist, wissen nur wenige, dass es einen Hamburger Ableger dieser Widerstandsgruppe gab. 1943 wurden in der Hansestadt 30 Personen verhaftet, die zu einem studentischen Freundeskreis gehörten. Einige von ihnen bezahlten das mit dem Leben. Ihr „Verbrechen“: Sie hatten Flugblätter hektografiert, von den Nazis verbotene Literatur gelesen und verbreitet. Von den Schulfreunden Reinhold Meyer und Albert Suhr überlebte nur Letzterer.

„Die zunehmende Einschränkung der individuellen Freiheit, die Missachtung christlich-humaner Werte und die Verfolgung jüdischer Freunde ließen in den musisch interessierten Kreisen die Gespräche über Dichtung und Kunst immer häufiger in politische Diskussionen übergehen. Ab Herbst 1942 diskutierte man die durch Traute Lafrenz aus München nach Hamburg gelangten Flugblätter der Weißen Rose und fertigte davon Abschriften an, die an vertrauenswürdige Personen weitergereicht wurden“, berichtete Nina Schneider, Witwe des Germanisten und Weiße-Rose-Aktivistens Karl Ludwig Schneider.

Schon bald nach dem Abitur nahmen Meyer und Suhr mit ehemaligen Klassenkameraden Kontakt zu oppositionellen Gruppen in der Hansestadt auf. An der Hamburger Uni gab es nur wenige Refugien, in denen besonderer Wert auf geistige Unabhängigkeit gelegt wurde. Das Anthropologische Kolloquium unter Leitung von Professor Wilhelm Flitner war solch ein Ort. Dort trafen sich Kritiker und Gegner des Nationalsozialismus. Dort pflegten der Germanistikstudent Reinhold Meyer und seine Kommilitonen – bei aller Vorsicht – in Referaten humanistisches Gedankengut, zitierten mutig Passagen verbotener Literatur.

Zu einem festen Treff entwickelte sich die Buchhandlung von Johannes P. Meyer, dem Vater von Reinhold. In den Kellerräumen des Hauses Jungfernstieg 50 empfing der Juniorchef Gleichgesinnte, um über verbotene Literatur zu diskutieren. Dort kamen Studenten, Künstler und Intellektuelle wie der Jazzmusiker Olaf Hudtwalcker oder der Schriftsteller Louis Satow zusammen. „Die Abende hatten schon fast den Charakter einer sich organisierenden Gemeinschaft. Man traf sich hier im größeren Kreise, laufend kamen neue, ebenfalls oppositionell gestimmte Menschen hinzu und beinahe systematisch wurden hier auf hohem Niveau alle uns junge Menschen bewegenden Fragen diskutiert“, erinnerte sich der zum Kern der Gruppe gehörende Heinz Kucharski. Im Herbst 1942 las man die ersten Flugblätter der „Weißen Rose“. Traute Lafrenz, die 1941 von Hamburg an die Münchner Universität



Widerstandskämpfer Albert Suhr (1920-1996) und Reinhold Meyer (1920-1944).

gewechselte Vertraute der Geschwister Scholl und mit 101 Jahren letzte Überlebende aus dem Kreis, hatte sie bei einem Besuch mitgebracht.

Doch Spitzel verrieten die Gruppe. Albert Suhr wurde am 13. September 1943 als erster von der Gestapo verhaftet und ins Konzentrationslager Fuhlsbüttel („Kolafu“) gesteckt. Später wurde er ins Landesgerichtsgefängnis nach Stendal verlegt und vor dem Volksgerichtshof wegen „Vorbereitung zum Hochverrat, Feindbegünstigung und Wehrkraftersetzung“ angeklagt. Doch er hatte Glück: Eine Woche vor der am 19. April anberaumten Verhandlung befreiten ihn amerikanische Truppen. Der Medizinstudent war misshandelt worden, überlebte aber und arbeitete später als Arzt. Die Dämonen aus der Zeit der Gestapohaft bekämpfte er mit dem Aufputzmittel Preludin.

Sein Freund Reinhold Meyer, den er während der Gymnasialzeit wegen dessen Knochenmarkerkrankung zwei Jahre lang jeden Tag bei den Schularbeiten unterstützt hatte, starb mit 24 Jahren im KZ Fuhlsbüttel. Meyer war ein Schöngest. Er liebte Gedichte von Hermann Hesse, las Goethes Faust und in der Bibel. Und er mochte Blumen. Als er seine Mutter einmal darum bat, ihm ein paar Blümchen nach „Kolafu“ zu schicken, legte sie Stiefmütterchen auf das Paket. Der Gestapobeamte ergriff den Strauß und warf ihn auf den Boden: „Der braucht keine Blumen!“

Die Stadt Hamburg hat die Weiße Rose spät gewürdigt. Erst Anfang der 1970er-Jahre wurde eine Gedenktafel des Bildhauers Fritz Fleer in den Boden des Auditorium maximum der Universität eingelegt – auf Anregung von Wilhelm Flitner: „Mir läge daran, dass auch einer Studentengruppe gedacht wird, deren Mitglieder 1943 in meinem Oberseminar waren, und die im Zusammenhang mit der Tat der Geschwister Scholl aufgespürt wurde.“ Über Meyer sagte der alte Professor: „Er war ein besonders begabter, feinsinniger und aufrechter Mensch.“ Seit 1978 erinnert in Volksdorf eine zwei Meter hohe Skulptur aus weißem Muschelkalk an die Weiße Rose. Anfang der 1980er-Jahre wurden elf Straßen in Niendorf-Nord nach Frauen und Männern aus dem Widerstand benannt.

Nur einen Steinwurf entfernt erinnert seit 1987 das Mahnmal „Tisch mit 12 Stühlen“ des Künstlers Thomas Schütte an Hamburger Nazi-Gegner, die vom Regime ermordet wurden. Das Messingschild eines Stuhls ziert der Name Reinhold Meyer. Er wäre am 18. Juli hundert Jahre alt geworden, sein Freund Albert Suhr am 9. Dezember.



# Schatten über dem Wohnungsneubau

In Hamburg entstehen viele neue Wohnungen – aber wer baut wie für wen?

Von Folke Havekost

**Während die Bewohner Grönlands Schnee angeblich mit über 50 Wörtern beschreiben können sollen, haben Hamburger Baumeister gewiss mehr als 50 Wörter für Backstein und was er bedeutet: effektiv, hartgebrannt, hochwertig, kunstvoll, stadt-bildprägend, unverwechselbar, vielseitig, wetterfest ... und natürlich beige, blautot, braun, grau, rot, sandfarben, violett sind nur einige davon.**

In Hamburg gibt es allein acht Backsteinbetreiber, sodass der unvoreingenommene Betrachter sich fragt: Warum sieht es dann so aus? Bei Neubaugebieten sind die Blöcke zu Häuserschluchten zusammengefasst, in denen die Bewohner über jede Feuerwehrezufahrt als Schneise dankbar sein müssen. Warum Sonne, wenn es auch Lichtschalter gibt? Dass die Mitte Altona gar nicht mehr „Neue Mitte“ genannt wird, liegt möglicherweise auch daran, dass sie so altbacken aussieht.

**„Architekten folgen dem Herdentrieb der Energieeffizienz“**

„Man baut Silos für Menschen, die ohne energiefressender und wartungsintensiver Belüftungsanlagen unbewohnbar wären“, kritisiert der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla die Einfallslosigkeit im heutigen Wohnungsneubau: „Viele Architekten folgen diesem Herdentrieb und verstecken sich hinter dem Kostendruck und der Energieeffizienz: Statt Wohnungen werden oft aneinandergereihte Schuhkartons mit wenig natürlicher Belichtung hochgezogen, die mit dreifacher Verglasung dichtgemacht werden. Fenster in Küchen und Sanitärräumen: Fehlanzeige!“ Was schon vor hundert Jahren als Standard des Neuen Bauens zu Recht gefeiert wurde, gebe es nur noch als Luxus.

Es ist nicht nur die einfallslose Reproduktion von Backsteinkultur, die das Bau-geschehen in Hamburg prägt. Unter dem Motto „Mehr Stadt in der Stadt“ sind ein-stmals großzügig gestaltete Innenhöfe als potenzielles Neubaugebiet in den Fokus geraten. Beispiel Bahrenfeld: Von der Leverkusenstraße geht es in einen vielfältig genutzten Innenhof mit Bäumen, Parkplätzen, Werkstätten und Schuppen. Ein Laster der „Monster Truck Show“ wartet dort auf seinen nächsten Einsatz, nebenan wird ein Motorrad vom Hof gefahren, an dem gerade geschraubt worden ist.

**Verschattung durch Bebauung der Innenhöfe**

Im Karree tobt seit Jahren ein Streit, ob dieser Innenhof drei neue, 14 Meter hohe Wohnhäuser vertragen kann. Oder ob dies eine allzu große Abkehr von einem Grundprinzip des „Neuen Bauens“ wäre. Vor knapp einem Jahrhundert standen Fritz Schumacher in Hamburg und Gustav Oelsner in Altona für die Devise: Mehr Luft! Mehr Licht! Und keine eng gebauten Mietskasernen mit fensterlosen Räumen, in denen die komplizierte Belüftung durch Filter zum Energiefraß beiträgt.

Schon 2015 wurde für den Bebauungsplan „Bahrenfeld 68“ eine Verschattungsstudie erstellt, 2017 wurde sie überarbeitet. Das Ergebnis: Mehrere Wohnungen im Bestand und auch einige Geschosse des geplanten Neubaus lägen unter einer „Besonnungsdauer“ von vier Stunden, wenn am 21. März eines Jahres Tag und Nacht gleich lang sind.

Dass die Sonne zumindest in einen Aufenthaltsraum dann vier Stunden hereinscheint, ist eine DIN-Norm, kein Gesetz. Deshalb geht die Auseinandersetzung zwischen dem Bauherrn und der Anwohner-Initiative „Bahrio 68“ weiter. „Menschen brauchen in ihren Wohnungen Raum, Ausblick, Licht und Frischluft“, fordert die Hamburger Architektenkammer in ihrem Positionspapier „Hamburg 2021: Chancen für die Nach-Corona-Stadt“.

Auch in Eimsbüttel werden aus Höfen Häuser, ob nun in der Osterstraße, am Moorkamp, in der Sillemstraße oder am Grindelhof. „Wenn man in gründerzeitlichen Quartieren noch Wohnungen in die Höfe reinsetzt, liegt man in der Bebau-

Durch unsere Bildmontage ein bisschen auf die Spitze getrieben. So ähnlich könnte die Nachverdichtung aussehen.

ungsdichte oft noch über der eigentlichen Gründerzeit“, kalkuliert der Architekt Claas Gefroi: „Wohnungen, die ständig verschattet sind – das kann nicht der Weg sein, selbst wenn alle in Eimsbüttel wohnen wollen.“

### Wer baut wie für wen?

Es wird ja gebaut, ganz fleißig sogar. Jahr für Jahr veröffentlicht die Stadtentwicklungsbehörde, wie viele neue Wohnungen entstanden sind. 9.805 waren es im Jahr 2019, darunter 3.717 öffentlich geförderte. „Der Bau zusätzlicher Wohnungen ist das wirksamste Mittel gegen den Anstieg der Mieten“, erklärt die zuständige Senatorin Dorothee Stapelfeldt.

Nur was wird wie für wen gebaut? „Es wurde bisher relativ hochpreisiger Wohnungsbau geschaffen, weniger für Normal- oder Geringverdiener“, stellt Gefroi fest: „Und weil zu viele Sozialbindungen herausfallen, ist der beliebte Drittmix zu wenig.“

In jeder Großstadt werkeln Bagger und Kräne fleißig am Bauparadoxon. „In den vergangenen Jahren ist etwas Unglaubliches passiert“, bilanziert die Berliner Architektin Larisa Tsvetkova: „Zusätzlicher Wohnraum wurde in erstaunlichen Mengen gebaut, während die Bevölkerungszahlen sich kaum verändert haben. Gleichzeitig ist eine Wohnungskrise entstanden.“

Denn es wird am Bedarf vorbei gebaut. Nur in jedem fünften Hamburger Haushalt leben heute drei oder mehr Personen. Die weitaus größte Wohnform ist mit 58,3 Prozent der Single-Haushalt. Dort muss für jede Person eine Küche und ein Bad vorhanden sein, was den Pro-Kopf-Flächenbedarf in die Höhe treibt. Nicht nur, aber auch deshalb ist der Flächenbedarf eines Wohnenden in den vergangenen drei Jahrzehnten bundesweit um 35 Prozent gestiegen.

### Investoren bauen am Bedarf vorbei

Da der Trend zum vereinzelt Wohnen sich wohl so bald nicht umkehren wird, wäre es konsequent, verstärkt kleinere Wohneinheiten für Singles zu schaffen. Das Gegenteil geschieht: Für Investoren sind größere Einheiten lukrativer, und trotz aller Bemühungen, den öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stärken, geben sie in Hamburg nach wie vor den Ton an. Kleinere Einheiten entstehen eher als Mikro-Apartments für Studierende, weil die Gewinnspannen in diesen „Lebensabschnitt-Wohneinheiten“ attraktiv sind. Nachhaltig ist diese Form der spekulativen Stadtentwicklung nicht.

„Einfach nur mehr Bauen ist Schnee von gestern“, befindet Tsvetkova: „Die bauli-

che Möglichkeit der Trennung von größeren Wohneinheiten in kleinere Wohnungen als Pflicht bei Neubau wäre eine Voraussetzung für eine zeitgemäße, anpassungsfähige Architektur.“ Ihr Hamburger Kollege Gefroi stimmt zu: „Wohnungen sind seit Jahrzehnten funktional determiniert. Gerade während Corona, als viele Menschen im Lockdown zu Hause arbeiten mussten, sind diese Defizite schonungslos aufgedeckt worden. Wir brauchen eine größere Flexibilität, die eine Kombination von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.“

### Es geht auch anders

Es gibt sie ja, die Ausnahmen: Im Wilhelmsburger Weltquartier steht vor den Hauseingängen jeweils eine kleine Bank, die Höfe sind als Inseln für Bewohnergruppen gestaltet, die je nach Gusto zum Grillplatz, Rosengarten oder Gemüsebeet werden. Als das alte Quartier für Hafendarbeiter im Zuge der Internationalen Bauausstellung umgestaltet werden sollte, putzten erst einmal Studierende als „Heimatsforscher“ die Klinken der Bewohner und erkundigten sich nach deren Wünschen und Vorstellungen. Eine aufwendige, aber effektive Form von Bürgerbeteiligung. In der Nähe sorgt der Weltgewerbehof für Umsatz und Austausch.

Aus Japan kommt der Trend zur „introvertierten Architektur“: Häuser, deren Fassaden zur Straße hin geschlossen sind, also keinerlei Fenster mehr haben. So weit ist Hamburg zum Glück noch lange nicht. In ihrem Koalitionsvertrag haben SPD und Grüne den Willen zu multifunktionalen und zukunftsorientierten Wohnformen formuliert. Auch ist die Einrichtung eines Baukompetenzzentrums vorgesehen, in dem Grundsatzfragen erörtert werden sollen. Noch ist es dazu nicht gekommen. Der Koalitionsvertrag werde „mit der gebotenen Sorgfalt“ abgearbeitet, hieß es in einer Stellungnahme der Stadtentwicklungsbehörde.

„Auf Seiten der Investoren wird es immer viele Bedenken geben. Es ist Sache der Politik und Verwaltung, Veränderungen in neuen Quartieren zu forcieren“, meint Architekt Gefroi: „Die Stadt muss es wollen, die Planer stehen bereit.“ ■



Innenhöfe wie dieser in Bahrenfeld laufen Gefahr, der Nachverdichtung anheim zu fallen.

# 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 Unübliche Wanddekoration bei Mietende nicht zwingend ein Schaden

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 17. September 2020, 44 C 488/19

Ein Vermieter konnte von den Mietparteien nach deren Auszug nicht den Ersatz von Malerkosten verlangen. Bei Rückgabe der Wohnung waren Decken und Wände nicht frisch gestrichen. Die Wände wiesen zum Teil kräftige Farbtöne auf. Die Bohrlöcher wurden von den Mietparteien verschlossen, sodass an den Wänden weiße Flecken sichtbar waren. Der Vermieter forderte die Mieter daher zunächst auf, die Wände und Decken zu streichen. Die Mieter kamen dem nicht nach, sodass der Vermieter eine Malerfirma beauftragte. Die für deren Arbeiten entstandenen Kosten sollten die Mieter dem Vermieter erstatten.

Die Mieter lehnten dies mit der Begründung ab, dass die Mietvertragsklausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sei. Sie behaupteten zudem, dass die Wohnung bei Mietbeginn nicht renoviert gewesen sei.

Der Vermieter konnte das Argument im Laufe des Verfahrens nicht entkräften. Es war hierfür nicht ausreichend, dass der Vermieter sich lediglich darauf berufen hat, dass die Wohnung bei Mietbeginn renoviert übergeben worden sei. Es wäre seitens des Vermieters konkret vorzutragen gewesen, durch wen und in welchem Umfang sowie innerhalb welchen Zeitraums Renovierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt worden sind. Der Vermieter müsste dies zudem durch entsprechende Rechnungen belegen können. Das Übergabeprotokoll half dem Vermieter an dieser Stelle nicht weiter, da hier die Wohnung lediglich als „mangelfrei“ dokumentiert worden war. Diese Formulierung ließ lediglich den Schluss zu, dass die Wohnung den vertragsgemäßen Zustand aufgewiesen hatte. Für den Fall, dass die Wohnung bei Anmietung nicht renoviert war, wäre dieser Zustand – mangels entgegenstehender Vereinbarung im Mietvertrag – der vertragsgemäße und damit mangelfreie Zustand. Eine bei Mietbeginn nicht renovierte Wohnung führt regelmäßig zu einer Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel (vgl. BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185 /14, juris).

Im Übrigen war in Anbetracht der kurzen Mietzeit von deutlich unter fünf Jahren nicht davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen bereits fällig waren. Eine Endrenovierung ist nicht geschuldet.

Der Vermieter konnte auch einen ihm entstandenen Schaden nicht hinreichend darlegen. Eine ungewöhnliche Dekoration einzelner Räume führt nur dann zu einer vom Vermieter nicht hinzunehmenden Verschlechterung der Wohnung, wenn der Mieter die in neutraler Dekoration übernommenen Räume bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2013, VIII ZR

416 /12, juris). Der Vermieter hatte zudem nicht hinreichend darlegen können, dass eine Weitervermietung der Wohnung – trotz des angespannten Hamburger Wohnungsmarkts – in dem bestehenden Zustand nicht möglich gewesen wäre.

Die Mieter waren des Weiteren laut Mietvertrag auch nicht zum Verschließen der Bohrlöcher verpflichtet, sodass sie auch nicht die geforderten Spachtelarbeiten schuldeten. Der Vermieter ist vielmehr durch die nun durchgeführte Renovierung der Wohnung in die Lage versetzt worden, die Schönheitsreparaturen wirksam auf den neuen Mieter umzulegen. Demnach spart der Vermieter die Kosten für spätere Schönheitsreparaturen im Rahmen des neuen Mietverhältnisses. Dieser Umstand steht der Annahme eines Schadens ebenfalls entgegen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 2 Ersatz der Umzugskosten nach vorgetäuschem Eigenbedarf

Amtsgericht Tostedt, Urteil vom 29. Juli 2020, 3 C 239/19

Ein Mieter konnte von seinen ehemaligen Vermietern zu Recht Schadensersatz verlangen, nachdem sie das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hatten. Das Gericht sah zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung einen ernsthaften Nutzungs- beziehungsweise Überlassungswillen der Vermieter als nicht gegeben an.

Eine Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Es ist hierfür die ernsthafte Absicht des Vermieters notwendig, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen.

Die Vermieter hatten die Kündigung mit der Begründung erklärt, dass der Sohn beziehungsweise Enkel der beiden Vermieter, der derzeit in einer zu kleinen Wohnung lebe, das Haus mit seiner fünfköpfigen Familie zukünftig bewohnen möchte. Der Mieter räumte daraufhin fristgerecht das Mietshaus. Die Vermieter holten ein Wertgutachten sowie Angebote für den Umbau des Hauses ein. Es wurde zudem ein Antrag auf Erteilung der hierfür notwendigen Baugenehmigung gestellt. Zwischen den Vermietern und dem Sohn beziehungsweise Enkel kam es zu einem Kaufvertrag. Da diesem die zu zahlende monatliche Belastung schlussendlich zu hoch war, wurde von einem Verkauf an ihn abgesehen. Das Mietshaus wurde vielmehr im Anschluss anderweitig verkauft.

Die Vermieter haben damit schuldhaft eine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt, indem sie eine unberechtigte Eigenbedarfskündigung erklärt haben. Sie sind deshalb zum Ersatz des dem Mieter

entstandenen Schadens – hier insbesondere die Umzugskosten – verpflichtet. Es fehlt an der Ernsthaftigkeit des Nutzungs- oder Überlassungswillens, wenn sich die Vermieter noch nicht sicher sind, inwieweit sich das Vorhaben umsetzen lässt. Soweit die Unsicherheit hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung auf Fahrlässigkeit beruht, führt dies zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters. Es bestand zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch keine sichere Überlassungsabsicht. Es fehlten jegliche tatsächliche Grundlagen für den angestrebten Verkauf sowie die damit verbundene Finanzierung. Es ist zumindest erforderlich, dass die Planung bereits ein Stadium erreicht hat, in dem beurteilt werden kann, inwieweit die Verwirklichung des Vorhabens eine Kündigung rechtfertigt. Dies war hier nicht der Fall. Es lagen sämtliche Grundlagen für die Finanzierung, wie beispielsweise das Wertgutachten sowie die Umbaukosten, erst nach der Kündigungserklärung vor. Es wurden des Weiteren auch die Finanzierungsgespräche erst nach der Kündigung geführt.

Es kam insoweit nicht darauf an, inwieweit der vorliegende Verkauf an einen Familienangehörigen überhaupt eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt, zumal der geplante Verkauf dem Kündigungsschreiben noch nicht einmal entnommen werden konnte.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

### 3 Mieterhöhung: Gesamtprägnanz des Mietshauses für Baualtersklasse entscheidend

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. Juni 2020, 43b C 21/19

Der Wohnraummieter wehrte sich gegen eine Mieterhöhung. Es ging hauptsächlich um die Frage, inwieweit die Wohnung der Baualtersklasse 1. Januar 1919 bis 20. Juni 1948 oder der Baualtersklasse 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960 zuzuordnen sei.

Die Vermieterin berief sich darauf, dass das Mietshaus den für Bauten der 1930er-Jahre typischen Baustil aufweise. Die Kriegsschäden hätten lediglich nicht genehmigungspflichtige Instandsetzungsarbeiten betroffen. Die Mieterin trug hingegen vor, das Gebäude sei im Krieg stark zerstört worden, sodass lediglich die Fassaden unbeschädigt geblieben seien. In den 1950er-Jahren sei das Gebäude wiederaufgebaut worden. Unter Zugrundelegung des Rasterfelds H2 (Baualtersklasse 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960) wäre kein Raum für eine weitere Mieterhöhung. Die derzeit bereits gezahlte Miete entspreche vielmehr der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Das Gericht sah dies anders. Die Vermieterin sei vielmehr dazu berechtigt, ihr Mieterhöhungsverlangen mit dem Rasterfeld F2 (Baualtersklasse 1. Januar 1919 bis 20. Juni 1948) des Hamburger Mietenspiegels 2017 zu begründen. Die Form des Gebäudes weise den Baustil der 1930er-Jahre auf. Die Treppenhäuserfenster und der Fliesenboden im Eingangsbereich des Gebäudes entsprächen der Bauhausarchitektur. Die Wohnung weise ebenfalls Merkmale auf, die keineswegs auf einen „Wiederaufbau“ hindeuteten. So sei beispielsweise ein Dielenboden vorhanden. Die Zimmertüren seien kassettenartig. Die Deckenhöhe von 2,77 Metern deute ebenfalls darauf hin, dass nicht nur die Fassaden durch den Krieg unbeschädigt geblieben seien, sondern vielmehr auch die Wohnung. Die Wohnungseingangstür, die beispielsweise einen kleinen Briefschlitz aufweise, stamme nicht aus den 1950er-Jahren.

Aus der Bauakte ging nicht hervor, dass durch Kriegsschäden lediglich die Fassaden unbeschädigt geblieben seien. Das Mietshaus liegt zwar an einer stark befahrenen Hauptverkehrsader in Hamburg. Es sind allerdings Bäume vorhanden, die die Straßenverkehrsgeräusche dämmen. Der überwiegende Wohnraum ist des Weiteren zu einem begrünten Innenbereich ausgerichtet. Sowohl hier als auch auf dem angeschlossenen Balkon ist der Straßenverkehr lediglich als ein Hintergrundrauschen wahrzunehmen, wie es in zentralen Lagen in Hamburg üblich ist.

Als nachteilig hat das Gericht den Umstand gewertet, dass die Wohnung ohne Herd und Spüle vermietet worden sei. Die von der Vermieterin begehrte Quadratmetermiete lag mit 7,85 Euro noch unter dem Mittelwert von 8,12 Euro des einschlägigen Rasterfelds F2 des Hamburger Mietenspiegels 2017, sodass der Mieterhöhung zuzustimmen war.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 4 Nebenkostennachforderung: Zurückbehaltung bis zur Belegeinsicht und Prüfung möglich

Amtsgericht Hamburg-Blankenese,

Urteil vom 1. September 2020, 532 C 46/20

Die Mietparteien hatten zu Recht die Nebenkostennachforderung zurückbehalten, nachdem ihnen die Vermieterin die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege bisher nicht vorgelegt hatte. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts führt hier nicht dazu, dass die Mieter Zug um Zug gegen Gewährung einer Belegeinsicht zur Zahlung zu verurteilt wären. Es wäre unsachgemäß, die Mieter schon gegen Gestattung der Einsicht, jedoch ohne ausführliche Prüfung, zur Zahlung zu verpflichten. Es ist daher in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters gegenüber einer Nebenkostennachforderung des Vermieters zum Hinausschieben der Fälligkeit führt.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

### 5 Betriebskostenabrechnung: Erläuterung Verteilerschlüssel im Einzelfall erforderlich

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 17. Juni 2020, 318c C 69/19

Ein Vermieter klagte auf Zahlung, nachdem sich der Wohnungsmieter geweigert hatte, die Nebenkostennachforderung zu begleichen. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung wurden die angefallenen Kosten sowohl für den Wohnraum als auch für die gewerblichen Flächen abgerechnet. Das Gericht hatte über die Frage zu entscheiden, welche Anforderungen an den Verteilerschlüssel in einem solchen Fall für eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung zu stellen sind.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell dann wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dies erfordert die Auflistung der Gesamtkosten, die Angabe eines Umlageschlüssels mit gegebenenfalls enthaltener Erläuterung, die Angabe der auf den Mieter entfallenden Kosten, den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters sowie eine gedanklich und rechnerisch verständliche Abrechnung (vgl. Langenberg, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 556 Rn 333).

Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt (BGH, Urteil vom 15. Februar 2012, VIII ZR 197/11, juris). Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs ist nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (BGH, Urteil vom 29. Januar 2020, VIII ZR 244/18). Im Rahmen der hinreichenden Verständlichkeit sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung mitgeteilt hat, wie beispielsweise eine Regelung im Mietvertrag, bei einer vorangegangenen Abrechnung oder auf eine Nachfrage des Mieters. Dies muss allerdings vor Ablauf der Abrechnungsfrist geschehen sein.

Es war vorliegend anhand der Abrechnung nicht nachvollziehbar, aufgrund welchen Maßstabs der Gesamtbetrag auf die Gesamtfläche der Wohnungen einerseits sowie die gewerblichen Abrechnungskreise



andererseits umgelegt worden war. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart denjenigen „Gesamtbetrag“ angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht umlegbare Kostenanteile bereinigt hat. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 93/15, juris). Das Urteil vom 20. Januar 2016 betrifft damit die – vom BGH bejahte – Frage, inwieweit die Angabe schon bereinigter Gesamtkosten formell ordnungsgemäß sei.

Hier ging es jedoch um die Problematik, inwiefern bei Gesamtkosten eine in der Abrechnung offen ausgewiesene vorherige Aufteilung in Wohnraum- und Gewerbekosten erfolgt war. Diese Rechtsfrage hat der BGH bisher offengelassen. Insoweit liegt der Fall hier anders, als wenn dem Mieter von vornherein lediglich ein bereinigter Gesamtkostenwert mitgeteilt wird. Die hier vorgelegte Abrechnung war nicht nachvollziehbar. Eine von dem Vermieter im Nachhinein vorgelegte schriftliche Erläuterung der Verteilerschlüssel zur Betriebskostenabrechnung änderte hieran nichts. Die Erläuterung erfolgte nach dem Ende der Abrechnungsfrist und konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 6 Kündigung nach unerlaubter Untervermietung über Airbnb

Amtsgericht Hamburg-Harburg,

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

Das Gericht hatte sich mit der fristlosen sowie auch fristgemäß erklärten Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses zu befassen, denen die Begründung zugrunde lag, dass der Mieter die Wohnung über das Onlinevermietungsportal Airbnb angeboten hatte.

Als der Vermieter festgestellt hatte, dass der Mieter die Wohnung bei Airbnb inseriert hatte, ließ er den Mieter durch eine Familienangehörige kontaktieren und eine Anfrage für die Anmietung der Wohnung stellen. Der Mieter bestätigte die Buchung.

Der Vermieter erklärte daraufhin eine Abmahnung wegen unberechtigter Untervermietung und forderte den Mieter auf, das Wohnungsinserat unverzüglich aus dem Internet zu entfernen sowie bereits bestehende Buchungen zu stornieren. Der Mieter teilte hierauf mit, dass er das Inserat noch am selben Tag gelöscht habe. Er hätte zudem keine Kenntnis gehabt, dass es für diese Art der Untervermietung einer Erlaubnis bedürft hätte. Er versandte gleichzeitig über die Airbnb-Nachrichtenfunktion an die Familienangehörige des Vermieters die Mitteilung, dass er sein Inserat leider löschen müsse, da sein Vermieter Probleme bereite. Er könne jedoch gern weiterhin direkt kontaktiert werden. Der Vermieter erklärte daraufhin eine weitere Abmahnung, die er damit begründete, dass der Mieter ihn arglistig getäuscht habe. Er habe auf die erste Abmahnung hin mitgeteilt, dass das Inserat gelöscht worden sei. Der Mieter habe jedoch eine bestehende Buchung nicht storniert, sondern vielmehr ausdrücklich bestätigt. Das Vertrauensverhältnis sei hiermit endgültig zerrüttet.

Der Mieter räumte die Wohnung nicht. Er teilte vielmehr mit, er habe die Wohnung lediglich sporadisch untervermietet. Nachdem er durch die erste Abmahnung erfahren habe, dass sporadische Untervermietungen über Airbnb nicht erlaubt seien, habe er die bestehende Buchung telefonisch storniert. Mit seiner Nachricht habe er lediglich ein alternatives Wohnungsangebot zusichern wollen. Der Vermieter reichte daraufhin Räumungsklage ein.

Das Gericht gab der Räumungsklage nicht statt, der Vermieter habe keinen Anspruch auf die geräumte Herausgabe der Wohnung. Es habe weder die fristlose noch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung das Mietverhältnis beendet.

Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Es muss hierbei eine umfassende Würdigung aller maßgeblichen Tatsachen, wie beispielsweise die Dauer des Vertragsverhältnisses, das bisherige Verhalten der Parteien und die Auswirkungen der Pflichtverletzungen sowie eine Wiederholungsgefahr im Rahmen einer Abwägung erfolgen.

Eine Täuschung des Vermieters durch den Mieter über wesentliche Umstände kann grundsätzlich eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Der Mieter hatte dem Vermieter gegenüber hier auch den Eindruck erweckt, er sei der Aufforderung des Vermieters aus der ersten Abmahnung nachgekommen, indem er nicht nur die Anzeige gelöscht, sondern auch bestehende Buchungen storniert habe. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Mieter dem Vermieter mitteilte, dass es ihm leider nicht bewusst gewesen sei, dass er die Erlaubnis des Vermieters einzuholen habe. Es kommt hiermit die Absicht des Mieters zum Ausdruck, sich zukünftig der Forderung des Vermieters entsprechend vertragsgemäß zu verhalten.

Dem Vermieter war es jedoch nach dem Grundsatz von Treu und Glauben verwehrt, sich auf diesen Grund für eine fristlose Kündigung zu berufen, da er mit der zweiten Abmahnung dem Mieter die Gelegenheit eingeräumt hatte, dass er zur Vermeidung einer fristlosen Kündigung selbst ordentlich kündigen könne. Der Vermieter hat zum einen zum Ausdruck gebracht, das Mietverhältnis beenden zu wollen. Zum anderen hat er deutlich gemacht, dass ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zuzumuten ist. Der Vermieter würde sich zu diesem Verhalten in Widerspruch setzen, wollte er sich nunmehr auf eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist berufen.

Das Gericht kam im Rahmen einer Gesamtabwägung zudem zu dem Ergebnis, dass auch kein Grund für eine ordentliche Kündigung vorgelegen habe. Der Mieter war der Aufforderung des Vermieters zumindest teilweise nachgekommen, indem er das Inserat löschen ließ. Das Mietverhältnis verlief des Weiteren knapp 13 Jahre störungsfrei, sodass zu erwarten ist, dass der Mieter keine weiteren Pflichtverletzungen begeht. Das Gericht berücksichtigte zudem zugunsten des Mieters, dass die von dem Mieter bestätigte Untervermietung an eine Familienangehörige des Vermieters mit dessen Wissen und Willen vorgenommen worden war. Es blieb daher auch hinsichtlich der Täuschung bei einem Versuch.

Der Vermieter hatte für die Erklärung der Abmahnungen sowie Kündigungen anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen. Die hierdurch entstandenen außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten waren seitens des Mieters zu ersetzen. Der Vermieter durfte die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte für erforderlich und zweckmäßig halten (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 2015, IV ZR 169/14). Die Abmahnung wegen pflichtwidrigen Verhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter bedurfte sorgfältiger rechtlicher Prüfung und entsprechender Begründung.

Mitgeteilt von RA Christian Pechlivanis

**(\*) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und auch für diejenigen, die sich keinem Geschlecht zuordnen. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.**



## Mitglieder werben Mitglieder

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

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

# Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift \_\_\_\_\_

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

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_  
**SEPA-Lastschriftmandat**

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

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

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

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



# Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

Wohnanschrift \_\_\_\_\_

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

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_  
**SEPA-Lastschriftmandat**

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

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

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

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

# Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



# Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

## Individuelle Beratung

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

Wenn Mieter in eine Wohnung ziehen, entsteht nicht selten das Bedürfnis, die Wohnräume teilweise oder – in eher seltenem Fall – in toto unterzuvermieten. Nicht zu vergessen ist dabei, dass der Vermieter grundsätzlich ein Wort mitzureden hat. Werden von den Parteien des Mietvertrags gewisse Regeln nicht beachtet, kann das zu bösen Überraschungen führen. Die nachfolgenden Gerichtsentscheidungen sind als Orientierungshilfe gedacht.



## Die Fälle

### 1. Günstigere Wohnung als Alternative zur Untervermietung

Die Mieterin beehrte von ihrem Vermieter die Erlaubnis, einen Teil ihrer Wohnung an eine Person unterzuvermieten. Sie begründete ihr Anliegen mit finanziellen Engpässen. Zur Person des Untermieters ließ sie dem Vermieter ein mit einem Lichtbild versehenes Dokument des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zukommen. Der Vermieter verweigerte die Erlaubnis unter anderem mit der Begründung, dass die Mieterin in eine günstigere Wohnung ziehen könne. Hinzukomme, dass das vorgelegte Dokument des BAMF keine Gewähr für die Identität des Untermieters biete, meinte der Vermieter. Daraufhin hat die Mieterin den Klageweg beschritten.

### 2. Überlassung der gesamten Wohnung an Familienangehörige / Genehmigungspflicht

Die Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung gaben ihren Wohnsitz in Deutschland auf, um ihren Lebensabend in der Türkei zu verbringen. Die Wohnung überließen sie ihrem Sohn, dessen Ehefrau und weiteren zwei Söhnen. Eine Erlaubnis zur Untervermietung holten sie nicht ein. Nachdem die Vermieterin von der Gebrauchüberlassung erfahren hatte, kündigte sie das Mietverhältnis ordentlich. Weil die Kündigung nicht akzeptiert wurde, hat die Vermieterin Räumungsklage erhoben.

### 3. Untermieterlaubnis / Vermietung an Touristen

Der Mieter hat eine rund 43 Quadratmeter große Wohnung in Berlin-Kreuzberg angemietet, um diese an Wochenenden zum Besuch seiner Tochter zu nutzen. Weil er die Wohnung zeitweise untervermieten wollte, erhielt er vom Vermieter die Erlaubnis dafür. Die Erlaubnis war unter anderem an die Postvollmacht des jeweiligen Untermieters geknüpft, um alle Willenserklärungen des Vermieters vereinfacht zustellen zu können. Nachdem der Mieter angefangen hatte, die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung an bis zu vier Personen anzubieten, kündigte der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis und verlangte die Räumung der Wohnung.

## Die Urteile

**Zu 1:** Das LG Berlin bestätigte durch Beschluss (65 S 202/17) das Urteil des AG Berlin-Neukölln, das der Mieterin den Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis zugesprochen hatte. Eine Mieterin mit finanziellen Engpässen müsse sich vom Vermieter nicht auf günstigere Wohnungen verweisen lassen, sondern habe einen Anspruch darauf, ihre Wohnung unterzuvermieten. Auch das Lichtbild-Dokument des BAMF sei für die Benennung und Identifizierung des Untermieters ausreichend gewesen.

**Zu 2:** Das LG Berlin (65 S 16/18) entschied zugunsten der Vermieterin. Die Kündigung sei wirksam, weil die Mieter unbefugt

die gesamte Wohnung ihren Kindern und der Schwiegertochter überlassen hätten. Die im Haushalt des Mieters lebenden Familienangehörigen seien zwar in den Gebrauch der Mietsache einbezogen. Dies gelte allerdings nur, solange die Mieter selbst die Wohnung nutzen, um mit den Familienangehörigen zusammenzuwohnen. Weil die Mieter ohne jeden Rückkehrwillen dauerhaft in die Türkei gezogen seien, hätten sie auch kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung.

**Zu 3:** Nachdem die Räumungsklage vom LG Berlin abgewiesen worden war, gab der BGH (VIII ZR 210/13) der Vermieterseite recht. Demnach sei zwischen einer kurzfristigen Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen und einer gewöhnlichen, auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung zu unterscheiden. Aus diesem Grund sei die Vermietung der Wohnung an beliebige, ständig wechselnde Touristen nicht von der vormals erteilten Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. Die Erlaubnis habe sich auf die Vermietung an Touristen auch deshalb nicht erstrecken können, weil die Verpflichtung des Mieters, den Untermietern eine Postvollmacht zu erteilen, bei ständig wechselnden Untermietern ins Leere laufen würde.

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 (70)

**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

## Modernisierungsmieterhöhung: Kosten für Instandhaltung sind abzuziehen

Urteil vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19

Die Vermieter hatten unter anderem die 60 Jahre alten Treppenhausfenster, Haus- und Wohnungstüren sowie die Briefkästen austauschen lassen. Trotz des Alters waren die Einrichtungen noch funktionsfähig. Bei der Berechnung der Mieterhöhung setzten die Vermieter die vollen Kosten für diese Maßnahmen an. Die Mieterin erkannte die Erhöhung nicht an, da aus ihrer Sicht die Vermieterin einen Abzug der ersparten Instandsetzungskosten hätte vornehmen müssen. Das Amtsgericht gab der Mieterin recht. Hingegen kam das Landgericht zu dem Ergebnis, die Mieterin hätte nicht dargelegt, dass bezüglich der ausgetauschten Einrichtungen eine Reparatur erforderlich gewesen sei und daher bei der Modernisierungsmieterhöhung ein Abzug hätte vorgenommen werden müssen. Auch der BGH hielt eine Modernisierungsmieterhöhung grundsätzlich für zulässig. Die Vermieterin hätte jedoch die anteilig ersparten Instandhaltungskosten bei der Berechnung der Mieterhöhung in Abzug bringen müssen. Dies gelte auch in den Fällen, in denen die ausgetauschten Bauteile nicht defekt und daher an sich noch funktionsfähig sind. Ansonsten bestünde für die Vermieter die Möglichkeit, durch eine vorgezogene Modernisierung die jedenfalls später anfallenden Instandhaltungskosten zu umgehen und der Mieterin im Rahmen der Modernisierung diese Kostenanteile in Rechnung zu stellen. Dies ist insbesondere für erneuerte Bauteile, für die ein nicht unerheblicher Teil der Nutzungsdauer bereits verstrichen ist, zu berücksichtigen. Hierbei sei eine Schätzung der zukünftig zu erwartenden Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der üblichen Lebensdauer der betroffenen Teile und des Abnutzungsgrads vorzunehmen.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen, zumal Reparaturkosten immer vermie-

terseits zu tragen sind. Bisher haben die Gerichte bei einer Modernisierungsmieterhöhung jedoch lediglich einen Abzug für ersparte Reparaturmaßnahmen, die an sich bereits erforderlich gewesen sind, berücksichtigt. Bei Einrichtungen, die zwar alt waren, aber noch keine Mängel aufwiesen, konnte jeweils der anfallende Gesamtbetrag für den Austausch in Ansatz gebracht werden. Dies sei den Mietern nicht zuzumuten, zumal sie jeweils den Beweis einer bereits schadhafte Einrichtung zu erbringen hätten. Allerdings dürfte auch diese Entscheidung zukünftig Streitigkeiten nicht ausschließen, zumal eine fiktive Berechnung der dem Vermieter ohne die vorgenommene Modernisierung zukünftig anfallenden Instandhaltungskosten sicher nicht einfach ist und je nach der Interessenlage zwischen Vermietern und Mietern regelmäßig unterschiedlich bewertet werden dürfte.

## Kein Härteeinwand bei Grund zur fristlosen Kündigung

Urteil vom 1. Juli 2020 – VIII ZR 323/18

Die Mieterin bewohnt die Wohnung seit mehr als 30 Jahren. Wegen aufgelaufener Zahlungsrückstände kündigten die Vermieter das Mietverhältnis zum einen fristlos und zum anderen hilfsweise auch ordentlich. Während der anschließenden Räumungsklage glich das Jobcenter den Rückstand von 2.757 Euro in voller Höhe aus, sodass aufgrund der gesetzlichen Regelung die fristlose Kündigung unwirksam war. Gegen die allerdings noch bestehende ordentliche Kündigung wendete die Mieterin ein, dass ihr aufgrund der langen Mietdauer sowie der bei ihr wohnenden beiden Kinder, die Entwicklungsauffälligkeiten aufwiesen, eine Räumung der Wohnung nicht zuzumuten sei. Es läge daher eine soziale Härte im Sinne des Gesetzes vor. Das Amtsgericht hatte den Räumungsanspruch gleichwohl anerkannt, wohingegen das Landgericht die Räumungsklage aufgrund der vorliegenden

Härtefallgründe abwies und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses anerkannte.

Der BGH entschied, dass die bestehenden Härtefallgründe nicht zu berücksichtigen seien. Nur gegen eine ordentliche Kündigung seien gegebenenfalls entsprechende Gründe einzuwenden. Soweit jedoch, wie vorliegend, auch Gründe für eine fristlose Kündigung vorliegen, können Härtefallgründe nicht mehr geltend gemacht werden. Hierbei sei es auch unerheblich, ob bereits eine fristlose Kündigung ausgesprochen worden sei. Mit Vorliegen eines erheblichen Vertragsverstoßes spielten Härtefallgründe keine Rolle mehr.

**Kommentar:** Die Entscheidung macht deutlich, dass Mieter bei einem erheblichen Vertragsverstoß, wie beispielsweise einem nennenswerten Zahlungsrückstand, auch nach vollständigem Ausgleich der Forderung und insoweit dem Wegfall der Gründe für eine fristlose Kündigung, sich häufig nicht mehr mit Erfolg gegen die noch im Raum stehende fristgemäße Kündigung wehren können, auch wenn an sich nachvollziehbare Gründe für einen weiteren Verbleib in der Wohnung aufgrund einer Härtefallsituation existieren. Die Entscheidung zeigt gleichzeitig, dass die Vermieter vorliegend nicht einmal ausdrücklich eine fristlose Kündigung aussprechen müssen. Insbesondere auch Mietern, die bereits viele Jahre lang in ihrer Wohnung leben und im Wohnumfeld verwurzelt sind, stehen daher regelmäßig keine Widerspruchsgründe zu, soweit auch ein Grund für eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vorliegt. Diese Entscheidung schränkt die Widerspruchsmöglichkeit gegen eine Kündigung zu Lasten der Mieter ein.

## Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Beschluss vom 25. August 2020 – VIII ZR 59/20

Die Vermieterinnen kündigten das Mietverhältnis gegenüber der Mieterin wegen Störung des Hausfriedens fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Der Lebensgefährte der Mieterin, der sich häufig in der Wohnung aufhielt, hatte während eines jahrelangen Streits Nachbarn wiederholt beleidigt und bedroht. Die Mieterin behauptete, es habe nur vor längerer Zeit einen Streit gegeben. Das Amts- sowie auch das Landgericht gaben den Vermieterinnen recht. Insbesondere durch die Bezeichnung „du Arschloch“ des Lebensgefährten gegenüber einem Nachbarn liege eine erhebliche Störung des Hausfriedens vor, die eine ordentliche Kündigung

rechtfertige. Die Mieterin beehrte hiergegen die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung. Die Karlsruher Richter erkannten hierfür keinen Anlass und betonten, dass die Entscheidung des Landgerichts nicht zu beanstanden sei. Der Ansicht der Mieterin, dass das beanstandete Verhalten des Lebensgefährten nur von kurzer Dauer gewesen sei und die Kündigung nicht rechtfertigt, habe das Landgericht nicht folgen müssen. Vielmehr hätten die Richter Dauer und Umfang der Belästigungen, die eine erhebliche Vertragsverletzung darstellten, durchaus erkannt. Sie seien bereits von einem „alten Streit“ ausgegangen und hätten hierbei die einzelnen Vorfälle ausdrücklich erwähnt. Bei der erforderlichen Gesamtwürdigung der Umstände sei das Gericht daher zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass den Vermieterinnen ein ordentliches Kündigungsrecht zugestanden habe. Auch ohne eigenes Verschulden habe sich die Mieterin das Verhalten ihres Lebensgefährten zurechnen zu lassen.

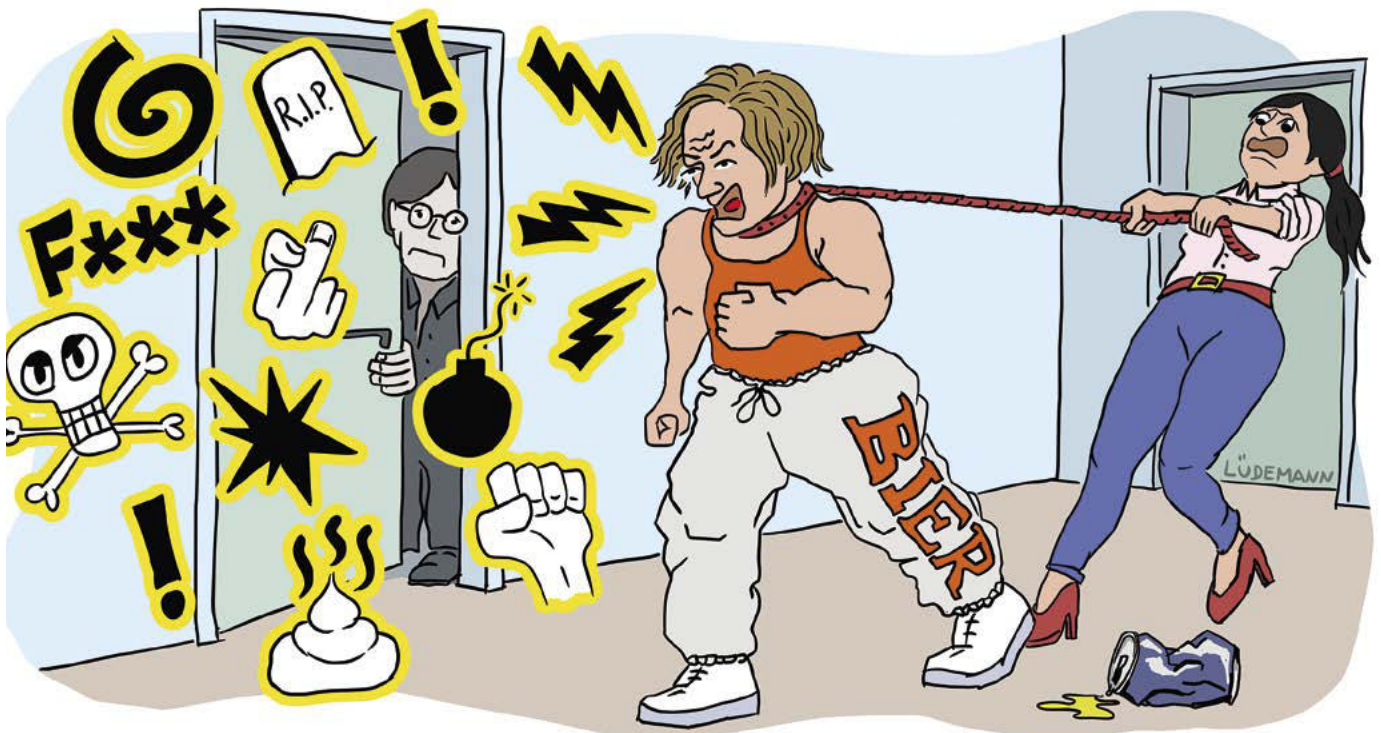
gangen sind. Bei einem derartigen Verhalten eines Lebensgefährten oder Besuchers steht auch der Mieter in der Verantwortung, da diese Personen sich üblicherweise mit seiner Zustimmung in der Wohnung aufhalten. Mieter haben daher unbedingt sicherzustellen, dass Nachbarn nicht durch diese Personen belästigt werden. Anderenfalls droht der Verlust der Wohnung.

### Eigenbedarf zugunsten des geschiedenen Ehepartners

Urteil vom 2. September 2020 – VIII ZR 35/19

Der beklagte Mieter bewohnt seit 2001 ein Einfamilienhaus. 2015 verkaufte der damalige Vermieter das Haus an seinen Sohn sowie dessen Ehefrau, die damals bereits getrennt lebten. Die Ehe der beiden wurde 2016 geschieden. 2017 kündigten die ehe-

da diese nicht für Eheleute gelte und die Ehe beim Kauf des Hauses noch bestanden habe. Die Eheleute lebten zwar bereits seit 2013 nicht mehr zusammen, jedoch würden auch getrennt lebende Eheleute noch zu „derselben Familie“ im Sinne des Gesetzes gehören. Auch der BGH bejahte den Räumungsanspruch. Hierbei käme es jedoch nicht auf das Bestehen der Ehe bei Kündigung des Mietverhältnisses an. Die Richter stellten klar, dass auch nach dem Vollzug einer Scheidung die ehemaligen Eheleute noch „derselben“ Familie angehörten. Der Begriff sei weit auszulegen. Auch bei den Regelungen des Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen würde geschiedenen Eheleuten in einem Verfahren ein Zeugnisverweigerungsrecht zustehen. Ein tatsächlich noch bestehendes Näheverhältnis sei hierbei nicht erforderlich. Insoweit könne daher auch Eigenbedarf für den ehemaligen Ehegatten geltend gemacht werden.



**Kommentar:** Die Entscheidung ist nachvollziehbar. Die Bewohner eines Hauses haben hinsichtlich eines funktionierenden Miteinanders das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ zu beachten und vermeidbare Störungen der Nachbarn zu unterlassen. Bei wiederholten Beschimpfungen oder Beleidigungen dürfte regelmäßig von einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens auszugehen sein, die zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Hierbei kann es auch nicht darauf ankommen, von wem die erheblichen Verfehlungen ausge-

maligen Eheleute das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für die Frau, die mit ihrem aktuellen Lebenspartner sowie den beiden Kindern dort einzuziehen beabsichtigte. Der Mieter verweigerte den Auszug, die Vermieter klagten auf Räumung.

Das Amts- sowie auch das Landgericht hielten die Kündigung aufgrund nachvollziehbarer Gründe für berechtigt. Das Landgericht betonte hierbei, dass auch die dreijährige Kündigungssperrfrist nach dem Erwerb der Immobilie nicht greife,

**Kommentar:** Die Entscheidung ist vertretbar, da regelmäßig auch nach Vollzug einer Scheidung gemeinsame Interessen bezüglich eines ehemals gemeinschaftlich erworbenen Hauses bestehen können. Hier dürfte der grundrechtliche Schutz der Ehe und Familie auch nach dem Ende der Ehe noch nachwirken. Die Entscheidung macht gleichzeitig deutlich, dass der BGH ohnehin von einem weiten Familienbegriff ausgeht, zumal er auch in der Vergangenheit die Geltendmachung eines Eigenbedarfs beispielsweise für Neffen und Nichten für zulässig erachtet hatte. ■

Aktuelles Tipps & Ratgeber Mitgliedschaft Kontakt

Suchbegriff

AAA

## Digitaler, schneller, interaktiver

Mieterverein zu Hamburg verbessert seinen Mitglieder-Service

Von Dr. Rolf Bosse

**Der Mieterverein zu Hamburg bietet seinen Mitgliedern umfangreiche Unterstützung bei allen mietrechtlichen Fragen. Das ist sein satzungsgemäßer Zweck und die vordringliche Aufgabe. Dazu stellt der Mieterverein allen Mieterinnen und Mietern in Hamburg und Umgebung ein reichhaltiges Informationsangebot zur Verfügung und setzt sich politisch und gesellschaftlich für deren Interessen ein.**

Dies ist auch bitter nötig. Denn nach wie vor besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Nicht zuletzt diese Gewissheit scheint dazu zu führen, dass zahlreiche Vermieter im Umgang mit ihren Mietern ihre Rechte überbetonen und gleichzeitig meinen, nur wenige Pflichten zu haben. Nur so lässt sich das unvermindert starke Aufkommen von Mitgliedsanfragen erklären. In gewisser Weise profitiert der Mieterverein damit vom angespannten Wohnungsmarkt. Die Lösung aller mietrechtlichen Probleme ist gleichwohl sein Anliegen und deshalb arbeitet er seit seiner Gründung am 18. April 1890 daran, überflüssig zu werden – mit mäßigem Erfolg.

Wie wichtig die Beratung des Mietervereins ist, hat sich auch während des von der Corona-Krise überschatteten Jahres 2020 gezeigt. Die Herausforderungen und Aufgaben, vor die diese Zeit die Gesellschaft und jeden Einzelnen gestellt hat, waren enorm. Eine Reaktion auf den Lockdown und die Kontaktbeschränkungen war die Schaffung telefonischer Beratungstermine. Nach den damit gemachten guten Erfahrungen wird es auch künftig möglich sein, Termine persönlich in einer der Geschäftsstellen, aber auch telefonisch wahrzunehmen.

Für einen reibungslosen Ablauf sollten die Mitglieder aber einige Dinge beachten: Zur Vorbereitung eines telefonischen Beratungstermins müssen die zu besprechenden Unterlagen dem jeweiligen Berater zugesandt werden. Um dies auch für E-Mails zu gewährleisten, steht jetzt für die Kommunikation mit den Kolleginnen und Kollegen

der Rechtsabteilung die E-Mail-Adresse **beratung@mieterverein-hamburg.de** zur Verfügung. Diese ersetzt ab sofort die individuellen E-Mail-Adressen der einzelnen Berater. Dank der seit zwei Jahren erneuerten Verwaltungssoftware MIA werden E-Mails nun der jeweiligen Mitgliedschaft zugeordnet und sind damit jederzeit problemlos auffindbar.

Eine weitere Ergänzung der Services für unsere Mitglieder ist das neue Online-Portal, das über die Webseite erreicht werden kann. Neumitglieder erhalten beim Beitritt über das Internet automatisch einen Zugang zum Mitgliederbereich. Alle anderen Mitglieder können nach einer Identifikation ebenfalls den Bereich nutzen. Damit die Identifikation möglich ist, müssen Name, Vorname, Geburtsdatum und E-Mail-Adresse angegeben werden. Der Zugang wird freigeschaltet, wenn die eingegebenen Daten mit den in MIA hinterlegten Daten übereinstimmen. Wer noch keine oder eine veraltete E-Mail-Adresse hinterlegt hat, erhält eine Fehlermeldung und muss sich zunächst an die Telefonzentrale wenden.

Neben der Aktualisierung der eigenen Daten bietet der Mitgliederbereich auch die Möglichkeit, Termine online zu buchen. Ein Anruf bei der Telefonzentrale ist nur noch dann notwendig, wenn keiner der online zur Auswahl stehenden Termine passt.

Auch die Organisation der Telefonzentrale sowie die Nummern des Mietertelefons und der Beratungshotline für Mitglieder wurden überarbeitet. Durch die Vorschaltung eines Auswahlmenüs gelangt nun jeder Anrufer zuverlässig an einen Mitarbeiter, mit dem er sein Anliegen klären kann. Lange Wartezeiten werden durch eine Begrenzung der Zahl der Wartenden und entsprechende Hinweise vermieden.

All diese Neuerungen zielen auf die Verbesserung der Erreichbarkeit, der Verständigung und der Klärung aller an den Mieterverein gerichteten Anfragen ab. Angesichts der vielen Umwälzungen, die

Hamburgs größter  
Mieterverein mit mehr als  
70.000 Mitgliedern.

Jetzt  
Mitglied  
werden



### Mitglied werden

Rechtsschutz und individuelle Beratung für 6,25 € im Monat



### Zentrale

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

(barrierefrei)

Mo-Fr: 8.30 bis 18 Uhr  
Sa: 9 bis 15 Uhr

Zu diesen Zeiten erreichen Sie uns auch telefonisch.

Telefon: 040 / 8 79 79 - 0

Fax: 040 / 8 79 79 - 110

E-Mail: [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

### Mieter-Telefon

Informationen zum Wohnen und Mieten für Hamburgs Mieterinnen und Mieter

Mo-Do: 10 bis 17 Uhr  
Fr-Sa: 10 bis 14 Uhr

Telefon: 040 / 8 79 79 - 345



### Online-Checks

zum Mieten und Wohnen



Weitere Informationen  
und Standorte

mit der Digitalisierung noch einhergehen werden, dürften es nicht die letzten Neuerungen sein. Unterstützung rund um die Uhr durch interaktive Online-Checks im Mitgliederbereich ist eines der nächsten Projekte, mit denen sich der Mieterverein beschäftigen wird. ■

### Achtung!

Wie sind Ihre Erfahrungen mit den neuen Services? Was gefällt Ihnen besonders, wo hakt es noch? Helfen Sie uns und schreiben Sie an [besser@mieterverein-hamburg.de](mailto:besser@mieterverein-hamburg.de)

Boden und Wohnungen  
behalten. Hamburg  
sozial gestalten.

KEINE  
PROFITE  
MIT BODEN  
& MIETE!

Neubaumieten auf  
städtischem Grund.  
Für immer günstig!

VOLKSINIS  
UNTER-  
STÜTZEN!

## Der Traum vom nachhaltigen Wohnen lebt

Volksinis „Keine Profite mit Boden & Miete“ erfolgreich – jetzt entscheidet die Bürgerschaft

Von Paul-Hendrik Mann

**Anfang Februar 2020 initiierte der Mieterverein zu Hamburg gemeinsam mit Bündnispartnern die Volksinitiativen „Boden und Wohnraum behalten. Hamburg sozial gestalten“ sowie „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig“ unter dem gemeinsamen Motto „Keine Profite mit Boden & Miete“. Nach dem Zustandekommen der Volksinis ist nun die Hamburgische Bürgerschaft am Zug.**

Voraussetzung für das Zustandekommen der Volksinitiativen war das Einwerben von jeweils mindestens 10.000 Unterschriften. Zum Ende der Sammelfristen konnten für beide Volksinitiativen zusammen fast 30.000 Unterschriften im Hamburger Rathaus überreicht werden. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie erschwerten die Unterschriftensammlung erheblich. Dennoch konnten die erforderlichen Unterschriften gesammelt werden. Dies teilte die Hamburger Senatskanzlei den Initiatoren der Volksinitiativen Ende November mit.

Das Zustandekommen der Volksinis ist ein beachtlicher Erfolg für Hamburgs Mieterinnen und Mieter. Denn deren Ziel ist es, eine nachhaltige Wohnungs- und Bodenpolitik in Hamburg sicherzustellen. Die Stadt Hamburg soll dazu verpflichtet werden, grundsätzlich keine Grundstücke mehr zu verkaufen. So soll erreicht werden, dass die Stadt Hamburg auch zukünftig handlungsfähig bleibt und eine Bodenpolitik im Sinne aller Hamburgerinnen und Hamburger betreibt.

Außerdem soll auf für den Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Grundstücken nur noch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Ganz besonders wichtig ist hierbei, dass dieser dauerhaft preisgünstig bleibt. Das derzeitige System, bei dem Wohnraumförderung durch zeitlich

befristete Programme erfolgt, halten die Initiatoren der Volksinitiativen nicht für nachhaltig. Denn nach dem Auslaufen der Preisbindungen werden die Mieten von ehemals geförderten Wohnungen binnen weniger Jahre dem Marktniveau angepasst. Dies führt zwangsweise zu einer Verdrängung der Bestandsmieterinnen und -mieter.

Die Initiatoren nehmen zur Kenntnis, dass der Wohnungsneubau in Hamburg im Vergleich mit anderen Bundesländern enorm ist. Trotz dieser Bemühungen des Hamburger Senats muss konstatiert werden, dass durch den Wohnungsneubau vornehmlich hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden, die für einen Großteil der hier lebenden Menschen nicht bezahlbar sind. Auch die neu gebauten, öffentlich geförderten Wohnungen können den tatsächlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht abdecken. Jedes Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Preisbindung heraus, als neue geförderte Wohnungen geschaffen werden. Diese Entwicklung zeigt, wie wichtig die Forderung nach dauerhaft bezahlbarem Wohnraum ist. Außerdem kann die Stadt durch vorhandene eigene Flächen soziale Infrastruktur für ihre Bürgerinnen und Bürger schaffen.

Die Hamburgische Bürgerschaft wird sich nunmehr in öffentlicher Sitzung mit dem Anliegen der beiden Volksinitiativen befassen. Hierbei wird den Initiatoren die Möglichkeit gegeben, ihre Forderungen in einem Ausschuss vorzustellen und zu erläutern. Falls das Stadtparlament die Forderungen nicht bis zum Frühjahr 2021 umsetzt, besteht die Möglichkeit, die Durchführung eines Volksbegehrens zu beantragen. Ein erfolgreiches Volksbegehren setzt voraus, dass sich jeweils fünf Prozent der Hamburger Wahlberechtigten, also circa 65.000 Menschen, innerhalb von drei Wochen in Listen eintragen.

Das geforderte Quorum für ein Volksbegehren ist deutlich größer als beim ersten Schritt, sodass sehr viel mehr Unterschriften gesammelt werden müssen. Gleichzeitig ist die Sammelzeit auf lediglich drei Wochen beschränkt. Es erscheint deshalb fraglich, ob die beiden Volksbegehren unter Berücksichtigung der derzeitigen pandemiebedingten Einschränkungen sinnvoll durchgeführt werden können. Da zurzeit nicht absehbar ist, wann hinsichtlich der Corona-Pandemie wieder Normalität einkehrt, werden sich die Initiatoren dafür einsetzen, dass die gesetzlichen Fristen derart angepasst werden, dass die Volksbegehren in einer Zeit ohne Einschränkungen des öffentlichen Lebens stattfinden können. Entsprechende Regelungen sind erforderlich, um der Volksgesetzgebung in Hamburg Rechnung zu tragen.

In jedem Fall werden weitere Unterstützerinnen und Unterstützer benötigt. Wer Lust hat, durch Rat und Tat zum weiteren Erfolg der Volksinitiativen beizutragen, melde sich gerne beim Mieterverein. Kontaktdaten siehe unten.

Für die bisherige Unterstützung bedankt sich das breite Volksini-Bündnis ganz herzlich. Ohne die vielen Menschen, die ihre Freizeit für den Erfolg der Volksinitiativen geopfert haben, wäre dieser Zwischenerfolg nicht möglich gewesen. ■

### Kontakt Volksinitiativen:



**Paul-Hendrik Mann**

Tel. (040) 8 79 79 - 223

E-Mail:

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

Website:

[keineprofitemitbodenundmiete.de](http://keineprofitemitbodenundmiete.de)



# Millionengrab Jungfernstieg

Opposition und Steuerzahlerbund kritisieren geplanten Umbau als unnötig und zu teuer



Verkehrswende auf dem Jungfernstieg: Nur Taxen, Busse und Radfahrer dürfen Hamburgs Nobelmeile passieren. Der motorisierte Individualverkehr soll den Bereich weiträumig umfahren – eigentlich. *Visualisierung: Mokastudio*

Von Reinhard Schwarz

**Teure Verkehrswende: Die letzte Umgestaltung des Jungfernstiegs ist noch nicht lange her und hat rund 20 Millionen Euro gekostet. Wie viel das aktuelle Vorhaben, den Boulevard vom privaten Autoverkehr zu befreien, kosten wird, steht noch in den Sternen. Opposition und Bund der Steuerzahler kritisieren die teure „Symbolpolitik“ massiv.**

Mit der Umgestaltung des Jungfernstiegs leitet der Senat der Hansestadt öffentlichkeitswirksam die angekündigte autoarme Innenstadt ein. Seit Mitte Oktober dürfen motorisierte Privatfahrzeuge Hamburgs Vorzeigemeile nicht mehr befahren, lediglich Busse, Radfahrer und Taxis sind zugelassen. Lieferanten dürfen zwischen 21 und 11 Uhr zu den Geschäften. Aber erst in anderthalb Jahren, ab Frühjahr 2022, soll der Jungfernstieg neu gestaltet werden. Bereits 2006 wurde Hamburgs „gute Stube“ für einen zweistelligen Millionenbetrag aufgehübscht. Aktuell werden eher kosmetische Maßnahmen umgesetzt, wie etwa ein gelber, rund zwei Meter breiter Mittelstreifen, auf dem hölzerne Pflanzenkästen platziert wurden. Nach Informationen der *Bild* kosten allein diese provisorischen Maßnahmen rund 950.000 Euro, unter anderem für Pflege und Austausch der Pflanzenkübel.

„Das Ziel ist es, diesen zentralen Hamburger Ort mitten im Herzen der Stadt noch attraktiver zu machen und die Aufenthaltsqualität deutlich zu steigern“, heißt es in einer Presseerklärung des rot-grünen Senats. Anjes Tjarks, der grüne Senator für Verkehr und Mobilitätswende, erklärt: „Damit wird die autoarme Innenstadt auch zu einem wichtigen Projekt der Mobilitätswende in Hamburg. Wir sind aber auch sicher: Die erhöhte Aufenthaltsqualität wird schließlich auch den anliegenden Gewerbetreibenden helfen.“

Die Opposition kritisiert das Vorhaben hingegen als überstürzt und „konzeptionslos“. Der CDU-Bürgerschaftsabgeordnete David Erkalp spricht von einer „Mogelpackung“. „Die Sperrung des Jungfernstiegs ohne Konzept für Verkehrsströme und eine Aufwertung des Areals ist ein Schnellschuss des neuen Verkehrssenators. Für den Einzelhandel in der City, dessen ohnehin schwierige Lage sich durch die Corona-Krise noch einmal deutlich verschärft hat, ist das gefährlich.“

Der Bund der Steuerzahler (BdSt) hält die Ausgaben für den erneuten Umbau des Jungfernstiegs für „Symbolpolitik“ und zweifelt am Sinn der Maßnahmen. „Wir können hier keine Verkehrswende erkennen“, lautet das Urteil von Lorenz Palte, Vorsitzender des BdSt Hamburg. „Damit Hamburg verkehrlich attraktiv bleibt, bräuhete es einen attraktiveren ÖPNV – etwa bei Pünktlichkeit, Taktdichte und Sicherheit – und einen Kampf gegen Staus auf Hamburgs Straßen, denn die verursachen immense Kosten für die Steuerzahler.“ Der Dauer-Umbau des Jungfernstiegs sei ein „Symbolprojekt“, das mit der verkehrlichen Situation der meisten Hamburgerinnen und Hamburger nichts zu tun habe.

Palte erinnert zudem an den jüngsten Umbau von Hamburgs Vorzeigeboulevard 2006 zur Zeit des CDU-Senats. Der BdSt kritisierte das Vorhaben in seinem damaligen Schwarzbuch: „Für die Neugestaltung des Jungfernstiegs waren ursprünglich 15 Millionen Euro vorgesehen (2002). Die Bürgerschaft bewilligte vier Millionen Euro, der Rest sollte aus Spenden zusammengetragen werden. Doch daraus wurde nichts. Der eigens dafür gegründete Verein sammelte 7,5 Millionen Euro ein. Darunter eine Großspende in Höhe von fünf Millionen Euro. Der Senat schlug deshalb vor, für den Spendenausfall mit maximal 4,8 Millionen Euro einzuspringen. Im Jahr 2004 ging eine weitere größere Spende ein.“

Doch anstatt die staatliche Zuwendung zu reduzieren, wie im Vertrag festgelegt, steckte man dieses Geld in die „qualitative Verbesserung der Umbaumaßnahme.“

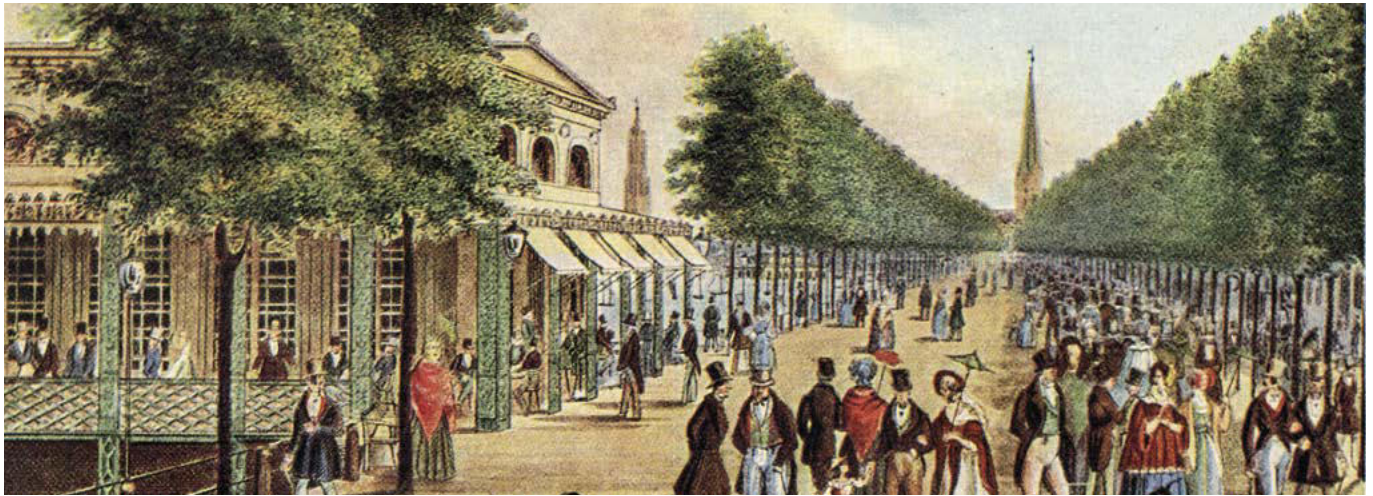
Doch die Millionen seien schlecht investiert worden, bemängelte der Steuerzahler-Bund damals: „Die Gesamtkosten stiegen um rund eine Million Euro, und schon während der letzten Bauphase offenbarten sich zahlreiche Mängel. Das 550.000 Euro teure helle Pflaster ist extrem schmutzanfällig und für Volksfeste ungeeignet. Kaugummiflecken und Stolperfallen durch einzelne, sich senkende Platten, Ölflecken am Taxistand und durch Skater beschädigte Treppenstufen sorgten für eine schnelle Verschandlung.“ Zum Verdross von Radfahrern und Fußgängern war der auftragene Radweg so undeutlich markiert, dass sich beide Gruppen immer wieder ins Gehege kamen und häufig miteinander kollidierten.

Wie teuer die für Frühjahr 2022 angesetzte Neugestaltung des Jungfernstiegs wird, stehe indes noch nicht fest, erklärte ein Sprecher der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende, „da die Planungen hierfür noch nicht abgeschlossen sind. Das liegt unter anderem daran, dass wir die erste Umbaumaßnahmenphase evaluieren und zudem auch die Rückmeldungen der Anlieger sowie der Bevölkerung über das derzeit laufende Beteiligungsverfahren abwarten wollen.“

Wie sieht es aktuell vor Ort aus? Ein Sonnabend im herbstlichen Hamburg: Autofahrer ignorieren die Verbotsschilder auf beiden Seiten des Boulevards, doch Kontrollen gibt es nicht. Auf dem gelben Mittelstreifen steht neben einigen Pflanzenkästen einsam ein Mannschaftswagen der Polizei. Beamte sind nicht zu sehen. Immerhin: Die meisten Radfahrer nutzen nun die Straße. ■

# Vom Staudamm zum Boulevard der Hanseaten

Der Jungfernstieg wandelte sich entsprechend dem Zeitgeist



Der Jungfernstieg war ursprünglich ein Damm, der die Alster aufstauen und eine Mühle antreiben sollte. Später entwickelte sich die Straße zur Flaniermeile des aufstrebenden Bürgertums der Hansestadt. Foto: stahlpress/Archiv

(rs) Er ist die Visitenkarte der Hansestadt, ihre Flaniermeile: der Jungfernstieg. Hamburgs Vorzeigeboulevard hat sich im Laufe der Jahrhunderte immer wieder verändert, dem Zeitgeist entsprechend. Es begann ganz profan um 1235 mit einem Damm, der die Alster stauen sollte, um dort eine Mühle anzutreiben. Der Damm diente zugleich als Festungsanlage. 1266 kaufte der Hamburger Bürger Heinrich Rese die Mühle. Nach ihm wurde vermutlich der Reesendamm benannt, wie der spätere Jungfernstieg ursprünglich hieß. Die Reesendammbrücke

über die Kleine Alster erinnert noch an diesen Namen.

Ihren heute noch gebräuchlichen Namen erhielt die Straße mit Beginn des bürgerlichen Zeitalters durch den Brauch von Familien, sonntags dort mit ihren unverheirateten Töchtern, den „Jungfern“, zu flanieren. Heinrich Heine widmete dem Geschehen beeindruckt einige spöttische Zeilen.

Im Laufe der Zeit veränderte der Jungfernstieg immer wieder sein Aussehen, wurde

verbreitert oder bekam eine Lindenallee angelegt. 1799 hatte der vor der Französischen Revolution geflüchtete Vicomte Augustin Lanclot de Quatre Barbe die Idee, dort einen Pavillon zu errichten. Das Geschäftsmodell florierte, sodass 1953 der mittlerweile sechste Alsterpavillon gebaut wurde, der fünfte war 1942 im Krieg zerstört worden. 2006 wurde der Jungfernstieg zuletzt generalüberholt. Allerdings hagelte es bald Kritik: Die Gehsteigplatten galten als zu empfindlich, alte Kaugummis sorgten für hässliche Flecken, Radler kollidierten immer wieder mit Flaneuren. ■

## Weitere juristische Schlappe für Airbnb

Der Wohnraumvermittler muss Steuerdaten an deutsche Behörden übermitteln

**(vs) Unredlichen Vermietern von Ferienwohnungen geht es künftig an den Kragen. Wer Einkünfte aus privaten Vermietungen via Internetportalen wie Airbnb nicht versteuert, muss künftig damit rechnen, dass ihm das Finanzamt auf die Spur kommt. Möglich ist das durch ein letztinstanzlich gültiges Urteil eines irischen Gerichts.**

„Im Zusammenwirken mit der Finanzbehörde Hamburg, dem Bundeszentralamt für Steuern, verschiedenen anderen Bundesländern und den Steuerbehörden des Sitzlandes des Vermittlungsportals wurde eine Internetplattform im Rahmen eines sogenannten internationalen Gruppenernehmens der Steuerfahndung Hamburg verpflichtet, die geforderten steuerlich relevanten Daten für zahlreiche deutsche Vermieter, die ihren Wohnraum über diese Internetplattform vermietet haben, an die deutsche Steuerverwaltung herauszugeben“, vermeldete die Hamburger Finanzbehörde kürzlich.

Hinter dieser trockenen Verlautbarung verbirgt sich eine kleine Sensation. Denn dank dieses internationalen Richterspruchs werden Unternehmen wie der Marktführer Airbnb erstmals gezwungen, Daten aus Vermietungen an deutsche Steuerfahnder zu übermitteln. „Es ist eine weitere juristische Schlappe für Airbnb, die das Geschäftsmodell der Vermietung von Ferienwohnungen auch in Hamburg unattraktiver macht“, begrüßt der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla das Urteil mit Signalwirkung: „Zuerst musste der Konzern die Registrierungspflicht der Anbieter hinnehmen. Dann hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass kurzfristige Vermietungen via Airbnb europaweit eingeschränkt werden können. Und nun werden die Daten der Anbieter als Vertragspartner des Konzerns gegenüber den Steuerbehörden offengelegt.“

Auch der Hamburger Finanzsenator Andreas Dressel frohlockt: „Dies ist

ein großer Erfolg der Steuerfahndung Hamburg. Bundesweit ist dies das erste erfolgreiche internationale Gruppenersuchen im Zusammenhang mit Vermietungsumsätzen über Internetplattformen. Damit ist ein wichtiger Durchbruch zur Aufhellung dieses erheblichen Dunkelfelds erreicht worden.“ Die jetzt eingegangenen Daten würden dazu beitragen, so Dressel, bisher den Finanzämtern verschwiegene Einnahmen aufzuspüren, um sie der Besteuerung zu unterwerfen.

Der Mieterverein fordert, dass die Stadt jetzt alle gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpft – nicht nur, um entgangene Steuern einzutreiben, sondern auch um die nicht angezeigte und somit ordnungswidrige Untervermietung mit Sanktionen zu unterbinden. „Nun kann Hamburg anhand der Datensätze auch einschätzen, wie hoch die Dunkelziffer der Ferienwohnungsanbieter ist, die sich nicht registriert haben“, sagt Mietervereinschef Chychla. ■

## Das Porträt: Mechthild Kränzlin Die Stiftungsdame



Von Volker Stahl

**Nirgendwo in Deutschland gibt es mehr Stiftungen als in Hamburg. Mit 1.445 Stiftungen und damit 78 pro 100.000 Einwohnern belegt die Hansestadt den ersten Platz im Vergleich der Bundesländer. Mechthild Kränzlin ist dem Stiftungswesen gleich doppelt verbunden – als Geschäftsführerin der Homann-Stiftung und Mitinitiatorin von „Perlen polieren“, dem Zusammenschluss Hamburger Wohnstifte.**

Wie die heute 63-Jährige zur Stiftungsdame wurde, entbehrt nicht einer gewissen Skurrilität. Nachdem Mechthild Kränzlin in ihren Zwanzigern vier Kinder bekommen hatte, studierte sie bis Mitte 30 „mit Schwung und gutem Erfolg“ Sozialpädagogik in Lüneburg. Nach ihrem Examen war die alleinerziehende Mutter einige Monate arbeitslos. Dann stieß sie auf eine Anzeige im Hamburger Abendblatt: „Dame für Betreuung gesucht.“ In der festen Überzeugung, es handele sich dabei nur um die Betüdelung älterer Frauen, bewarb sie sich – obwohl diese Tätigkeit nicht ihrer akademischen Qualifikation entsprach. Aber immerhin besser, als erwerbslos zu sein. Also hängte sie sich zum Vorstellungsgespräch ihre Perlenkette um den Hals und wurde von der Amalie Sieveking-Stiftung eingestellt. Doch mit Bepfändung von Seniorinnen hatte die Arbeit wenig zu tun; der Job entpuppte sich schnell als Leitungsposten mit hoher Entscheidungskompetenz und Verantwortung. Halbtags, und ziemlich schlecht bezahlt.

Bedenken, der Aufgabe als späte Berufseinsteigerin nicht gewachsen zu sein, hatte die gebürtige Bevenserin nicht: „Mit der Kompetenz der vierfachen Mutter, die einen großen Haushalt mit vielen Besuchern führte, und einem großen Garten zur Selbstversorgung, sagte ich mir: Das kriege ich hin!“ So war's. Die Sozialpädagogin fühlte sich an ihrem Arbeitsplatz von Beginn an wohl. Nicht nur die Tätigkeit als Geschäftsführerin und Vorsteherin sagte ihr zu, sondern auch das Umfeld: Die altherwürdigen Räume im Stift beeindruckten sie, besonders Details wie knarrende Türen mit historischen Klinken, aber auch der Geruch, der durch die Räume waberte: „Die Atmosphäre gab mir ein Heimatgefühl. Es war eine Oase mit altem Baumbestand inmitten der Großstadt. Der Ort hat mir als Landpomeranze sofort gefallen.“

Bei der Amalie Sieveking-Stiftung habe sie gelernt, wie entscheidend sozialräumliches Denken sowie Kooperation, Transparenz und Beweglichkeit für den Erfolg und die Wirksamkeit der sozialen Arbeit seien, sagt Kränzlin. „In dieser Zeit konnte ich einige größere Projekte umsetzen, zum Beispiel eine der ersten Wohn-Pflegemeinschaften für Menschen mit Demenz, zusammen mit der Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnstifts zu einem barrierefreien Wohnstift.“ Das war nur möglich durch die

Unterstützung von fördernden Hamburger Stiftungen. Bei denen setzt sie ihre durch zehnjährige Erfahrung im operativen Stiftungsgeschäft erworbenen Kompetenzen seitdem ein. 2010 wechselte sie zur Friedrich-und-Louise-Homann-Stiftung und ist dort seitdem als geschäftsführender Vorstand tätig.

Die 1980 gegründete Stiftung hat durch vorausschauendes Finanzmanagement die von ihr finanzierten Projekte auf zehn Jahre gesichert. Im Beirat sitzt ein ehemaliger Haspa-Experte für das Stiftungswesen. Die von einem kinderlosen Versicherungskaufmann und Schaueremann-Sohn gegründete Einrichtung schüttet pro Jahr 600.000 bis eine Million Euro aus. Das Bestandsvermögen beträgt rund 40 Millionen Euro.

Dass Mechthild Kränzlin im Stiftungswesen „gelandet“ ist, ist vielleicht kein Zufall. Ihr Elternhaus – der bis zur Umsiedlung als „Pflanzer“ in Ostafrika tätige Vater wurde in Tansania geboren, die Mutter in Kenia – war christlich geprägt. „Dieser Hintergrund hat meine Berufswahl sicher mitgeprägt“, sagt die mit fünf Geschwistern („wir hatten einen eigenen Chor zuhause“) Aufgewachsene. Immer wenn die Kinder ihre Eltern nicht verstehen sollten, wechselten diese die Sprache und unterhielten sich auf Kisuaheli. Wenn sie sich mit ihrer heute 97 Jahre alten Mutter unterhält, lebt diese Sprache wieder auf: „Noch heute sage ich, ich habe ‚matata‘, wenn mir etwas weh tut.“

Schmerzlich im Berufsleben war ihre Erfahrung, dass „einige kleinere Stiftungen drohen, verloren zu gehen“. Manche Wohnstiftungen mussten sich von einem Haus trennen, um die Sanierung der verbliebenen Häuser zu finanzieren. „In Eppendorf gibt es ein schreckliches Beispiel“, seufzt die Stiftungsdame. Dort sei ein riesiger Garten an einen Investor verkauft worden, der an gleicher Stelle ein wuchtiges Gebäude „hingeklotzt“ und so das historische Ensemble zerstört habe: „Nachverdichtung auf die übelste Weise. Der Denkmalschutz kam leider zu spät.“

Auch diese Erfahrung hat die umtriebige, in Lüneburg mit ihrem zweiten Mann wohnende Norddeutsche dazu bewogen, 2014 mit Gleichgesinnten das Hamburger Bündnis für Wohnstifte „Perlen polieren“ aus der Taufe zu heben – nach dem Motto „Gemeinsam sind wir stark“. Bis heute haben sich mehr als 30 der rund 100 Hamburger Wohnstifte angeschlossen.

Wenn die Vielbeschäftigte, die ihr Büro in Hamburgs City über alles liebt, einmal entspannen will, sammelt sie Pilze, wühlt in ihrem Garten, singt im Chor oder geht auf Rad- und Bergwandertour: „Meine wachsende Familie ist mir eine besondere Freude – wir erwarten ein siebtes Enkelkind.“ Junges Leben, das Mechthild Kränzlin einst, nun ja, mitgestiftet hat. ■

HAMBURG  
Zahl 32,9

Prozent der 75.520 Hektar großen Freien und Hansestadt Hamburg sind als Vegetationsfläche ausgewiesen. 8,2 Prozent der grünen Metropole bestehen aus Wasser, 46,4 Prozent sind Siedlungsfläche und 12,5 Prozent werden vom Verkehr beansprucht.  
 Quelle: Statistikamt Nord

## Checkliste: Die Mietkaution

(fh) Eine „cautio“ als Sicherstellung gegen Vermögensnachteile kannten schon die alten Römer. Für den deutschen Sprach- und Rechtsraum befand der Jurist Justus Claproth 1769: „So viel die caution betrifft, muß selbige durch eigene und zwar unbewegliche gueter oder durch ange-sessene buergen bestellt werden.“ Dass ein Mietvertrag durch eine Kaution von Mieter-seite aus abgesichert werden kann, ist erst seit 1983 gesetzlich geregelt. Statt unbeweglicher Güter oder gar Bürgen reicht heute Geld, um die Miet-sicherheit zu gewähr-leisten. ■



## Buchtipp Hamburg zum Gruseln

(vs) Der Große Brand 1842, der Bau des Alten Elbtunnels 1911, der Wikinger-Überfall von 845 auf Hamburgs Keimzelle „Hammaburg“, der Richtplatz des Seeräubers Störtebeker – historische Ereignisse und Legenden inspirierten zwölf Autorinnen und Autoren zum Verfassen gruseliger Storys. Die handelnden Personen sind fiktiv, aber der geschichtliche Rahmen, in dem die kurzweiligen „Schauergeschichten“ eingebettet sind, vermittelt vor allem ein anschauliches Bild des alten Hamburgs und seiner früheren Bewohner. Die sind mittlerweile verstorben, doch die Ereignisorte sind geliebt und dürften so manchen Leser zu einem Besuch verleiten – des Alten Elbtunnels zum Beispiel, der seit Jahren aufwändig saniert wird. Autor Jürgen Ehlers beschreibt in seinem Kurzkrimi die katastrophalen Folgen von plötzlichen Druckabfällen während der Bauarbeiten des Tunnels in 24 Metern Tiefe. Mehrere Arbeiter, die vor ihrer Schicht immer langsam ein- und zum Feierabend ausgeschleust werden mussten, kosteten zu schnelle Druckveränderungen das Leben. Übergewichtige und Alkoholiker hatten die schlechtesten Chancen, die sogenannte Caisson-Krankheit zu überleben. Gruseliges Hamburg! ■

Kreutzer/Gardein (Hg.):  
Die gruseligsten Orte  
in Hamburg.  
Schauergeschichten,  
Gmeiner Verlag, Meßkirch  
2020, 288 Seiten, 12 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
4. November 2020	31. Januar 2021	1. Februar 2021
3. Dezember 2020	28. Februar 2021	1. März 2021
5. Januar 2021	31. März 2021	1. April 2021
3. Februar 2021	30. April 2021	3. Mai 2021

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

Buchtipp

# Spannende Geschichte der Hamburger Wallanlagen

Von Britta Warda

**Der opulent gestaltete Bildband befasst sich mit der spannenden Historie der Hamburger Wallanlagen. Das Buch versetzt den Leser an vielen Stellen ins Staunen und macht Stadtgeschichte greifbar.**

„Der Krieg ist der Vater aller Dinge“, schrieb einst der griechische Philosoph Heraklit. Wie dem auch immer sei, jedenfalls entstanden in diesem Sinne von 1616 bis 1625 unter der Leitung von Johan van Valckenburgh die barocken Hamburger Befestigungsanlagen. Noch heute erinnert eine Brücke im Herzen von Planten un Blumen an den einstigen Erbauer. Abschreckung durch Aufrüstung lautete schon damals die Devise, und so galt der Schutzwall als Garant für die Sicherheit der Hansestadt. Bewähren musste sich die Festung jedoch nur einmal – während der dänischen Belagerung Hamburgs 1686. Die Kampfhandlungen dauerten nur wenige Tage.

200 Jahre lang dienten alle Stadtbefestigungsanlagen in Europa nicht nur zur Abwehr feindlicher Heere, sondern auch dem kontrollierten Zugang und der Abschottung. Nur durch eine überschaubare Anzahl von Toren konnte man die Städte betreten und verlassen. In Hamburg trat bis 1798 am Abend der sogenannte „Torschluss“ in Kraft. Wer den Zeitpunkt verpasste, musste bis zum Morgen draußen bleiben. Dieser Umstand führte regelmäßig zum Gedränge und zur heute sprichwörtlichen „Torschlusspanik“. Später wurde die Torsperre gegen Bezahlung aufgehoben. Das heißt: Nur gut betuchte Bürger konnten sich einen späten Besuch der Vergnügungsorte in der Vorstadt auf dem Hamburger Berg – dem heutigen St. Pauli – leisten. Die Namen dieser Passierstellen sind bis heute erhalten: Dammtor, Deichtor, Ferdinandstor, Nobistor. Die Tore selbst indes sind alle zerstört. Einzig das ehemalige Wachhaus am Millerntor blieb erhalten. Es gehört heute zum Museum für Hamburgische

Geschichte und bietet Hamburger Bürgern die Gelegenheit, dort ihre persönlichen Geschichten zu erzählen.

Je besser die Wirtschaft in der Hansestadt florierte, desto enger wurde es innerhalb der Wallgrenzen. Die Erweiterung der Stadt war unumgänglich, und so begann man vor 200 Jahre mit der Entfestigung. Die Wälle wurden jedoch nur teilweise eingeebnet. Bis heute sind die Höhenunterschiede an vielen Stellen der Stadt sichtbar. So ist beispielsweise die tiefe Lage der Gleise am Hauptbahnhof auf den alten Stadtgraben zurückzuführen. Elbseitig im Norden liegen der Stintfang und das Bismarck-Denkmal hoch über dem Fluss. Im Westen wurde der Dammtor-Bahnhof auf dem ehemaligen Wall, in direkter Nachbarschaft zu Planten un Blumen, erbaut. Während dort immer noch die Gartenkultur in Form eines grünen Rings dominiert, werden die östlichen Wallanlagen heute vom Verkehr geprägt.

Die elf Kapitel befassen sich zudem mit Architektur und Denkmalschutz, dem alten botanischen Garten und der Vielfalt der Pflanzenwelt, dem Wiederaufbau nach 1945 sowie der Stadtentwicklung. Nicht zuletzt wird eine umfangreiche Sammlung historischer Ansichtskarten präsentiert. Der reich bebilderte Wissensschatz empfiehlt sich als Standardwerk – und als ideales Weihnachtsgeschenk für an Hamburgs Geschichte Interessierte! ■

Heino Grunert (Hg.):  
Die Hamburger Wallanlagen: Von  
der Festung bis  
Planten un Blumen,  
Dölling und Galitz Verlag,  
München/Hamburg 2020,  
360 Seiten, 39,90 Euro



ANZEIGE

**SOFORT**

# PLAKATE +

**SOFORT**

# BROSCHÜREN

## VISITENKARTEN, BRIEFBÖGEN, EINLADUNGEN, FLYER U.V.M.

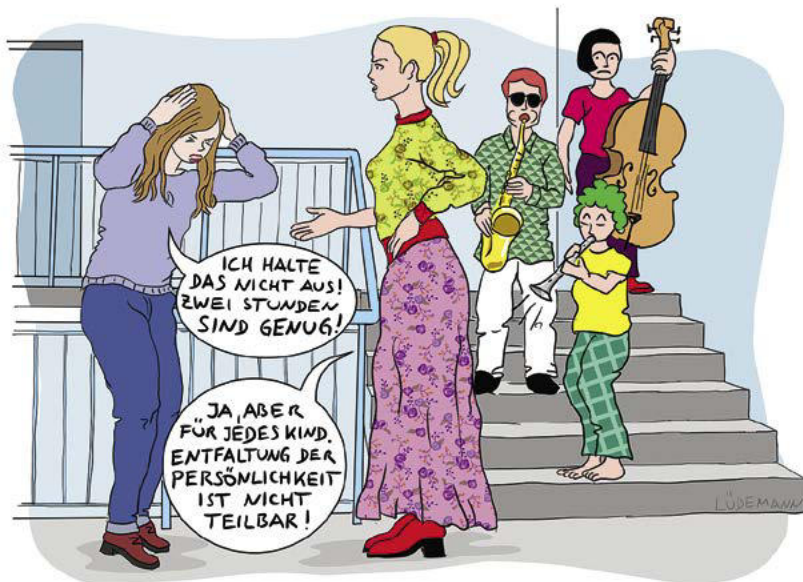
Schicken Sie Ihre Daten per Mail oder kommen Sie einfach vorbei



netprint  
CITY



Esplanade 20 · 20354 Hamburg · Tel. 040 - 35 35 07 · Fax 040 - 34 50 38 · E-Mail: city@nettprint.de



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gehört das Musizieren in einer Mietwohnung zum sozial üblichen Verhalten und zur grundgesetzlich geschützten Entfaltung der Persönlichkeit. Leider lassen sich viele Instrumente kaum in Zimmerlautstärke spielen, sodass das Musizieren durch die in den meisten Mietverträgen festgesetzten allgemeinen Ruhezeiten (Nacht- und Mittagsruhe) eingeschränkt werden darf. Das heißt allerdings nicht, dass in der verbleibenden Zeit über die Zimmerlautstärke hinausgehende Musik uneingeschränkt erlaubt ist. Zu beachten ist vielmehr, dass zwischen dem Recht zum Musizieren und dem Ruhebedürfnis der Nachbarn in einem Mehrfamilienhaus abgewogen werden muss. Dabei sind die tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls – Hellhörigkeit im Gebäude, vorhandener Schallschutz, Pegel der Umgebungsgeräusche sowie die Art und Lautstärke des Musizierens – zu berücksichtigen. Im Allgemeinen darf angenommen werden, dass eine aus mehreren Personen bestehende Familie, deren Mitglieder mehrere Instrumente spielen, keinen Anspruch auf die ununterbrochene Beschallung der anderen Mietparteien hat. Vielmehr ist in solch einem Fall davon auszugehen, dass spätestens nach rund drei Stunden Musik am Tag dem Ruhebedürfnis der Mitbewohner eines Mehrfamilienhauses Rechnung getragen werden muss. Von der Beschallung betroffene Mietparteien sollten zunächst das direkte Gespräch suchen, um unter Beachtung der gegenseitigen Interessen und Wünsche eine einvernehmliche Regelung zu finden.

**Siegmond Chychla**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

Inselstaat der Antillen	▼	Rüge, Verweis	▼	Wiener Fußballklub	scharfe Tierzehe	▼	Tanz-, Konzertsaal
▶	○ <sub>2</sub>				▼		steigern, verbessern
Ziffer rechts vom Komma		standesamtliche Heirat	▼	Segelstange	▶		○ <sub>7</sub>
▶							
Hautfalte am Auge	▶		○ <sub>4</sub>	heftig, dringlich			Figur aus drei Noten
versteckt Zeichen geben mit den Augen	nicht viel		ugs.: Greisin	▶	○ <sub>3</sub>		
▶	○ <sub>1</sub>						
span. Artikel	▶		schweiz. männl. Vorname	▼		grob, ungehobelt	lediglich
Teilchen (Physik)	▶			▼			○ <sub>8</sub>
persönl. Fürwort, 2. Person Plural	▶	○ <sub>5</sub>		ein Leichtmetall (Kurzw.)	▶		
Empfindung, Riecher	▶				○ <sub>6</sub>		® s0811-0137

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

### Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Januar 2021 an:

Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-  
Beim Strohhaus 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 3/2020 lautet:

HAUSWART

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

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg  
Tel. (040) 8 79 79-0,  
Fax (040) 8 79 79-110  
[info@mieterverein-hamburg.de](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 Schmalfeldt,  
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

„Denn aus richtig getrenntem Wertstoff wird neuer Rohstoff!“  
Mach's wie Axel aus Allermöhe: Erst trennen, dann einwerfen.



STADTREINIGUNG.HAMBURG

[www.stadtreinigung-hamburg](http://www.stadtreinigung-hamburg)