

Mieterjournal

Energiekrise
**Hamburgs
Mieter
müssen
sich warm
anziehen**



Mieter-Protest: **Kein Abriss in Bahrenfeld!**
Stadtteil-Rundgang: **Langenhorn**
Porträt: **Prof. Elke Pahl-Weber, Innenstadt-Koordinatorin**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlich
der FHO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

HAMBURG'S
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

www.abendblatt.de/beste
401 Titelseite
im Top 10000

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

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

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

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

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

Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Foto: Paul

Editorial



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

was für ein Sommer! Während ich diese Zeilen schreibe, liegen Wochen mit Temperaturen oft über 30 Grad, kaum Regen, dafür viel Sonne hinter uns. Meteorologen berichten vom trockensten Jahr im letzten Vierteljahrtausend. Die steigenden Durchschnittstemperaturen führten dazu, dass die Erde immer stärker ausdort. Wir müssten uns auf weitere Dürrejahre einstellen und sollten durch Maßnahmen dafür sorgen, dass das Wasser länger im Boden, in der Stadt, bleibt. Diese Szenarien müssen wir im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung berücksichtigen!

Apropos Wohnungsbau: Hier hat sich in den letzten Monaten nichts getan, wir warten nach wie vor auf ein umfassendes Konzept unserer Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Auch und gerade in diesen Zeiten brauchen wir bezahlbare Wohnungen, sodass wir mit dem Deutschen Mieterbund vor allem die Umsetzung des Regierungsziels, jährlich 100.000 Sozialwohnungen bundesweit fertigzustellen, unterstützen. Davon müssen 5.000 in Hamburg entstehen.

Sonne und Wärme tun mir gut, Ihnen auch? Leider hat beides im Übermaß schlimme Folgen. Doch wenn Sie diese Zeilen lesen, wird es schon kühler sein und der Herbst naht, mit seinen eigenen Herausforderungen. Mit zunehmender Sorge beobachten die Menschen die Entwicklung bei den Energiekosten. Sie hoffen auf schnelle Unterstützung aus Berlin. Doch dort hat man erst einmal eine Gasumlage für alle beschlossen, die in ihrer Urfassung dazu geführt hätte, dass die Gewinne der Gasgroßhändler sichergestellt wären. Eine solche Umver-

teilung wäre unerträglich, sie musste gestoppt werden! Ich hoffe, dass nun endlich Instrumente beschlossen werden, die Beziehern unterer bis mittlerer Einkommen helfen, ihre Heizkosten zu bezahlen.

Dafür streiten wir und befassen uns in diesem Heft schwerpunktmäßig mit allen Fragen rund um Heizkosten und Abrechnungen. Angesichts der vielen Ursachen für hohe Verbräuche und Nachzahlungen sollte jede Abrechnung genau geprüft werden. Nutzen Sie dazu unsere Beratung und auch die digitalen Angebote in unserem Mitgliederbereich sowie die Online-Checks auf unserer Internetseite!

Allzu leicht gerät aus dem Blick, dass auch bei den Mieten der nächste Preisschock droht. Bereits jetzt müssen Mieter mit Indexverträgen kräftig draufzahlen. Mit dem Mietenspiegel 2023, der laut Gesetz entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben wird, erfasst die Teuerung aber auch alle weiteren Mietverträge. Es wird höchste Zeit, dass die Bundesregierung den versprochenen Mieterschutz umsetzt und zum Beispiel die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen senkt.

Deshalb: HÄNDE HOCH – MIETENSTOPP! SAVE THE DATE für Kundgebungen und Demonstrationen am bundesweiten Aktionstag am 8. Oktober! Weitere Infos finden Sie auf unserer Internetseite. Machen Sie mit und kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Gas: mittlere und untere Einkommen entlasten!

HÄNDE HOCH – MIETENSTOPP!

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Laura Mollenhauer; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ... hamburger bauhefte (11): Teehaus in den Wallanlagen

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Energiekrise – Hamburgs Mieterinnen und Mieter müssen sich warm anziehen
- 9 Interview zum Titelthema: Dr. Rolf Bosse; Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg
- 10 Stadtteil-Rundgang (22): Langenhorn
- 12 Konversion: Büro-, Park- und Gewerberäume zu Wohnungen
- 14 Turnverein mit Kita
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (10): Historische Grenzsteine

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Pkw-Stellplätze
- 22 BGH-Urteile, Folge 77

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Wohnungsgenossenschaften
- 25 Mieterverein sucht Außendienstmitarbeiter
- 26 Dank Detektiv-Einsatz: Vorgetäuschter Eigenbedarf vor Gericht
- 27 Mieterprotest: Kein Abriss des Rotklinkerbaus in Bahrenfeld

Vermischtes

- 28 Porträt: Elke Pahl-Weber, Innenstadt-Koordinatorin
- 29 Buchtipps: 100 Jahre SAGA; Kündigungskalender; Checkliste: Betriebskosten; Zahl
- 30 Buchtipps: Hamburg fließt; Bilderrätsel
- 31 Mieta-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Energiekrise: Hamburgs Mieter müssen sich warm anziehen.
Foto + Montage: Scheerer

LESERBRIEF

Rechtsschutzversicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im letzten *MieterJournal* ist mir im Artikel „Gemeinschaftliches Vorgehen erzeugt mehr Druck“ der letzte Satz besonders in Erinnerung geblieben: „Hier versuchen wir rechtsschutzversicherte Mitglieder ...“. Ist es wirklich erforderlich, eine Rechtsschutzversicherung zu haben? ... Was würden Sie mir empfehlen, da ich so was noch nie hatte?

Mit freundlichem Gruß,

Wolfgang Gärtner

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Gärtner,

wir haben beschrieben, wie gemeinschaftliches Vorgehen von Mieterinnen und Mietern derselben Wohnanlage zum Erfolg führen kann. Dabei müssen im Einzelfall auch Gerichtsverfahren geführt werden. Um die Gemeinschaft zu entlasten, führen einzelne rechtsschutzversicherte Mitglieder dann in der Regel diese als Musterverfahren durch. Dafür brauchen sie keine zusätzliche Rechtsschutzversicherung, denn sie besteht für jedes unserer Mitglieder und wird über den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Allerdings greift die Versicherung erst, nachdem Sie mindestens drei Monate lang Mitglied waren. Nun kommt es oft zu der Situation, dass Mitglieder erst mit Entstehung des Problems unserem Verein beigetreten sind. Die Formulierung im Heft hätte also lauten müssen: „Hier versuchen wir, Mitglieder, die bereits lange genug dem Verein angehören, um für die Auseinandersetzung Rechtsschutz erworben zu haben, für ein Musterverfahren zu gewinnen ...“. Sie müssen zusätzlich zur Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg keine Rechtsschutzversicherung abschließen, die mietrechtliche Auseinandersetzungen abdeckt. Mit der Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg sind Sie umfassend geschützt!

Herzliche Grüße,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

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



Fotos: Salewski

UND WAS
MACHEN
SIE SO?

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

(as) Mietrecht findet Laura Mollenhauer besonders spannend, weil die Themen Wohnen und Mieten für alle Menschen relevant sind. Als sie im Frühjahr 2021 las, dass der Mieterverein zu Hamburg Juristen sucht, war sie sofort interessiert. „Es macht mir Spaß, Menschen in diesem wichtigen Lebensbereich zu helfen“, sagt die 29-Jährige, die nun seit über einem Jahr in der Rechtsabteilung des Mietervereins arbeitet. Die gebürtige Hamburgerin ist im Stadtteil Schnelsen aufgewachsen und zog für das Jura-Studium nach Kiel. Für einen Teil des Referendariats ging es noch weiter nach Norden, in die Stadt Flensburg. 2021 kehrte sie wieder nach Hamburg zurück. Als Genossenschaftsmitglied blieb ihr die lange und frustrierende Wohnungssuche auf dem freien Markt glücklicherweise erspart und sie konnte in eine Wohnung in Eimsbüttel ziehen. In ihrer Freizeit geht Mollenhauer gerne laufen und schaut sich Spiele des Handball Sportvereins Hamburg an. Dort trifft sie ihre Eltern, denn die ganze Familie hat Dauerkarten.

Was lieben Sie an Ihrem Beruf?

Jeden Tag Lösungsmöglichkeiten für die Fragen und Probleme unserer Mitglieder zu finden und die tolle Zusammenarbeit im Team.

Wie sieht Ihre ideale Mittagspause aus?

Ein leckeres Mittagessen mit meinen Kolleginnen und Kollegen. Am besten draußen in der Sonne.

Ihr liebstes Kleidungsstück?

Weißer Turnschuhe. Sie sind bequem und passen zu jedem Outfit.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Irland. Ich war vor ein paar Jahren schon einmal auf der „grünen Insel“ und würde das Land gerne noch weiter erkunden.

Wie informieren Sie sich über das Weltgeschehen?

Ich höre gerne Podcasts und lese Nachrichten auf dem Handy.

Auf welchem Konzert waren Sie zuletzt?

Das ist leider schon viel zu lange her. Vor der Pandemie war ich zuletzt auf dem Deichbrand Festival.



Foto: Paul

Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler,
Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 10. Oktober, 7. November, 5. Dezember

Wo? Beim Strohhaus 20, 5. Stock, 20097 Hamburg

Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-211

Meldungen

Wichtige Tipps rund ums Mieten und Wohnen

(as) Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat einen neuen Ratgeber, „Mietkosten im Griff“, sowie Neuauflagen des „Mieter-Handbuchs“ und „Mieterlexikons“ veröffentlicht. Alle Ratgeber sind in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, und beim DMB online auf <https://shop.mieterbund.de> erhältlich. Das „Mieterlexikon“ kostet 16 Euro, das „Mieter-Handbuch“ 14,60 Euro und der Ratgeber „Mietkosten im Griff“ 16,90 Euro.

Von A wie Abflussverstopfung bis Z wie Zweitwohnsteuer – im „Mieterlexikon“ des DMB finden Mieterinnen und Mieter Antworten auf alle Fragen rund um ihr Mietverhältnis, übersichtlich und alphabetisch nach Stichworten sortiert. Die Ausgabe 2022/23 des Klassikers enthält aktuelle Gerichtsurteile und alle Änderungen im Mietrecht. Viele Einträge sind sehr umfangreich und nennen Beispiele aus der Praxis. So findet sich unter dem Stichwort „Mietminderung“ auf insgesamt acht Seiten nicht nur die allgemeine Rechtslage, gestützt auf BGH-Urteile. Anhand von konkreten Mietminderungen, die sich auf Urteile von Amtsgerichten, Landgerichten und dem BGH stützen, können Mieterinnen und Mieter ableiten, ob und in welcher Höhe der bei ihnen

eingetretene Mangel an der Mietsache eine Minderung rechtfertigen könnte.

Das bereits in der dritten Auflage erschienene „Mieter-Handbuch“ ist als Arbeitsbuch aufgebaut und bietet Mieterinnen und Mietern nicht nur Erläuterungen und praktischen Rat, sondern auch nützliche Vorlagen, Vertragsmuster, Checklisten und Musterabrechnungen. Themenbereiche, wie zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, werden umfangreich beschrieben, wobei auch die aktuelle Rechtslage erläutert wird. Betroffene Mieterinnen und Mieter werden über ihre Rechte aufgeklärt und bekommen Handlungsanweisungen, sollte es zu Problemen mit dem Vermieter kommen. Das Handbuch hat der DMB gemeinsam mit der Verbraucherzentrale veröffentlicht.

Auch der neue Ratgeber „Mietkosten im Griff“ ist ein gemeinsames Projekt des DMB und der Verbraucherzentrale. Das Buch gibt unter anderem Antworten auf die Fragen „Wie hoch darf meine Miete sein?“, „Welche Klauseln im Mietvertrag können teuer werden?“ und „Um wie viel darf die Miete bei einer energetischen Sanierung angehoben werden?“. Außerdem zeigt der neue Ratgeber anschaulich, wie die Ausgaben fürs Wohnen gedeckelt werden können.



Wussten Sie ...

... dass Beim Strohhause die Shopping-Revolution begann?

(sd) In der Straße Beim Strohhause ist nicht nur der Mieterverein zu Hamburg r.V. zu Hause (Foto). „Beim Strohhause begann die Revolution“, jubelte das *Hamburger Abendblatt*, als die Hamburger Konsumgenossenschaft Produktion dort am 30. August 1949 den ersten Supermarkt der Hansestadt eröffnete. Bei der „Pro“ bekam die Hausfrau alles, was das Herz begehrt. Die Kunden konnten moderne Einkaufswagen durch die Gänge schieben. Die Auswahl in den vollen Regalen war vier Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs für damalige Verhältnisse überwältigend: Obst, Gemüse, Mehl, Fleisch, Reis und Milch. Ihren Namen hat die Straße der Tatsache zu verdanken, dass sich dort im 17. und 18. Jahrhundert der Strohspeicher der Hamburger Kavallerie befand. An der Adresse Beim Strohhause 20 ist der Mieterverein zu Hamburg r.V. beheimatet, der mit 73.000 Mitgliedshaushalten der bei weitem größte Mieterverein der Hansestadt ist. „Wir müssen uns gegen Vermieterwillkür und gesundheitsschädliche Wohnverhältnisse zusammenschließen“, postulierte der Verein am 15. April 1890 bei seiner Gründung. Ein Motto, das bis heute nicht an Aktualität verloren hat.



Foto: Szameitat

hamburger bauhefte

Teehaus in den Wallanlagen

(vs) Das „Kleine Teehaus“ in den Großen Wallanlagen ist nicht nur ein echter Hingucker, sondern spiegelt auch ein Stück Architekturgeschichte wider. Ursprünglich 1963

anlässlich der Internationalen Gartenbauausstellung (IGA) nur für eine temporäre Nutzung vom Architekten Heinz Graaf errichtet, blieb es aber bis zur IGA 1973 stehen. Anschließend diente es als Seniorentreff und wurde bald unter Denkmalschutz gestellt. Zum Glück, denn das Gebäude mit seiner filigranen Stahlkonstruktion und Glasfassade symbolisiert nicht nur „Weltoffenheit“, wie der Herausgeber zutreffend bemerkt, sondern ist auch eines der im Stadtbild immer rarer wer-

enden architektonischen Relikte aus den 1960er-Jahren. Weil das Teehaus auf einem unbefestigten Untergrund aus Weltkriegs-Trümmern erbaut worden war, musste es mit großem Aufwand denkmalgerecht saniert und auf den Ursprungszustand zurückgeführt werden. Dafür hatte der Bund Mittel in Höhe von 3,8 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Nun erstrahlt der nach japanischem Vorbild entstandene und von störenden späteren Einbauten befreite Pavillon in neuem Glanz. Das fein herausgeputzte Teehaus erfreut nicht nur das Herz des Architekturkenner, sondern auch das Auge des entlang schlendernden Flaneurs.



Heino Grunert, Jörg Schilling, Christoph Schwarzkopf: Das Teehaus in den Wallanlagen, hamburger bauhefte 37, Schaff-Verlag, Hamburg 2021, 60 Seiten, 9 Euro

Energiekrise bedroht sozialen Frieden

Hamburgs Mietern droht ein harter Winter – Mieterbund fordert „Sofortmaßnahmen“

Von Volker Stahl

„Gas sparen – das Gebot der Stunde“, „Droht uns bald ein Strom-Blackout?“, „Millionen Mieter werden nicht zahlen können“ – die Schlagzeilen der Zeitungen werden in Anbetracht der Gaskrise vor dem langsam nahenden Winter immer drastischer. Im schlimmsten Fall der Fälle steht Hamburgs Mieterinnen und Mietern ein Horrorwinter bevor – mit zeitweiliger Abschaltung der Heizungen oder reduzierten Bezugszeiten für Warmwasser. So weit muss es nicht kommen. Unvermeidbar ist dagegen ein massiver Anstieg der Energiekosten.

Das letzte der drei oben genannten Zitate stammt übrigens vom Präsidenten des Deutschen Mieterbunds (DMB) Lukas Siebenkotten, der im Interview mit der Berliner Zeitung *Der Tagesspiegel* sagte, er rechne damit, „dass mindestens das untere Einkommensdrittel gefährdet ist, und das sind verdammt viele Menschen“. Man wisse zwar noch nicht, wie viel Gas Russland schicke und wie sich die Preise genau entwickelten, aber allein in Anbetracht der von der Ampelkoalition beschlossenen Gaspreismulage müssten Familien mit Mehrkosten von etwa 500 Euro pro Jahr rechnen – wohlgermerkt: zusätzlich zu den satten Erhöhungen der Versorgungsunternehmen! Ab dem 1. Oktober soll die Umlage – Stand jetzt: 2,419 Cent je Kilowattstunde – in die Tasche der Gasversorger fließen, um sie wegen des auf dem freien Markt teuer eingekauften Methangemischs vor der Pleite zu retten. Daraus ergeben sich für Verbraucher zusätzlich zu den ohnehin schon deutlich gestiegenen Preisen erhebliche Belastungen. Laut Berechnungen der Vergleichsportale *Check24* und *Verivox* muss ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden 576 Euro im Jahr zusätzlich zahlen.

Die Preisspirale dreht sich bei den Energiekosten so rasant wie nie zuvor in der Bundesrepublik. Dabei war der Anstieg der Kosten für Erdgas um rund zwei Drittel zu Beginn dieses Jahres erst der Anfang. Je knapper ein Gut ist, desto mehr muss dafür bezahlt werden. Das ist eine eiserne Regel der freien Marktwirtschaft, die auch für existenziell benötigte Güter wie Energieträger gilt. Deshalb rät die für die Verteilung des raren Guts zuständige Bundesnetzagentur seit Monaten zum Sparen (siehe *Tipps auch auf Seite 8*). Deren Chef Klaus Müller sagte in Anbetracht der im Hochsommer immer spärlicher fließenden Gasmengen aus Russland, dass Verbraucher rund 20 Prozent einsparen müssten. Vorher war „nur“ von 15 Prozent die Rede. Drehe die russische Administration den Gashahn komplett zu, herrsche bereits im Dezember eine extreme „Gasmanigellage“, warnte Müller. Dabei verbrauchen die rund 41 Millionen deutschen Haushalte nur etwa 30 Prozent des Erdgases, das meiste davon wird fürs Heizen und die Erzeugung warmen Wassers verwendet.

Auch wenn die Industrie der größte Gasverbraucher ist und Privathaushalte laut Gesetz bei der Versorgung mit Gas eigentlich priorisiert werden sollen, schloss Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) bereits im Juli nicht aus, dass es zu „Gas-Engpässen“ bei Mietern kommen könne: „Sollte die Gaslieferung aus Russland nicht wie vereinbart fortgeführt werden, kommen wir in eine kritische Lage.“ Auch das Statement des SPD-Fraktionschefs Dirk Kienscherf im *Hamburger Abendblatt* trägt nur teilweise zur Beruhigung der Endverbraucher bei: „Ausschließen kann man grundsätzlich wenig.

Aber Mieter haben bei uns oberste Priorität. Niemand muss befürchten, dass er frieren muss oder nur an zwei Stunden am Tag warm duschen kann. Aber wir müssen uns auch um die Industrie kümmern.“

„Hamburg spart Energie“

Mitte August beschloss der Senat in Erwartung der „drohenden Gasmanigellage“, so Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne), für den öffentlichen Sektor unter dem Titel „Hamburg spart Energie“ ein Maßnahmenpaket zur Umsetzung der EU-Vorgabe, mindestens 15 Prozent Gas gegenüber dem Durchschnittsverbräuchen von 2016 bis 2021 einzusparen. Eine Auswahl: die Reduzierung der Mindesttemperatur und der Beleuchtung in und an öffentlichen Gebäuden, Modernisierung der Heizungsanlagen, Verbot privat beschaffter Heizlüfter und Ventilatoren, Schließung von begrenzt benutzten Räumen. Klimaanlage dürfen Räume nur noch auf bis 26 Grad herunterkühlen, in Kühlschränken soll die Temperatur sieben Grad nicht unterschreiten, in Bädern wird das Level im Außenbereich von 28 auf 25 Grad abgesenkt, die Nutzung von Aufzügen soll eingeschränkt werden und die Alsterfontäne nicht mehr sprudeln. Der Senat ist zuversichtlich, dass die Vorgaben erfolgreich umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang verwies Kerstan darauf, dass die Stadt Hamburg in der zweiten Augustwoche im Vergleich zum Vorjahr schon 35 Prozent weniger Gas verbraucht habe sowie die Haushalte und das Kleingewerbe 16 Prozent. Es scheine so zu sein, dass viele den „Ernst der Lage“ begriffen hätten, sagte Kerstan. Zum 1. September trat darüber hinaus eine bundesweit gültige Verordnung zur Einsparung von Energie in Kraft.

Gas-Umlage, Ausruf der Alarmstufe – was kommt noch?

Seit der Ausrufung der Alarmstufe 2 des Gas-Notfallplans durch die Bundesregierung häuften sich die Hiobsbotschaften für Mieterinnen und Mieter. So schwor der Wohnungskonzern LEG seine Mieterschaft in Flensburg auf die „ernste Situation“ ein

und brachte in schönstem Neusprech einen „Wärmeverzicht“ ins Spiel. Dem *Handelsblatt* sagte der Vorsitzende von Deutschlands zweitgrößtem privaten Wohnungskonzern, Lars von Lackum, dass jetzt „Verzicht angesagt“ sei. Auch der häufig in die Schlagzeilen geratene börsennotierte Wohnungskonzern Vonovia kündigte an, durch nächtliches Abdrehen der Heizungen Gas sparen zu wollen. Derweil reüssierte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der „mehr als dramatischen Situation“ mit dem Vorschlag, die Raumtemperatur um zwei Grad zu senken. Vermieter sollten tagsüber nur noch 18 und nachts 16 Grad gewährleisten, auch die Bezugszeiten von Warmwasser sollten eingeschränkt werden. „Ich glaube, dass sehr viele Unternehmen das in der Tat machen würden“, meint GdW-Chef Axel Gedaschko und rief nach dem Staat, der „in dieser Notsituation“ seiner sozialen Verantwortung gerecht werden müsse. Gedaschkos Verband schlug staatliche Hilfsfonds vor, um die Betriebskosten zu begrenzen. Geschehe das nicht, sei der soziale Frieden in Deutschland massiv in Gefahr, warnte der GdW.

Derweil wird in Bremen, wo die Armutsquote auf 35 Prozent hochgeschwungen ist, sogar über die Wiedereinführung von Wärmestuben in Gebäuden mit gesicherter Energieversorgung diskutiert. Bremens Bürgermeister Andreas Bovenschulte (SPD) skizzierte dabei ein „Katastrophenschutz-Szenario“, das im Fall einer längeren Unterbrechung der Gaslieferung eintreten könnte. Bei der Vorstellung ploppen Bilder aus den 1920er-Jahren auf, als die Behörden in Anbetracht von Massenarbeitslosigkeit, Inflation und horrend teuren Lebensmitteln beheizte öffentliche Räume gegen den Erfrierungstod zur Verfügung gestellt hatten.

Schimmelgefahr droht

In dieser zugespitzten Situation gab auch Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Die Grünen) wohlfeile Tipps und rief dazu auf, „kürzer zu duschen“. Er praktiziere das bereits. Wie derartige Ratschläge beim unteren Viertel der Bevölkerung ankomm-

men, das über geringe Einkommen, kein Vermögen, minimale Rücklagen verfügt und das von der Hand in den Mund lebt, lässt sich erahnen. Fakt ist: Der Winter 2022 wird hart! Und für Mieterinnen und Mieter komme es im nächsten Jahr noch härter, prophezeit Lukas Siebenkotten: „2023 wird richtig schlimm. Dann kommen die Nachforderungen für 2022.“ Erst dann werden viele der 20 Millionen von der Gas-Versorgung abhängigen Mieter die horrenden Preise über die Betriebskostenabrechnung spüren.

Noch herrscht trügerische Ruhe. Doch spätestens in einem Jahr könnte auf Mieter und Eigentümer ein weiteres Problem hinzukommen, befürchtet Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Wenn Wohnungen oder einzelne Räume aus Kostengründen nicht mehr richtig beheizt werden, droht ein massiver Schimmelbefall, der mit unüberschaubaren Folgekosten einhergehen wird.“ Ein Horrorszenario wäre perfekt: Explodierende Energiekosten, ausgekühlte Wohnungen und Ausblühungen an Außenwänden.

Deutscher Mieterbund fordert „Sofortmaßnahmen“

Noch mehr Angst als vor Schimmel haben viele Mieterinnen und Mieter vor Obdachlosigkeit, weil sie durch die explodierenden Betriebskosten an den Rand ihrer wirtschaftlichen Belastbarkeit kommen könnten. „Wir sind sehr besorgt, dass viele Mieterinnen und Mieter in diesem Winter in kalten Wohnungen sitzen oder ihre Wohnungen verlieren könnten“, erklärte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten und empfahl „Sofortmaßnahmen“ zum Schutz seiner Klientel. Um Mietparteien vor drohender Obdachlosigkeit zu schützen, fordert der DMB ein Kündigungs moratorium, das sicherstellt, dass niemand gekündigt werden darf, der wegen stark gestiegener Heizkosten seine Nebenkostenabrechnung nicht fristgerecht bezahlen kann. Auch seien Strom- und Gassperren unbedingt zu verhindern, denn die sozialen und wirtschaftlichen Folgen von Energiesperren können für die Betroffenen „verheerend“ sein, warnt der Mieter-

bund. Deshalb müssten Energieschulden vermieden und -sperren verhindert werden. Energiesperren sollten für die Dauer der Gaskrise komplett ausgesetzt werden, empfiehlt der DMB und regt die Einrichtung staatlicher Hilfsprogramme an: „Mieterinnen und Mieter, die die hohen Energiekosten nicht mehr aus eigener Kraft zahlen können, brauchen zumindest für die Dauer der Energiekrise staatliche Unterstützung in Form von dauerhaften Heizkostenzuschüssen.“ Zudem müsse das Wohngeld reformiert werden und sich dessen Berechnung an den realen Kosten orientieren. In diesem Zusammenhang wies Harald Thomé, Referent für Sozialrecht in Wuppertal, in seinem Newsletter 29/2022 darauf hin, dass bereits nach der heutigen Rechtslage Menschen, die mit den Kosten einer Nachzahlung überfordert seien, in dem Monat, in dem diese fällig werde, einen Antrag auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch beim Jobcenter oder Grundsicherungsamt stellen könnten und unbedingt stellen sollten.

Sozialer Frieden ist in Gefahr

„Neben diesem Dreiklang zum sofortigen Schutz der Mieterinnen und Mieter vor den unmittelbar drohenden Folgen der Energiekrise ist eine langfristige faire Lastenverteilung dringend erforderlich. Dazu gehört neben der Forderung, dass nicht nur Mieterinnen und Mieter Energie einsparen müssen, auch, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer und die Industrie in die Pflicht genommen werden müssen“, erklärte Siebenkotten. Außerdem müsse die Bundesregierung sich endlich effektiv um die Begrenzung der Kaltmieten kümmern. „Denn steigen neben den Heiz- und Warmwasserkosten auch die Mieten unvermindert weiter, wird dies ganz sicher zum Kollaps für viele Mieterhaushalte und damit zu einer Gefährdung des sozialen Friedens in unserem Land führen“, warnt der Chef von Deutschlands größter Mieterorganisation. ■

Hinweis: Der Text gibt den Stand der Rechtslage bei Redaktionsschluss am 1. September 2022 wieder.

„Blühende“ Wohnlandschaften drohen

Tipps zum richtigen Heizen und zur Vermeidung von Schimmelbildung

(mzh) In Zeiten explodierender Energiepreise zählt jeder Euro, der nicht „verheizt“ wird. Es gilt die Faustregel, dass ein Grad weniger in der Wohnung eine Ersparnis von rund sechs Prozent Heizkosten erbringt. Jetzt im Herbst, wo die kalte und feuchte Jahreszeit vor uns liegt und die Heizungen langsam wieder aufgedreht werden, fragen viele Mieterinnen und Mieter: Wie heize ich richtig und wie vermeide ich Schimmelbildung? Das MJ gibt Tipps, wie Energiekosten gespart und gesundheitsschädliche Ausblühungen an den Wänden verhindert werden können.

Während des „Wohnens“ wird ständig Wasser in die Raumluft abgegeben. Die Mengen sind unterschiedlich und zum Teil beeindruckend hoch (siehe Tabelle). Ein Beispiel: 3,5 Liter Wasser befinden sich in der Luft einer 80 Quadratmeter großen Wohnung bei 25 Grad Celsius und 75 Prozent relativer Luftfeuchte. An einem einzigen Tag gibt ein Dreipersonenhaushalt durchschnittlich neun bis elf Liter Wasser an die Raumluft ab. Das geschieht meist unbemerkt, denn diese Feuchte ist kaum zu spüren. Früher tropfte an kalten Wintertagen das Kondenswasser bei der Einfachverglasung von den Scheiben herunter. Heute kondensiert die Luftfeuchte

Wasserabgabe in die Raumluft (in Gramm):



- **Blumen**
250 pro Tag
- **Eine Person, je nach Aktivität**
20 bis 300 pro Stunde
- **Wäschetrocknen**
bis 1.500 pro Tag
- **Küche: Kochen, Backen**
800 bis 3.000 pro Tag
- **Waschmaschine, Spülmaschine, Trockner**
bis 150 je Nutzung
- **Vollbad, Dusche**
1.000 bis 1.500 je Bad

Tabelle: Hans-Jürgen Krückemeier

So heizen und lüften Sie richtig

Im Winterhalbjahr sollte die relative Luftfeuchte auf maximal 50 bis 60 Prozent begrenzt werden. Einige Tipps zum Erreichen des optimalen Wohnklimas und zur Schimmelvermeidung:

- Die Wände müssen ausreichend warm sein! Nachts und auch bei Abwesenheit die Heizung nur reduzieren, aber nicht voll abstellen. Die Wände dürfen nicht auskühlen. Möbel fünf bis zehn Zentimeter entfernt von Außenwänden aufstellen.
- Schlafzimmer tagsüber mit beheizen (18 Grad Celsius), nachts Kipplüftung oder Verbindung zur Wohnung herstellen. Nach dem Aufstehen gut durchlüften. Das vertreibt die Feuchtigkeit, die sich über Nacht in der Luft, an den Möbeln, in Tapeten, am Putz von Wänden und an der Zimmerdecke angereichert hat.
- Unmittelbar im Anschluss an das Duschen, Baden, Kochen oder Fußbodenwischen stoßlüften. Das heißt: Fenster des betreffenden Raums öffnen, Türen schließen! So gelangt die feuchte Luft am schnellsten nach draußen und nicht in andere, kühlere Räume, in denen sie sich besonders an den Außenwänden niederschlägt. Luft zieht immer vom Warmen zum Kalten und vom Feuchten zum Trockenen. Deshalb sollte man bereits beim Kochen oder Duschen die Raumtüren geschlossen halten. Bäder ohne Fenster sind immer problematisch. Deshalb das Lüftergitter regelmäßig reinigen. Die Tür benötigt eine Zuluft-Öffnung oder genügend Bodenabstand. Nasse Sachen sollten im fensterlosen Bad nur ausnahmsweise getrocknet werden.
- Fensterbänke nicht zustellen. Hygrometer (verfügbar in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor) zur Messung der Luftfeuchtigkeit verwenden. Bei den Möbeln einen Luftspalt zur (Außen-)Wand freihalten. An Bildern kleine Abstandshalter für die Hinterlüftung anbringen. Bei Wandpaneelen durch Auflattung Hinterlüftung ermöglichen. Unbedingt auf Kunststoff- und Isoliertapeten verzichten.
- Es gilt: Je kälter die Außenluft ist, desto niedriger sollte die Raumluftfeuchtigkeit sein. Bei Temperaturen unter 5 Grad Celsius ist in älteren, ungedämmten Gebäuden häufig eine Raumluftfeuchtigkeit unter 50 Prozent notwendig, um Schimmelpilzbildung an den ausgekühlten Außenwänden zu vermeiden.
- Luftbefeuchter und Hydrokulturen möglichst gar nicht verwenden. Blumentopferde mit einem Zentimeter Feinsandschicht abdecken.
- Vorsicht auch beim Lüften in den Sommermonaten! An kalten Bauteilen kann die Luftfeuchte kondensieren („schwitzende“ Kaltwasserleitungen). Keller im Sommer möglichst wenig und nur in kühlen Morgenstunden lüften. Falsches sommerliches Lüften ist eine häufige Ursache für „feuchte Keller“!

bevorzugt an kalten Stellen an den Wänden – oft ohne bemerkt zu werden.

In der Luft befindet sich stets Wasser in Form von Dampf. Umgangssprachlich versteht man unter Wasserdampf meist die sichtbaren Dampfschwaden, Nebel, Wolken oder die feinen Wassertröpfchen, die beim Wasserkochen zu beobachten sind. Im naturwissenschaftlich-technischen Sinn ist Wasserdampf gasförmiges Wasser, das in diesem Zustand unsichtbar ist wie Luft. Bei der Angabe einer Luftfeuchte ist immer dieses Wasser im gasförmigen Zustand gemeint. Die absolute Luftfeuchte gibt an, wie viel Gramm Wasser in Form von Wasserdampf in einem Kubikmeter Luft enthalten sind. Die relative Luftfeuchte gibt an, wie viel Prozent der bei einer bestimmten Temperatur höchstens möglichen Wassermenge in der Luft enthalten sind.

Die relative Luftfeuchte ist für die Bildung von Schimmelpilzen maßgebend. Ein Kubikmeter Luft mit der Temperatur 25 Grad Celsius kann maximal 23 Gramm Wasserdampf enthalten. Enthält ein Kubikmeter dieser Luft tatsächlich diese Menge, so sind dies 100 Prozent. Man sagt: „Die relative Luftfeuchte beträgt 100 Prozent.“ Enthält die Luft nur 11,5 Gramm Wasser – dies sind 50 Prozent der maximalen Menge –, sagt man: Die relative Luftfeuchte beträgt 50 Prozent. Um Schimmelbildung zu verhindern, ist eine möglichst niedrige, gesundheitlich unbedenkliche relative Luftfeuchte anzustreben.

Interview: Marielle Eifler, stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg „Ruhe bewahren!“



Foto: MzH

Das Gas ist knapp und teuer, auch Strom kostet immer mehr. Der Winter droht für viele Mieterinnen und Mieter ungemütlich zu werden. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Marielle Eifler über die Energiekrise.

Haben sich schon viele besorgte Mieterinnen und Mieter bei Ihnen gemeldet, die Angst haben, den Winter in unbeheizten Wohnungen verbringen zu müssen?

Ja, solche Anfragen haben wir. Ein Teil der Mitglieder macht sich Sorgen darum, dass es gar keine Brennstoffe mehr gibt und deswegen die Heizungen ausfallen. Andere fürchten, mit hohen Nachzahlungen belastet zu werden, wenn sie im Winter ihre Wohnungen angemessen beheizen. Und das sind ja nicht die einzigen Kosten, die steigen. Durch die Inflation wird alles teurer, und viele Menschen wissen jetzt schon nicht mehr, wie sie ihre laufenden Kosten decken können. Dazu kommen die Sorgen wegen des Klimawandels, des Kriegs in der Ukraine und nicht zuletzt wegen Corona.

Was ist Ihr vordringlichster Rat?

Ruhe bewahren! Die Sorge um die Zukunft darf uns nicht die Lebensqualität kosten. Wer bewusst mit den vorhandenen Ressourcen umgeht, verhält sich richtig. Niemand sollte sich wegen seines Dusch- oder Heizverhaltens verrückt machen.

Einige Großvermieter planen bereits, die Gasheizungen nachts zu drosseln. Müssen Mieter das hinnehmen?

Auf keinen Fall, wenn das zu Schimmel und Feuchtigkeit in den Wohnungen führt. Im Übrigen kommt es auf den Einzelfall an, den energetischen Zustand des Gebäudes, die Situation der Bewohner. Es ist ja nicht so, dass es nicht längst die Nachtabsenkung auf 18 Grad in Mehrfamilienhäusern gibt. Aber weder darf diese zu früh am Abend beginnen noch zu niedrig ausfallen. Bis 23 Uhr und ab 5 Uhr muss die Wohnung wieder auf die vertraglich geschuldeten 20 Grad erwärmt werden können. Auch dieser Wert sollte vom Vermieter nicht ohne Weiteres unterschritten werden dürfen.

Und was ist, wenn ein privater Vermieter das Warmwasser abstellt oder die Heizung herunterfährt?

Dann besteht ein Mangel an der Mietsache, der nicht hinzunehmen ist. Die Mieter haben das Recht, notfalls gerichtlich die Versorgung mit Wärme und Warmwasser durchzusetzen. Das ist eine Auseinandersetzung, auf die Mieter natürlich gerne verzichten würden. Von daher hoffe ich, dass sich alle Vermieter an ihre gesetzliche Pflicht zur Gewährleistung einer zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Wohnung halten. Streit hierum brauchen wir wirklich nicht.

Ist in solchen Fällen die Minderung der Miete rechtlich möglich?

Ja. In welcher Höhe, entscheidet sich nach der jeweiligen Temperatur in der Wohnung oder danach, wie viele Stunden das Warmwasser nicht zur Verfügung steht. Das bedeutet: Mieter haben die Aufgabe, die Temperatur zu messen und das Ergebnis zu dokumentieren. Man geht hier immer von der Temperatur in der Mitte des Raums, einen Meter über dem Boden, aus.

Einige Vermieter erhöhen vorsorglich die Betriebskostenvorauszahlungen. Muss der Mieter einer Erhöhung zustimmen?

Nein. Das Gesetz sieht Anpassungen der Vorauszahlungen nur nach einer Abrechnung vor. Es dürfte in vielen Fällen vernünftig sein, die Anpassung zu akzeptieren. Doch was ist, wenn mich die höhere Miete schon überfordert? Hier muss ich mich an eine öffentliche Stelle wenden, um Hilfe zu bekommen.

Falls Mietparteien die hohen Preissteigerungen bei den Betriebskosten nicht stemmen können – darf der Vermieter kündigen?

Nicht ohne Weiteres. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist geknüpft an Bedingungen, die bei Nachzahlungen aus Betriebskosten nicht erfüllt sind.

Was sollten Mieter bei Strom- oder Gassperren tun?

Zu Sperren darf es nicht kommen. Hier muss sich die Politik überlegen, wie sie die Voraussetzungen, unter denen Versorger eine Sperre vornehmen dürfen, anpasst. Mieter, die ihre Rechnungen nicht mehr zahlen können, müssen Hilfe bekommen. Wichtig ist, dass sich die betroffenen Mieter auch melden. Nicht selten kommt es zur Sperre, weil der Mieter die Briefe der Versorger nicht öffnet, sich nicht kümmert.

Was muss der Gesetzgeber in der zu erwartenden zuspitzten Situation zum Schutz der Mieterinnen und Mieter unternehmen?

Hier erwarte ich, dass Mieter, die in finanzielle Not geraten, Hilfe bekommen. Das muss so laufen wie während der Corona-Zeit, als Mieter sich in Notlagen an das Jobcenter wenden konnten.

... und was hält der Mieterverein von staatlichen Hilfsprogrammen?

Ohne solche werden wir nicht durch diese Krise kommen. Sie sollten allerdings mit Augenmaß aufgelegt werden und diejenigen erreichen, die wirklich Hilfe brauchen. Das ist ja nicht bei allen Hilfsprogrammen gleichermaßen der Fall.

Hat der Mieterverein weitere politische Forderungen?

Die Mieter dürfen nicht die einzigen bleiben, die Einschränkungen unterworfen werden. Den größten Einspareffekt haben Maßnahmen an der Anlagentechnik, die durch die Vermieter umgesetzt werden müssen. Wenn hier ein Vermieter nicht alles tut, um Brennstoff zu sparen und die Verteilung der Wärme ohne Verluste zu gewährleisten, muss er einen angemessenen Teil der Heizkosten selbst tragen.



Stadtteil-Rundgang (22)

Reihenhausweltmeister am Stadtrand

Mit Richard Ebert durch Langenhorn



Stadtteil-Experte Richard Ebert kennt sich aus in Langenhorn.

Von Sabine Deh

Keine Frage – Langenhorn zählt nicht unbedingt zu den „hippsten“ Stadtteilen Hamburgs. Die zahlreichen Grünflächen und schmucken Reihenaussiedlungen ziehen eher Familien und eine etwas ältere Klientel an. Im Süden und Osten markiert der Raakmoorgraben die Trennlinie zu Hummelsbüttel und Fuhlsbüttel, im Nordwesten grenzt der Stadtteil an Schleswig-Holstein. „Langenhorn ist ganz schön groß“, bringt es Richard Ebert trocken auf den Punkt.

Unser Stadtteilführer ist gebürtiger Eifeler und seiner „neuen“ Heimat sichtlich zugetan. Die Liebe führte ihn in den 1960er-Jahren nach Hamburg. Als jungen Familienvater zog es den heute 76-Jährigen an den Stadtrand nach Langenhorn, weil sich hier die erste Gesamtschule der Stadt befand und er eine günstige Einlieger-Mietwohnung fand. Beruflich war der begeisterte Hobbymusiker in der Werbebranche tätig. In seinem kleinen Verlag veröffentlicht er unter anderem das Stadtteilmagazin *Langenhorner Rundschau*.

Dorfteich war Viehtränke

Als Treffpunkt haben wir das „Weinhaus am Stadtrand“ in der Tangstedter Landstraße vereinbart. Angesichts der einladenden Terrasse beschließen wir zunächst bei einem Milchkaffee eine kurze Lagebesprechung abzuhalten. Ebert ist perfekt vorbereitet und verteilt Mappen mit den wichtigsten Infos zu unserem Rundgang. Bekleidet mit roter Regenjacke, Latzhose und festen Schuhen

ist er auch auf mögliche Wetterkapriolen vorbereitet. Los geht's.

Startpunkt ist der Franz-Röttel-Park gleich gegenüber. Während wir die Grünanlage in Richtung Langenhorner Markt durchstreifen, kommen wir an einer kleinen Herde bunter Kühe vorbei. „Die Holzskulpturen sollen Kinder zum Klettern animieren, außerdem an die frühere Bedeutung des Dorfteichs als Viehtränke erinnern“, klärt Ebert uns auf. Auf der Tangstedter Landstraße laufen wir entlang in Richtung Krohnstieg. Beim Anblick einer Ladenzeile müssen wir etwas schmunzeln. Innerhalb weniger Meter passieren wir „Handarbeiten Kaiser – Wolle, Patchwork, Sticken“, ein Versiche-



Im Franz-Röttel-Park „weiden“ bunte Kühe.

rungsbüro und einen Dönerladen, bevor wir vor dem Bürgerhaus Langenhorn kurz stehen bleiben. „Das Bürgerhaus hat seinen Namen nicht verdient“, findet Ebert. Außer dem Angebot der Arbeiterwohlfahrt gebe es dort so gut wie kein Programm mehr. Selbst die Volkshochschule, die in fast jedem Hamburger Stadtteil präsent ist, hat in Langenhorn keine Dependance mehr.

Bürgerhaus ohne Angebote für Bürger

Am Ring 3, in Höhe der U-Bahnstation Langenhorner Markt, macht unser Begleiter uns darauf aufmerksam, dass sich hier die eigentliche Keimzelle des Stadtteils befindet. Von der Vergangen-

heit, den alten Bauernhäusern, Ackerflächen und Weiden, die Langenhorn bis Ende des 19. Jahrhunderts geprägt haben, ist nichts mehr zu sehen. Stattdessen blicken wir auf das Gebäudeensemble am Langenhorner Markt, eine der vielen Bausünden aus den 1980er-Jahren. Im Inneren des Einkaufszentrums, wo es viele Leerstände gibt, haben die Architekten mithilfe illuminierten Brunnen versucht, eine einladende Atmosphäre zu schaffen. „Bei ihren Planungen haben sie allerdings nicht an Fahrstühle für Rollifahrer oder Familien mit Kinderwagen gedacht“, bemängelt unser Stadtteilführer. Ein Versäumnis, das später korrigiert werden musste.

Wir entfernen uns aus dem verkehrsreichen Viertel rund um den Langenhorner Markt und laufen durch ein paar ruhige Wohnstraßen. Richard Ebert führt uns zu dem hübsch begrünten Dobenplatz, auf dem die Anlieger im Sommer im Schatten der Kastanienbäume Feste feiern. Wir befinden uns mitten in der Siedlung Siemershöh. Die 250 roten Backsteinhäuser zwischen den Straßen Beim Schäferhof, Willersweg und Moorreye wurden in den 1920er-Jahren im Auftrag von Edmund Siemers, dem wohlhabenden Spross einer hanseatischen Kaufmanns- und Reederfamilie, für den gehobenen Mittelstand gebaut. Als Vorbild diente die Idee der damals modernen „Gartenstadt“. Heute befinden sich die unter Denkmalschutz stehenden Häuser in Privatbesitz.

Preiswert wohnen in Schumachers Siedlung

Viele Langenhorner wohnen bereits seit den 1960er-Jahren im Stadtteil. Nach und nach wurden auf der „grünen Wiese“ rund 12.000 neue Mietwohnungen gebaut. Dichter besiedelt wird Langenhorn jedoch schon vor hundert Jahren. Kurz nach dem Ersten Weltkrieg entstand zwischen den Straßen Hohe Liedt und Wördenmoorweg unter der Leitung des gleichnamigen Baumeisters die Fritz-Schumacher-Siedlung. Mit 660 Reihen- und Doppelhäusern galt die Anlage als eines der innovativsten Wohn- und



Die Schwarzwald-Siedlung wurde 1939 für leitende Angestellte der in Langenhorn ansässigen Waffenindustrie gebaut.

Siedlungskonzepte seiner Zeit. Preiswertes Wohnen, das den Mietern die Möglichkeit der Selbstversorgung bot. Die Mieter sind heute Mitglieder einer Genossenschaft, die 1989 mit dem Ziel der „Selbstverwaltung“ gegründet wurde.

Über die sogenannten „Dungwege“ entfernen wir uns von der Hauptstraße und spazieren auf schmalen Pfaden im Gänsemarsch durch Schumachers Siedlung. In den hinteren Gärten erfreuen wir uns am Anblick von pickenden Hühnern und Beeten, die eine reiche Ernte versprechen. „Obst und Gemüse wurden von Mitgliedern der Mietergenossenschaft früher auf einer Börse zum Tausch angeboten“, erklärt uns Ebert. Heute nutzt das Eiscafé Jacobs das alte Raiffeisenhaus in der Straße Immenhöven.

Für junge Familien attraktiv

In den vergangenen Jahren wurde der Stadtteil auch für junge Familien zunehmend attraktiver. Ein Eigenheim können sich viele angesichts horrender Immobilienpreise nicht leisten. In Langenhorn ist die Miete für Hamburger Verhältnisse vergleichsweise günstig. Mit etwas Glück ergattern Mieter sogar eines der schnuckeligen Reihenhäuser, für die der Stadtteil so berühmt ist. „Langenhorn gilt als inoffizieller Weltmeister der Reihenhaussiedlungen“, bemerkt Richard Ebert schmunzelnd, bevor wir uns einem ernsteren Thema widmen.

„Günstige neue Mietwohnungen im Stadtteil sind wichtig“, stellt Richard Ebert klar. Dass der Bezirk Hamburg-Nord aber mit Unterstützung des Senats gegen den Willen zahlreicher Anwohner mitten im Landschaftsschutzgebiet Diekmoor einen Neubau plant, geht vielen Langenhornern gegen den Strich. Für den Bau von 700 neuen Wohnungen, zwischen Foorthkamp und Neubergerweg, müssen große Naturflächen und ein Kleingartenverein weichen. Offensichtlich klammheimlich hat der Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung im nicht öffentlichen Teil seiner

Sitzung am 30. Juni 2022



Der Stadtteil Langenhorn gilt als inoffizieller Reihenhauseweltmeister.

das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. „Ein Skandal“, findet unser Begleiter.

Brauner „Schwarzwald“ in Hamburg Nord

In der Essener Straße besichtigen wir die unter Denkmalschutz stehende „Schwarzwaldsiedlung“. Auch diese Entstehungsgeschichte hat ein „Geschmäcke“. Die Hanseatischen Kettenwerke und die



Helmut Schmidts Privathaus. In der Kellerbar diskutierten Politiker aus aller Welt.

Deutsche Messapparate GmbH stellten in ihren Langenhorner Werken im Zweiten Weltkrieg Munitionshülsen und Zeitzündler her. Ab Anfang der 1940er-Jahre mussten auch Zwangsarbeiter aus dem KZ Neuen-gamme für die kriegswichtigen Unternehmen schuften. Zum Einsatz bei der Produktion des Waffenzubehörs wurden Arbeitskräfte der Firma Junghans aus dem Schwarzwald verpflichtet. Die Facharbeiter, die leitenden Angestellten und Werksmeister aus dem Süden sollten sich in Langenhorn heimisch fühlen. Weiß getünchte, schmucke Einfamilien- und Reihenhäuser mit Fachwerk, Holzgiebel und urigen Fensterläden: So stellte man sich den Schwarzwald vor. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahm das städtische Wohnungsunternehmen Neue Heimat die Siedlung. 1984 wurde das historische Ensemble an ein privates Unternehmen verkauft.

Im Süden grenzt Langenhorn an den Flughafen Fuhlsbüttel. Wir machen einen Abstecher zur „Fotografenbrücke“, wo „Planespotter“ an klaren Tagen einen guten Blick auf startende und landende Flugzeuge haben. Romantisch wirkt das Ganze nicht. Trotzdem haben Liebende an dem hohen Maschendrahtzaun als Zeichen ihrer Zuneigung kleine Schlösser befestigt. Der Zaun gibt auch den Blick frei auf Einzelhäuser in den Straßen Kniep und Holtkoppel. „Hier in der Umgebung gewinnt der Verein Fluglärmschutz Hamburg e.V. viele seiner Mitglieder“, verrät unser gut informierter Begleiter, der auch Vorsitzender der Geschichts- und Zukunftswerkstatt Langenhorn ist.

Mit Helmut Schmidt im Auto zu SPD-Parteitag

Für einen Abstecher zur Steinplatte, die in der Straße Käkenhof den zehnten Längengrad (Meridian) markiert, bleibt keine Zeit mehr. Auf das private Wohnhaus von Helmut und Loki Schmidt wollen wir aber unbedingt noch einen Blick werfen. Als leidenschaftlicher „Sozi“ hat Richard Ebert früher hin und wieder eine Fahrgemeinschaft mit dem 2015 verstorbenen Alt-Kanzler gegründet. Gemeinsam sind die Genossen mit dem Auto zu SPD-Parteitagen gefahren. Nicht selten endeten diese Ausflüge im Neubergerweg 80, bei Kaffee und Zigaretten im Wohnzimmer der Schmidts. Der Rauch der Menthol-Zigaretten hat sich längst verzogen. Geblieben ist ein Pflaumenbaum vor der Haustür, dessen Äste jetzt im Spätsommer voller Früchte hängen, und der Blick auf ein bescheidenes Doppelhaus, in dem sich heute die Helmut und Loki Schmidt-Stiftung und ein Museum befinden. ■



Langenhorn in Zahlen

Einwohner: 46.142
 Fläche: 13,8 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 33,6%
 Wohnungen: 22.457
 Sozialwohnungen: 2.035
 Personen pro Haushalt: 1,9
 Ø Wohnungsgröße: 76 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 12,71 Euro/m²
 (Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

„Taskforce Flächenkonversion, bitte übernehmen!“

Von Reinhard Schwarz

Tausende suchen verzweifelt eine Wohnung, während zugleich riesige Büroflächen leer stehen. Ein Unding, meinen viele. Laut einer Mitteilung des NDR waren im Jahr 2021 rund 600.000 Quadratmeter Büroraum ungenutzt. Rein rechnerisch könnten daraus 10.000 Wohnungen entstehen, geht man von einer Durchschnittsgröße von 60 Quadratmetern aus.

Genau diese Summe an Neubauwohnungen hat sich der rot-grüne Senat als Ziel gesetzt, die jährlich zu erreichen sei. Diese Richtgröße wurde allerdings 2021 verfehlt.

Wohnen angesiedelt werden könnte. Probleme gebe es beim Baurecht, etwa wenn in einem Gebiet nur Gewerbe zulässig sei. Dann müsse das Baurecht entsprechend geändert werden.

„Konversionsflächen identifizieren“

Beim Immobilienverband IVD Region Nord e.V., der Interessenvertretung der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger, stehe man der Umnutzung von Büroflächen grundsätzlich positiv gegenüber, so Michael Kapitza, kaufmännischer Leiter des Verbands. Die Perspektiven scheinen überwältigend zu sein: So könnten „alleine durch Umnutzung von Büroflächen

und wohl auch nicht billig. So mussten 900 Bäder samt Toiletten neu eingebaut werden, ebenso neue Aufzüge, Treppenhäuser und Balkone. Der Vorteil trotz des nicht geringen Aufwands: Bei einem Abriss und Neubau wäre die Klimabilanz erheblich schlechter gewesen als beim Umbau.

In den Phoenix-Werken wohnen jetzt Studenten

Auch in Hamburg gibt es ein Beispiel einer gelungenen Umwandlung eines Geschäftsgebäudes in ein Appartementhaus. So wurde das ehemalige Hauptgebäude der Phoenix-Werke für Studierende umgebaut. Die Zimmer sind allerdings nicht gerade günstig für die nicht unbedingt betuchte Klientel, die Mieten liegen

Im vergangenen Jahr wurden nur 7.461 Wohnungen fertiggestellt, rund 2.500 weniger als geplant. Die Vorstellung, leer stehende Büros in Wohnungen umzuwandeln, klingt verlockend und vielversprechend, zumal das Gebäude bereits vorhanden ist und ein Grundstück nicht erst noch gesucht und aufbereitet werden muss. Doch der Teufel steckt im Detail.

So gebe es offene Fragen und einige Probleme bei der Konversion, also der Umwandlung von Büros in Wohnungen, erläutert Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Was wir brauchen, ist ein Masterplan Flächenkonversion. Wie beim Bündnis für das Wohnen, bei dem Bauflächen identifiziert werden, sollten sich Mitarbeiter in den Bezirken damit befassen, potenzielle Konversionsflächen zu identifizieren.“ Mit dieser Aufgabe könne eine „Taskforce“ betraut werden, die bei der Behörde für Stadtentwicklung und

in Berlin etwa 235.000 neue Wohnungen im innerstädtischen Bereich entstehen“. Allerdings sieht Kapitza auch die Politik in der Pflicht: „Das geht jedoch nur, wenn das Planungsrecht und die Bauordnungen der Länder auch auf den Umbau des Gebäudebestandes ausgerichtet und vereinfacht werden.“ Aktuell sei die „öffentliche Hand gefordert, hier den rechtlichen Rahmen zu schaffen, der eine Umwidmung ermöglicht“.

Faktor Klimabilanz

Dass eine Konversion von Büros möglich ist, zeigt das Beispiel Düsseldorf, wo das frühere Thyssen Trade Center in ein Wohnhaus umgewandelt wurde, wie die Obdachlosenzeitung *Hinz & Kunzt* berichtete. Thyssen hatte das Gebäude 2011 aufgegeben und verkauft, rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche standen plötzlich leer. Als der neue Eigentümer keine Büromieter fand, wurde das Gebäude schließlich zu einem Wohnhaus umgemodelt. Das war nicht ganz einfach

laut *Hinz & Kunzt* inklusive Nebenkosten zwischen 380 und 900 Euro.

Auch in der Politik wird das Thema diskutiert. So hat die Hamburger CDU in ihrem Innenstadtkonzept die Umwandlung von Büro- in Wohnraum angesprochen: „Die Krisen im Gewerbe- und Bürosegment, die die Hamburger Innenstadt voll erfasst haben, sind auch eine Chance. So sollten in Frage kommende Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden.“ Hierfür soll ein entsprechender Förderfonds aufgelegt werden, fordern die Christdemokraten: „Voraussetzung dafür sind Umwidmungen entsprechender Flächen.“ Gerade ältere und nach heutigen Standards unattraktive Büroräume seien „von Leerstand bedroht und bieten Potenziale für Umnutzungen“.

Auch in der SPD-geführten Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist das Thema auf der Agenda, verdeutlicht Presse-

sprecher Daniel Posselt: „Umwandlungspotenziale werden projektbezogen geprüft und, wo möglich, aktiv gefördert.“ Doch so einfach geht es offenbar nicht. Abgesehen vom Baurecht vor Ort müssten die „Vorschriften zum Schall- und Immissionsschutz, Brandschutz und zur Energieeffizienz“ beachtet werden, dämpft der Behördensprecher hoffnungsfrohe Erwartungen. So gelte „die Umwandlung von gewerblich genutzten Immobilien in Wohnungen bislang als eher aufwendig und kostenintensiv“. Die Umnutzung von Bürogebäuden böte deshalb „keine schnelle Lösung für die Schaffung von zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen“. Im Klartext: gute Idee, aber in der Umsetzung aufwendig und recht teuer.

IFB fördert Umwandlung

Doch ganz so düster sieht es dann doch wieder nicht aus, lässt Posselt neue Hoffnun-

„Beispielsweise hätten in dem Hanse-Merkur-Bau am Dammtor rund 400 Wohneinheiten errichtet werden können, wenn die Stadt es gewollt hätte“, sagte der damalige Mietervereinschef Eckard Pahlke.

40.000 Wohnungen sind zweckentfremdet

Eine weitere Chance, zusätzliche Büroflächen dem Wohnungsmarkt zuzuführen, sieht der aktuelle Vorsitzende Dr. Rolf Bosse: „Ein gesondertes Problem stellen die Erdgeschosswohnungen derjenigen Gründerzeitbauten in zentraler Lage dar, die derzeit etwa von Kanzleien, Agenturen oder Ärzten genutzt werden. In Hamburg gehen wir von 40.000 Wohnungen aus, die dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden müssten.“ Hier müssten bestehende Genehmigungen geprüft und ungenehmigte Zweckentfremdungen

Herausforderung Homeoffice

Zurückhaltend zum Thema Fehlbelegung äußert sich auch Kapitza vom Immobilienverband Nord: „Unseres Erachtens muss zunächst geprüft werden, inwieweit es sich um eine tatsächliche Fehlbelegung handelt. Hier hat die Freie und Hansestadt Hamburg schon 1971 durch das Wohnraumschutzgesetz der Wohnraumzweckentfremdung einen Riegel vorgeschoben und geht auch den unerlaubten Zweckentfremdungen nach.“ Durch das coronabedingte Homeoffice verschwimme aktuell die Grenze zwischen Wohnen und Arbeiten. „Aber es ist klar geregelt, dass bei jeder Wohnung in der auch gearbeitet wird, der überwiegende Teil zum Wohnen genutzt werden muss.“ Er sehe aber die Gefahr, dass „durch die Umwidmung dringend benötigte Dienstleister nicht mehr oder nur noch mit erheblichem Aufwand erreichbar sind“.

zu vermieten

gen sprießen, denn es gibt Geld vom Staat, zumindest theoretisch: „Die Hamburger Wohnraumförderung verfügt zudem seit vielen Jahren über mehrere Möglichkeiten der Förderung der Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum. Damit wird der Bau bezahlbaren Wohnraums auch in derartigen Gebäuden ermöglicht.“ Finanzielle Unterstützung nach dem 1. und 2. Förderweg gebe es bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Und das bedeutet? Posselt: „Damit verbunden sind 30-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen des jeweiligen Förderwegs.“

Büroleerstand ist allerdings kein neues Phänomen. Schon vor rund 30 Jahren entzündete sich der Unmut über ungenutzte Gewerbeflächen am sogenannten Millertorhochhaus am Eingang zur Reeperbahn. Damals forderte der Mieterverein zu Hamburg, Bürobauten nur noch zu genehmigen, wenn auch Wohnraum geschaffen werde.

beseitigt werden, betont Bosse: „Da sind die Bezirksämter gefragt, ihre Fachstellen für den Wohnraumschutz personell zu verstärken.“

Andreas Breitner vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen äußert sich skeptisch zu dieser Forderung: Man müsse sich den konkreten Einzelfall anschauen. „Die Zulässigkeit solcher Nutzungen in Wohngebäuden wird nach der Definition der Baugebiete in der Baunutzungsverordnung geregelt.“ CDU-Fraktionschef Dennis Thering sieht hier einen Interessenkonflikt, denn: „Wir haben in Hamburg nicht nur ein Defizit an Wohnungen, sondern in manchen Stadtteilen auch ein viel zu geringes Angebot an Kinder- und Fachärzten.“ Nötig wäre eine ausreichende Versorgung mit Arztpraxen in allen Stadtteilen. „Dafür stehen wir der Schaffung von Ärztehäusern positiv gegenüber, die das Angebot bündeln und an anderer Stelle auch Raum für Wohnungen schaffen.“



Höhere Rendite mit Büros

(rs) Der Büromarkt boomt, gerade in Hamburg. Dennoch stehen gewerbliche Flächen leer. Laut der Halbjahresbilanz 2022 des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate befindet sich der Büroleerstand in Hamburg mit 559.000 Quadratmetern ungenutzter Fläche „im langjährigen Vergleich auf einem Tiefstwert“. Der Leerstand verteilt sich aber ungleichmäßig im Stadtgebiet. Während Büros im Zentrum stark nachgefragt würden, seien jene in Randlagen weniger begehrt. Warum der Büroneubau boomt und der Wohnungsbau hinterher hinkt, verdeutlichen die Zahlen für Büromieten, die der Immobiliendienstleister CBRE in einer Analyse nennt: „Dennoch blieb die Spitzenmiete 2021 stabil bei 32,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, während die Durchschnittsmiete um fünf Prozent auf 18,52 Euro anstieg.“ Im Klartext: Büros werfen mit drastisch höheren Gewerbemieten eine wesentlich höhere Rendite ab als Wohnungen.

Immer dem grünen Streifen nach

Im neuen Sportzentrum Hoheluft hat der Eimsbütteler Turnverband (ETV) seine erste Kindertagesstätte eröffnet

Von Anna Salewski

Grün für Kita, Orange für Kletterwelt und Bouldern, weiß für Hockey – bunte Linien führen die Besucher des Sportzentrums Hoheluft an den gewünschten Ort. „So hat sich das der Architekt gedacht. Aber ich habe bisher nur Kinder die Linien entlang laufen sehen“, erzählt Friederike van der Laan, Leiterin der Kommunikation beim ETV, schmunzelnd. Schick sehen die Streifen auf dem Boden und den Wänden aus grauem Sichtbeton dennoch aus. Mit dem Neubau bietet der Eimsbütteler Turnverband den Bewohnern des „Dreiländerecks“ Hoheluft-Lokstedt-Eppendorf eine moderne Sport- und Begegnungsstätte sowie eine gut ausgestattete Bewegungskita für 120 Kinder an.

Friederike van der Laan ist seit sieben Jahren beim ETV und hat den Neubau des zweiten großen Zentrums von Hamburgs größtem Breitensportverein mit 16.600 Mitgliedern von Anfang an begleitet. „In der Bundesstraße sind wir an unsere Kapazitätsgrenze gestoßen und mussten uns vergrößern“, erklärt sie. Eine passende Fläche in der Stadt zu finden, sei praktisch unmöglich gewesen und dazu unbezahlbar. Deshalb habe man sich entschlossen, ein Grundstück zu nehmen, das sich bereits im Besitz des Vereins befand und dieses zu optimieren und zu verdichten. Am Lokstedter Steindamm hatte der ETV seit vielen Jahren Tennis und Fußball angeboten. Die Anlage und der Nachkriegsflachbau für die Umkleiden waren in die Jahre gekommen und entsprach den Bedürfnissen der Nutzer nicht mehr. Weil in den angrenzenden Stadtteilen viele neue Siedlungen gebaut wurden, entstand mit den neu zugezogenen

Bewohnern – darunter viele Familien – zudem Bedarf für weitere Sportangebote. Schnell war auch klar, dass der fünfgeschossige Neubau eine Kita beheimaten sollte. Natürlich mit einem Fokus auf Bewegung.

Die ersten Bagger rollten im November 2019 an. Aktuell laufen noch letzte Arbeiten an den Außenanlagen, wo ein Kleinfeld für Fußball und Tennisplätze entstehen. Voraussichtlich Ende Oktober wird der zweite und letzte Bauabschnitt abgeschlossen sein.

Als erstes zog im Oktober 2021 die Kita mit Platz für vier Krippengruppen und einen offenen Elementarbereich auf insgesamt 380 Quadratmetern in den Neubau. Mitten in der Corona Pandemie. „Es gab viele Kinder, die ohne Gruppenerfahrung kamen wegen Corona, denn vieles hat ja gar nicht stattgefunden. Manche Kinder kannten nur Mama und Papa“, erzählt Silke Scharnberg, die Leiterin der ETV-Kita Hoheluft.

Es gab viel nachzuholen, vor allem auch an Bewegung. Dafür haben die Kleinen in dem Sportzentrum so viele Möglichkeiten, wie wohl in keiner anderen Kindertagesstätte der Stadt. Die Kita verfügt über einen eigenen Bewegungsraum sowie einen Außenbereich mit Spielplatz und nutzt unter anderem die Sporthalle des Zentrums. Besonders die Kletterwelt, das Highlight des Neubaus, ist beliebt bei den Kids.

Sie verfügt über einen Klettergar-

ten mit Hängebrücke, Röhrenrutsche und Tunneln, zwei Trampoline und eine große Schnitzelgrube. Kinder ab vier Jahren und Erwachsene können sich hier auf drei Ebenen mit über 200 Quadratmetern an Kletterwänden zum Bouldern austoben. „Das ist etwas, worauf wir stolz sind“, sagt van der Laan. „Jeder Erwachsene mit dem ich drin war, hat leuchtende Augen bekommen.“ Auch Nicht-Mitglieder können die Kletterwelt nutzen und zum Beispiel für Kindergeburtstage buchen. Vermietet wird auch an Schulen und andere Kitas.

Das Sportzentrum versteht sich als sozialer Treffpunkt und setzt auf Angebote für alle Bewohner der umliegenden Stadtteile. „Das Gebiet hier ist sehr eng besiedelt und es ist eine schöne Option für die Bewohner, sich hier aufzuhalten“, sagt van der Laan. Neben den vielen Sportangeboten und dem modernen Fitnessstudio steht den Besuchern auch eine Gastronomie mit großem Außenbereich zur Verfügung. ■

Friederike van der Laan (links) und Silke Scharnberg fühlen sich wohl in dem modernen Neubau am Lokstedter Steindamm. Foto: Salewski



Das Sportzentrum Hoheluft bietet auf insgesamt 7.800 Quadratmetern Sportangebote für alle Generationen an. Foto: Stegemann

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (9)

Alte Grenzsteine

Hamburg und Altona waren einst selbstständige Städte, die eine wenige Fuß breite Grenzlinie trennte. Diese führte vom Altonaer Fischmarkt bis zum Eimsbütteler Marktplatz. Doch auch an anderen Orten in der Hansestadt gab es Setzlinge, in den Boden eingelassene Steine oder Stelen, die die Hamburger Grenze markierten. Von ehemals 1.000 in Hamburg vorhandenen Grenzsteinen sind heute nur noch rund 240, laut anderen Quellen 270, nachweisbar.

Von Volker Stahl

Die steinernen Dokumente aus der Vergangenheit legen Zeugnis ab von der Vielfalt und vom Wandel territorialer Gliederungen in früheren Jahrhunderten. Sie geben beispielsweise Kunde aus der Zeit, als das Herrschaftsgebiet Dänemarks und später Preußens an Hamburger Gebiete anschloss. Zuletzt veränderte das Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 die Grenzverläufe, als neben Altona, Wandsbek und weiteren Städten und Gemeinden auch Lokstedt an Hamburg angeschlossen wurde.

Entlang der Grenze zwischen Hamburg und Altona ließ der dänische König, zu dessen Herrschaftsbereich „Hamburgs kleine Schwester“ damals gehörte, im Jahr 1607 durch die Angehörigen der Altonaer Grenzkommission Pfähle aus Holz setzen. Nachdem das Material morsch geworden war, wurden an den entsprechenden Stellen von 1856 bis 1900 Steine aus Granit gesetzt – und getreu dem Alphabet mit den Buchstaben A bis V versehen.

Am Altonaer Fischmarkt stand der erste, mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Stein, am Pinnaßberg folgte Stein B. Weitere der insgesamt 21 Steine befanden sich hier: Thadenstraße (F), Beim Grünen Jäger (G+H), Schanzenstraße (J), Schulterblatt (K+L), Eimsbütteler Chaussee (M). Der letzte Stein (V) lag in der Kieler Straße nah am Eimsbütteler Marktplatz, wo Altona, Hamburg und Pinneberg aneinandergrenzten.

Seit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 wurden die Steine meist in das Straßenpflaster eingelassen, weil sie den damals rasant wachsenden Straßenverkehr nicht mehr behindern sollten. Doch die alten, aus dem Boden ragenden Grenzmarkierungen bereiteten noch 50 Jahre später Probleme. So ist einem Polizeiprotokoll von 1921 zu entnehmen, dass ein Stein von einem Pferdegespann aus seiner Verankerung gerissen worden war. Der verantwortliche Kutscher soll seinem Namen dabei alle „Ehre“ gemacht haben. Er hieß Blau ...

Eine Nachbildung des Steins wurde 2006 am historischen Ort am Eimsbüttler Marktplatz aufgestellt. Darauf ist „HP/C7/1783/No1“ zu lesen. Die Initialen „HP“ stehen für das Herrschaftsgebiet Pinneberg. Und mit „C7“ ist nicht etwa Christiano Ronaldo gemeint, sondern der dänische König „Christian VII.“, der von 1766 bis 1808 auch Herzog von Schleswig und Holstein war. Gesetzt wurde der Stein 1783 als Nummer 1 von 25 Exemplaren, die die „Herrschaft Pinneberg“ als Abgrenzung gegen die Besitztümer seiner Nachbarn legen ließ.



Grenzstein in der Brigittenstraße, St. Pauli. Foto: stahlpress

Wer mehr über die alte Grenze zwischen Hamburg und Altona erfahren möchte, dem sei ein Besuch des St. Pauli-Archivs in der Paul-Roosen-Straße 30 empfohlen, wo dessen Leiterin Gunhild Ohl-Hinz auf Nachfrage eine Mappe mit Presseartikeln, historischen Fotos, Buch-Kopien und alten Stadtplänen aus dem Regal zieht. Ein Zeitungsschnipsel berichtet von der Rettung der alten Grenzsäule an der Reeperbahn 170. Das Kunstwerk aus Gusseisen ist der erhaltene Pfeiler des Nobistors, eines von sechs früheren Stadttoren. Seit 1848 steht die 1844 errichtete Säule am heutigen Ort. 2013 wurde sie vom Denkmalverein für 17.000 Euro restauriert. Seitdem erstrahlt der auf ihr eingravierte lateinische Spruch „Nobis bene, nemini male“ (Uns Gutes, niemandem Schlechtes) in neuem Glanz.

Wer von der Reeperbahn aus auf die Säule schaut, erblickt nicht nur eine in den Bürgersteig eingefügte Platte, deren eingravierte Rille auf den alten Grenzverlauf zwischen Altona und Hamburg verweist, sondern auch einen schmalen Gang, an dessen Ende heute Damen im „Paradies Point of Sex“ um Kundschaft buhlen. Früher führte dieser über die Simon-von-Utrecht-Straße bis zur Paul-Roosen-Straße, wo sich der ehemalige Gang zwischen den Häusern mit den Nummern 3 und 5 noch erahnen lässt. Auf dem Bürgersteig erinnert ein mit den Buchstaben A und H verzierter Stein an die alte Grenze.

Eine weitere Reminiszenz befindet sich vis-à-vis an einem auf der Altonaer Straßenseite gelegenen Haus, an dessen vor kurzem sanierter Fassade ein preußischer Soldat mit einer Pickelhaube zu sehen ist: Nach dem Sieg der preußisch-österreichischen Allianz gegen Dänemark 1864 und dem „Bruderkrieg“ von 1866 mit dem einstigen Bündnispartner Österreich war Altona im Jahr 1867 preußisch geworden. Daraufhin versahen die Stadtoberen den Grenzgang streckenweise mit einer Palisade, um Schmuggel zwischen Hamburg und Altona zu verhindern. Außerdem durfte er nicht bebaut werden, weil er als Kontrollgang diente. Doch immer wieder stolperten die Grenzwächter über Unrat, wie Beschwerden dokumentieren. Bisweilen verlief die Grenze sogar mitten durch die Häuser, was Skurrilitäten zur Folge hatte. So errichtete ein Hundebesitzer, durch dessen Eigentum die Grenze verlief, die Hütte für sein Tier auf preußischem Gebiet. Der Grund: Hamburg erhob deutlich höhere Hundesteuern als das preußische Altona.



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel.

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



1 Heizkosten: Änderung des Verteilerschlüssels ist rechtzeitig anzukündigen

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18. November 2021, 924 C 232/21

Die Vermieterin hatte die Heizkosten über viele Jahre nach demselben Umlageschlüssel verteilt. Die Gesamtheizkosten wurden zu je 50 Prozent nach dem individuellen Verbrauch sowie nach der Wohnfläche verteilt. Die Heizkostenabrechnung aus dem Jahr 2019 wies nunmehr für die Mieterin überraschenderweise einen anderen Umlageschlüssel aus. Die Vermieterin verteilte die Heizkosten nunmehr zu 70 Prozent nach dem individuellen Verbrauch und zu 30 Prozent nach der Wohnfläche.

Hintergrund der Umstellung des Verteilerschlüssels war eine Umrüstung auf elektronische Heizkostenverteiler, die eine genauere verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglichen. Die Nachzahlung der Mieterin fiel aufgrund der Änderung des Verteilerschlüssels um gut 100 Euro höher aus. Die Mieterin widersprach der Heizkostenabrechnung, leistete jedoch die Nachzahlung in vollständiger Höhe. Nachdem der Vermieter die Heizkostenabrechnung nicht korrigieren wollte, reichte die Mieterin Klage ein.

Das Gericht gab der Mieterin recht. Die Vermieterin war nicht zu einer Umstellung des Verteilerschlüssels für das Jahr 2019 berechtigt. Die Vorgaben für eine Änderung des Umlageschlüssels lassen sich der Heizkostenverordnung entnehmen. Etwaige abweichende mietvertragliche Regelungen sind unwirksam. Laut Heizkostenverordnung kann der Gebäudeeigentümer für künftige Abrechnungszeiträume den Abrechnungsmaßstab durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern. Eine derartige Erklärung hat die Vermieterin gegenüber der Mieterin jedoch nicht abgegeben. Es war für die Mieterin lediglich aufgrund des Austauschs der Messeinrichtungen nicht erkennbar, welcher Verteilerschlüssel ab wann gelten sollten.

Die Vermieterin musste der Mieterin den zu viel gezahlten Nachzahlungsbetrag zurückzahlen. Die Mieterin hatte ihr Recht auf Rückzahlung der überzahlten Summe auch nicht durch rügelose Nachzahlung des geforderten Betrags verloren. Der Begleichung einer Rechnung kann nur ausnahmsweise ein Schuldanerkenntnis entnommen werden. Erforderlich ist neben der Zahlung zugleich das Hinzutreten besonderer Umstände, die darauf schließen lassen, dass der Zahlende zugleich das

Bestehen der Schuld gegen sich gelten lassen möchte. Dies war hier nicht der Fall.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

2 Mieterhöhung: Wohnlagenkriterien

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 13. August 2021, 46 C 288/20

Eine Mieterin wehrte sich gegen eine Mieterhöhung, die mit dem Hamburger Mietenspiegel begründet worden war. Sie wies insbesondere auf eine leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung sowie Lagenachteile hin. Sie erklärte sich daher nur mit einer Miete, die unterhalb des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels liegt, einverstanden. Das Mietshaus befindet sich in dem zentral gelegenen und sehr beliebten Stadtteil Eimsbüttel, hier in der Rellinger Straße. Das Gericht teilte die Auffassung der Mieterin hinsichtlich der Lagenachteile nicht. Eine überdurchschnittliche Belastung durch Verkehrslärm oder Schadstoffe konnte bei einem Ortstermin nicht festgestellt werden. Im Inneren der Wohnung konnte bei geschlossenen Fenstern kein Verkehrslärm wahrgenommen werden. Verkehrsgeräusche waren vielmehr als Rauschen zu hören, jedoch nicht so laut, dass sie etwa ein Gespräch stören würden.

Das Hamburger Wohnlagenverzeichnis ordnete der Wohnlage einen sogenannten Wohnlagenkennwert von -6,030 zu, der als leicht unterdurchschnittlich anzusehen ist. Der Median für Wohnungen in normaler Wohnlage lag bei -5,865. Die Einordnung einer Wohnung in das Wohnlagenverzeichnis erfolgt jedoch nicht mit mathematischer Genauigkeit, sondern bietet lediglich eine grobe Orientierung und steht der Überprüfung im Einzelfall offen. Das Gericht verwies insoweit ausdrücklich auf den folgenden Hinweis zum Wohnlagenverzeichnis: „Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine grobe Orientierung geben. Sie muss durch die in der jeweiligen Fassung des Mietenspiegels genannten Lagequalitäten in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden.“

Nach Ansicht des Gerichts sind die maßgeblichen, der Einordnung zugrunde liegenden Wertungskriterien die Bebauungs- und Einwohnerdichte, die Stockwerkzahl, der Grünflächenanteil im Umfeld sowie die Lärmbelastung. Die ersten beiden Kriterien bestimmen den Wohnlagenwert zur Hälfte, während die Lärm-situation und Verkehrsbelastung der Wohnung, auf die sich die

Mieterin insbesondere berufen hatte, lediglich mit fünf Prozent ins Gewicht fallen.

Der Wohnlage stellte das Gericht eine leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung gegenüber. Es wurde hierbei berücksichtigt, dass die Küche lediglich über eine sehr einfache Ausstattung mit einem Herd mit vier Platten sowie einem Spültisch verfügt. Das Badezimmer ist ebenfalls einfacher Ausstattung. Die Wohnung ist mit einem Linoleumboden ausgelegt und es finden sich in den Wohnräumen über Putz laufende Rohre. Da das Gericht die Lage der Wohnung als leicht überdurchschnittlich bewertete, wurden die Ausstattung und Beschaffenheitsnachteile der Wohnung im Ergebnis ausgeglichen. Hieran ändert auch das auf der Rückfassade angebrachte Wärmeverbundsystem nichts. Dies ist nach Ansicht des Gerichts nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, da eine Wärmedämmung mittlerweile als baualterstypisch anzusehen sei.

Die Vermieterin konnte daher den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds im Hamburger Mietenspiegel als Quadratmetermiete von der Mieterin fordern.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

3 Mietminderung aufgrund Baulärms vom Nachbargrundstück statthaft

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25. Januar 2022, 919 C 93/19

Die Parteien stritten über die Berechtigung einer Mietminderung wegen des von einem Nachbargrundstück herrührenden Baulärms. Es wurde in dem Zeitrahmen Januar 2016 bis einschließlich August 2018 das unmittelbar angrenzende Grundstück der ehemaligen Wäscherei bebaut. Hierbei kam es zu Lärmbelästigungen, die seitens der Mietparteien durch Lärmprotokolle dokumentiert wurden. Die Mieter behaupteten, dass sie in ihrer Wohnung erheblichem Lärm, Staub und Geruchsimmissionen ausgesetzt waren. Sie waren daher der Auffassung, die Miete sei um durchschnittlich 20 Prozent der Bruttowarmmiete zu mindern, zahlten jedoch zunächst die Miete in vollständiger Höhe weiter. Die Vermieterin widersprach einer Mietminderung, weshalb die Mieter auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete klagten. Nach Ansicht des Gerichts hatten die Mieter ein Minderungsrecht. Die vereinbarte Miete ist kraft Gesetzes gemindert, wenn ein erheblicher Mangel zur Zeit der Überlassung an den Mieter vorliegt oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Die wesentlichen Voraussetzungen einer Mietminderung sind zum einen, dass die Mietsache in ihrem Gebrauch beeinträchtigt ist und zum anderen, dass der Vermieter die Immissionen, die diese Gebrauchsbeeinträchtigung verursachen, nicht entschädigungslos hinnehmen muss.

Es wurden hier erhebliche und ausdauernde Bauarbeiten in großem Umfang durchgeführt. Es kamen diverse Maschinen, Fahrzeuge und Baugeräte zum Einsatz. Dies fand in unmittelbarer Nähe der Wohnung der Mieter statt. Das zu bebauende Grundstück grenzt unmittelbar an die Mietwohnung an und der als Zuwegung zur Baustelle dienende Bereich befand sich direkt neben der Wohnung der Mieter. In der Konsequenz mussten die Wohnungsfenster häufig geschlossen werden und teilweise vibrierten die Möbel der Mieter durch die einwirkenden Kräfte. Die Beeinträchtigungen wurden durch mehrere Zeugen bestätigt. Außerdem lagen detaillierte Störungsprotokolle vor.

Der Vermieterin stand insoweit ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gegen die Nachbareigentümerin zu. Das Gericht hielt die nachgewiesenen Beeinträchtigungen für wesentlich. Es handelte sich nicht nur um bloße sozialadäquate Belästigungen, sondern vielmehr um körperliches Unbehagen hervorrufende und deshalb wesentliche Beeinträchtigungen. Hierbei war zu berücksichtigen, dass die Immissionen in dem relevanten Zeitrahmen nach Überzeugung des Gerichts von hoher Intensität und Dauer waren, sowie dass das beeinträchtigte

Grundstück zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese Nutzungsform ist besonders anfällig und schutzbedürftig, weil die Mieter ihren Wohnraum als ihren persönlichen Rückzugs- und Ruheort nutzen. Diese Funktion ist durch das Bauvorhaben der Nachbareigentümerin erheblich beeinträchtigt worden. Das Gericht hat in diesem Zusammenhang zwar berücksichtigt, dass es sich bei der Schaffung von Wohnraum um eine grundsätzlich begrüßenswerte Maßnahme handele. Es dürfte nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht außer Acht bleiben, dass durch diese Schaffung von Wohnraum in erheblichem Maß der bestehende umliegende Wohnraum beeinträchtigt worden sei und dem Bauvorhaben somit kein grundsätzlicher Vorrang zukommen könne. Der Vermieterin stand deshalb ein angemessener Ausgleichsanspruch gegenüber der Nachbareigentümerin zu, da die von dem Bauvorhaben ausgehenden Einwirkungen die ortsübliche Nutzung des Grundstücks über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt haben.

Der Vermieter kann sich somit nicht grundsätzlich gegenüber dem Wohnungsmieter darauf berufen, dass er keine Ausgleichsansprüche gegenüber dem Verursacher hat. Das Gericht war nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass die Lärmbelästigungen zu einer Mietminderung in Höhe von 20 Prozent der Bruttowarmmiete geführt haben. Die Mieter hatten daher einen Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Miete für den Zeitraum der stattgefundenen Bauarbeiten.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

4 Undichte Fenster können zur Mietminderung berechtigen

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 28. April 2022, 650 C 137/21

Nachdem der Mieter einer Hamburger Wohnung festgestellt hat, dass sowohl die Fenster als auch die Balkontür seiner Wohnung undicht sind, zeigte er den Mangel gegenüber seinem Vermieter an. Der Vermieter behob die Mängel nicht, weshalb der Mieter eine Mietminderung in Höhe von 15 Prozent der Bruttowarmmiete in Abzug brachte. Der Vermieter kündigte nach einiger Zeit außerordentlich unter Berufung auf einen vermeintlichen Mietrückstand des Mieters. Da der Mieter nicht auszog, reichte der Vermieter eine Räumungsklage bei Gericht ein. Dieses sah die Klage als nicht begründet an, da ein kündigungsrelevanter Rückstand von dem Vermieter nicht dargelegt werden konnte.

Das Gericht ging insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass sämtliche Fenster sowie die Balkontür der Wohnung undicht seien und es empfindlich ziehe, von einem erheblichen Mangel aus, der den Mieter zu einer Minderung von zumindest zehn Prozent der Bruttowarmmiete berechtige. Die Kündigung war vor diesem Hintergrund unwirksam, da zum Zeitpunkt der Kündigung kein Rückstand von zwei Monatsmieten bestand.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

5 Mieter muss Bleibelastung des Trinkwassers nicht hinnehmen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 11. Februar 2022, 49 C 187/21

Nachdem die Wohnungsmieter eine erhöhte Bleibelastung des Trinkwassers vermuteten, reichten sie Wasserproben bei Hamburg Wasser zur Überprüfung ein. Das Wasser stammte von den Entnahmestellen sowohl des Badezimmers als auch der Küche. Die Wasserproben ergaben eine Bleibelastung von 0,02 Milligramm pro Liter bei einem nach der Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Grenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter. Die Mieter forderten den Vermieter daraufhin zur Mangelbehebung auf. Der Vermieter wurde nicht tätig, da er selbst von einer niedrigeren Bleibelastung ausging.

Eine erneut von den Mietern bei Hamburg Wasser eingereichte Wasserprobe bestätigte jedoch das erste Ergebnis. Die Mieter klagten deshalb auf Beseitigung der Bleibelastung. Das Gericht sah die Klage als begründet an. Der Vermieter sei verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diese während der Mietzeit zu erhalten. Es sind von den Mietern mehrfach Messergebnisse von Hamburg Wasser vorgelegt worden, die jeweils auch Bleibelastungen oberhalb des seit dem 1. Dezember 2013 zulässigen Grenzwerts beinhalten. Dies ließ laut Amtsgericht Hamburg den zwingenden Rückschluss auf eine entsprechende Bleibelastung zu. Der Vermieter ist seiner gesetzlichen Verpflichtung, einer Mängelanzeige nachzugehen, nicht nachgekommen. Es war zwar zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen, dass der Mietvertrag bereits im Jahr 2006 geschlossen worden war und der damalige Grenzwert bei 0,025 Milligramm pro Liter gelegen hatte. Diesen Wert hatten die Wasserproben nicht überschritten. Es ergab sich allerdings auch schon aus der im Jahr 2006 bestehenden Fassung der Trinkwasserverordnung, dass nach der damaligen Anlage ein Bleigrenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter ab dem 1. Dezember 2013 gelten sollte. Es war daher bereits bei Mietvertragsabschluss eine gesetzliche Verpflichtung zur Reduktion der Bleibelastung bis zum 1. Dezember 2013 gegeben. Der Vermieter wurde mithin verurteilt, den Mangel in Form der Bleibelastung des Trinkwassers beheben zu lassen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dennis Bandow

6 Mängelbehebung ist schriftlich anzukündigen

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 21. Oktober 2021, 822 C 1/21

Eine Vermieterin verlangte von ihrer Mieterin den Ausgleich vermeintlicher Zahlungsrückstände, nachdem die Mieterin zuvor eine Mietminderung geltend gemacht hatte. Die Mieterin hatte der Vermieterin defekte Fenster und einen erheblichen Feuchtigkeitseinfall in ihrer Wohnung angezeigt. Es war unter anderem das Dach des Anbaus der Wohnung, in dem sich das Wohnzimmer der Mieterin befindet, undicht. Bei Regenfällen kam es daher zu großflächigen Durchfeuchtungen. Die Vermieterin gewährte der Mieterin daher zunächst eine Mietminderung von 20 Prozent der Bruttowarmmiete bis zur endgültigen Schadensbeseitigung. Es folgte ein Fensteraustausch. Die Fensterlaibungen wiesen jedoch weiterhin Mängel auf und auch das Dach des Anbaus blieb weiterhin undicht. Die Vermieterin behauptete, dass die Mieterin sich nicht auf eine Mietminderung berufen könne, da sie ihrer Mitwirkungspflicht, sich mit der Vermieterin zwecks Terminabsprache und Mängelbeseitigung in Kontakt zu setzen, nicht nachgekommen sei. Die Mieterin war der Ansicht, dass die Miete weiterhin um 20 Prozent gemindert sei, da die Mängel nicht vollständig behoben seien.

Das Gericht sah ein Minderungsrecht als gegeben an.

Die Vermieterin hatte der Mieterin bezüglich der bekannten Schäden eine Mietminderung in Höhe von 20 Prozent der Bruttowarmmiete zugestanden. Das Angebot hatte die Mieterin spätestens durch die Überweisung der vereinbarungsgemäß geminderten Miete angenommen. Hieran müsse sich die Vermieterin festhalten lassen, obwohl sie die Minderung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht gewährt hat. Durch diesen Zusatz verwahrt sie sich nur gegen die Deutung ihres Verhaltens. Die Klausel bedeutet keinen die Rückforderung oder einseitige Abänderung des vereinbarten Minderungsbetrags rechtfertigenden Vorbehalt. Eine nur aus Kulanz getroffene Vereinbarung kann ebenfalls verbindlich sein. Inwieweit die Parteien durch eine Kulanzregelung ein rechtsgeschäftliches Schuldverhältnis mit Rechtsbindungswillen begründen wollten, hängt davon ab, wie sich das Verhalten der Beteiligten bei Würdigung aller Umstände nach Treu und Glauben

mit Rücksicht auf die Verkehrssitte einem objektiven Betrachter darstellt. Wenn derjenige, der dem anderen Teil etwas gewährt, selbst ein rechtliches oder wirtschaftliches Interesse daran hat, spricht dies in der Regel für seinen Rechtsbindungswillen. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte sich erkennbar auf die Zusage verlässt. Es konnte hiernach im vorliegenden Fall ein Rechtsbindungswille der Parteien nicht zweifelhaft sein.

Die Mängel waren in erheblichem Umfang noch nicht beseitigt worden. Die Mieterin konnte die Miete daher weiterhin aufgrund der getroffenen Vereinbarung um 20 Prozent mindern. Die Vermieterin hat es in der Hand, der Minderung dadurch die Grundlage zu entziehen, dass sie die Wohnungsmängel endgültig beseitigt. Eine Mietminderung war auch nicht dadurch ausgeschlossen, weil die Mieterin treuwidrig die Mängelbeseitigung verhindert hätte. Der Umstand allein, dass die Vermieterin die Mieterin telefonisch nicht erreichte und die Mieterin eine Rückrufbitte unbeantwortet ließ, stellt kein treuwidriges Verhalten dar. Es hätte der Vermieterin obliegen, die Mängelbeseitigung durchzuführen und hierfür der Mieterin gegebenenfalls schriftlich mit entsprechender Vorankündigung Termine aufzugeben.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

7 Mietpreisbremsen-Ausnahme Vormiete

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18. Juni 2021, 410a C 202/20

Ein Wohnungsmieter stritt sich mit seiner Vermieterin über die Höhe der vertraglich geschuldeten Miete und eine eventuelle Verpflichtung der Vermieterin zur Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete. Das Mietverhältnis bestand seit November 2018. Im Jahr 2020 rügte der Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und verlangte die Rücküberweisung der nach seiner Auffassung überzahlten Mietbeträge. Der Mieter verwies die Vermieterin zudem auf ihre Auskunftspflicht. Die Vermieterin verweigerte eine Mietreduzierung und erteilte auch die erbetenen Auskünfte über die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen nicht.

Der Mieter hatte mit seiner Klage im Ergebnis keinen Erfolg.

Zwischen den Parteien war die Einordnung der Mietwohnung in den Hamburger Mietenspiegel unstrittig. Hiernach lag die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb der vertraglich vereinbarten Miete. Es ist jedoch die Vereinbarung einer Miete in Höhe der von dem vorherigen Mieter zuletzt geschuldeten Miete zulässig. Es handelt sich insoweit um eine Ausnahme von der sogenannten Mietpreisbremse. Bei der Ermittlung der Vormiete bleiben die Mieterhöhungen unberücksichtigt, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind. Da die vertraglich vereinbarte Miete hier im Wesentlichen der Vormiete entsprach, führte die Rüge des Mieters nicht zu einer Mietreduzierung.

Da die Vermieterin die verlangte Auskunft über die Vormiete nicht erteilt hatte, war der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der zu hohen Miete falsch berechnet und eingeklagt worden. Durch die Auskunftserteilung im Prozess wird deutlich, dass die Klage von Anfang an unbegründet war. Die Klage war daher auf eine Kostenfeststellungsklage umzustellen. Die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten waren dem Mieter von der Vermieterin zu ersetzen. Die Kosten des Verfahrens waren als Schaden ersatzfähig, denn: Hätte die Vermieterin die Auskunft über die Vormiete rechtzeitig erteilt, hätte der Mieter die Klage nicht erhoben und es wären keine Verfahrenskosten angefallen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer	PLZ, Wohnort
--------------------	--------------

Datum, Unterschrift 1. Mitglied	Datum, Unterschrift 2. Mitglied
---------------------------------	---------------------------------

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

Kreditinstitut (Name)	BIC
-----------------------	-----

DE									
IBAN									

Datum, Ort und Unterschrift

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer	PLZ, Wohnort
--------------------	--------------

Datum, Unterschrift 1. Mitglied	Datum, Unterschrift 2. Mitglied
---------------------------------	---------------------------------

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

Kreditinstitut (Name)	BIC
-----------------------	-----

DE									
IBAN									

Datum, Ort und Unterschrift



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 73.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

In Hamburg sind laut Kraftfahrtbundesamt derzeit 813.347 Personenkraftwagen (Pkw) zugelassen. In den vergangenen zehn Jahren ist ihre Anzahl kontinuierlich gestiegen. Der zunehmende rollende, aber auch der stehende Verkehr stellt Hamburg vor große Herausforderungen. Glücklicherweise, wer einen privaten Stellplatz anmieten konnte?



Die Fälle

1. Abweichende Nutzung

Der Nutzer eines Stellplatzes in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt dort einen nicht fahrbereiten Pkw ab – ein „Bastlerprojekt“. Die Eigentümergeinschaft verlangt gerichtlich die Beseitigung.

2. Winterdienst

Der Mieter eines Stellplatzes nahm den Vermieter wegen nicht durchgeführter Schnee- und Eisbeseitigung in Anspruch. Nach seiner Auffassung hätte der Vermieter im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht Winterdienstleistungen erbringen müssen.

3. Kündigung durch den Vermieter

Die Mieter einer Wohnung hatten in einem anderen Gebäude der Wohnanlage einen Stellplatz angemietet. Dieser wurde vom Vermieter gekündigt. Die Mieter traten dem entgegen mit dem Argument, die Mietverträge über die Wohnung und den Stellplatz seien einheitlich zu betrachten; der Stellplatz könne nicht separat gekündigt werden.

4. Elektromobilität

Die Mieter einer im selben Gebäude gelegenen Wohnung haben auch einen Tiefgaragenstellplatz angemietet. Nun möchten sie eine sogenannte Wallbox zum Laden eines Elektroautos installieren und wenden sich

unter Berufung auf die Regelung des § 554 BGB an den Vermieter wegen einer Genehmigung. Der Vermieter lehnt dies unter Hinweis auf die schwachen Elektroleitungen der Garage ab und droht, den Garagenvertrag zu kündigen, sollten die Mieter an ihrem Vorhaben festhalten.

Die Urteile

Zu 1: Das Landgericht Hamburg (4.3.2009 – 318 S 93/08) sah in dem Abstellen des fahruntüchtigen Pkw eine nicht vom Gebrauchsrecht umfasste Nutzung und verurteilte den Nutzer zur Beseitigung. Ein Kfz-Stellplatz diene zum vorübergehenden Abstellen eines im Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugs, nicht aber zur dauerhaften – hier: jahrelangen – Lagerung eines abgemeldeten und nicht fahrtüchtigen Autos. Anders als bei Motorrädern, Oldtimern oder Cabriolets, die häufig nicht ganzjährig, sondern nur zeitweise angemeldet sind, sei hier nicht von einem Fall des üblichen und vorübergehenden Abstellens auszugehen. In diesem Zusammenhang stellte das Gericht zudem klar, dass nach seiner Auffassung auch andere Gegenstände nicht auf einem Stellplatz gelagert werden dürften.

Zu 2: Das Oberlandesgericht Düsseldorf (19.5.2008 – 24 U 161/07) kam zu dem Ergebnis, dass der Mieter eines Pkw-Stellplatzes grundsätzlich keinen Anspruch auf einen Winterdienst durch den Vermieter habe. Zwar müsse es dem Benutzer eines Stellplatzes grundsätzlich möglich sein, sein Fahrzeug gefahrlos zu verlassen und

es auch wieder zu erreichen. Dem habe der beklagte Vermieter indes dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass er dem Kläger und den anderen Mietern der Stellplätze als Zuwegung und Abstellfläche eine ordnungsgemäß asphaltierte Fläche zur Verfügung gestellt habe.

Zu 3: Der Bundesgerichtshof (12.10.2011 – VIII ZR 251/10) bestätigte die Kündigung des Vermieters. Von einem einheitlichen Vertrag sei nur auszugehen, wenn sich Stellplatz und Wohnung in engem räumlichen Zusammenhang befänden und die Kündigungsfristen gleichliefen. Denn bei zwei separaten Verträgen über Wohnung und Stellplatz bestehe die Vermutung, dass es sich um selbständige Verträge handle. Diese Vermutung müsse von demjenigen, der sich auf einen Zusammenhang berufe, widerlegt werden.

Zu 4: Dieser Fall ist noch nicht von einem Gericht entschieden worden. Da der Vermieter ohne Angabe von Gründen einen Stellplatzvertrag kündigen kann, ist der im Gesetz geregelte Anspruch des Mieters auf Duldung einer Ladestation faktisch nicht durchsetzbar. Allenfalls könnte ein Gericht sich auf den Standpunkt stellen, eine wegen einer Ladestation ausgesprochene Kündigung sei treuwidrig und damit unwirksam. Darauf ankommen lassen sollte man es nicht. Immerhin befassen sich zumindest die großen Wohnungsunternehmen wie SAGA und Genossenschaften mit dem Thema und versuchen, ihre Bestände aufzurüsten. Das geht allerdings nicht von heute auf morgen. Mieter mit E-Autos müssen noch geduldig sein.

BGH-Urteile (77)

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: Schreier

Nachträgliche Reduzierung einer Mieterhöhung durch den Vermieter

Urteil vom 6. April 2022 – VIII ZR 219/20

Die Vermieterin forderte eine Mieterhöhung auf 7,97 Euro pro Quadratmeter und berief sich hierbei auch auf wohnwerterhöhende Merkmale. Nachdem die Mieter dem Verlangen nicht zugestimmt hatten, klagte die Vermieterin auf eine Quadratmetermiete von lediglich 7,68 Euro – unter Außerachtlassung der zunächst vorgetragenen wohnwerterhöhenden Merkmale. Die Mieter hielten eine nachträgliche Reduzierung der Mietforderung im Verfahren für nicht zulässig. Es hätte zunächst ein erneutes Erhöhungsbegehren erfolgen müssen.

Das Amts- sowie das Landgericht hielten die reduzierte Mieterhöhung für zulässig.

Der BGH schließt sich dieser Ansicht an. Die Auffassung der Mieter, es fehle aufgrund der im Verfahren geltend gemachten geringeren Mieterhöhung an einem ordnungsgemäßen Erhöhungsverlangen, sei zurückzuweisen. Die Vermieterin sei im Mieterhöhungsverfahren berechtigt, die zunächst erhobene Mieterhöhung zu reduzieren. Auch können Mieter beispielsweise einer Mieterhöhung nur teilweise zustimmen oder auch das Gericht der erbetenen Mieterhöhung nur teilweise stattgeben. Das Verlangen eines Vermieters nach einer bestimmten Mieterhöhung enthielte schon begrifflich immer auch das Begehren nach einer betragsmäßig niedrigeren Mieterhöhung. Eine längere Verfahrensdauer führte lediglich zu höheren Kosten und würde für die Mieter keinen Vorteil bringen. Ebenso sollen die Mieter rasch Klarheit erlangen, ob die Mieterhöhung nach der verweigerten Zustimmung weiterverfolgt werde. Dieser Zweck wäre nicht erfüllt, wenn diese zunächst erst mit einem weiteren Erhöhungsverlangen rechnen müssten, wenn die Vermieter von ihrem ursprünglichen Begehren abweichen wollen.

Kommentar: Insbesondere unter prozessökonomischen Aspekten ist die Entscheidung nachvollziehbar, zumal auch durch eine Ermäßigung der zunächst erhobenen Mieterhöhung die Mieter grundsätzlich keinen Nachteil erleiden. Andererseits hätte das Erfordernis der Vorlage einer erneuten Mieterhöhung auch zur Folge, dass den Mietern erneut eine zweimonatige Zustimmungsfrist zustünde und damit eine gewisse Verschiebung der Mieterhöhung eintrete. Ob jedoch auch die geringere Forderung der ortsüblichen Miete entspricht, ist ohnehin im Rahmen des Verfahrens durch das Gericht zu klären.

Kein Anspruch auf Mieterwechsel bei Wohngemeinschaft

Urteil vom 27. April 2022 – VIII ZR 304/21

Eine 241 Quadratmeter große 7-Zimmerwohnung ist im Jahr 2000 an sieben Personen als Wohngemeinschaft vermietet worden. Im Jahr 2020 beehrten vier Personen ein Ausscheiden aus dem Vertrag und wünschten an ihrer Stelle die Aufnahme neuer Mieter in den Vertrag. Die Vermieterin verweigerte die Zustimmung zum Mieterwechsel, sodass die Mieter Klage erhoben. Vor dem Amtsgericht bekamen die Mieter recht. Das Landgericht hingegen wies den Anspruch ab. Bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft sei ein Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, einem Mieterwechsel zuzustimmen.

Der BGH bestätigt diese Ansicht. Der Anspruch sei ohne eine im Mietvertrag enthaltene ausdrückliche Regelung grundsätzlich nicht gegeben. Die Kenntnis des Vermieters bezüglich der Bildung einer Wohngemeinschaft bereits zu Mietbeginn sei unerheblich und würde ohne Vorliegen weiterer Umstände einen Anspruch nicht begründen. Insbesondere sei nicht bekannt, dass eine Wohngemeinschaft häufige Ab- beziehungsweise Zugänge ihrer

Mitglieder zu verzeichnen habe. Zugleich müsse nicht ohne Weiteres damit gerechnet werden, dass die Wohngemeinschaft nicht auf eine gewisse Dauer beziehungsweise Konstanz angelegt sei. Anders könne der Fall lediglich bei einer Vermietung an Studenten liegen, bei der auch für Vermieter mit einem häufigen Wechsel zu rechnen ist. Auch eine in den Vorjahren erfolgte Zustimmung eines Mieterwechsels führte nicht zu einem generellen Anspruch für zukünftige Begehren. Diese könne auch als ein einmaliges Entgegenkommen gewertet werden. Es widerspräche auch der Vertragsfreiheit, zumal die Vermieter ansonsten einseitig das wirtschaftliche Risiko hinsichtlich der Solvenz zukünftiger Mieter trügen. Gleichzeitig sei das Interesse der Mieter aufgrund der Möglichkeit der Vornahme einer Untervermietung hinreichend gewahrt. Es obliege insoweit den Mietern, bei Vertragsabschluss eine für sie günstige Regelung einer Mieterwechselklausel mit aufzunehmen.

Kommentar: Die Entscheidung ist insbesondere in Groß- beziehungsweise Universitätsstädten, in denen sich aufgrund enger Wohnungsmärkte häufig Wohngemeinschaften bilden, praxisrelevant. Ohne eine ausdrückliche schriftliche Bestätigung zukünftiger Mieterwechsel dürfte ein Anspruch seitens der Mieter nicht realisierbar sein. Gleichzeitig dürften vorherige Zustimmungen seitens der Vermieter allerdings – lebensnah – nicht zu erwarten sein. Es dürfte daher lediglich in den Fällen, in denen es sich erkennbar um eine reine Studentenwohngemeinschaft handelt, ein Anspruch auf Mieterwechsel bestehen.

Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht umlagefähig

Urteil vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20

Kosten im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern waren im Mietvertrag nicht aufgeführt, gleichzeitig jedoch geregelt, dass zukünftig Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, die nachträglich entstehen beziehungsweise gesetzlich eingeführt werden. Die Vermieterin teilte im Jahr 2015 den Einbau der Geräte sowie die hierfür zukünftig zu erwartenden Kosten mit. In der Abrechnung für 2016 wurden Kosten für die „Miete und Wartung Rauchwarnmelder“ von 9,74 Euro für die Miete sowie 9,88 Euro für die Wartung erhoben. Die Mieterin verweigerte die Zahlung der Mietkosten für die Rauchmelder, sodass die Vermieterin Klage erhob. Neben den Vorinstanzen verneint auch der BGH den geltend gemachten Anspruch. Es handele sich hierbei nicht

um umlagefähige Betriebskosten. Diese würden nur anfallen, wenn ein Vermieter anstatt der Anschaffung dieser Geräte sich für eine Miete entscheide. Da jedoch Anschaffungskosten auf die Mieter nicht umlagefähig sind, führte die Möglichkeit der Umlage von Mietkosten zu einer unzulässigen Umgehung dieser Regelung. Ansonsten wäre auch die Umlage von Mietkosten weiterer Ausstattungen möglich. Die Betriebskostenverordnung ermöglichte jedoch lediglich die Umlage konkreter genannter Mietkosten wie beispielsweise für Verbrauchsmessgeräte, so dass diese Ausnahmeregelung nicht auf Rauchwarnmelder übertragen werden könne.

Kommentar:

Mit dieser zu begrüßenden Entscheidung hat der BGH einen langjährigen Streitpunkt geklärt. Für die einzelnen Mieter fielen diese Kosten zwar häufig – abhängig von der

Anzahl der Rauchwarnmelder – in überschaubarer Höhe von jährlich circa 10 bis 20 Euro an. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Kosten jährlich anfallen. Zudem haben sich aus Kostengründen viele – auch kommunale – Großvermieter zu einer Anmietung entschlossen, um Anschaffungskosten einzusparen. Es bleibt gleichwohl abzuwarten, ob Vermieter zukünftig vermehrt Anschaffungen vornehmen und Modernisierungsmieterhöhungen erhoben werden.

Modernisierungsmieterhöhung: Aufteilung der Kosten nach Gewerken nicht erforderlich

Urteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 337/21

Die Vermieterin eines Mehrfamilienhauses hat nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen sowie am Gebäude eine Mieterhöhung geltend

gemacht. In der Anlage zum Erhöhungsschreiben war eine „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ beigefügt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierauf jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden Modernisierungsanteil sowie die sich hieraus ergebende Berechnung der Mie-

in einer Gesamtsumme enthalten sowie der nicht umlagefähige Instandsetzungsanteil durch Angabe eines Prozentsatzes oder eines ausgewiesenen Betrags kenntlich gemacht werde. Dies würde auch für umfassende und kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen, die außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäudeteilen erfolgten, gelten. Die Hürden für eine Mieterhöhung dürften in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden. Eine Überspannung der Anforderungen könnte andernfalls dazu führen, dass an sich berechnete Mieterhöhungen nicht durchsetzbar wären oder für die Vermieter kein Anreiz mehr für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vorläge. Ob die Erhöhungsbeträge zutreffend erhoben werden, sei auf der Ebene einer inhaltlichen Überprüfung, die das Landgericht nunmehr in einem erneuten Verfahren vorzunehmen habe, zu klären.



terhöhung. Der Mieter hielt diese pauschale Darstellung für nicht ausreichend und die Erhöhung bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Mit seiner Feststellungsklage sollte geklärt werden, dass der Vermieterin ein Mieterhöhungsanspruch nicht zustünde.

Das Landgericht gab dem Mieter recht. Jedenfalls bei umfassenden sowie mit hohen Kosten verbundenen Maßnahmen, die auch außerhalb der Wohnungen erfolgten, sei hinsichtlich der formellen Anforderungen eine Untergliederung nach verschiedenen Gewerken oder konkreten Arbeitsschritten erforderlich. Nur so können Mieter den Kostenansatz auf Plausibilität sowie insbesondere im Hinblick auf die nicht umlagefähigen Instandsetzungskosten überprüfen.

Der BGH hingegen gab der Vermieterin recht. Die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung seien bereits erfüllt, wenn für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme die angefallenen Kosten

Kommentar: Die Entscheidung ist nicht überraschend, da der BGH bereits in der Vergangenheit die Anforderungen der formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung heruntergeschraubt hatte. Daher ist bei einer inhaltlichen Klärung jeweils eine konkrete Überprüfung vorzunehmen, inwieweit die nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten ausreichend berücksichtigt worden sind. Es ist den Mietern daher die Einsichtnahme in die Originalbelege hinsichtlich der Klärung der Angemessenheit der zu berücksichtigenden Instandhaltungskosten zu empfehlen beziehungsweise auch von ihrem diesbezüglichen Auskunftsrecht Gebrauch zu machen. Eine ungeprüfte Anerkennung entsprechender Mieterhöhungen sollte nicht erfolgen, zumal die Anteile der nicht umlagefähigen Instandsetzungskosten regelmäßig recht hoch sind und mithin eine nennenswerte Reduzierung der Mietforderung häufig möglich ist. ■

Wohnungs- genossenschaften: Potenzial nutzen, Mitbestimmung stärken!

Von Dr. Rolf Bosse

**Wohnungsgenossenschaften:
Die Lösung vieler unserer Probleme
auf dem Wohnungsmarkt?
Gemeinsam sind wir stark! Dieses Motto
vereint seit dem ausgehenden 19. Jahr-
hundert nicht nur Mieter in
Mietervereinen und Arbeiter in
Gewerkschaften, sondern auch
Erzeuger von Waren, Verbraucher
und viele andere Gruppen mit
gleichen Interessen in
Genossenschaften.**

Grundlage ist seit 1889 das Genossen-
schaftsgesetz, das die Genossenschaft neben
die anderen juristischen Personen des deut-
schen Zivilrechts stellt und das Verhältnis
zwischen Mitgliedern, Vertretern, Aufsichts-
räten und Vorstand regelt. Hilfe zur Selbst-
hilfe, Demokratie, Mitbestimmung und
Transparenz – allesamt auch Ideale der vor
allem zu Beginn des 20. Jahrhunderts ent-
standenen Wohnungsbaugenossenschaften.

Diese entstanden als Alternative zu
den als zu wenig bewohnerfreundlich und
zu sehr gewinnorientiert empfundenen
Bestandshaltern des damaligen Wohnungs-
markts. Auch mobilisierten sie Kräfte für
die Schaffung von schon damals knappem
Wohnraum. Die Mitglieder brachten nicht
nur Kapital, sondern auch Eigenleistungen
beim Häuserbau ein. Ein Erfolgsmodell:
Stolze 135.000 Wohnungen haben die knapp
40 Hamburger Wohnungsgenossenschaften
heute im Bestand. Diese Wohnungen wurden
und werden nicht vermietet, sondern durch
Genossenschaftsmitglieder genutzt. Gezahlt
wird ein Nutzungsentgelt und keine Miete.

Der Dauernutzungsvertrag regelt die
konkreten Bedingungen der Überlassung
– und nicht der Mietvertrag. Allerdings
gilt das Mietrecht des BGB auch für den
Dauernutzungsvertrag. Was Mitglieder
von Mietern unterscheidet, ist also vor
allen ihre Stellung als Miteigentümer der
Genossenschaft. Was folgt hieraus? Laut dem
Genossenschaftsgesetz entscheiden entwe-
der alle Mitglieder oder aber eine Gruppe
gewählter Vertreter durch Wahlen, wer dem
Vorstand und dem Aufsichtsrat angehören
soll. Also können sich Kandidaten für diese

Positionen durch Mitteilung ihrer Ziele und
Pläne bei den wahlberechtigten Mitgliedern
oder Vertretern empfehlen. Somit kann die
Gemeinschaft der Mitglieder die gesamte
Programmatik der Genossenschaft, von der
Höhe der Nutzungsentgelte bis zur Frage von
Investitionen in Bestands- und Neubauten,
mitbestimmen. Zumindest in der Theorie.

Doch wird in den modernen Wohnungs-
genossenschaften eine solche Basisdemo-
kratie auch gelebt? Die Antwort hierauf
fällt durchwachsen aus. Längst nicht jede
Genossenschaft ermuntert ihre Mitglieder,
sich aktiv in den Organen einzubringen.
Immer weniger Mitglieder sind in der Folge
bereit, sich für die Vertreterversammlung
wählen zu lassen oder zur Mitgliederver-
sammlung zu gehen. Der Geschäftsbetrieb
der Genossenschaft läuft daher oft ohne
Impulse aus der Mitgliederschaft.

Die Mitbestimmung, die nicht zuletzt in
den „Zehn Thesen der Hamburger Woh-
nungsbaugenossenschaften“ als integraler
Bestandteil des Genossenschaftswesens
genannt wird, kommt in der Realität zu
kurz. Stattdessen haben in vielen Fällen
die Vorstände der Genossenschaften eine
ähnliche Leitungsfunktion übernommen
wie diejenigen „normaler“ Wohnungs-
unternehmen. Die Mitgliederversamm-
lung segnet Entscheidungen ab, statt sie
zu begleiten. Das funktioniert, weil der
Vorstand sich als sachkundiger Vertreter
der Mitglieder darstellt, also den Anspruch
erhebt, selbst zu wissen, was das Beste für
die Mitglieder ist. Kritische Rückfragen
werden in diesem System ungern gesehen.
Das Format der jährlichen Vertreter- oder

Mitgliederversammlung ist unter diesen
Vorzeichen kein Forum für regelmäßigen
Austausch und Kritik.

Stattdessen führen viele Genossen-
schaften Mitgliederbefragungen durch.
Doch es kommt darauf an, welche Fra-
gen gestellt werden. Wie hoch sollen die
Nutzungsentgelte für unsere Wohnungen
sein? Was soll mit dem Überschuss pas-
sieren, den die Genossenschaft im letz-
ten Jahr erwirtschaftet hat? Betreiben wir
Neubau? Nach welchen Kriterien werden
Wohnungen vergeben? Wie hoch sollen
die Gehälter unseres Vorstands sein? Sol-
che Fragen sind weniger üblich als solche
zur allgemeinen Zufriedenheit mit dem
Wohnumfeld und Ideen für eine Verschö-
nerung des Gartens. Dabei beschäftigen
sich viele Mitglieder von Genossenschaften
mit „ihrem“ Unternehmen und würden sich
gerne einbringen. In Hamburg und Ber-
lin findet regelmäßiger Austausch in den
Genossenschaft-von-unten-Initiativen statt
(genossenschaft-von-unten-hamburg.de;
genossenschaft-von-unten.eu).

Der Mieterverein zu Hamburg begleitet
diesen Austausch seit Jahren und wird
seine Befassung mit den Wohnungsge-
nossenschaften in Hamburg verstärken.
Diese sind laut Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen als „soziale Ver-
mieter“ Partner für die Schaffung und
den Erhalt bezahlbaren Wohnraums.
Hamburgs Wohnungsgenossenschaf-
ten müssen ihr enormes Potenzial (vgl.
MieterJournal 2/2022, S. 25) endlich nut-
zen, um die Probleme des Wohnungs-
markts lösen zu helfen. ■



Verstärkung gesucht!

Mieterverein zu Hamburg möchte seinen Außendienst ergänzen

Von Klaus Sanmann

Ihr Service steht bei den Mitgliedern hoch im Kurs: Seit Jahrzehnten unterstützen die Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter des Mietervereins freiberuflich vor Ort bei Begehungen, Übergaben, Belegeinsichtnahrmetrmen. Damit das so bleibt, braucht es, wie überall, regelmäßig Nachwuchs.

„Hoffentlich stehe ich die seelische Belastung durch und mache keine Fehler“, so oder ähnlich äußern sich aufgeregte Anrufer beim Mieterverein, wenn der Termin zur Rückgabe der Wohnung, eine Besichtigung wegen eines Streitfalls oder einer angekündigten Modernisierung naht. Diese Sorge vieler Mieter ist nicht unberechtigt, denn standhaft allein die Position zu vertreten, die der Rechtsberater zuvor festgestellt hat, ist in der Praxis nicht immer einfach.

Unterstützung ist vor allem dann wertvoll, wenn eine an sich sachliche Auseinandersetzung emotional zu werden droht. Insbesondere kann ein Termin unangenehm werden, wenn die Wohnung unrenoviert zurückgegeben wird, weil die „Schönheitsklausel“ unwirksam vereinbart wurde oder die persönliche Beziehung durch einen mehrjährigen Streit belastet ist.

Hier helfen die selbstständig tätigen Außendienstmitarbeiter des Mietervereins. Sie nehmen an solchen Terminen teil und achten darauf, dass keine unbedachten Zusagen erfolgen oder Unterschriften geleistet werden. Aufgabe der Außendienstmitarbeiter ist es auch, einen objektiven Bericht über die Besichtigung anzufertigen und strittige Punkte zu fotografieren, damit dem Rechtsberater bei einem möglichen Streit geeignete Unterlagen vorliegen und er sich auf einen glaubwürdigen Zeugen berufen kann.

Befragt nach ihren langjährigen Erfahrungen können unsere Außendienstmitarbeiter von ausgesprochen vielfältigen Eindrücken berichten: Wohnungsrückgaben, bei denen sich Streitigkeiten haben einvernehmlich regeln lassen, stehen solchen mit unverhohlenen Drohungen und der Verweigerung der Schlüsselannahme entgegen. In der Regel bewirkt jedoch allein die Anwesenheit eines neutralen Dritten, dass die Gesprächsatmosphäre sachlich bleibt und keine ungerechtfertigten Forderungen gestellt werden.

Während bei gewerblichen Vermietern meist eine sachliche Atmosphäre herrscht, schwingen bei privaten Vermietern häufig Emotionen mit. Für den Hauswart einer Genossenschaft ist eine 15 Jahre alte Einbauküche mit entsprechenden Gebrauchs- und Alterungsspuren schlicht abgeschrieben und keiner weiteren Diskussion wert. Ein Vermieter, der dagegen nur eine Eigentumswohnung besitzt, fühlt sich vom seinem Mieter schnell persönlich geschädigt. Ähnlich verhält es sich bei einer unwirksamen Schönheitsklausel: Für den gewerblichen Vermieter ist es ein bekannter Sachverhalt, dessen Auswirkungen er längst bei der Mietpreisgestaltung seines Wohnungsbestands berücksichtigt hat, für den privaten Vermieter aber oft ein herber persönlicher Verlust.

Ob eine Rückgabe ohne Stress verläuft oder schwierig wird, lässt sich nicht sicher vorhersagen, viel hängt von der aktuellen Befindlichkeit der Beteiligten ab. Auch der Zustand, in dem eine Wohnung hinterlassen wird, ist von erheblicher Bedeutung. Verschmutzte Scheiben oder eine fettige Dunstabzugshaube erschweren den Verlauf einer Rückgabe nachhaltig und lassen selbst kleine Stoßstellen bedeutsam werden, über die sonst großzügig hinweggesehen worden wäre.



Außendienstmitarbeiter sind keine Rechtsberater und zu einer juristischen Beratung vor Ort nicht befugt. Manchmal, wenn sich die Parteien aber sehr nahe sind und einen Streit vermeiden wollen, kann ein vermittelndes Wort des Außendienstmitarbeiters jedoch zu einer Einigung führen.

Über welche Kenntnisse und Eigenschaften sollte ein Außendienstmitarbeiter verfügen? Unsere langjährigen Kollegen halten Lebenserfahrung, gute Menschenkenntnis, Verhandlungsgeschick, vor allem aber ein sicheres und ruhiges Auftreten für die wichtigsten Voraussetzungen. Wenn auch aus rechtlichen Gründen durch die Außendienstmitarbeiter vor Ort keine Rechtsberatung erfolgen darf, so sollte doch ein Verständnis für rechtliche, kaufmännische und technische Sachverhalte vorhanden sein.

Die Tätigkeit der Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter ist durch den Mitgliedsbeitrag nicht gedeckt. Sie rechnen gegenüber den Mitgliedern einen moderaten Stundenlohn ab und erhalten noch einen Zuschuss vom Mieterverein. Es handelt sich also um eine klassische Nebentätigkeit, die vor allem denjenigen, die gern Umgang mit anderen Menschen haben und denen es Freude bereitet, anderen über die Klippen des Alltags zu helfen, viel Befriedigung bringt.

Die Einarbeitung durch erfahrene Kolleginnen und Kollegen ist gewährleistet. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung, die Sie bitte via E-Mail (info@mieterverein-hamburg.de) an den Vorstand richten. ■

Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund DM



Kündigung der Wohnung
 Sehr geehrte Frau Meier,
 Ich mit kündige ich die
 sen, Bahnh



Der Wahrheit auf der Spur

Vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung? Mieterin klagt und beauftragt einen Detektiv

Von Christopher von Savigny

Das ganze Elend begann, als vor acht Jahren Claudia Langes alte Vermieterin starb: „Mit ihr hatte ich mich sehr gut verstanden – das war mit ihrer Tochter dann überhaupt nicht mehr so“, erinnert sich Lange, die aus Angst vor Repressalien ihren richtigen Namen nicht gedruckt lesen will. Auf einmal hieß es, sie habe nicht richtig sauber gemacht, sie dürfe ihre Schuhe nicht mehr im Hausflur abstellen, nicht mehr auf dem Grundstück rauchen – und sogar die Terrassenbenutzung wurde ihr untersagt. „Man hat regelrecht nach Gelegenheiten gesucht, um mir das Leben schwerzumachen“, erinnert sich die Ex-Mieterin. Seit rund drei Jahren hat Claudia Lange nun eine neue Wohnung, doch der Ärger, der sich im Prinzip an Nichtigkeiten entzündete, ist trotzdem nicht beigelegt. Nun steht ein zivilrechtlicher Prozess an: Der Vorwurf lautet auf vorgetäuschten Eigenbedarf. Das Gericht hat den Streitwert auf rund 10.000 Euro taxiert.

Doch der Reihe nach: Nach einer privaten Trennung im Jahr 2010 zieht die gebürtige Hamburgerin ins südliche Umland der Hansestadt, wo sie sich auf Anrieb Zuhause fühlt. „Die Wohnung entsprach genau meinen Vorstellungen“, erinnert sie sich. Klein, aber behaglich. „45 Quadratmeter, 250 Euro Kaltmiete – das war selbst für die damalige Zeit schon äußerst günstig.“ Später zog

auch ihr neuer Lebenspartner mit ein, was für die (erste) Vermieterin offenbar kein Problem war.

Doch mit dem Wechsel von der Mutter zur Tochter sei der Streit quasi sofort losgegangen. Am schlimmsten sei der Sohn der neuen Vermieterin gewesen, der ausgerechnet die Wohnung der Verstorbenen übernahm – direkt über Claudia Langes Wohnräumen. „Er war ein Hysteriker, der schon beim geringsten Anlass aus der Haut fuhr“, berichtet sie. Kurz darauf – 2016 – folgt die erste Kündigung der Vermieterin, hier aus Gründen der Anonymität Henrike Sellmann genannt. Den plötzlichen Rauswurf begründet Sellmann mit einem angeblich „zerrütteten Mietverhältnis“ und mit „massiven Störungen“ durch Langes Lebenspartner. „Alles an den Haaren herbeigezogen“, sagt die Beschuldigte, die inzwischen in den Mieterverein zu Hamburg eingetreten ist. Dort rät man ihr, die Kündigung einfach zu ignorieren.

In den folgenden Jahren verschlechtert sich die Stimmung im Haus rapide: Die Terrasse muss die Mieterin nun endgültig räumen („Leider wurde das Nutzungsrecht damals nicht schriftlich festgehalten“). Sellmann erhöht die Miete bis zum Anschlag, schickt weitere Kündigungen – dieses Mal wegen angeblichem Eigenbedarf. Doch die Begründung, ihr Mann betrüge sie, klingt an den Haaren herbeigezogen. „Ich habe die beiden oft genug zusammen gesehen“, sagt Lange. „Es hat überhaupt nicht so gewirkt!“

Nachdem sie schließlich doch ausgezogen ist („Ich hielt es nicht mehr aus!“), wird auf Anraten des Mietervereins ein Detektiv beauftragt. Dieser stellt unter anderem fest, dass Sellmann in der Folge nur sporadisch vor Ort ist und ihr neues „Zuhause“ auch nicht beim Wohnungsamt anmeldet – von Eigenbedarf also keine Spur. Über einen Anwalt hat Claudia Lange inzwischen Klage beim Zivilgericht Winsen eingereicht: Der Umzug in die neue Wohnung – die zudem erheblich teurer ist als die alte – hat sie viel Geld gekostet. Knapp 3.500 Euro sind für Renovierung und neue Möbel zusammengekommen, auch der Privatermittler war nicht gerade billig. Bislang verweigert Sellmann die Zahlung.

Wie geht es nun weiter? Aktuell müssen die beiden Parteien ihre Stellungnahmen bei Gericht abgeben. Voraussichtlich im Herbst folgt die mündliche Verhandlung. „Viel wird davon abhängen, was die Zeugen aussagen“, erklärt Langes Rechtsanwältin, der ebenfalls namenlos bleiben möchte. Im Fall der Kläger sei dies der Detektiv, auf der Gegenseite Sohn und Ehemann der Vermieterin. Möglicherweise werde man sich auf einen Vergleich einigen. Persönlich sei er jedoch fest von der Schuld der Beklagten überzeugt. „Ich halte das eindeutig für Betrug“, sagt der Jurist. Auch eine strafrechtliche Verfolgung komme seiner Meinung nach in Frage. „Das hängt allerdings sehr vom Verlauf der Verhandlung ab.“ ■

Mega-Baustelle kommt – so oder so

Luthergrund: Genossenschaft altoba will die Siedlung abreißen und neu bauen

Von Christopher von Savigny

Wenn alles so läuft wie geplant, wird die Wohnsiedlung am Luthergrund (Bahrenfeld) für die nächsten Jahre zu einer Großbaustelle: Der Vermieter, der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba e. G.), möchte das gesamte Ensemble mit 132 Wohnungen abreißen lassen und an dessen Stelle Neubauten errichten.

Hintergrund ist die schlechte Bausubstanz des 1960er-Jahre-Wohnblocks. So bröckelt die Fassade an einigen Stellen bereits, die Wände haben Risse und sind teils undicht geworden. Die Dachisolierung ist in die Jahre gekommen, ebenso Elektrik und Sanitäreinrichtungen. „Der Vorschlag ist es, die bestehenden Gebäude schrittweise zurückzubauen und durch Neubauten zu ersetzen“, sagt Silke Kok, Leiterin der Abteilung Kommunikation und Soziales bei der altoba. Damit soll verhindert werden, dass die Mieter mehrmals umziehen müssen. „Wir rechnen mit einem Start der Bauarbeiten frühestens im Jahr 2024“, erklärt die Sprecherin.

Geplant ist nach Auskunft des Unternehmens eine Art „Gartenstadt“ mit Obstwiesen, Spiel- und Sportplätzen, Terrassen, Bal-

konen und „Versorgergärten“ für die Mieter. Die neuen Wohnblocks werden klimagerecht wärmege-dämmt und mit Gründächern und Fotovoltaikanlagen versehen. Ein architektonischer Entwurf liegt noch nicht vor – allerdings gilt es bereits als sicher, dass der erste Wohnblock an der Stelle des derzeitigen zentralen Parkplatzes entstehen soll. Um das Parken auch weiterhin zu ermöglichen, wird unter diesem Wohnblock eine Tiefgarage gebaut.

Laut altoba-Pressestelle hat die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) noch nicht ihre Zustimmung für das Großprojekt erteilt. Firmensprecherin Silke Kok will sich daher noch nicht festlegen: „Ob wir tatsächlich in die Planung für ein Neubauprojekt einsteigen dürfen, ist abhängig von einer Genehmigung durch die Behörde, die weiterhin noch nicht vorliegt“, sagt sie. Welche Kriterien hierbei eine Rolle spielen – darüber schweigen sich die Beteiligten aus. Auch das Bezirksamt Altona, das für die BSW antwortet, will dazu offenbar nichts sagen: „Es handelt sich um Vorgespräche, die regelmäßig im Vorfeld der Realisierung von Bauprojekten stattfinden“, erklärt Amtssprecher Mike Schlink.

Laut altoba stand zeitweise auch eine Sanierung der Altbauten im Raum. Für die Mieter hätte dies den Vorteil gehabt, dass sie nicht so lange mit der Baustelle zurechtkommen müssten; einige ältere Bewohner hatten im Vorfeld bereits die Befürchtung geäußert, sie würden die Fertigstellung womöglich gar nicht mehr erleben. Doch die Idee wurde schnell wieder verworfen, weil sie als unwirtschaftlich gilt. Zwar kostet eine Sanierung nur rund zwei Drittel soviel wie ein Neubau, allerdings müssten die Mieter dann zahlreiche Nachteile in Kauf nehmen – beispielsweise fehlende Barrierefreiheit (auch keinen Aufzug) sowie eine schlechtere Schall- und Wärmedämmung. Zudem währt die Lebensdauer beim Neubau deutlich länger als beim renovierten Haus (70 bis 80 Jahre gegenüber 40 bis 50 Jahre).

„Klimaschutzaspekte spielen eine wichtige Rolle bei den Planungen für die Zukunft der Wohnanlage“, erklärt Silke Kok. „Hierzu zählt die langfristige Energiebilanz der Gebäude, aber auch das Thema ‚Graue Energie‘“. Die altoba habe einen Fachplaner eingebunden, um die Pläne für Rückbau und Neubau unter nachhaltigen Gesichtspunkten zu begleiten und eine möglichst ökologische Lösung unter Nutzung alter Bausubstanz zu finden. „Ziel ist es, zahlreiche Bauteile wiederzuverwenden. Es wird gewährleistet, dass wir mit einem sukzessiven Rückbau und Neubau der Wohnanlage langfristig eine wesentlich positivere Klimabilanz für die Wohnan-

lage erzielen können als es mit einer Modernisierung der Wohnanlage möglich wäre.“

Nach Auskunft des Altonaer Bauexperten und CDU-Fraktionsvorsitzenden Sven Hielscher geht es für die altoba in den Verhandlungen aktuell darum, der Behörde gegenüber zu beweisen, dass sich der Betrieb der – unsanierten – Wohnanlage nicht mehr rentiert. „Außerdem muss sichergestellt sein, dass hinterher keine Neubaumieten verlangt werden“, so Hielscher. Lediglich Preisauflagen von „zwei bis drei Euro pro Quadratmeter“ seien gestattet. „Der Neubau wird auf jeden Fall kommen“, sagt der CDU-Politiker. In ihrer Funktion als Genossenschaftler würden die Bewohner aber auch noch die Möglichkeit bekommen, über das Projekt abzustimmen. Eine Zusage, die vom Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg, Dr. Rolf Bosse, begrüßt, zugleich aber auch infrage gestellt wird: „Wo soll Platz zur Mitbestimmung sein, wenn bereits alles beschlossene Sache ist?“ Er empfiehlt den Mitgliedern der altoba, ihre Genossenschaft beim Wort zu nehmen und deren Zusage gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat einzufordern. ■

Das Porträt: Prof. Elke Pahl-Weber

Sie soll die City zukunftsfähig machen



Von Volker Stahl

Alster, Jungfernstieg, Hanseviertel und „Mö“ – die Innenstadt ist die Visitenkarte Hamburgs. Das meint auch der Erste Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher (SPD), der die Attraktivität der City als „zentralen Ort des gesellschaftlichen Lebens und des Einzelhandels“ in Zukunft erhalten will. Doch die Probleme sind unübersehbar: Viele Geschäfte mussten während der Corona-Pandemie schließen, abends werden die Bürgersteige hochgeklappt, es gibt zu wenig Wohnungen und der Mobilitätsumbau muss gemanagt werden. Um die City zu beleben, hat der Senat sich mit der Stadtplanerin Prof. Elke Pahl-Weber wissenschaftliche Kompetenz ins Haus geholt.

Wie wird man Hamburger Innenstadtkoordinatorin? „Nur, wenn man die Innenstadt liebt!“, antwortet die 1952 in der Hansestadt geborene Elke Pahl-Weber. Die Aufgabe erfordere Fachwissen im nationalen und internationalen Rahmen sowie zu Hamburg, vor allem aber Kommunikationsstärke, beschreibt die Architektin, Stadtplanerin und Hochschullehrerin ihr Jobprofil.

Die notwendige Expertise in Wissenschaft und Praxis hat Pahl-Weber während ihrer beruflichen Laufbahn erworben. Nach dem Abitur studierte sie Architektur an der Hamburger Hochschule für bildende Künste, arbeitete dort und an der TU Harburg als Lehrbeauftragte. 1989 gründete sie ein Stadtplanungsbüro. Es folgten Gastprofessuren an der Fachhochschule Hamburg und in Kassel. Anschließend wechselte sie nach Berlin, um an der Technischen Universität eine Professur für Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten zu übernehmen. Auslandserfahrungen sammelte die Expertin für Megacities in Projekten zu Marokko, Äthiopien, Südafrika, China, Indien, Vietnam und Iran.

Das Projekt in Hamburg ist nicht „mega“, sondern eine Nummer kleiner. Alt- und Neustadt verfügen zusammen über eine Fläche von 3,4 Quadratkilometern. „Die Innenstadt steht nicht still, es geht darum, sie für die Zukunft fit zu machen. Dafür macht es Sinn, die zahlreichen Projekte aus den Behörden, Initiativen und der Wirtschaft zu bündeln, strategische Allianzen zu schmieden und Prioritäten zu setzen“, skizziert Pahl-Weber ihr Aufgabenfeld. Bei dem Vorhaben setzt sie vor allem auf „gelingende Kommunikation“. Zur Unterstützung bekommt die Professorin, deren Vertrag bis 2025 läuft, zwei Mitarbeiter an die Seite gestellt. Außerdem wolle sie „die entscheidenden Akteure“ für die wichtigsten Themen versammeln und Projekte aus den Köpfen aufs Papier und vom Papier in den Ort bringen.

„Unklar bleibt leider, mit welchen Kompetenzen ihre Stelle ausgestattet sein wird“, kommentierte die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der CDU-Fraktion, Anke Frieling, die Berufung der Innenstadtkoordinatorin. „Ich habe keine Entscheidungskompetenzen“, stellt Pahl-Weber klar. Als neue zentrale Ansprechpartnerin und

Koordinatorin wird sie den weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung aber federführend begleiten und moderieren: „Es passiert so viel in der Innenstadt, viele Akteure wissen nicht voneinander, manche agieren auch gegeneinander.“

Dank des „Vorspracherechts“ habe sie aber einen direkten Draht zum Bürgermeister, betont Pahl-Weber, die mithilfe von Workshops, Gesprächen und der Erstellung von Prototypen auch intensiv mit den Bewohnern der Stadt ins Gespräch kommen will: „Am besten mit ganz vielen Leuten auf einmal.“

Einen Namen in der Welt der Wissenschaft hat sich die Professorin mit der Etablierung des „Urban Design Thinking“ in Deutschland gemacht. Diese Methode beschäftigt sich mit Räumen sowie deren Wirkung und Nutzung im Lichte der Bedarfe der Menschen, die ihn nutzen. Voraussetzung für ein Gelingen von Projekten ist die Auseinandersetzung mit den Bedarfen und Gegebenheiten des jeweiligen Ortes. Ziel dabei ist es, den Raum zu verstehen und zu deuten, um mit geeigneten Maßnahmen auf ihn reagieren zu können. Um Hamburg noch besser zu verstehen, ist Pahl-Weber zwischen Alster und Elbe oft zu Fuß unterwegs – besonders gern schaut sie am Baakenhafen vorbei und prägenden Gebäuden wie der Elbphilharmonie und der Staatsoper: „Tolle Bauten!“

Bei der ersten Zusammenkunft des Runden Tisches deutete Pahl-Weber an, dass Wohnen in der Innenstadt ein Thema sei. „Ich bin sehr dafür, das ist allerdings teuer, geförderte Wohnungen in der City kann ich mir deshalb kaum vorstellen. Aber etwa Angebote von Firmen für Azubis, denn viele Unternehmen suchen gute Mitarbeiter zum Ausbilden. Und die müssten ja irgendwo wohnen.“ Als wegweisendes Beispiel nennt die Stadtentwicklungsexpertin ein Wohngebäude am Hühnerposten, das von Hamburger Firmen getragen wird: „Ein guter Ansatz.“ Zur Vitalisierung könnten auch die privaten Unis in der HafenCity einen Beitrag leisten, wenn sie Wohnraum für Studenten schaffen würden, „denn die kommen ja abends nach Hause und beleben so die Innenstadt; auch Wohnungen für Künstler, etwa Musiker, haben andernorts schon für Belebung der Innenstadt gesorgt“.

Eine weitere Nutzungsoption bestehe darin, Handwerk im Erdgeschoss unterzubringen: „Wir bräuchten dafür aber kluge logistische Konzepte, denn die Innenstadt soll ja verkehrssarm werden.“ Bei ihren Spaziergängen durch die City habe sie noch nicht an allen geeigneten Orten Restaurants entdeckt. „Da gibt es sicherlich Nachholbedarf.“ Auch innovative kulturelle Nutzungen könnten eine Rolle spielen, aber diesbezüglich sei Hamburg im Zentrum bereits „ganz hervorragend“ aufgestellt, so Pahl-Weber.

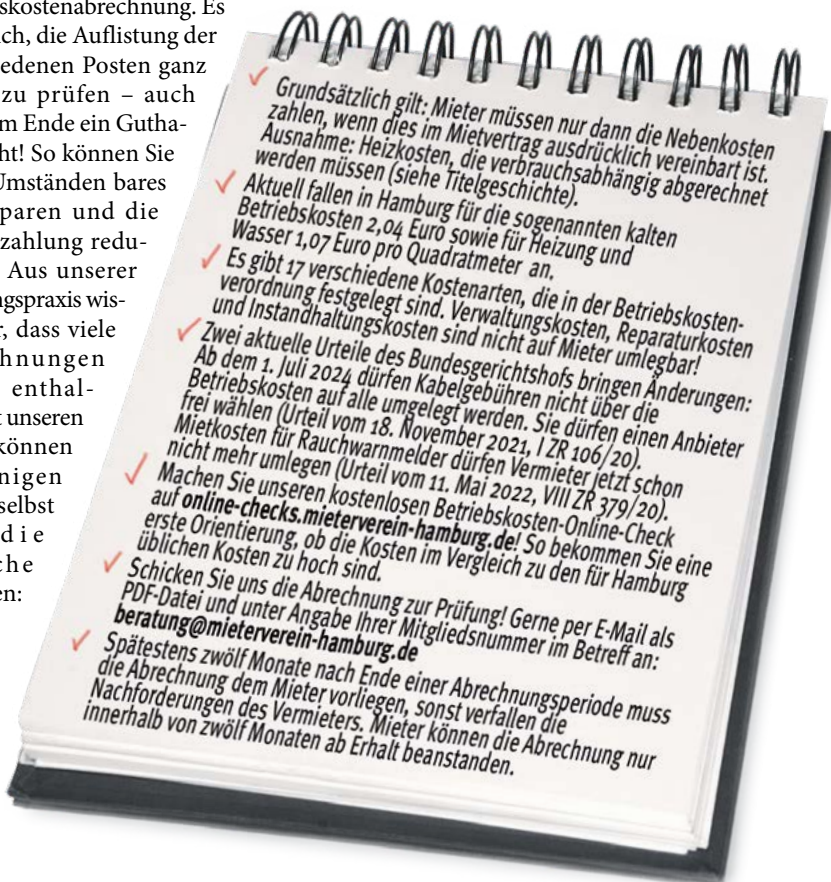
Stadt bedeute Veränderung, meint die Wissenschaftlerin und zitiert den Philosophen Heraklit: „Alles fließt!“ Dazu passt, großzügig betrachtet, auch ihr Hobby, das Segeln: „Da wird der Kopf wunderbar für Neues frei gepustet.“ ■

HAMBURG
Zahl 80.384

Die Zahl der Sozialwohnungen ist zwischen 2020 und 2021 von 83.130 auf 80.384 gesunken (1. und 2. Förderweg). Der Einbruch um fast 3.000 Wohnungen ist dramatisch. Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist groß: 35 Prozent (339.000) der Hamburger Haushalte mit geringem Einkommen sind berechtigt, eine Wohnung des 1. Förderwegs (6,60 Euro/Quadratmeter) zu beziehen, 45 Prozent (425.000) mit mittlerem Einkommen eine des 2. Förderwegs (8,70 Euro/Quadratmeter). Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Checkliste: Betriebskostenabrechnung

(as) Einmal im Jahr steckt sie im Mieter-Briefkasten: die Betriebskostenabrechnung. Es lohnt sich, die Auflistung der verschiedenen Posten ganz genau zu prüfen – auch wenn am Ende ein Guthaben steht! So können Sie unter Umständen bares Geld sparen und die Vorauszahlung reduzieren. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass viele Abrechnungen Fehler enthalten. Mit unseren Tipps können Sie einigen davon selbst auf die Schliche kommen:



Buchtipp 100 Jahre SAGA

(vs) 137.034 Wohnungen gehören Deutschlands größtem kommunalen Wohnungsunternehmen in Hamburg, das in diesem Jahr sein 100-jähriges Bestehen feiert. „Was würde die Stadt wohl machen, wenn es die SAGA nicht gäbe?“, stellte der damalige Bausenator Eugen Wagner (SPD) 1990 als Frage in den Raum – wohl wissend, dass ohne die SAGA mit ihren seinerzeit 86.761 Wohnungen bezahlbarer Wohnraum viel knapper wäre. Die erste Großtat der 1922 in Altona gegründeten „Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“ war die Fertigstellung der Steenkamp-Siedlung „im Schatten der Hyperinflation“. Ziel der SAGA war die „Beschaffung gesunder Wohnungen zu angemessenen Preisen“ für Arbeiter, Handwerker sowie „kleine“ Angestellte und Beamte. Auch die später erstellte Gartenstadt Hohnerkamp, der Osdorfer Born und das Quartier Am Weißenberge folgten diesem Diktum. Für die Jubiläumsschrift haben die Autoren Archive durchwühlt, bisher unveröffentlichte Fotoschätze gehoben und das Material gekonnt zusammengefügt. Entstanden ist eine opulente Chronik, die die Geschichte der SAGA hintergründig und optisch ansprechend aufbereitet. ■



Thomas Krebs, Michael Ahrens (Hrsg.): SAGA. 100 Jahre Wohnen in Hamburg, Dölling und Galitz Verlag, Hamburg 2022, 336 Seiten, 48 Euro

Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. September 2022	30. November 2022	1. Dezember 2022
5. Oktober 2022	31. Dezember 2022	2. Januar 2023
3. November 2022	31. Januar 2023	1. Februar 2023
3. Dezember 2022	28. Februar 2023	1. März 2023

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

Buchbesprechung

Am Bornbach bei Helmut und Loki

Von Britta Warda

Alster und Elbe kennt jeder – doch was ist mit der Saselbek, dem Bornbach und der Rönne? 85 fließende Gewässer schlängeln sich durch die Hansestadt und irgendwie sind alle miteinander verbunden. Die meisten dieser Flüsse, Quellen und Bäche dürften selbst Kennern der Hansestadt unbekannt sein. Der Stadtführer nimmt eben diese Wasseradern als Ausflugsziele in den Blick und zeigt versteckte Oasen, Auenlandschaften und Spazierwege, oft gelegen inmitten von Wohnsiedlungen und Großstadtgetümmel.

Hinter fast allen von der Autorin Christine Lendt und dem Fotografen Michael Zapf vorgestellten Gewässern verbirgt sich eine Geschichte, wie etwa die von der Flottbek – niederdeutsch für „flacher, seichter Bach“. Die Namensgeberin von zwei Stadtteilen fließt im Hamburger Westen auf drei Kilometern, teils unterirdisch, von ihrer Quelle am Hamburger Polo Club bis in die Elbe bei Teufelsbrück. Unterwegs quert sie den Botanischen Garten, speist mehrere Teiche, wird von einer historischen Flussbrücke überspannt und prägt mit ihrer nahezu ursprünglichen Schönheit die Flora und Fauna der einzig in Hamburg verbliebenen Talaue im geschichtsträchtigen Jenischpark, über den es weitere Anekdoten zu erzählen gibt ...

Im Norden findet sich die schöne Saselbek, die sich über sechs Kilometer durch das grüne Volksdorf bis nach Sasel und Bergstedt schlängelt. Dabei fließt sie durch Teichwiesen mit seltenen Tierarten – Moorfrosch und Sumpfschnecke sind hier zu Hause – vorbei am Museumsdorf Volksdorf, wo dem Besucher das Leben der Menschen im 17., 18. und 19. Jahrhundert nahegebracht wird. Weiter geht es zur denkmalgeschützten „Alten Mühle“ am gleichnamigen Mühlenteich. Seit 1685 wurde auf dem Gelände Getreide gemahlen. Noch bis 1865 bestand der sogenannte „Mühlenzwang“; das hieß, dass alle Bauern der Umgebung ihre Ernten hier verarbeiten lassen mussten. Die Wartezeit verbrachten die „Mahlgäste“ in der Gaststätte

am Ort. Auch heute noch befindet sich hier ein Restaurant nebst Terrasse mit Blick auf den Teich.

Direkt am ehemaligen Wohnhaus von Loki und Helmut Schmidt in Langenhorn, wo leidenschaftlich Schach gespielt, gequalmt und aus Senfgläsern getrunken wurde, fließt der Bornbach entlang, nachdem er zuvor den Diekmooor-Park, ein mit Wanderwegen durchzogenes, kultiviertes Moorland, durchquert hat. Das Haus gehört heute der Bundeskanzler-Helmut-Schmidt-Stiftung und ist ein beliebtes Ausflugsziel. Der Bornbach plätschert munter weiter zum Flughafen Fuhlsbüttel und hinein in die Tarpenbek.

Als „Biene-Maja-See“ gilt der vom gleichnamigen Bächlein gespeiste Bredenbeker Teich in Ahrensburg. Anders als zu vermuten, handelt es sich um einen 35 Hektar großen Badesee mit Strandbad, Imbiss, FKK-Bereich und Campingplatz. Ganze sechs Kilometer lang ist der Wanderweg um das Gewässer. Die Tier- und Pflanzenwelt soll den in Ahrensburg geborenen Autor Waldemar Bonsels (1880-1952) zu seinem weltberühmten Roman „Biene Maja und ihre Abenteuer“ inspiriert haben.

Weitere Highlights: Der historische Chateauf-Bahnhof an der Brookswetterung in Curslack, an der sich auch eine historische Welfenbrücke aus dem Jahr 1777 befindet, eine Voliere am Bornmühlbach inmitten der Lohbrügger Großsiedlung und nicht zuletzt die Rönne, ein Rinnsal am Berg einer ehemaligen Burg mit einer 45 Meter hohen Aussichtsplattform.

Neben spannenden Geschichten liefert das Buch jede Menge Tipps zu Sehenswürdigkeiten, Einkehrmöglichkeiten und Kulturveranstaltungen, mit Adressen und Anfahrtswegen.

Christine Lendt, Michael Zapf:
Hamburg fließt ...: Alle Flüsse, Quellen und munteren Bäche,
Ellert & Richter Verlag, Hamburg 2022, 240 Seiten, 18 Euro



Hamburger Bilderrätsel (8)

Der Michel

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

Auflösung aus Heft 2/2022:



Fotos: Scheerer





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

In Zeiten fernablesbarer Heizkostenverteiler ist der Besuch eines Mitarbeiters des Ableseservice nicht mehr nötig. Dennoch kommt man um Präsenztermine nicht herum, zum Beispiel zur jährlichen Wartung der Rauchwarnmelder. Diese ist gesetzlich vorgeschrieben und durch den Vermieter (oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen) durchzuführen. Der Mieter muss diese Wartung dulden und die Kosten sogar über die Nebenkosten tragen – nicht aber die Mietkosten der Geräte, wie der Bundesgerichtshof jüngst entschieden hat. Oft hängen dann die Zettel mit der Nennung des Tages, an dem die Wartung stattfinden soll, im Treppenhaus. Mit Glück ist die Uhrzeit zumindest auf den Vor- oder Nachmittag eingegrenzt. Wer dann verhindert ist: Pech gehabt! Die Wartungsfirma stellt sich auf den Standpunkt, Mieter müssten den vorgegebenen Termin einhalten. Ein alternativer Individualtermin sei kostenpflichtig, liest man dann. Dabei müssen Mieter natürlich nicht alles stehen und liegen lassen, damit sie den ganzen Tag zuhause sitzen können, bis der Mitarbeiter der Firma irgendwann vorbeischaut und seine Wartung innerhalb von Minuten durchführt. Wichtige Termine, Dinge, die sich nicht verschieben lassen, haben Vorrang. Der Vermieter, beziehungsweise das von ihm beauftragte Unternehmen, muss hierauf Rücksicht nehmen und mindestens einen kostenlosen Ausweichtermin anbieten, der aber auch nicht vorgegeben sein darf, sondern mit dem Mieter abgestimmt sein muss. Also lassen Sie sich nicht ins Bockshorn jagen, wenn die jährliche Wartung der Rauchwarnmelder ansteht. Sie müssen einen Termin ermöglichen, aber nicht um jeden Preis.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Körperkraft	Staudamm	Seemannsruf	▼	Ein-schnitt	Heim f. gefangene Tiere	▼	Zahlungsmittel
▶	▼	▼			↻ ₄		Geschriebenes visuell erfassen
Nebenfluss d. Rheins	▶			Welt-raum, Kosmos	▶		▼
sprachl. Ehrung, Laudatio	▶	↻ ₂					
persönl. Fürwort, 3. Person Singular	▶			Erinnerer an Schulden		foppen	
inter-viewen		kurz: für das	Schreib-stift-einlage	▶		▼	
▶		▼					↻ ₆
Zeichen für Ruthenium	▶		Form von: sein		bevor		knapp, schmal
Name des Fuchses in der Fabel	▶					↻ ₁	▼
▶	↻ ₅						®
Fehler, Irrtum, Lapsus	unnach-sichtig	▶		↻ ₃			s0811-2

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.
Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **15. Oktober 2022** an:
Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg
Oder senden Sie eine E-Mail an:
mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de
Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2022 lautet:
ELTERN
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
mieterverein-hamburg.de
facebook.com/MietervereinHH

Redaktion:
Dr. Rolf Bosse (Chefredakteur);
Anna Salewski (Stellv. Chef-
redakteurin); Sabine Deh,
Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel,
Klaus Sanmann, Stefan Schmalfeldt,
Reinhard Schwarz, Volker Stahl;
Carsten Lüdemann (Cartoons)

Gestaltung:
Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg
Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Theodorstraße 41 d, 22761 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5
Erscheinungsweise:
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)
Bezug:
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Das Original

für Hamburgs Sperrmüll



Online-
bestellung

Annahme-Hotline
040 / 25 76 25 76

Auch
im 24h
Sprint-
Service

Verlässlich. Sauber. Günstig.



STADTREINIGUNG.HAMBURG