Zeitschrift des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r.V. · Landesverband im Deutschen Mieterbund · C 11622 F AUSGABE 4/2016

MieterJournal

Naturschutz versus Wohnungsbau

Interview: **Jens Kerstan, Umweltsenator**
Billstedt: **Aufwertung soll kommen**
Porträt: **Sönke Struck, BWF-Vorsitzender**

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!

BM BEWERNICK com Möbeltransporte

IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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

Benjamin Bewernick
Disponent

Michael Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

wavo **Walter Voss Spedition**
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

Nahverkehr: Hamburg - Schleswig Holstein
Fern und Übersee
Beiladungen
Möbellagerung
Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen
Tischler-, Klempner-, Elektriker- und Malerarbeiten
Kostenlose Besichtigung und Beratung
Qualitätsumzüge alles aus einer Hand

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928
Kostenloses Telefon:
0800-90 00 787
Telefax: (041 23) 68 55 48
E-Mail: info@wavo-trans.de
Web: www.wavo-trans.de

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im Mieterbund 10% Rabatt!

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

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

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50 JAHRE

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

AMÖ-Spediteure – Die Umzugs-Experten

AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-umzugsservice

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

Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland

Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Protagonisten des Finanzsektors und der neoliberalen Politik erzählen das beliebte Märchen von der niedrigen Wohn-Eigentumsquote deutscher Haushalte. Diese soll für die extrem angespannten Wohnungsmärkte wie in Hamburg verantwortlich sein. Der Vergleich mit Spanien oder Irland mit Eigentumsquoten von bis zu 80 Prozent zeigt, dass Deutschland mit 46 Prozent tatsächlich zu den Schlusslichtern gehört.

Niedrige Eigentumsquote nicht nachteilig

Was nicht erzählt wird, stellt man erst bei genauem Hinsehen fest. Die eigenen vier Wände sind in diesen Ländern nicht selten die einzige Altersversorgung der Eigentümer. Weil oft die gesetzliche Rente fehlt oder das Geld für die Instandhaltung nicht ausreicht, befinden sich die Eigentumsanlagen oft in einem beklagenswerten Zustand. Überschuldete Haushalte werden geräumt und landen auf der Straße. Normalverdiener haben sich in diesen Ländern schon vor langer Zeit aus den Ballungsräumen verabschiedet oder wurden an die Peripherie gedrängt.

In Deutschland und insbesondere in Hamburg führte unter anderem der intensive Bau von Sozialwohnungen in der Nachkriegszeit – auch nach dem Auslaufen der Mietpreisbindungen – zu einem hohen Marktanteil des Mietwohnungsbestands. Durch die Einbeziehung privater Investoren, die hohe Bauqualität und die soziale Durchmischung der Quartiere war und ist der Mietwohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten attraktiv. Hinzu kam, dass erst der gut aufgestellte Mietwohnungsmarkt die Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit des Arbeitsmarkts durch die sich daraus ergebende Flexibilität und Mobilität der Bürger geschaffen hat. Die Fakten zeigen: In Deutschland ist eine durch den gleichberechtigt nebeneinander bestehenden Miet- und Wohnungseigentumsmarkt bedingte niedrige Eigentumsquote nicht nachteilig, sondern sogar von Vorteil. Bürger werden aufgrund der bestehenden Alternativen nicht ins Eigentum gedrängt.

Ohne Gewinnabsicht bauen

Die Mietenexplosion in unseren Ballungsräumen zeigt aber auch, dass allein das Nebeneinander des Miet- und Wohneigentumsangebots die Probleme der Wohnraumversorgung nicht lösen kann. Entscheidend ist, dass der soziale Wohnungsbau als dritte Säule der Wohnraumversorgung nachhaltig wiederbelebt wird. Nur dadurch können einkommensschwächere Haushalte mit bezahlbaren Wohnungen in Ballungsräumen versorgt werden, um einer Segregation in den Quartieren unserer Städte entgegenzuwirken. Mögen sich insbesondere die städtische SAGA GWG und die 30 Hamburger Baugenossenschaften, aber auch private Investoren von den fast 70 Jahre alten Worten des Hamburger SPD-Politikers Erich Klabunde, einem der „Väter“ des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland, leiten lassen: „Sozialer Wohnungsbau heißt: ohne Gewinnabsicht bauen.“

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest und ein sorgenfreies Jahr 2017.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

3 Editorial
4 Schulklassen zu Besuch beim Mieterverein
5 Neuer Internetauftritt
19 Beitrittserklärung

Leben in Hamburg

6 Wohnungsbau versus Naturschutz
8 Interview: Stadtentwicklungsexperte Prof. Jörg Knieling zum Titelthema
9 Billstedt: Eigentum soll für bessere Durchmischung sorgen
10 Hamburger Quartiere (23) – Sandbek: Imageverbesserung trotz schwacher Infrastruktur
12 Der Mieterverein hilft
14 Altona nach der IKEA-Ansiedlung

Mietrecht

15 Urteilseiten zum Herausnehmen
21 Wie würden Sie entscheiden: Weihnachtsdekoration
22 BGH-Urteile, Folge 54

Politik & Wohnen

24 Nebenkosten: Zweite Miete auf Vorjahresniveau
25 Wirtschaftliche Härten im Rahmen von Modernisierungsarbeiten
26 Interview: Jens Kerstan, Umweltsenator

Vermischtes

28 Leserzuschriften; Kündigungskalender
29 Das Porträt: Sönke Struck, BWF-Vorsitzender
30 Buchtipp: Hamburger Architektenhäuser
31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

Titelbild

Naturschutz versus Wohnungsbau.
Foto: iStock

So klappt es mit der eigenen Wohnung

Der Mieterverein informiert Schüler über die Tücken des ersten Mietvertrags

Von Anna Sosnowski

Wie hoch darf die Kaution sein? Welche Haustiere sind erlaubt? Darf man bei Schimmel die Miete mindern? Was sind Betriebskosten und Nebenkosten? Die Oberstufenschülerinnen und -schüler der Beruflichen Schule Eppendorf (H13) hatten viele Fragen an Marielle Eifler. Rund zwei Stunden lang sprach die Rechtsanwältin und Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg mit den Jugendlichen über den Wohnungsmarkt.

Rechtsanwältin Marielle Eifler erklärt den Schülern, worauf sie achten müssen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben (oben). Nächstes Jahr haben Fiona (18), Narges (17) und Jana (18, v. l.) ihren Abschluss in der Tasche. Der Auszug bei den Eltern rückt dann näher, auch wenn die Mädchen noch keine konkreten Pläne haben (links). Fotos: Anna Sosnowski

In Hamburg ist die Ausgangslage für Mieter gut: 80 Prozent der insgesamt 900.000 Wohnungen sind Mietwohnungen. „Wir sind eine totale Mieterstadt", sagt Eifler. Doch es gibt einen Haken: Zurzeit fehlen schätzungsweise 30.000 Wohnungen – und das hat Folgen. „Es führt dazu, dass auf dem Markt hohe Preise verlangt werden", erklärt sie den Schülern. Vor diesem Hintergrund ist es nicht einfach, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wer schließlich einen Mietvertrag in den Händen hält, sollte ihn dennoch gründlich prüfen. „Viele sind geneigt, alles zu unterschreiben. Sie sind sich aber gar nicht im Klaren darüber, was die wesentlichen Vertragspunkte bedeuten", sagt die Mietrechtsexpertin. Dabei lauern hier viele Tücken: Problematisch sind zum Beispiel Zeitmietverträge mit langen Bindungswirkungen oder aber Kündigungsausschlüssen, zu niedrige Vorauszahlungsvereinbarungen, die hohe Nachzahlungen mit sich bringen, und natürlich überhöhte Mieten. Umso wichtiger sei es, Jugendliche frühzeitig über diese Punkte in Mietverträgen aufzuklären, um sie vor Schaden zu bewahren, so Eifler.

Noch wohnen die Oberstufenschüler bei ihren Eltern. „Ich würde niemals alleine starten und auf jeden Fall meine Eltern hinzuziehen", sagt Narges. Die 17-Jährige ist erschrocken über die vielen Pflichten und die Verantwortung, die eine eigene Wohnung mit sich bringt. Jana macht sich besonders über die hohen Kosten Gedanken. „Ich finde es erschreckend zu sehen, dass ich mit meinem Ausbildungsgehalt so eine teure Wohnung zahlen muss", sagt die 18-Jährige. Die aktuellen Mietkosten findet sie ernüchternd. Nach dem Mietenspiegel 2015 fallen zurzeit durchschnittlich 8,02 Euro pro Quadratmeter an, dazu kommen 3,46 Euro für Nebenkosten. Eine 70 Quadratmeter große Wohnung – das ist die durchschnittliche Hamburger Wohnungsgröße – kostet damit rund 800 Euro Miete. Bezieht man diese zu zweit, kommen pro Person 400 Euro Mietkosten zusammen. Ein stolzer Betrag, bedenkt man, dass ein durchschnittliches Ausbildungsgehalt je nach Branche zwischen 500 und 1.000 Euro liegt.

Auch deshalb sei es wichtig, dass sich die Schüler frühzeitig mit diesem Thema auseinandersetzen, findet Lehrer Andreas Braumann. „Das war eine gute erste Einführung", urteilt er nach dem Schulbesuch zufrieden, auch wenn sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum nicht einfach beantworten lässt. Seine Klasse hat den Mieterverein zu Hamburg im Rahmen ihres Wahlpflichtkurses „Finanzen und Verbraucherschutz" besucht. Alle Themen des Kurses sind so gewählt, dass sie für das Leben der Schüler interessant sind. „Die Schüler wohnen noch bei ihren Eltern und wissen nur wenig über das Thema Mieten", erklärt Braumann. Spätestens im nächsten Jahr, wenn sie ihren Abschluss in der Tasche haben, werden die ersten jedoch von zu Hause ausziehen und ihren ersten Mietvertrag unterschreiben. ■

Der Mieterverein zu Hamburg lädt regelmäßig Hamburger Schulkassen ein, um die zukünftigen jungen Mieter auf den Hamburger Wohnungsmarkt vorzubereiten. Interessierte Schulen können sich per E-Mail an den Mieterverein wenden: info@mieterverein-hamburg.de, Betreff: Schule. Ansprechpartnerin ist Anna Sosnowski. Das Angebot ist kostenlos.

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 2. Januar, 6. Februar und 6. März 2017.

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

Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 87979-132

Foto: Esther Eberhardt

Frischer Look für die Website des Mietervereins

Besuchen Sie unseren neuen Internetauftritt: Jetzt auch mit Tablet und Smartphone!

Von Anna Sosnowski

Monatelang wurde geplant, programmiert und gestaltet, am 18. Oktober war es endlich soweit: Die neue Website des Mietervereins zu Hamburg ging online! Ab sofort können Besucher www.mieterverein-hamburg.de auch mit dem Tablet und dem Smartphone problemlos nach Infos und Tipps für Mieter durchforsten. Denn der neue Internetauftritt hat ein responsives Webdesign und verfügt damit über eine Darstellung, die sich an jedes Gerät anpasst.

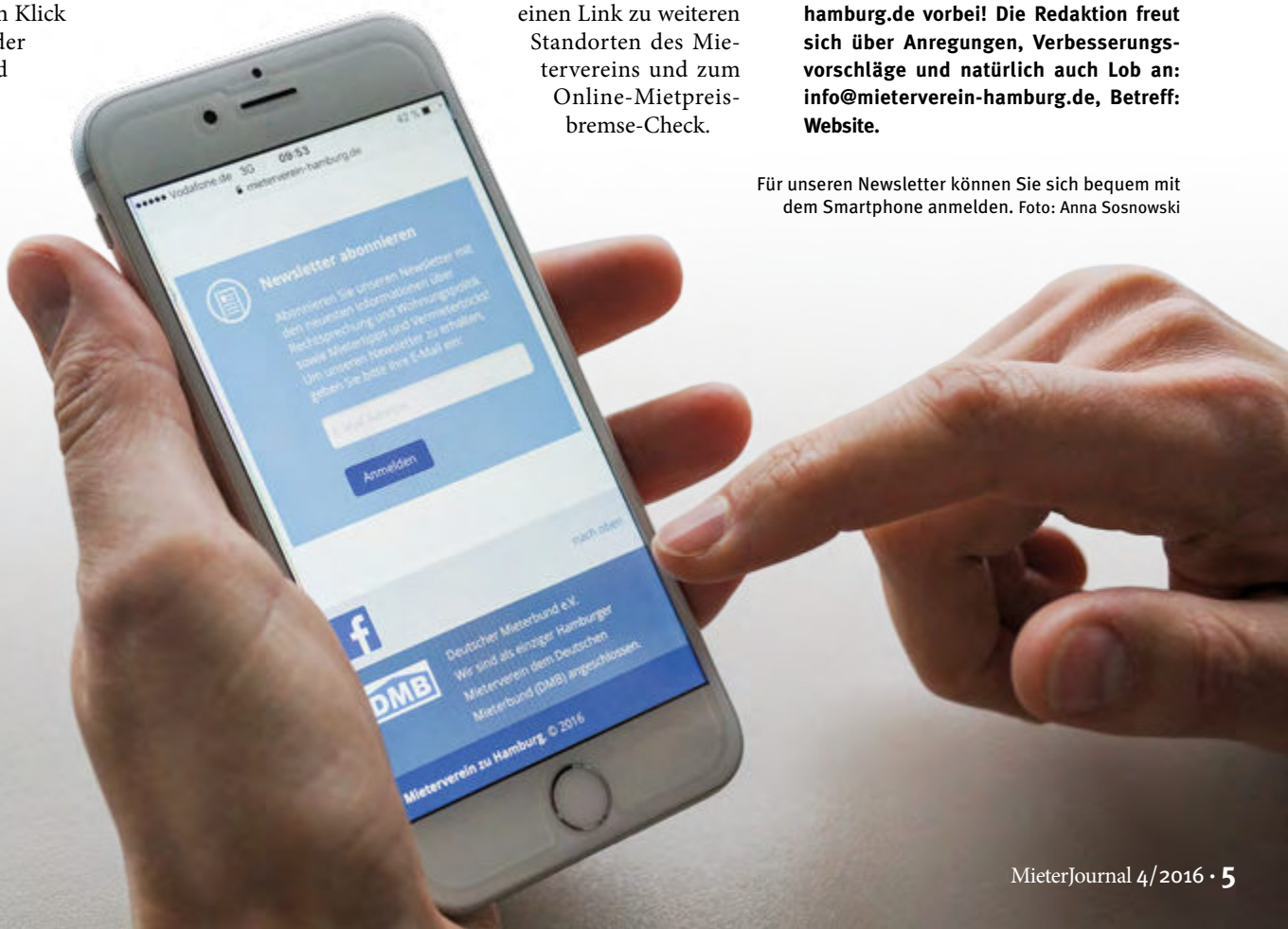
Auch das Erscheinungsbild hat ein Update bekommen. Die neue Website ist klarer strukturiert, übersichtlicher und damit leichter zu navigieren. Übrigens: Blinkende Werbung und nervige Pop-up-Fenster sucht man weiterhin vergeblich. Der Internetauftritt des Mietervereins bleibt frei von Werbung.

Die wichtigsten Informationen sind bereits auf der Startseite verfügbar. Über die Punkte „Aktuelles“, „Tipps & Ratgeber“, „Mitgliedschaft“ und „Kontakt“ in der Menüleiste gelangt der User auf alle verfügbaren Unterseiten. Hingucker der Startseite ist das große Titelbild mit vier wechselnden Motiven. Nach einem Klick auf eines der Bilder wird der Besucher auf Unterseiten mit Informationen zur Mitgliedschaft oder zur Arbeit des Mietervereins geleitet.

Der Bereich „News“ auf der Startseite zeigt aktuelle Meldungen, Mietertipps, Pressemitteilungen und BGH-Urteile zum Mietrecht. In einem blauen Kasten rechts daneben stehen alle wichtigen Telefonnummern und die Öffnungszeiten der Zentrale. Außerdem finden Besucher hier einen Link zu weiteren Standorten des Mietervereins und zum Online-Mietpreisbremse-Check.

Natürlich hat auch das *MieterJournal* einen prominenten Platz auf der Startseite. Das Titelbild und eine Doppelseite machen neugierig auf den Inhalt, über den Download-Button lässt sich das Journal als PDF herunterladen. Außerdem finden Besucher im unteren Bereich der Homepage die Anmeldung für den Newsletter und einen Link zur Facebook-Seite des Mietervereins. ■

Schauen Sie auf www.mieterverein-hamburg.de vorbei! Die Redaktion freut sich über Anregungen, Verbesserungsvorschläge und natürlich auch Lob an: info@mieterverein-hamburg.de, Betreff: Website.



Für unseren Newsletter können Sie sich bequem mit dem Smartphone anmelden. Foto: Anna Sosnowski

Hamburgs Spagat

Zwischen Naturschutz und Wohnungsbau

Von Volker Stahl

Hamburgs Bevölkerung wächst der zweiten Million entgegen, die Zahl der Wohnungen der ersten. Doch wenn die Elbmetropole das Prädikat der grünsten Großstadt Europas beibehalten will, darf der Flächenfraß nicht Überhand nehmen.

Foto: iStock

Der Trend zu Reurbanisierung und Ein-Personen-Haushalten hält an: Großstädte haben wieder Zulauf, attraktive Metropolen wie Berlin, München und Hamburg sind insbesondere bei gutverdienenden Singles begehrt. Hinzu kommen Zehntausende Flüchtlinge, die eine Unterkunft benötigen und untergebracht werden müssen. Hamburg wird also wachsen und muss deshalb mehr Grund und Boden für die geplanten 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr bereitstellen. Nur für den Wohnungsbau werden 67 Hektar, darunter viele Grünflächen, benötigt. Ebenfalls jährlich!

In den kommenden anderthalb Jahrzehnten werde die Bevölkerungszahl Hamburgs von 1,8 auf 1,9 Millionen wachsen, mittelfristig die Zahl der Haushalte um 70.000 steigen, langfristig benötige Hamburg sogar 150.000 neue Wohnungen, rechnete Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) kürzlich vor. In Anbetracht explodierender Mieten und Preise für Wohnungseigentum herrscht quer durch die politischen Lager Einigkeit darüber, dass mehr gebaut werden muss. Nur so könne den Menschen, die in die Stadt strömen oder bereits in ihr wohnen, ausreichender und erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der rot-grüne Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat auf die Entwicklung reagiert und mit der Neuauflage des „Bündnisses für das Wohnen" für die 21. Legislaturperiode die Zielmarke der zu errichtenden Wohnungen von jährlich 6.000 auf 10.000 Wohnungen hochgeschraubt.

NaturCent als Ausgleich für Flächenfraß

Wie dramatisch die Lage auf dem Wohnungsmarkt zurzeit ist, verdeutlicht der Ausspruch des grünen Senators für Umwelt und Energie Jens Kerstan, der sich durchaus vorstellen kann, „auch mal einen Acker im Landschaftsschutzgebiet für den Wohnungsbau freizugeben". Für solche Äußerungen wäre ein grüner Entscheidungsträger früher von der Basis wüst beschimpft worden. Heute hört man allenfalls ein Murren, denn auch die grünen Wähler spüren, dass sie immer mehr Geld fürs Wohnen in der Großstadt ausgeben müssen und nur neue Wohnungen den Markt entspannen können.

Kerstan weiß aber auch, dass sich vor dem Hintergrund steigenden Flächenbedarfs für den notwendigen Wohnungsbau viele Hamburgerinnen und Hamburger große Sorgen machen, dass die grüne Lunge unserer Stadt durch beschleunigten Flächenverbrauch verloren geht. „Das nehmen wir als Senat ernst", sagt Kerstan, „aber Hamburger Familien brauchen bezahlbaren Wohnraum." Doch eben auch Grünflächen, auf denen Kinder spielen können, und Orte zum Durchatmen. Aus diesem Grund will der Senat in Hamburg den sogenannten „NaturCent" *(siehe Info am Textende)* einführen. Wenn auf einem Baugrundstück neue Wohnungen entstehen, werden zum Ausgleich Mittel freigemacht, um Grünflächen an anderer Stelle aufzuwerten und besser zu pflegen.

NABU fordert nachhaltige Sicherung des „Grünen Netzes"

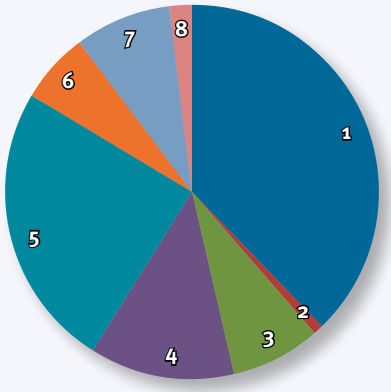
Wissenschaftler und Naturschutzverbände reagieren mit Skepsis auf das Vorhaben, das mit höheren Grundsteuereinnahmen finanziert werden soll. Der Stadtentwicklungsexperte Professor Jörg Knieling von der HafenCity Universität bemängelt, dass der NaturCent den Wegfall von Grünflächen nicht ausgleichen können werde. Auch BUND-Geschäftsführer Manfred Braasch ist in Anbetracht des Entwicklungsdrucks auf die raren Flächen im Stadtgebiet skeptisch. Er bezweifelt, dass die Einführung dieses Instruments Wirkung zeigt: „Die Mittelstandsförderung sieht vor, jährlich 100 Hektar neue Gewerbeflächen zu erschließen. Außerdem sollen Agrargebiete gesichert und 10.000 neue Wohnungen jährlich sowie 7.000 Einfamilienhäuser gebaut werden.

Das lässt sich allein mit mehr Qualität in Freiräumen, dem NaturCent und Gründächern nicht ausgleichen."

Braasch nennt geeignetere Maßnahmen, um die Wohnungsmisere zu lindern: Allein durch den Ausbau von Dachgeschossen im Stadtgebiet könnten Zehntausende Wohnungen entstehen und der Flächenfraß effektiv reduziert werden. Damit Hamburg eine grüne Stadt bleibt, hält Braasch es für unerlässlich, den zwei Jahrzehnte alten Flächennutzungsplan neu aufzulegen. In einer Neufassung, so argumentiert der Umweltschützer, könne festgeschrieben werden, wie viel Grün Hamburg erhalten bleiben soll. Nicht zu vergessen: Außerdem besteht seit 40 Jahren die Möglichkeit, versiegelte Flächen durch Ausweisung von neuen Naturschutzflächen auszugleichen. Doch das passiert bisher kaum oder nur schleppend, wie das Beispiel „Mühlenberger Loch" beweist. Auch die Ausgleichsmaßnahmen für den Bau von IKEA in Moorfleet im Jahr 2002 liegen immer noch auf Eis.

Auch der Naturschutzbund (NABU) hat Zweifel, ob die rot-grüne Stadtregierung ihr anlässlich der Erneuerung des Bündnisses für das Wohnen gemachtes Versprechen hält, dass das „Grüne Netz" innerhalb des zweiten Grünen Rings nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden solle. „Der Senat suggeriert den Schutz von Grünflächen, hat sich aber mit dem Wörtchen ‚soll' eine Hintertür geschaffen, die offensichtlich sofort genutzt wird", sagt Alexander Porschke, Vorsitzender des NABU Hamburg. So sollten beispielsweise Sportflächen aus der HafenCity verlegt werden, um dort mehr Geld mit den Grundstücken machen

Nutzungsarten der Bodenflächen in Hamburg



1	Gebäude- und Freiflächen	37,7 %
2	Betriebsfläche	0,8 %
3	Erholungsfläche	7,8 %
4	Verkehrsfläche	12,4 %
5	Landwirtschaftsfläche	24,5 %
6	Waldfläche	6,8 %
7	Wasserfläche	8,0 %
8	Andere Nutzung	1,9 %

Stand: 31.12.2014

Quelle: Statistikamt Nord 2015

zu können, kritisiert Porschke und vermutet: „Für die Sportflächen möchte man stattdessen wohl auf Grünanlagen wie den Park in Entenwerder zugreifen."

Wohnungsbau contra Naturschutz ist ein heikles Thema, bei dem die Positionen der Stadt und der Umweltverbände sich unversöhnlich gegenüberstehen. Und wie positioniert sich der Mieterverein zu Hamburg, der immerhin jeden zehnten Mieterhaushalt der Hansestadt vertritt? Während die Wohnungswirtschaft vor allem am Abbau der Verwaltungsbürokratie und an der schnellen Vergabe von ausreichenden und günstigen Bauflächen interessiert ist, appelliert Mietervereins-Vorsitzender Siegmund Chychla an die Stadt, auch im Sinne ihrer zukünftigen Bewohner, den ökologischen Aspekt nicht vollends aus den Augen zu verlieren – zumal der angestrebte Bau von 100.000 Wohnungen in Hamburg auch zu einem Verbrauch von noch nicht bebauten Flächen führen werde: „Gegen den quantitativen Verlust an Grünflächen muss durch qualitative Aufwertung an anderer Stelle gegengesteuert werden. Es ist ein Unding, dass immer noch mehr Straßenbäume gefällt als nachgepflanzt werden."

Mieterverein: „Ökologischen Aspekt nicht vollends aus den Augen verlieren"

Aber auch die Hamburger, die sich darüber erzürnten, dass ein Wohnungsneubau den liebgewonnenen Fensterblick ins Grüne störe, gibt Chychla zu bedenken, sollten sich in die Situation der vielen Wohnungssuchenden versetzen, die dringend auf ein Dach über dem Kopf angewiesen sind. Grundsätzlich dürfe es in Hamburg beim Wohnungsbau und Naturschutz kein „entweder oder" geben: „Erst wenn die Protagonisten beider Seiten verbal abrüsten und in einen kooperativen Dialog eintreten, werden sie feststellen, dass es ein ‚sowohl als auch' geben kann."

Blankeneser und Rissener Proteste gegen Wohnungsbau

Derweil wird in Hamburg kräftig geklotzt. In der „Mitte Altona" entstehen auf einer Industriebrache 3.500 Wohnungen, im Gebiet rund um A7-Deckel 3.200 Wohnungen. Bald geht es auf dem Holsten-Areal los, auch auf der Trabrennbahn in Bahrenfeld sind 2.000 neue Wohnungen geplant. Allein im Projekt „Aufbruch Ost" – gemeint sind die Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Billstedt, Billbrook und Rothenburgsort – sieht der Senat ein Potenzial von 20.000 neuen Wohnungen. Nicht zu vergessen der „Sprung über die Elbe", mit dem 2.200 Wohnungen im Gebiet rund um die Wilhelmsburger Reichsstraße und 1.200 neue Wohnungen an der Dratelnstraße verbunden sind. Insgesamt sieht Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt noch ein „erhebliches Potenzial für Verdichtung" und begründet das mit der geringen Dichte Hamburgs im Vergleich zu Berlin, München und Wien.

Doch wo sind diese Potenziale? Vor allem in begehrten Lagen – Ottensen, Eimsbüttel, Schanze – drängen sich die Bewohner schon heute. Beispiel Sternschanze: Der Stadtteil besteht aus größtenteils gründerzeitlicher Architektur, größte Grünfläche ist der Schanzenpark im Norden, der etwas weniger als ein Viertel der Gesamtfläche des Stadtteils einnimmt. Erkanntes Potenzial laut der Erhebung des Bezirks Altona im Rahmen der Hamburger Wohnungsbauoffensive für 2016 und folgende Jahre ist lediglich eine Fläche für 14 Wohneinheiten. Keine Fläche im Stadtteil wurde für die Kategorie C (Prüfpotenziale) identifiziert. Die letzten Wohneinheiten kamen 2013 dazu: immerhin 76.

Aber auch dort, wo genügend Platz wäre, wird nicht gebaut, wie die Beispiele Blankenese und Rissen zeigen: Erst wollten die Bewohner am Bjönsonweg in Blankenese keine Flüchtlinge und jetzt protestieren Anwohner in Rissen gegen 572 Wohnungen, die das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG für acht Euro Miete pro Quadratmeter bauen will. Scheinheilige Begründung: Man wolle den Bewohnern den langen Weg zur S-Bahn nicht zumuten. Weitere Gründe, warum in den Edelstadtteilen kaum gebaut wird, nennt Professor Jörg Knieling: „Hier herrscht eher wenig Entwicklungsdruck, da ein Großteil der Flächen in privater Hand ist. Flächeneigner, vielfach Anwohner, sind nicht auf den Ertrag aus der Flächenentwicklung angewiesen." Dort könne die Stadt wenig Druck zur erhöhten Bautätigkeit ausüben. Zudem seien die Grundstückszuschnitte oft sehr groß, sodass für die Eigentümer wenig Anreiz bestehe, Teile der Flächen zu veräußern und zu entwickeln, um ihr gewünschtes Wohnmodell – zurückgezogen, privat, mit großer Distanz zum Nachbar und zur Außenwelt – aufzugeben.

Deshalb wird noch so mancher Acker überbaut werden und der nächste „Sprung" setzt in Richtung Altes Land und Bezirk Bergedorf an, wo mit Oberbillwerder ein neuer Stadtteil für 18.000 Bewohner entstehen soll. ■

(Zum Titelthema siehe auch das Interview mit Prof. Jörg Knieling auf Seite 8)

NaturCent

Bei jeder neu bebauten Wohn- und Gewerbefläche fließen rückwirkend ab Januar 2016 die zusätzlichen Grundsteuereinnahmen in das Sondervermögen „Naturschutz und Landschaftspflege". Die Grundsteuermehreinnahmen durch die Bebauung werden direkt für Naturschutzmaßnahmen und die Pflege von Grün- und Erholungsanlagen verwendet. Mit dem Konzept will Umweltsenator Jens Kerstan zugleich neuen Wohnraum ermöglichen und „Hamburgs grüne Identität" erhalten und stärken.

Kleingärtnerprotest am Lenzweg. Foto: stahlpress

Foto: stahlpress

Interview

„Gutes Stadtklima ist ein Standortfaktor“

Kein Wohnungsbau ohne Flächenfraß. Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl erklärt Professor Jörg Knieling, welche Areale tabu sein sollten und welche sich zur Bebauung eignen. Der 51-jährige Wissenschaftler ist Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung an der HafenCity Universität Hamburg.

Hamburg wächst: weniger Grün, mehr Beton. Wird die Hansestadt grau?

Generell kann Hamburg als grüne – und blaue – Stadt bezeichnet werden, da sie einen hohen Anteil an Freiräumen hat, vor allem Landwirtschafts-, Erholungs-, Wald- und Wasserflächen. Aufgrund des Drucks auf dem Wohnungsmarkt und der aktuellen Zielsetzungen des Senats, 15 Jahre lang jährlich 10.000 neue Wohnungen zu errichten, kommt es allerdings zu Konflikten bei der Frage der Flächennutzung.

Es besteht die große Gefahr, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes diesem politischen Ziel zum Opfer fallen. Damit gefährdet Hamburg vielfältige Leistungen der Freiräume, etwa Natur- und Artenschutz, wohnungsnahe Erholung und Freizeit sowie gutes Stadtklima. Aber diese Qualitäten sind ein entscheidender Standortfaktor für die Hansestadt. Das Problem ist, dass einmal verlorene Freiräume, insbesondere Grün- und Erholungsflächen, langfristig verloren wären und diese Entwicklung kaum umkehrbar ist.

Ist der vom Senat angedachte NaturCent ein geeignetes Instrument zur Rettung von Grünflächen?

Nein, da das dadurch eingenommene Geld verloren gegangene Freiräume nicht ausgleichen kann. Oftmals dient es lediglich dazu, bereits bestehende Grünflächen aufzuwerten, es werden aber kaum neue Freiräume und Grünstrukturen angelegt. Nachverdichtung und Entwicklung bedeutet allerdings nicht zwangsweise ein graueres Hamburg, vielmehr kann in die neuen Gebäude Grün integriert werden durch Dachgärten sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Gute Beispiele sind das Hochhaus Bosco Verticale in Mailand und der Dachpark Vierhavenstrip in Rotterdam.

In Hamburg werden künftig jährlich 67 Hektar als Bauland ausgewiesen. Welche Flächen sollten unter Tabu stehen, welche nicht?

Tabuflächen für die Ausweisung von Bauland sollten sein: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, aus Sicht des Klimawandels bedeutsame Flächen, überschwemmungsgefährdete Bereiche, Schneisen für Kalt- und Frischluftentstehung und -transport, wie Grünachsen oder grüne Ringe, Freiräume, Grün- und Erholungsflächen in bereits stark verdichteten Bereichen sowie Kleingärten. Als Bauland geeignet sind Brachflächen aus Industrie- und Gewerbenutzung, Industrie- und Gewerbeflächen mit Nutzungen, die verlagert werden können – zum Beispiel Logistik –, Verkehrsflächen, die bei geänderter Mobilitätspolitik zurückgebaut werden können, und Flächen im Umland von Hamburg, die durch den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind.

In welchen Stadtteilen sehen Sie die größten Flächenpotenziale?

Da die Bebauungsdichte von der Kernstadt zum Stadtrand zumeist abnimmt, werden die größten Flächenpotenziale in den Stadtteilen in Richtung Stadtrand liegen, also in der sogenannten Urbanisierungszone und den äußeren Stadtteilen. Aber auch hier ist das Potenzial abhängig von der bestehenden Struktur, den Grundstückszuschnitten und natürlich den Eigentumsverhältnissen.

Sind Kleingärten angesichts des Wohnungsmangels in der inneren Stadt noch zeitgemäß?

Kleingärten sind wichtige Ergänzungsflächen zum verdichteten Wohnungsbau. Sie bieten gerade für Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ergänzende Grün- und Freizeitflächen zu nutzen. Damit tragen sie in einer Großstadt wie Hamburg wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität bei.

Können Hochhäuser in Hamburg das Wohnungsproblem lösen?

Hochhäuser stellen keine Problemlösung dar, da sie mit einer Vielzahl von Folgeproblemen verbunden sind. Für eine sozial orientierte Bebauung sind vier- bis fünfgeschossige Gebäude der ideale Verdichtungstyp, aus Gründen des Lärmschutzes und der Naherholung möglichst in Blockrandbebauung.

Was halten Sie vom Bau von Einfamilienhäusern?

Laut den bezirklichen Entwicklungsplänen sind in diesem Segment mehr als 7.000 Einheiten geplant. Diese Wohnform ist heute aus verschiedenen Gründen, vor allem wegen des hohen Flächenverbrauchs, nicht mehr zeitgemäß für eine Großstadt wie Hamburg. Bei Neuentwicklungen sollte vielmehr vor allem auf Mehrfamilienhäuser gesetzt werden. Anstelle des Wohnens im Einfamilienhaus sollten attraktivere Wohnformen im verdichteten Wohnungsbau entwickelt werden. Dass dies möglich ist, zeigen zahlreiche Beispiele aus Deutschland und den Nachbarländern.

Viele Mieterhaushalte werden durch die hohen Mieten aus der inneren Stadt verdrängt. Ist diese Entwicklung unaufhaltsam?

Die Frage muss lauten: Wem gehört die Stadt? Die Antwort: Der gesamten Bevölkerung! Entsprechend hat die Politik die Aufgabe, für jede Bevölkerungsgruppe ein bezahlbares Leben in der Stadt zu ermöglichen – und dies auch in attraktiven Lagen. Hierbei geht es vor allem darum, denjenigen bezahlbare Wohnungen anzubieten, die sich die immer höheren Mietpreise nicht mehr leisten können. Wird zu wenig eingegriffen, bestimmt der Markt das Geschehen. Für Hamburg ist es deshalb unerlässlich, dass die Stadt über den öffentlichen Wohnungsbau, unter anderem über die SAGA GWG, stärker selbst als Anbieter von Wohnraum auftritt und mehr Wohnungen baut.

Grüne Oase: Der Öjendorfer See im gleichnamigen Park. Foto: von Bismarck

Enten füttern im Park

Billstedt: Aufwertung des Stadtteils soll für eine bessere Durchmischung sorgen

Von Folke Havekost

Mag Hamburg auch im Backstein-Rot leuchten, Billstedt strahlt hier grün, braun und blau. Der Öjendorfer Park, das grüne Herz des Stadtteils, wird auch im November gern durchschritten. Ein russisch sprechendes Paar beim Waldspaziergang. Vereinzelte Jogger, die der Novemberkälte trotzen. Zwei Mütter und ihre Kinder, die am Steg des Öjendorfer Sees die Enten füttern. Und Hundehalter in großer Zahl, deren Vierbeiner sich zwischendurch im bis zu 3,50 Meter tiefen Nass erfrischen.

Still ruht der See, während es an den Ufern rumort. Südlich des Parks soll die „Gartenstadt Öjendorf" entstehen: Am Grünzug nahe der vielbefahrenen Glinder Straße sind hochwertige Einfamilienhäuser für Familien vorgesehen. Unter den Bürgervorschlägen sticht ein Seerosenpavillon heraus, und Mehrgenerationen-Wohnen soll hier ebenfalls seinen Platz finden. Im Oktober gab der Stadtplanungsausschuss grünes Licht.

Bezirksamtsleiter Droßmann will Billstedt „gentrifizieren"

Ein Angebot für Hamburger, nicht die Landesgrenzen zu überschreiten – auch wenn der Stadtteil in den üblichen Beliebtheitsskalen nicht gerade ganz weit oben landet. Wer es „geschafft" habe, der ziehe aus Billstedt weg, formulierte der neue Mitte-Bezirksamtsleiter Falko Droßmann in einem Interview mit der *Hamburger Morgenpost* ungewohnt deutlich. Der SPD-Politiker gab getreu dem Stadtentwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille" die Parole aus: „Ich fordere Gentrifizierung für Billstedt! Wir müssen dort auch Wohnungen für Besserverdienende schaffen." Unterstützung findet er bei Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Gezielte, nachhaltige Stadtentwicklung kann die Attraktivität eines Quartiers im Interesse der jetzigen und zukünftigen Bewohner positiv beeinflussen", sagt Chychla.

Kompromisse beim Bau in naturnahen Lagen

Von der künftigen Gartenstadt aus lässt sich durch den Öjendorfer Park am 3,3 Kilometer langen Ufer des Sees wandern, der in den 1920er-Jahren entstand, als dem Gelände tonnenweise Sand zur Aufschüttung der Horner Marsch entnommen wurde. Wer von der künstlich gestalteten Natur rechtzeitig einen Abstecher über den Friedhof macht, landet an den Haferblöcken. Im südlichen Teil der Straße prägen Einzelhäuser das Bild. Hier gibt die Postbotin dem Hund erst noch ein Leckerli, bevor sie die Briefe in den Kasten wirft. Weiter nördlich, zur Autobahnbrücke Richtung Jenfeld hin, sind westlich der Straße Neubauten entstanden: zweckmäßige Häuser in recht ruhiger Lage. An einer Garage hängt ein Transparent der Initiative *Natürlich mittendrin*: „Keine Bebauung am Öjendorfer See! Lasst Billstedt grün!"

Denn die andere Straßenseite, wo derzeit noch eine Wiese liegt, soll nun bebaut werden. Das Projekt ist ein prägnantes Beispiel für das diffizile Aushandeln verschiedener Interessenlagen beim Versuch der Stadt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf den beiden Wiesengeländen Haferblöcken-Ost und dem nordöstlich vom Öjendorfer See gelegenen Haßloredder sollten ursprünglich Wohnungen für rund 1.600 Menschen entstehen, die Hälfte davon für Flüchtlinge.

Gegen den Ersatz des „Bebauungsplans 90" durch den „Bebauungsplan 113" regte sich Protest vor Ort. Die *Bürgerinitiative Öjendorfer Park* forderte, höchstens 240 Wohnungen zu bauen, davon 80 für Familien aus Kriegsgebieten. „Es ist das Gegenteil von Integration, wenn Flüchtlinge eng beieinander wohnen, abgesondert von der Bevölkerung, vorn durch den See, hinten durch die Autobahn und die Landesgrenze", schreibt der Stadtplaner und Baukritiker Daniel Fuhrhop in seinem Buch „Willkommensstadt". Kritiker befürchteten zudem eine Aushebelung des Landschaftsschutzes – Einwände, auf die die Stadt unter Zeitdruck im „Werkstattverfahren Quartiersentwicklung" angemessen eingehen musste.

Im Juli wurde ein Kompromiss für den Haferblöcken gefunden: SAGA GWG und die Baugenossenschaften Hansa und BGFG können zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser errichten, allerdings weniger dicht als zunächst vorgesehen. Es entstehen 550 Wohnungen, 254 davon für Geflüchtete. „Auch wenn sich viele Menschen gewünscht hätten, dass die Planungen für beide Areale am Öjendorfer See nicht weiter verfolgt werden – es gab in vielen Punkten durch die Bürgerinnen und Bürger Hinweise und Forderungen, die zu Verbesserungen und Umplanungen geführt haben", resümiert Michael Mathe, der die Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Mitte leitet.

Die Bebauung des direkt an der Autobahn und der Grenze zu Schleswig-Holstein gelegenen Haßloredders wurde indes aufgegeben. Der Bezirk sucht nach neuen möglichen Standorten, darunter eine Gewerbefläche in Hamm.

Monotone Bauweise aus den 1960er-Jahren (oben). Streicheltiere für Stadtkinder in Sandbek (Seite 11). Fotos: Rainer Kreuzer

Hamburger Quartiere (23): Sandbek

Bessere Infrastruktur könnte das Image aufpolieren

Von Dr. Rainer Kreuzer

Die Stadtrandsiedlung im Südwesten Hamburgs ist wieder friedlich und sicher geworden. Jetzt entstehen direkt nebenan zwei neue Siedlungen, bei denen aus den Bausünden der Vergangenheit offenbar gelernt worden ist.

Montagmorgen im Ohrnsweg: Im Mütterberatungscafé sitzen acht junge Frauen am Tisch. Ihre Kleinen spielen mit Klötzchen und drehen den Eisenbahnkreisel. Kaffee wird getrunken, Plätzchen gegessen. „Hier habe ich schon viele Kontakte gefunden", sagt die 28-jährige Gurbet Ekinci. Ihr Wohnviertel, Sandbek? „Gefällt mir", versichert sie. Nachbarin Monika Lubin lobt die „Mischung aus Stadt und Land" im Quartier. „Es ist sehr grün, Heide und Moor. Die Kinder haben viele Bewegungsmöglichkeiten."

Die Siedlung Sandbek mit ihren 3.145 Einwohnern liegt ganz am westlichen Ende des Bezirks Harburg. Südlich liegt die Fischbeker Heide, nördlich das Naturschutzgebiet Moorgürtel. Große Grünflächen erstrecken sich auch zwischen den grauen Plattenbauten. Diese sind drei oder vier Etagen hoch. Die meisten wurden zwischen 1965 und 1970 errichtet und gehören der SAGA GWG. Eine typische Stadtrandsiedlung aus jener Zeit, schnell gebaut, praktisch und günstig. Nur das öffentliche Leben hatten die Stadtplaner damals offensichtlich nicht im Blick. Zum Einkaufen gibt es in der Siedlung bis heute nur einen Kiosk und einen Möbelladen. Ein Friseur ergänzt das Angebot neben dem Treffpunkt Sandbek.

Ende der 1990er-Jahre machte Sandbek negative Schlagzeilen

Ins Rampenlicht der Öffentlichkeit geriet Sandbek 1996. Damals wollten zwei Jugendliche mit einem Mofa über die Bahngleise der Strecke Hamburg-Cuxhaven fahren, als die Halbschranke bereits geschlossen war. Sie wurden vom Zug erfasst und tödlich verletzt. Über Nacht entbrannte ein Aufstand, Jugendliche randalierten und lieferten sich gewalttätige Auseinandersetzungen mit der Polizei. Der vergessene Stadtteil machte Schlagzeilen. Jugendliche, die damals befragt wurden, fanden den Stadtteil langweilig. Zu wenig Freizeitangebote, fernab der City. Ihren Wunsch nach Action und Gehör trugen sie laut vor. Die älteren Mieter fühlten sich bedroht, weil sich jugendliche Gangs auf der Straße prügelten, Häuserwände mit Graffiti beschmierten und nachts viel Lärm machten. Das Freizeitzentrum, der zentrale Treffpunkt für die heranwachsende Generation, musste sogar ein Jahr lang schließen, nachdem einige Besucher die Leiterin bedroht und ihre Autoreifen zerstochen hatten.

Ende der 1990er-Jahre galt Sandbek somit als ein verrufenes Getto. Die Bezirkspolitiker luden zu Bürgerversammlungen, Runden Tischen und Krisensitzungen ein. Rasch wurden Sozialarbeiter geschickt, neue Freizeitanlagen errichtet und die Polizei an die Front beordert. Zwei Beamte liefen lange Zeit jede Nacht Streife durch die Siedlung und hielten die schlaflosen Jugendlichen von Straftaten ab. Inzwischen fänden die Rundgänge nur noch unregelmäßig statt, berichtet Thomas Preßler, Leiter des zuständigen Polizeikommissariats 47 in Neugraben. Die aufwendige Präsenz von damals habe sich gelohnt, meint er. Bei der Kriminalität gebe es „nichts, was über das übliche Maß hinausgeht". Die damaligen Anstrengungen seien „einmalig in Hamburg" gewesen. „Wir waren ganz dicht an den Leuten dran und haben die eng begleitet." Inzwischen sei die Klientel von damals erwachsen geworden. Und der Nachwuchs von heute fällt öffentlich kaum noch auf.

Streichelzoo für die Kleinen

Für die Kleinen gibt es schon seit 14 Jahren eine Kindertierwiese mit Ziegen, Kaninchen und Schweinen. Das Freizeitzentrum hat seine Angebote erheblich erweitert. Und im Treffpunkt Sandbek versammeln sich die Anwohner, erhalten Beratung und Unter-

stützung. Doch die sozialen Probleme sind längst nicht verschwunden. Nach den Zahlen des Bezirksamts leben 35,8 Prozent der Mieter von Hartz IV. Von den Kindern sind sogar 38,8 Prozent auf die Mindestsicherung angewiesen. Die Mieten sind für Hamburger Verhältnisse noch vergleichsweise günstig. Nach Mitteilung von SAGA-GWG-Sprecher Michael Ahrens liegen die Bestandsmieten zurzeit bei rund sechs Euro netto kalt pro Quadratmeter. Bei Neuvermietungen verlange die Wohnungsbaugesellschaft zwischen 6,20 und 7,50 Euro. Eigentumswohnungen und schicke Boutiquen gibt es in Sandbek ebenso wenig wie profitsüchtige Investoren. Trotz neu sanierter Fassaden und aufgehübschter Grünflächen scheint die Siedlung von einem urbanen Flair noch weit entfernt.

Stadtrandlage ist bald Vergangenheit

Doch ihre Stadtrandlage wird bald schwinden, wenn demnächst die Siedlungen Fischbeker Reethen und Fischbeker Heidbrook mit insgesamt rund 3.000 neuen Wohnungen direkt nebenan hochgezogen werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne direkt an der Fischbeker Heide hat Investor Procom bereits im November mit dem Bau eines Nahversorgungszentrums begonnen. Im künftigen Stadtteil Heidbrook sollen die Mieter von Anfang an mit Geschäften vor Ort versorgt werden, kündigt die zuständige Stadtentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg an.

Auch die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt, scheint aus den Bausünden der 1960er-Jahre gelernt zu haben: „Dass die Bauarbeiten mit dem Bau eines Nahversorgungszentrums mit Supermarkt, Bäcker und Drogeriemarkt beginnen, zeigt, dass hier nicht einfach auf der grünen Wiese gebaut wird, sondern dass die Infrastruktur für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers von Anfang an mitgedacht wurde."

Neue Quartiere

Direkt an der westlichen Siedlungsgrenze von Sandbek sollen ab 2018 die Fischbeker Reethen mit rund 2.200 Wohnungen erbaut werden. Zuständig für die Entwicklung ist auch hier die IBA Hamburg. Die künftige Siedlung soll aber keine neue Schlafstadt werden, sondern auf rund 100.000 Quadratmetern auch Gewerbe und Arbeitsplätze erhalten. Ein kleines Quartierszentrum mit Schule und Geschäften, Gastronomie und gemeinnützigen Einrichtungen sei geplant, kündigt die IBA an. Der Autoverkehr solle von Anfang an reduziert und die Fahrradnutzung gestärkt werden. „Ziel ist, in den Quartieren mindestens ein Drittel öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren", erklärt IBA-Sprecher Stefan Laetsch.

Kontraste dürften aber dennoch in wenigen Jahren hart aufeinander prallen. Hier die alte Schlafsiedlung Sandbek mit ihrem Sechziger-Jahre-Charme für die ärmeren Mieter und direkt nebenan das neue Versuchslabor einer smarten City mit Gewerbeflächen für Start-ups, „wissens- und forschungsintensives, produzierendes Gewerbe und Handwerk". Vielleicht könnten dann sogar die Plattenbauwohnungen der SAGA GWG noch teuer und begehrt werden – ein Alptraum für die ärmeren Mieter, die sich Sandbek jetzt gerade noch leisten können.

„Größte Errungenschaft ist die S-Bahn"

Von Petra Saß

Seit zwölf Jahren arbeite ich in der Siedlung Sandbek. Daher kenne ich sehr viele Bewohner, die ich schon als Kind kennengelernt habe und die jetzt Jugendliche sind. Einige Kinder von damals sind inzwischen selber Eltern geworden. Junge Familien gibt es hier sehr viele, weil die Mieten in Sandbek noch relativ günstig sind.

Viele Kinder und Familien: das ist eine Stärke in dem Quartier. Aber auch zugleich eine Aufgabe für unseren Treffpunkt. Denn viele Eltern sind im Alltag überfordert und benötigen Unterstützung. Armut, Mietschulden, Handyschulden und psychische Probleme sind häufig unsere Themen. Auch Erziehungs- und Ernährungsberatung sind sehr gefragt. Denn Kochunterricht in der Schule ist schon lange keine Selbstverständlichkeit mehr. Vor allem viele Deutsche haben Schwierigkeiten, sich selber Essen zuzubereiten. Deshalb kochen und backen wir in unseren Gruppen regelmäßig. Die Schule Ohrnsweg hat zum Glück wieder einen Dozenten aus dem Gesundheitsamt erhalten, der dort Kochen unterrichtet.

Die größte Errungenschaft für Sandbek war die Einrichtung der S-Bahn-Haltestelle vor zehn Jahren. Seitdem ist die entlegene Siedlung viel besser an die Stadt angebunden. Die Menschen hier sind mobiler geworden. Die Haltestelle haben Kinder und Jugendliche damals mitgestaltet und Bilder gemalt, die jetzt noch dort hängen. Es gab eine sehr große Beteiligung.

Was hier fehlt, sind vor allem Krippen- und Hortplätze, deshalb bedarf es dringend offener Angebote für Mütter und Kinder. Denn viele Eltern brauchen Anregungen, wie sie mit Kindern spielen können, was ein Kind benötigt. Und Geschäfte fehlen hier in der Siedlung. Zum Einkaufen muss man erst in andere Stadtteile fahren. Deshalb gibt es wenig Leben auf den Straßen in Sandbek.

Die Autorin ist Sozialpädagogin und leitet den Treffpunkt Sandbek im Ohrnsweg 4

Guter Rat vom Experten

Der Mieterverein zu Hamburg hilft: Beispiele aus dem Beratungsalltag

Von Dr. Rolf Bosse

Mieter-Ärger mit Schimmel, dem Stellplatz oder falschen Nebenkostenabrechnungen gehören zur täglichen Beratungspraxis der Juristen des Mietervereins zu Hamburg. Im Folgenden sind einige Beispiele aus der erfolgreichen Arbeit des Vereins aufgeführt.

Dr. Rolf Bosse berät die Mitglieder des Mietervereins telefonisch oder auch persönlich. Foto: Anna Sosnowski

Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.a. Abrechnung vom 22. Juni 2016 lege ich Widerspruch ein. Dieser richtet sich im Wesentlichen gegen die Position ‚Müllgrundgebühr' in Höhe von 104,96 Euro. Wie setzt sich dieser Betrag zusammen? Meines Wissens beträgt die haushaltsbezogene Gebühr lediglich circa 78 Euro …"

Mit diesem Schreiben hat sich Ute H., Mietervereinsmitglied aus Bramfeld, an ihre Hausverwaltung gewandt, weil ihr eine Ungereimtheit in der Nebenkostenabrechnung 2015 aufgefallen war. Die Verwaltung ignorierte die Anfrage zunächst und zog die Nachzahlung in voller Höhe ein. Auf Nachfrage der Mieterin wurde ihr dann bescheinigt, ihre Anfrage sei „unsubstanziell" und damit nicht zu berücksichtigen gewesen. Sie solle zwecks Belegeinsicht zur Verwaltung kommen.

Dies wies ihr Sachbearbeiter im Mieterverein zurück: Schließlich sei bekannt, dass die Stadtreinigung Hamburg jeden Haushalt mit 78,72 Euro jährlich berechne. Bevor unser Mitglied also konkrete Belege prüfen müsse, sei ihr zu erläutern, welche weiteren Kosten sich in dem Gesamtbetrag von 104,96 Euro neben der Müllgrundgebühr der Stadtreinigung verstecken. Kurz darauf die abschließende Antwort der Verwaltung: Man habe nun die Position Müllgebühren überprüft. Dabei sei ein Fehler aufgefallen. Frau H. erhalte 26,24 Euro erstattet. Wie sich der Fehler ergeben hatte, wurde genauso wenig aufgeklärt wie es eine Entschuldigung für die Zuvielbelastung gab.

Ungereimtheiten bei der Abrechnung

Ein vergleichsweise kleiner Betrag, den die Mieterin erstritten hatte, dazu ein offensichtlicher Fehler – und doch bedurfte es einiger Hartnäckigkeit und zuletzt sogar der Hilfe des Mietervereins zu Hamburg, bevor das Anliegen von Frau H. ernsthaft bearbeitet wurde.

Dass Hausverwaltungen oftmals Anliegen ihrer Kunden, der Mieterinnen und Mieter ignorieren, nicht ernst nehmen, verschleppen oder mit Formschreiben zurückweisen, verschafft allen Beteiligten unnötige Arbeit und Frustration. Aber es hat Methode: Bereits im Juli 2014 teilten die Eheleute L. aus Rahlstedt dem Verwaltungsunternehmen Vonovia mit, dass oberhalb des Schlafzimmerfensters unter den Dachpfannen Hornissen ein Nest gebaut hatten. Hierauf erfolgte lapidar die Auskunft, Hornissen stünden unter Schutz und man könne nichts machen. Tatsächlich dürfen die Nester von Hornissen erst im Herbst oder Winter entfernt werden. Dann sollte der Ort, an dem sich das Nest befunden hatte, aber gründlich vom Geruch gereinigt werden, damit sich im nächsten Jahr nicht eine weitere Kolonie ansiedelt. Es wurde aber gar nichts unternommen – mit der Folge, dass Familie L. auch 2016 wieder einfliegende Hornissen im Schlafzimmer fürchten und zudem den penetranten Geruch der Ausscheidungen der Tiere ertragen musste.

Hornissen im Schlafzimmer

Käthe J. aus der Neustadt wiederum wunderte sich über die zusätzlichen Abbuchungen von ihrem Konto, die sich nicht mit einer Mieterhöhung erklären ließen. Erst auf ein Schreiben des Mietervereins hin erfolgte die Korrektur, die Abbuchungen liefen wieder normal. Auf ein erläuterndes Schreiben ihrer Hausverwaltung, immerhin ein großes Versicherungsunternehmen, wartet Frau J. bis heute.

Woher es kommt, dass Mieter selten über guten Service ihrer Hausverwaltung berichten können, ist klar: Die Verwaltung wird nicht von den Mietern bezahlt und kann von diesen bei Unzufriedenheit auch nicht gekündigt werden. Ihr Geld bekommt die Hausverwaltung vom Gebäudeeigentümer, dabei handelt es sich in der Regel um einen festen Betrag, der pro Wohnung vereinbart wird. Mit diesem Geld muss die Verwaltung dann auskommen. Je mehr Arbeit mit der einzelnen Wohnung entsteht, desto weniger rentiert sich die Verwaltungstätigkeit. Den Aufwand so gering wie möglich zu halten, liegt damit sowohl im Interesse des Gebäudeeigentümers als auch des Verwalters. Der eine spart Instandsetzungskosten, der andere Arbeitskraft.

In solchen Situationen wirkt ein Brief des Mietervereins dann wie ein Weckruf. Plötzlich stellt die Verwaltung fest, dass es sich nicht um eine Einzelperson handelt, die möglicherweise eine Rechtsauffassung vertritt, die in einer gerichtlichen Auseinandersetzung nicht zu halten ist, sondern dass eine große solidarisch organisierte Mieterorganisation, in der ausschließlich Volljuristen die Beratung der Mitglieder durchführen, den Sachverhalt geprüft hat und die Ansprüche für gegeben erachtet. Mit dem Schreiben des Mietervereins wird auch deutlich, dass der Mieter nicht bereit ist, die Angelegenheit auf sich beruhen zu lassen, sondern Kraft und Ressourcen investieren will, um den jeweiligen Anspruch durchzusetzen. Allein dieses Signal, dass die Angelegenheit sozusagen „offiziell" gemeldet wird, genügt häufig, um sie im Interesse des Mieters zu lösen.

Brief des Mietervereins als Weckruf

Ähnliche Wirkung zeigt der Außendienst des Mietervereins. Wenn Mitglieder bei Wohnungsbesichtigungen, insbesondere bei Rückgaben, nicht alleine, sondern in Begleitung eines Außendienstmitarbeiters auftreten, läuft die Übergabe häufig deutlich sachlicher, zielführender und mit weniger Beanstandungen der Vermieter ab. Der Autor selbst konnte sich im Rahmen der Vertretung eines Kollegen davon ein Bild machen. Es ging um eine Wohnung im Habichtshofring. Im Vorweg wurde mitgeteilt, die Vermieter seien in höchstem Maße anspruchsvoll: In den vergangenen 18 Jahren habe es 15 Mietparteien gegeben, von denen die letzten Mieter die Kaution nicht zurückerhalten hätten. Die Vermieter hätten unter anderem darauf bestanden, das Haus alle drei Monate zu besichtigen. Mit entsprechenden Erwartungen begann der Rückgabetermin an einem Freitagnachmittag um 16 Uhr. Um 16.15 Uhr waren die Zählerstände protokolliert und ein Wohnungsrückgabeprotokoll unterschrieben, demzufolge die Wohnung ohne jeden Mangel zurückgenommen wurde. Die Kaution sollte innerhalb einer Woche freigegeben werden. Da die Mitglieder sich nicht noch einmal zurückgemeldet haben, ist davon auszugehen, dass das auch geklappt hat. Ob die Rückgabe ohne die Rückendeckung des Mietervereins genauso reibungslos geklappt hätte, ist reine Spekulation. Nach dem, was über die Vermieter im Vorwege kolportiert worden war, darf man aber wohl davon ausgehen, dass die Anwesenheit des Mitarbeiters eine beruhigende und deeskalierende Wirkung hatte.

Außendienst flößt Respekt ein

Neben der Signalwirkung an den Vermieter, dass man es mit seinen Ansprüchen ernst meint, hilft der Mieterverein natürlich vor allem, komplizierte Rechtsfragen zu lösen. Dabei ergeben sich die Rechtsfragen oft aus komplizierten Sachverhalten. Nebenkosten sind dabei das bei weitem häufigste Beratungsthema. Im Falle unserer Mitglieder S. aus Uhlenhorst stellte sich bei der Prüfung der Nebenkostenabrechnung heraus, dass die in der Heizkostenabrechnung aufgeführten Zählernummern nicht mit den Zählernummern auf den Geräten in der Wohnung übereinstimmten. Nachdem der Mieterverein die entsprechende Korrespondenz übernommen hatte, wurde die Abrechnung korrigiert. Dies führte zu einer Ersparnis von 645,92 Euro. Eine ähnliche Einsparung konnte für unser Mitglied R. aus Hohenfelde erreicht werden. Hier wurde eine Heizkostenabrechnung nach Korrektur der Verbrauchswerte um 542,81 Euro gesenkt.

Heizkosten gesenkt

Als Fazit bleibt, dass Mieter in vielen Fällen ohne Unterstützung des Mietervereins wenig Chancen haben, sich mit ihren Ansprüchen durchzusetzen. Wenn dann eine Verwaltung versucht, sich auf andere Weise zu „revanchieren", ist das ärgerlich. Dieses Risiko kann aber in Kauf genommen werden, denn es ist überschaubar. Es darf nicht sein, dass Mieter aus Furcht vor dem Vermieter oder weil sie mit ihren Anliegen zunächst ignoriert werden, die Zähne zusammenbeißen und Mängel oder Missstände ertragen, anstatt sie zu ändern!

Immer wieder Ärger mit dem Vermieter

Ein Paar aus Farmsen wehrte sich mit der Hilfe des Mietervereins erfolgreich gegen die untätige Hausverwaltung

(vs) Einige Verwaltungen scheinen nach der Devise vorzugehen, dass diejenigen, die sich mit Unterstützung des Mietervereins beschweren, in der Folgezeit sanktioniert werden. So flatterte unseren Mitgliedern Julia Ritter und Waldemar Ritter-Zitzer aus Farmsen im Oktober 2016 die Kündigung ihres Pkw-Stellplatzes ins Haus.

Vorausgegangen waren zunächst Auseinandersetzungen über ein defektes Wohnzimmerfenster mit Balkontür, die nach Intervention von Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein ausgetauscht wurden, und einen Schimmelbefall im Schlafzimmer, der durch eine Innendämmung beseitigt wurde. „Weil wir nicht mehr als 17, 18 Grad im Zimmer hatten, haben wir darum gebettelt, dass das marode und undichte Fenster ausgewechselt wird", sagt Julia Ritter, „aber es passierte nichts." Erst nachdem sich der Mieterverein eingeschaltet hatte, erfolgte der Austausch. Das gleiche Spiel trieb die Verwaltung auch beim Schimmel. „Ohne professionelle Hilfe ist man leider aufgeschmissen", betont Waldemar Ritter-Zitzer, „dem

Foto: stahlpress

Einsatz von Dr. Bosse haben wir auch den Einbau des Badlüfters und die Reparatur der Gegensprechanlage zu verdanken."

Als dann im Februar 2016 eine Diskussion über die Nutzung des vermieteten Stellplatzes begann, wurde dieser kurzerhand gekündigt. Wieder Arbeit für Dr. Bosse, denn die Kündigung eines Stellplatzes, der sich auf demselben Gelände befindet wie die Wohnung, ist nicht ohne weiteres möglich. Waldemar Ritter-Zitzer freut sich über den guten Rat: „Jetzt nutze ich den Parkplatz einfach weiter."

IKEA und Weihnachtsbüdchen am Goetheplatz. Don-David Schäfer vor der (alten) Großen Bergstraße (von links nach rechts). Fotos: von Bismarck

Baugeschichte wird gemacht, es geht voran

IKEA-Ansiedlung, Neue Mitte: Altona verändert sich rasant

Von Folke Havekost

Vor IKEA schlägt ein Sänger in seine Gitarre und spielt den Marty-Robbins-Klassiker „You've got me singing the blues". Der Country-Star sang von verflossener Liebe, aber für manchen Besucher der Neuen Großen Bergstraße war es vor Jahren noch schwierig, beim Anblick der Einkaufspassage nicht in den Blues zu verfallen. Allzu lange wurde die Konsummeile mit der 1966 errichteten Fußgängerzone vernachlässigt, erlebte unattraktive Läden mit hoher Fluktuation. Den Tiefpunkt bildete die Schließung der Karstadt-Filiale im Frappant-Gebäude 2003 – auch wenn Künstler dem leerstehenden architektonischen Schandfleck danach für einige Jahre ein alternatives Flair bescherten.

Einige Meter vom Straßenmusiker entfernt klingt es schon ganz anders. Durch die Edeka-Filiale Heitmann dudelt eine deutsch-englische Version von Nenas „Irgendwie, irgendwo, irgendwann". Das Mittagstisch-Angebot des Supermarkts ist eher traditionell: Schweinegulasch mit Nudeln für 5,50 Euro. Die Botschaft ist klar: Du kannst hier verweilen. Nicht nur der Einkaufsbeutel, auch dein Magen lässt sich füllen!

Aufwertung nach IKEA-Ansiedlung

Altonas Große Bergstraßen, die alte im Osten und die Neue im Westen, haben sich stark gewandelt, seit IKEA 2009 für 11,5 Millionen Euro die alte Frappant-Fläche erwarb. Mit der vieldiskutierten, per Bürgerentscheid genehmigten und erst 2014 vollzogenen Ansiedlung des schwedischen Möbelkonzerns ist Bewegung in die älteste Fußgängerzone Hamburgs gekommen. Aus einem ehemaligen Reisebüro wurde 2010 die Buchhandlung ZweiEinsDrei, kurz danach ließ sich auch der Bio-Supermarkt denn's in der Bergstraße nieder. Die Bandbreite der Geschäfte ist inzwischen groß. Den kleineren Pionieren sind die umsatzstarken Branchen gefolgt.

Erst im April eröffnete die Gastrokette Vapiano eine Filiale, direkt neben einem Juwelier. In einem Neubau am Goetheplatz, der nicht überall auf Zustimmung stößt. „Gegenüber den teilweise 100 Jahre alten Häusern hat der Neubau überhaupt keine Form", kritisiert Don-David Schäfer. Die ehemalige Fachkraft für Schutz und Sicherheit ist auch gegenüber der Umgestaltung skeptisch: „Statt Abladeflächen für Transporter zu schaffen, sollten wieder Bäume gepflanzt und eine Grünfläche gebildet werden. Aber die Mittelschicht, die hier früher sehr aktiv war, ist weitgehend raus", sagt Schäfer, „es geht nur noch um Rendite."

Bis zum nächsten Sommer soll die Fußgängerzone fertiggestellt sein, deren marode Gehwegplatten den Einkaufsbummel oft in einen Hindernisparcours verwandelten. Neue, wenn auch wenige Ahornbäume und Laternen für insgesamt 2,5 Millionen Euro Umbaukosten inklusive. Derzeit werkeln die Bagger noch hinter einem Bauzaun, an dem vor allem Kinder interessiert das Geschehen beobachten. So auch der kleine Louis, der von den Umbauarbeiten fasziniert ist. „Schon während des IKEA-Baus hat man gemerkt, dass sich hier auch kleine, unabhängige Läden ansiedeln", sagt seine Mutter Almuth Boehringer: „Das Gebäude an der Bergspitze ist mir zwar zu riesig, aber insgesamt ist das Quartier schöner geworden. Im Sommer sind viel mehr Leute da als vorher." Sie nutzt die Bergstraße regelmäßig zum Einkaufen, auch wenn gerade keine Bagger den Nachwuchs unterhalten. „Wir wohnen um die Ecke, das ist unsere Meile."

Altona verändert sich am stärksten

Kein Gebiet in Hamburg verändert sich derzeit so rasant wie Altona – und das noch vor dem gerade begonnenen Großprojekt „Neue Mitte", das mit dem Umzug des Bahnhofs nach Diebsteich den Stadtteil in den nächsten zehn Jahren beschäftigen wird. Die Bergstraße ist ein Mosaikstein. Eine Studie spricht davon, dass die Besucherzahl sich seit der IKEA-Eröffnung vor zwei Jahren verdoppelt hat.

Der befürchtete Verkehrsinfarkt ist bislang ausgeblieben. Dass bei den Sanierungsplänen auf den Bau einer Fahrradstraße verzichtet und das Radeln durch die Passage im Oktober sogar polizeilich untersagt wurde, stößt allerdings auf Kritik. Die Neue Große Bergstraße sei „eine wichtige Verkehrsachse für den Radverkehr", bemängelt Dirk Lau vom Allgemeinen deutschen Fahrradclub (ADFC): „Den Radverkehr auszusperren, ist keine Lösung." Seine Mitradler nehmen die Situation pragmatisch, zumal kein Udl mit Strafzettelblock bereitsteht: Einige fahren im niedrigen Tempo an den Geschäften vorbei, andere schieben ihren Drahtesel. Nach Jahren der Tristesse scheint ihre Bewegung zur Bergstraße zu passen: Hauptsache, es geht voran.

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

Foto: Karl Heinz Steckel

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

1 Aufgrund einer unsachgemäßen Renovierung konnte der Vermieter nach Mietende Schadenersatz vom Mieter verlangen. Er musste sich jedoch einen Abzug „neu für alt" anrechnen lassen.

2 Das Gericht gab einem Mieter Recht, der sich gegen die Kostenübernahme für das Entfernen einer Auslegeware gewehrt hatte. Die Wohnung musste ausnahmsweise bei Mietende nicht in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden, weil eine anderslautende Vereinbarung mit dem Vermieter bestanden hatte.

3 Die Mieterhöhung war zu Recht von der Vermieterin gefordert worden. Es ist für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich nicht erforderlich, den Mietenspiegel beizufügen. Des Weiteren wirkte sich unter anderem der Lagevorteil des sogenannten Portugiesenviertels in Hamburg zugunsten der Mieterhöhung aus.

4 Der Mieter ist nicht mit Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung wegen Fristablaufs ausgeschlossen, wenn ihm der Vermieter die Belegeinsichtnahme erst nach Fristablauf gewährt.

5 Eine Wärmedämmung kann im Rahmen eines Mieterhöhungsbegehrens gegebenenfalls als wohnwerterhöhend angesehen werden. Die Wohnung war vorliegend als energetisch besonders vorteilhaft beurteilt worden.

6 Der Mietvertrag wurde nicht durch die Kündigungen des Vermieters wegen Zahlungsverzugs und unpünktlicher Mietzahlungen beendet, da die Mietparteien das Mietverhältnis über einen längeren Zeitraum einvernehmlich fortgesetzt hatten. Für die Wirksamkeit einer weiteren Kündigung fehlte es an der vorherigen Abmahnung.

1 Schadensersatz für den Vermieter bei nicht fachgerechter Renovierung

Landgericht Hamburg, 307 S 25/16
Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 18. Februar 2016, 645 C 252/14

Zum Sachverhalt:

Der Mieter verlangte von seinem ehemaligen Vermieter die Rückzahlung der Mietkaution. Die Wohnung war dem Mieter bei Mietbeginn in einem unrenovierten Zustand übergeben worden. Die Wände waren weiß, gelb und rosa gestrichen. Während der Mietdauer strich der Mieter die Wände in kräftigen Farben, wie beispielsweise rot, grün und blau. Nach der Wohnungsrückgabe wurde der Mieter von der Wohnungsverwaltung zum Streichen der Wände unter Fristsetzung aufgefordert. Der Mieter strich daraufhin alle Wände in Weiß.

Nachdem der Mieter die Auskehrung der Mietsicherheit gefordert hatte, behielt die Verwaltung unter anderem für Malerarbeiten die Mietkaution ein.

Der Mieter war der Auffassung, dass die Klausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sei. Die Mietsicherheit sei daher – ausgenommen dem Einbehalt eines geringen Betrags für die ausstehende Nebenkostenabrechnung – in voller Höhe auszukehren. Der Vermieter beantragte, die Klage abzuweisen. Unabhängig von der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel sei der Mieter wegen seiner nicht handwerksgerechten Wandanstriche zu einem Neuanstrich verpflichtet gewesen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage war zum Teil begründet. Dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit stand teilweise ein aufrechenbarer Gegenanspruch des Vermieters auf Schadensersatz für Malerkosten gegenüber.

Die Mietvertragsklausel zu den Schönheitsreparaturen ist aufgrund der vorliegend unstrittig unrenoviert übergebenen Wohnung nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zwar unwirksam (BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14).

Der Mieter hat sich jedoch durch den farbigen Anstrich der Wohnung und nachfolgend einer unsachgemäßen Renovierung schadensersatzpflichtig gemacht. Im Rahmen des Mietgebrauchs war der Mieter berechtigt, farbliche Veränderungen in der Wohnung vorzunehmen. Diese Änderungen stellen jedoch eine Verschlechterung der Mietsache dar, sodass der Mieter verpflichtet war, sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen (vgl. Schmidt-Futterer-Langenberg, MietR, 12. Aufl., § 538 BGB, Rn 244).

Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Mieter die Wohnung unstrittig mit bereits teilweise farbig gestrichenen Wänden übernommen hat. Die Wohnung war bei Mietbeginn ausweislich des Übergabeprotokolls mit dezenten Farben, wie beispielsweise rosa gestrichen. Die Vermietbarkeit war mithin nicht beeinträchtigt. Der während der Mietzeit vorgenommene Anstrich in kräftiger und bunter Farbgestaltung hätte eine Vermietbarkeit praktisch unmöglich gemacht. Der Kläger hat seine Verpflichtung zur Beseitigung der ungewöhnlichen Dekoration unsachgemäß erfüllt. Der von ihm vorgenommene weiße Anstrich war nach der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts mangelhaft („Verschlimmbesserung"). Hierdurch hatte der Mieter einen Schaden des Vermieters in Form von Malerkosten verursacht. Der Vermieter musste sich jedoch einen Abzug „neu für alt" gefallen lassen, damit er nicht besser steht, als er ohne die unsachgemäße Renovierung des Klägers stünde (vgl. Langenberg, a.a.O., Rn 244). Die Höhe berechnet sich anhand eines Vergleichs der bei der Schadensverursachung abgelaufenen Nutzungsdauer mit den üblichen Renovierungsfristen (Sternel, MietR, 4. Aufl., Rn IX 175 m. w. N.). Das Gericht ging hierbei von einer üblichen Renovierung nach fünf Jahren für Wandflächen aus.

Der Vermieter hatte Berufung gegen das Urteil eingelegt. Das Landgericht konnte einen Rechtsfehler hinsichtlich beispielsweise des zugrundegelegten Renovierungsintervalls von fünf

Jahren nicht erkennen. Nach einem entsprechenden Hinweisbeschluss der Kammer wurde die Berufung vom Vermieter zurückgenommen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

2 Mieter muss Bodenbelag bei vertraglicher Regelung nicht entfernen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 10. Dezember 2015, 44 C 524/14

Zum Sachverhalt:

Zwischen den Parteien bestand Streit hinsichtlich der Rückzahlung der Mietkaution. Der Mieter begehrte die vollständige Rückzahlung der Mietsicherheit.

In dem Mietvertrag war unter anderem vereinbart worden: „Der Mieter führt folgende Arbeiten in den Mieträumen aus: dekorative Ausstattung (wie Tapeten und Malerarbeiten, Fußbodenbelag) aller Räume (…).“

Während der Mietzeit wurde die Wohnung verkauft. Den Mietvertrag hatte der Mieter noch mit dem Voreigentümer geschlossen.

Nachdem das Mietverhältnis beendet worden war, rechnete der Vermieter über die geleistete Mietkaution ab. Der Vermieter zog von der Mietsicherheit unter anderem einen Betrag für das Entfernen und Entsorgen der Bodenbeläge nebst Schaumgummiresten und Ausgleichsmasse ab.

Der Kläger war der Ansicht, dass er nicht verpflichtet sei, diese Kosten zu tragen. Er trug vor, dass die Wohnung bei Anmietung mit einem verklebten, abgenutzten und fleckigen Teppichboden in Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur ausgelegt gewesen sei. Die Verklebung und das Aufbringen der Ausgleichsmasse seien bereits vor Anmietung durch die Vormieter erfolgt. Vor der Verlegung der neuen Auslegeware seien lediglich die alten Teppichreste sowie die Ausgleichsmasse geglättet worden.

Der Vermieter war der Auffassung, dass der Mieter die Mietsache frei vom Fußbodenbelag hätte zurückgeben müssen. Der Mieter hätte den von ihm eingebrachten Teppichboden zudem nur lose verlegen dürfen. Die auf Veranlassung des Vermieters entfernte Spachtel- und Ausgleichsmasse auf dem Fußboden sei nicht so alt gewesen, als dass sie bereits zu Beginn des Mietverhältnisses hätte aufgetragen sein können.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab dem Mieter Recht. Der Einbehalt der Mietkaution in Höhe eines Betrags für das Entfernen und Entsorgen der Bodenbeläge zuzüglich der Untergrundarbeiten ist zu Unrecht erfolgt.

Eine Verpflichtung des Mieters, die von ihm verlegte Auslegeware zu entfernen, bestand nicht. Der Mieter muss zwar grundsätzlich die Wohnung in dem ursprünglichen Zustand zurückgeben, das heißt: von ihm eingebrachte Einrichtungen entfernen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 13. Aufl., § 546, Rn 36). Etwas anderes gilt jedoch, wenn mit dem Vermieter vereinbart worden ist, dass einzelne Gegenstände und Einrichtungen in der Wohnung bei Mietende zurückgelassen werden dürfen. Für das Vorliegen einer solchen Vereinbarung spricht hier, dass die Einrichtungen erforderlich waren, um den Mietgegenstand in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzten (vgl. Schmidt-Futterer/Streyl, Mietrecht, 13. Aufl., § 546, Rn 39). Der Mieter hatte mit dem damaligen Vermieter eine solche Vereinbarung geschlossen. Das Gericht sah die Vereinbarung in der mietvertraglichen Regelung, wonach der Mieter die dekorative Ausstattung der Wohnung, auch den Fußbodenbelag, übernimmt.

Dass die Verlegung der Auslegeware durch den Mieter zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands erforderlich war, stand zur Überzeugung des Gerichts nach erfolgter Beweisaufnahme fest. Der Mieter schuldete auch nicht den Ersatz der Kosten für das Entfernen der Ausgleichsmasse beziehungsweise etwaiger Klebereste. Es liegt zur Überzeugung des Gerichts nahe, dass es zur Aufbringung eines Teppichbodens in der Regel gehört, diesen zu verkleben. Die dafür notwendigen Arbeiten waren durch den Mietvertrag gedeckt. Die Frage konnte allerdings im Ergebnis offen bleiben, da Zeugen bestätigten, dass auch der bei Mietbeginn bereits verlegte Teppichboden verklebt gewesen war und sich unter der Auslegeware eine graue feste Masse befunden habe. Demnach war das erneute Aufbringen sowohl eines Klebers als auch der Ausgleichsmasse nicht kausal für die nunmehr erforderlichen Arbeiten zur Freilegung des Dielenbodens.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 Mieterhöhung ohne Vorlage des Mietenspiegels wirksam

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 8. September 2016, 42 C 69/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Das Mietshaus wird der Baualtersklasse vor 1918 zugeordnet und befindet sich laut dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis in einer normalen Wohnlage, im sogenannten Portugiesenviertel. Die Mieterin stimmte dem Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin nicht zu und beantragte, die Klage abzuweisen. Die Mieterin war der Auffassung, dass das Mieterhöhungsbegehren unwirksam sei, da das Rasterfeld des Hamburger Mietenspiegels nicht angegeben worden sei. Der Mietenspiegel sei auch nicht beigefügt gewesen. Die Beklagte berief sich des Weiteren auf Lagenachteile.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteige.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Die Vermieterin hat die Mieterhöhung zu Recht verlangt. Die formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen waren erfüllt. Es konnte dahinstehen, inwieweit der Mietenspiegel dem Mieterhöhungsverlangen beigefügt war. Es ist für die Erfüllung der formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen regelmäßig nicht erforderlich, den Mietenspiegel beizufügen, wenn auf ihn Bezug genommen wird (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2009, VIII ZB 7/08, juris, Rn 6). Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mietenspiegel allgemein zugänglich ist, was in Hamburg der Fall ist.

Es ist ebenfalls unschädlich, dass in dem Mieterhöhungsverlangen das angewandte Rasterfeld nicht ausdrücklich bezeichnet worden ist. Es ist ausreichend, dass die für die Einordnung erforderlichen Kriterien (Baualter, Ausstattung, Lage und Wohnungsgröße) in dem Mieterhöhungsverlangen genannt worden sind. In diesem Fall war für die Mieterin erkennbar, welches Rasterfeld die Vermieterin anwendet.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus dem Hamburger Mietenspiegel von 2015 abzuleiten. Der Mietenspiegel beruht auf einer relativ breiten statistischen Grundlage und ist insoweit das zuverlässigste dafür zur Verfügung stehende Instrument.

Der von der Vermieterin begehrte Nettokaltmietzins entsprach nach Ansicht des Gerichts der ortsüblichen Vergleichsmiete. Als wohnwertmindernd wurde zwar berücksichtigt, dass die Wohnung ohne Spüle vermietet worden ist. Ferner ist die Wohnung mit Emissionen durch einen Restaurantbetrieb in unmittelbarer Umgebung belastet. Das Portugiesenviertel wird zudem von zahlreichen Touristen aufgesucht. Die hohe Besucherzahl geht mit Lärm und Unruhe einher. Schulen und Kin-

dergärten in unmittelbarer Umgebung fehlen. Ein Supermarkt ist ebenfalls nicht in direkter Nähe vorhanden.

Es waren allerdings auch eine Reihe wohnwerterhöhender Merkmale zu berücksichtigen, die insgesamt zu einer Einordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Bereich des Mittelwerts geführt haben. Die Wohnung verfügt über einen besonderen Lagevorteil. Sie befindet sich in direkter Elbnähe und zentraler Citylage. Die Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich. An der Station Landungsbrücken besteht ein U- und S-Bahn-Anschluss. Es sind ferner die Hafenfähren fußläufig zu erreichen. Es ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass es sich bei dem sogenannten Portugiesenviertel um ein sehr beliebtes Quartier innerhalb Hamburgs handelt. Die Restaurants in unmittelbarer Nähe sind auch wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Das Mietshaus verfügt zudem noch zum Teil über die typischen und beliebten Stilelemente eines Altbaus, wie Stuck und Stiltüren. Von dem Balkon der Wohnung ist des Weiteren ein Elbblick gegeben.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

4 Forderung der Belegeinsicht innerhalb der Jahresfrist reicht

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 15. September 2016, 48 C 51/16

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrte von der Mieterin die Zahlung einer noch offenen Betriebskostenabrechnung. Die Mieterin hatte zuvor hinsichtlich einzelner Positionen einer Betriebskostenabrechnung Einspruch eingelegt und um Belegeinsichtnahme gebeten. Nach erfolgter Einsichtnahme in die Belegunterlagen nahm die Mieterin zur Betriebskostenabrechnung Stellung. Die Vermieterin korrigierte daraufhin die Abrechnung zum Teil, wies andere Einwände der Mieterin jedoch zurück.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass die Mieterin die Zahlung eines noch offenen Betrags aus der Betriebskostenabrechnung schuldet, da die Einwendungen der Sache nach unbegründet seien. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Die Vermieterin habe im Rahmen der Belegeinsichtnahme unter anderem nicht sämtliche Positionen belegen können. Andere Betriebskostenpositionen seien auch nach der erfolgten Einsichtnahme nicht nachvollziehbar gewesen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage war nur zum Teil begründet. Die Mieterin ist mit ihren Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung auch zum Großteil nicht wegen Fristablaufs ausgeschlossen. Sie hat ihre Einwendungen entweder rechtzeitig oder, ohne es vertreten zu müssen, verspätet vorgebracht. Nach dem Gesetz hat der Mieter dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Eine spätere Geltendmachung ist nur möglich, wenn der Mieter den Ablauf der Frist nicht zu vertreten hat. Macht der Mieter keine Einwendungen geltend, wird die Abrechnung nach Ablauf der Jahresfrist für den Mieter selbst dann verbindlich, wenn sie fehlerhaft erfolgt ist, zum Beispiel, wenn sie mietvertraglich nicht umlagefähige Kosten enthalten hat (vgl. BGH, Urteil vom 5. März 2008, VIII ZR 80/07; BGH, Urteil vom 11. Mai 2016, VIII ZR 209/15, juris). Die Mieterin hatte vorliegend die Betriebskostenabrechnung innerhalb der gesetzlichen Prüffrist moniert. Sie hatte ihre Einwendungen im Einzelnen begründet und gleichzeitig Einsicht in die Belege gefordert.

Macht der Mieter seine Einwendungen erst nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist geltend, weil ihm erst nach Ablauf der Frist die rechtzeitig begehrte Belegeinsicht gewährt wurde, so hat er den Ablauf der Einwendungsausschlussfrist nicht zu vertreten (so Langenberg, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 556, Rn 500; Lützenkirchen: Die Einwendungsausschlussfrist im Betriebskostenrecht, NZM 2002, 512 (513), zit. n. beck-online).

Die Mieterin erhob die Einwendungen vorliegend wirksam, weil sie diese ausreichend konkret formuliert hatte. Ziel der Ausschlussfrist ist es, möglichst binnen eines Jahrs nach Zugang der Abrechnung eine klare Sachlage zu schaffen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der Mieter konkrete Beanstandungen erhebt, damit der Vermieter erkennen kann, wo genau der Mieter einen Korrekturanlass sieht. Hierzu reicht der Hinweis, dass Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr nicht nachvollziehbar gestiegen sind (Langenberg/Zehelei, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., VI, Rn 262 f., 425) oder auch, dass der Verteilerschlüssel sich mit den Gesamt- und Einzelkosten nicht in Einklang bringen lässt, wie es im streitgegenständlichen Fall zum Teil vorgebracht worden ist. Die Belegeinsichtnahme wurde zudem vorliegend seitens der Mieterin rechtzeitig gefordert und erst nach Ablauf der Jahresfrist gewährt.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising und Twisselmann

5 Mieterhöhung – Wärmedämmung als Beschaffenheitsvorteil

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 7. September 2016, 914 C 137/16

Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin begehrte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus, das 1951 errichtet worden ist. 2008 hatte die Vermieterin eine energetische Wärmedämmung des Mehrfamilienhauses durchführen lassen. 2015 ließ die Vermieterin den Mietern eine Mieterhöhung zukommen. Die Mieter stimmten teilweise zu. Die Vermieterin war der Ansicht, die Wärmedämmung rechtfertige eine Erhöhung des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels um fünf Prozent. Die Vermieterin beantragte daher, die Mieter zu verurteilen, der Mieterhöhung in vollständiger Höhe zuzustimmen. Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen. Die Mieter behaupteten, die Wärmedämmung habe nicht zu einer spürbaren Energieersparnis geführt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist zulässig und begründet. Die Vermieterin konnte zu Recht die vollständige Zustimmung zu der Erhöhung der Nettokaltmiete fordern. Das Mieterhöhungsbegehren war formell ordnungsgemäß erklärt worden. Gesetzlich vorgegebene Wartefristen und Kappungsgrenzen wurden eingehalten. Die Wohnung wurde zutreffend im Rahmen des Hamburger Mietenspiegels eingeordnet. Mit Ausnahme der durchgeführten Wärmedämmung handelt es sich um eine bezüglich Lage und Ausstattung in jeder Hinsicht durchschnittliche Wohnung. Die Wohnung ist zentral gelegen, Einkaufsmöglichkeiten, eine S-Bahn-Station sowie Grünflächen zur Naherholung sind fußläufig erreichbar.

Die durchgeführte Wärmedämmung rechtfertigt eine Erhöhung des Mittelwerts um fünf Prozent. Die Vermieterin hat einen Energieverbrauchsausweis im Sinne der Energiesparverordnung vorgelegt. Die Wohnung ist als energetisch besonders vorteilhaft angesehen worden.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

6 Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung – Erforderlichkeit einer Abmahnung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 19. Mai 2016, 40a C 172/15

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter verlangte die geräumte Herausgabe einer Wohnung wegen Zahlungsverzugs und wiederholt verspäte-

ter Mietzahlungen durch die Mieter. Nach dem Mietvertrag ist die Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen. Die Mieter wurden durch die Hausverwaltung mehrfach wegen verspätet gezahlter Mieten abgemahnt. Der Rechtsanwalt des Vermieters erklärte ebenfalls eine Abmahnung. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis im Anschluss fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen Zahlungsverzugs und wiederholt verspäteter Zahlungen der Miete. In der Folgezeit führten die Parteien das Mietverhältnis weiter fort. Eine Räumungsklage wurde durch den Vermieter nicht erhoben. Zwei Jahre später kündigte der Vermieter mit Schreiben seines Rechtsanwalts das Mietverhältnis erneut fristlos und hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs und verspäteter Zahlungen des Mietzinses. Hierbei ging der Kündigung keine erneute Abmahnung voraus. Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass nach vorangegangenen unpünktlichen Mietzahlungen bereits eine weitere unpünktliche Mietzahlung nach erfolgter Abmahnung eine fristlose Kündigung rechtfertige. Die Mieter beantragten, die Klage abzuweisen. Die vom Vermieter behaupteten verspäteten Mietzahlungen hätten bereits deshalb nicht vorgelegen, weil ihnen ein Recht zur Mietminderung und die Einrede des nicht erfüllten Vertrags wegen zahlreicher Mängel zustanden habe.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Der Vermieter hatte gegen die Mieter keinen Anspruch auf die geräumte Herausgabe der Mietwohnung. Das Zahlungsverhalten der Mieter rechtfertigt weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung.

Eine Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Diese Voraussetzungen lagen nicht vor, weil sich die Mieter vorliegend nicht mit der Entrichtung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug befunden hatten.

Ein Kündigungsrecht besteht darüber hinaus, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich der Zahlungsrückstand auf zwei aufeinanderfolgende Monate erstreckt. Es kann gekündigt werden, sobald der Gesamtrückstand zwei Monatsmieten erreicht (BGH, NJW 2008, 3210). Allerdings waren auch diese Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt. Die Mietparteien waren zur Überzeugung des Gerichts lediglich mit einer Monatsmiete im Verzug.

Das Gericht sah zudem auch die ordentliche Kündigung als unwirksam an. Die Mietparteien hatten nach der ersten hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung das Mietverhältnis fortgeführt, ohne dass der Vermieter weitere rechtliche Schritte veranlasst hatte. Aus diesem Verhalten kann geschlossen werden, dass die Vertragsverletzung dem Vermieter zugemutet werden konnte und die Nichtzahlung die Rechte des Vermieters nicht in einem erheblichen Maße verletzt hatte.

Der Zahlungsrückstand kann dann eine erneute ordentliche Kündigung seitens des Vermieters nicht ohne weiteres rechtfertigen. Es hätten vielmehr weitere Gründe für die nunmehr vorliegende Erheblichkeit der Pflichtverletzung durch den Vermieter vorgetragen werden müssen. Der Vermieter ist hinsichtlich der Voraussetzung der Erheblichkeit insofern grundsätzlich beweisbelastet (Palandt, 75 Aufl., § 573, Rn 22).

Das Mietverhältnis wurde auch nicht wegen wiederholt verspäteter Mietzahlung fristlos, hilfsweise ordentlich, beendet. Das Gericht vermochte der Auffassung der Mieter nicht zu folgen, wonach eine Kündigung des Vermieters wegen verspäteter Mietzahlungen bereits infolge zahlreicher Mängel der Mietsache und des Bestehens der Einrede des nicht erfüllten Vertrags ausgeschlossen sein soll. Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass verspätete Mietzahlungen auch dann als vertragswidrig einzuordnen sind, wenn die Mietsache mangelhaft ist (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 543, Rn 172). Ebenso steht den Mietern in diesen Fällen kein Zurückbehaltungsrecht zu, denn das Zurückbehaltungsrecht dient keinesfalls dazu, unpünktliche Mietzahlungen zu rechtfertigen (KGGE 2002, 258, 259).

Es kam daher ausschließlich auf die Frage an, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang unpünktliche Mietzahlungen seitens der Mieter vorgelegen haben. Es ist insoweit anerkannt, dass fortlaufend unpünktliche Mietzahlungen einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bilden können (BGH, NJW-RR 1988, 77, WuM 1988, 62; OLG Karlsruhe, NJW RR 2003, 945 (946); Ehlert in Bamberger/Roth, BGB, § 543, Rn 35; Staudinger-Emmerich, BGB neue Bearbeitung 2003, § 543, Rn 68 ff.; Kraemer, NZM 2001, 543 ff.).

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, wonach nach vorangegangenen unpünktlichen Mietzahlungen bereits eine weitere unpünktliche Mietzahlung nach erfolgter Abmahnung eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann (BGH, NZM 2006, 338), sah das Gericht vorliegend für nicht uneingeschränkt anwendbar an.

Das Gericht hatte hier zu berücksichtigen, dass der zweiten fristlosen Kündigung keine erneute Abmahnung vorausgegangen war. Einer solchen Abmahnung hätte es jedoch bedurft, denn die Voraussetzung einer fristlosen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen ist, dass der Mieter den vereinbarten Zahlungstermin fortlaufend überschreitet und aus diesem Grund abgemahnt wird. Der Mieter muss im Nachgang erneut unpünktlich zahlen und das Vertrauen des Vermieters in die Wiederherstellung einer pünktlichen Zahlungsweise angesichts des vorausgegangenen Geschehens sofort wieder enttäuschen und nachhaltig erschüttern (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 543, Rn 171).

Die ursprünglichen Abmahnungen konnten die Notwendigkeit einer erneuten Abmahnung nicht ersetzen, da das Mietverhältnis in der Folgezeit einvernehmlich bis zu der streitgegenständlichen Kündigung fortgeführt worden war. Das Vertrauen des Vermieters in eine pünktliche Zahlungsweise der Mieter wurde daher nach der Kündigungserklärung nicht sofort wieder enttäuscht. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses zeigte zudem, dass das Vertrauen in eine pünktliche Zahlungsweise der Beklagten nicht nachhaltig erschüttert war. Das Mietverhältnis konnte daher durch die fristlose Kündigung mangels einer Abmahnung nicht wirksam beendet werden.

Die gleiche Begründung trifft auch auf die ordentliche Kündigung zu. Eine ordentliche Kündigung erfordert zwar grundsätzlich – anders als die fristlose Kündigung – keine vorherige Abmahnung. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die Unpünktlichkeit der Mietzahlungen erst durch die Missachtung der Abmahnung erheblich wird (BGH, NJW 2008, 508). Insofern galt es zu berücksichtigen, dass zwischen der Kündigungserklärung und den strittigen unpünktlichen Mietzahlungen über ein Jahr lag, in dem die Mieter die Miete an den Vermieter pünktlich zahlten und der Vermieter keine Räumungsklage erhob. Deshalb ging das Gericht davon aus, dass der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht als unzumutbar empfand. Es hätte jedenfalls einer erneuten Abmahnung zur Begründung einer Erheblichkeit der Pflichtverletzung bedurft.

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist mithin weder infolge Zahlungsverzugs noch aufgrund unpünktlicher Mietzahlungen wirksam gekündigt worden.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Mitmachen und profitieren:
15 €
Für jedes geworbene Mitglied!

Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau ❑ Herr ❑

Name, Vorname | Geburtsdatum

Beruf | Telefon privat | Telefon beruflich

E-Mail | Newsletter: ❑ ja ❑ nein

2. Mitglied Frau ❑ Herr ❑

Name, Vorname | Geburtsdatum

Beruf | Telefon privat | Telefon beruflich

E-Mail | Newsletter: ❑ ja ❑ nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer | PLZ, Wohnort

Datum, Unterschrift 1. Mitglied | Datum, Unterschrift 2. Mitglied

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) | BIC

DE __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __

IBAN

Datum, Ort und Unterschrift

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau ❑ Herr ❑

Name, Vorname | Geburtsdatum

Beruf | Telefon privat | Telefon beruflich

E-Mail | Newsletter: ❑ ja ❑ nein

2. Mitglied Frau ❑ Herr ❑

Name, Vorname | Geburtsdatum

Beruf | Telefon privat | Telefon beruflich

E-Mail | Newsletter: ❑ ja ❑ nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer | PLZ, Wohnort

Datum, Unterschrift 1. Mitglied | Datum, Unterschrift 2. Mitglied

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) | BIC

DE __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __ __ __ | __ __

IBAN

Datum, Ort und Unterschrift

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhause 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 Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Nicht nur Kinder, auch Erwachsene freuen sich auf die Advents- und Weihnachtszeit. Diese vorfestliche Hochstimmung inspiriert viele Mieterinnen und Mieter zur kreativen Weihnachtsdekoration von Bereichen, die außerhalb ihrer Mietwohnung liegen. Die nachfolgenden Fälle geben Ihnen die Möglichkeit zu sehen, ob Sie die Rechtslage richtig oder falsch einschätzen.

Die Fälle

1. Kann das Anbringen einer Lichterkette im Hof zur Kündigung führen?

Den Umstand, dass seine Mieter in Berlin-Charlottenburg im Hof in der Vorweihnachtszeit eine angebrachte Lichterkette nicht abnehmen wollten, hat ein Vermieter zum Anlass genommen, eine fristlose und hilfsweise fristgemäße Kündigung auszusprechen. Dieser Rechtsstreit hat zunächst das Amtsgericht und anschließend das Landgericht Berlin beschäftigt. Mussten die Mieter ausziehen?

2. LED-Dekoration am Hochhaus

Ein Kölner Wohnungseigentümer hat den Außenbereich seiner im 18. Geschoss eines Hochhauses liegenden Wohnung mit auffällig starken LED-Leuchten bestückt. Nachdem sich der Eigentümer geweigert hatte, seine weihnachtliche Festbeleuchtung abzunehmen, reichte die Eigentümergemeinschaft eine Klage auf Beseitigung der Außenbeleuchtung ein.

3. Adventskranz an der Wohnungstür

In Düsseldorf fand es ein Mieter besonders schön, zur Weihnachtszeit seine Wohnungseingangstür auf der Treppenhausseite mit einem Adventskranz zu schmücken. Bekanntlich findet nicht jeder Adventskränze schön, insbesondere wenn sie sehr ausfallend und bunt sind. Aus diesem Grunde haben Mitmieter versucht, die weihnachtlichen Dekorationsneigungen des Mieters gerichtlich zu untersagen. Zu Recht?

4. Weihnachtsdeko des Treppenhauses

Die Vorweihnachtszeit hat einen Mieter in Münster so stark beeinflusst, dass er das gesamte Treppenhaus von oben bis unten nach seinen Vorstellungen mit weihnachtlichem Schmuck dekorierte. Das wollten seine Nachbarn nicht hinnehmen und haben mit gerichtlicher Hilfe gefordert, dass die Dekoration entfernt wird. Was meinen Sie dazu?

5. Duftsprays im Treppenhaus

Bekanntlich wird Weihnachten sehr oft mit besonderen Düften assoziiert. Das hat einen Bewohner eines Mehrfamilienhauses wiederum in Düsseldorf dazu veranlasst, die weihnachtliche Stimmung seiner Mitbewohner mit Duftsprays eindrucksvoll zu unterstützen. Auch hier haben die Nachbarn um gerichtliche Hilfe nachgesucht. Wer hat Recht?

Die Urteile

Zu 1: Eine im Innenhof angebrachte Lichterkette rechtfertigt eine Kündigung nicht. Ob es sich hier überhaupt um eine Pflichtverletzung handelt, musste nicht entschieden werden, denn immerhin handele es sich um eine inzwischen weitverbreitete Sitte, in der Zeit vor und nach Weihnachten Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken. Auch wenn eine Pflichtverletzung angenommen werden sollte, wozu es keinen Anlass gab, handele es sich um eine geringfügige Beeinträchtigung, die weder eine fristlose noch eine fristgemäße Kündigung rechtfertigen könnte, entschied das Landgericht Berlin (65 S 390/09).

Zu 2: Das Landgericht Köln (29 T 205/06) war der Auffassung, dass es sich hierbei um eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung handele, welche von den Miteigentümern nicht geduldet werden muss. Weil das gesamte äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage durch die schon von weitem sichtbare Leuchtkette spürbar verändert wurde, musste der Eigentümer seine Weihnachtsdekoration entfernen.

Zu 3: Das Landgericht Düsseldorf (25 T 500/98) hat entschieden, dass es im fraglichen Gerichtsbezirk durchaus einem weitverbreitetem Brauch entspricht, Adventskränze an der Außenseite einer Wohnungstür anzubringen. Auch wenn man dies nicht unbedingt schön findet, ist die Beeinträchtigung von Dritten so gering, dass der Anspruch der Mitmieter auf Untersagung zu verneinen war.

Zu 4: Das Amtsgericht Münster (38 C 1858/08) hat den Mieter zur Entfernung der Dekoration verurteilt. Nach Auffassung des Gerichts gibt es auch für weihnachtliche Dekoration in einem Mehrfamilienhaus klare Grenzen. Die Mitbewohner müssen es nicht hinnehmen, wenn jemand sich berufen fühlt, nicht nur die eigene Wohnungseingangstür, sondern das gesamte Treppenhaus nach seinen Vorstellungen weihnachtlich zu dekorieren.

Zu 5: Das Oberlandesgericht Düsseldorf (3 WX 98/03) hat entschieden, dass durch das Versprühen von Duftsprays im Treppenhaus, auch wenn es sich um weihnachtliche Düfte handelt, das Zusammenleben der Mitbewohner so stark beeinträchtigt wird, dass dies nicht geduldet werden muss. ■

BGH-Urteile (54)

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

Kein Rückgriff auf Mietkaution wegen verjährter Betriebskostennachforderungen

Urteil vom 20. Juli 2016 – VIII ZR 263/14

Der Kläger war bis 2009 Mieter einer Wohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses hatte der Mieter eine Verpfändungserklärung abgegeben und das Sparbuch als Mietsicherheit der Vermieterin überreicht. Für die Jahre 2006 bis 2009 erfolgten die jeweils im Folgejahr zugestellten Betriebskostenabrechnungen, die zugunsten der Vermieterin Nachzahlungsansprüche auswiesen. Mit der Ende 2012 eingereichten Klage, die der Vermieterin Anfang 2013 zugestellt wurde, begehrte der Mieter die Kautionsabrechnung, das heißt die Pfandrückgabe und Aushändigung des Sparbuchs. Die Vermieterin berief sich in ihrer Widerklage demgegenüber auf die aus ihrer Sicht noch offenen Betriebskostenabrechnungen und machte diese geltend. Das Amtsgericht wie auch das Landgericht Erfurt wiesen die Klage ab.

Der Bundesgerichtshof hob das Berufungsurteil auf. Der Anspruch der Mieterin hinsichtlich der Mietkaution werde erst fällig, soweit eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen sei und seitens des Vermieters keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr bestünden. Zu Mitte November 2009 standen der Vermieterin die Nebenkostenansprüche für 2006 bis 2008 noch zu und hätten mit der Mietsicherheit noch verrechnet werden können. Eine Verjährung der Kautionsforderung liege daher nicht vor. Gleichzeitig wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass die erst Anfang 2013 im Wege der Widerklage eingeforderten Betriebskostennachzahlungen unter Berücksichtigung der eingetretenen Verjährung nicht mehr geltend gemacht werden konnten. Durch eine bestehende gesetzliche Regelung werde zwar grundsätzlich die Verjährung eines Anspruchs verhindert, für die ein Pfandrecht bestellt ist. Dies gilt nach dem Gesetz jedoch nicht für „regelmäßig wiederkehrende Leistungen". Bei Betriebskostennachforderungen handele es sich um entsprechende Leistungen, auch wenn über die monatlichen Vorauszahlungen lediglich einmal jährlich abgerechnet werde. Daher könne der Mieter nach Eintritt der Verjährung der gesicherten Forderung die Verwertung der Mietsicherheit wegen der Betriebskostennachforderungen verhindern sowie die Mietsicherheit zurückfordern.

Kommentar: Mit dieser Entscheidung haben die Karlsruher Richter klargestellt, dass Nachzahlungsbeträge aus Nebenkostenabrechnungen nicht noch viele Jahre später und nach Eintritt der Verjährung mit der verpfändeten Sparurkunde verrechnet werden können. Diese Entscheidung dient daher auch dem Rechtsfrieden. Sie könnte zukünftig jedoch eine Auswirkung bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs haben. Bisher hatten die Richter stets entschieden, dass geltend gemachte Betriebskostennachforderungen nicht als Miete anzusehen sind und ein diesbezüglicher Rückstand eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht ohne Weiteres rechtfertigen würde. Mit der vorliegenden Entscheidung, die auch Betriebskostennachforderungen als „regelmäßig wiederkehrende" (Miet-)Zahlungen definiert, könnten daher unter Umständen auch kündigungsrelevante Zahlungsrückstände begründet werden.

Fristlose Kündigung bei wiederholt verspäteten Mietzahlungen

Urteil vom 29. Juni 2016 – VIII ZR 173/15

Aufgrund von Zahlungsrückständen und wiederholt unpünktlicher Mietzahlungen kündigte die Vermieterin ihrer Mieterin sowie den beiden volljährigen Töchtern die Wohnung fristlos sowie hilfsweise auch fristgemäß. Der Mietanteil für die Mutter und für eine der beiden Töchter wurde durch das Jobcenter – allerdings wiederholt unpünktlich – gezahlt. Bereits im Februar 2013 erfolgte erstmals eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie eine Räumungsklage. Nachdem die Behörde eine Zahlungsverpflichtung abgegeben hatte, wurde die Sache für erledigt erklärt. In dem Zeitraum von August 2013 bis März 2014 erfolgten wiederum nur Teilbeziehungsweise verspätete Zahlungen, die zu einer erneuten Kündigung führten. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht Hamburg sie hingegen abgewiesen. Die Mietrückstände seien lediglich durch die verspäteten Mietzahlungen, die seitens des Jobcenters für eine Tochter direkt an die Vermieterin geleistet wurden, entstanden. Mangels eines Verschuldens der Mieterin sei daher die fristlose Kündigung unberechtigt.

Der BGH erklärte zunächst, dass ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorläge, soweit der Vermieterin unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Mieterin, die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Hier sei auch jeweils das Verhalten in der Vergangenheit zu berücksichtigen. Hierbei betonten die Richter, dass ein Verschulden des Jobcenters hinsichtlich der Sicherstellung der pünktlichen Zahlungen der Mieterin grundsätzlich nicht zuzurechnen wäre. Eine öffentliche Stelle sei kein sogenannter „Erfüllungsgehilfe" eines Mieters hinsichtlich der Sicherstellung der Mietzahlungen. Es gebe keinen allgemeinen Grundsatz, wonach eine fristlose Kündigung ausgeschlossen sei, wenn die Mietzahlungen der Behörde nicht rechtzeitig erfolgten. Auch ohne Vorliegen eines Verschuldens falle die Gesamtabwägung zum Nachteil der Mieterin aus, soweit sich die unpünktlichen Zahlungen über einen längeren Zeitraum erstreckten beziehungsweise die Vermieterin im besonderen Maße auf die pünktlichen Mietzahlungen angewiesen sei. Dies gilt insbesondere für Vermieter, die erkennbar mit den Mietzahlungen ihre Kredite bedienen müssten oder ihren Lebensunterhalt durch die Mieteinnahmen bestreiten würden. Im vorliegenden Fall erfolgte zudem bereits kurz vorher eine Klage wegen Zahlungsverzugs, sodass das Mietverhältnis bereits nicht störungsfrei verlief. Der BGH hob daher das Urteil des Landgerichts auf und verwies die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurück an das Landgericht.

Kommentar: Die Entscheidung macht zwar nochmals deutlich, dass verspätete beziehungsweise nicht vollständig geleistete Mietzahlungen, die durch staatliche Stellen direkt erbracht werden, nicht ohne Weiteres durch die Mieter zu vertreten sind und unbedingt eine fristlose Kündigung nach sich ziehen können. Die Entscheidung zeigt

jedoch ebenso, dass die Mieter die pünktlichen Mietzahlungen jeweils kontrollieren sollten und mithin nicht darauf vertrauen dürfen, dass bei unpünktlichen Zahlungen durch die Behörde mangels eigenen Verschuldens der Verlust der Wohnung nicht eintreten werde. Insbesondere bei auch für die Mieter erkennbar verspäteten Zahlungen wird ein aktives Tätigwerden seitens der Mieter gegenüber dem Leistungsträger erforderlich sein. Ansonsten droht der Verlust der Wohnung!

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Heizkostenabrechnung

Urteil vom 24. August 2016 – VIII ZR 261/15

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung. Aufgrund entstandener Mietrückstände kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos. Hierin enthalten war eine Nachforderung aus zwei Heizkostenabrechnungen, für die die Verbrauchserfassungen teilweise geschätzt wurden, ohne dies in der Abrechnung offenzulegen. Das Amtsgericht hat den Mieter zur Räumung verurteilt. Das Landgericht Berlin hat hingegen die Forderungen der Vermieterin aus der Heizkostenabrechnung wegen formeller Mängel zurückgewiesen. Mangels Vorliegen einer Schätzgrundlage habe daher die Forderung aus der Heizkostenabrechnung den zur Kündigung führenden Mietrückstand nicht bewirkt. Weil der Mieter noch mit einem Betriebskostenguthaben aufrechnen konnte, liege der Zahlungsrückstand unterhalb der erforderlichen zwei Monatsmieten.

Der Bundesgerichtshof hat den Mieter hingegen zur Räumung verurteilt. Durch berechtigte Aufrechnungen des Mieters erfolgte lediglich ein Teilausgleich der Forderung, sodass noch eine die Kündigung rechtfertigende Forderung der Vermieterin verblieb. Für die formelle Ordnungsgemäßheit der Heizkostenabrechnung sei es ohne Bedeutung, ob der in der Abrechnung genannte Verbrauch auf korrekt erfassten Messwerten oder auf einer Schätzung beruhte. Ebenso spiele es zunächst keine Rolle, ob die vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen der Heizkostenabrechnung entspräche. Eine entsprechende Erläuterung der Schätzgrundlage hätte die Vermieterin erst im Rahmen einer inhaltlichen Auseinandersetzung über die Heizkostenabrechnung vornehmen müssen.

Kommentar: Die Entscheidung macht nochmals deutlich, dass die Mieter keineswegs darauf vertrauen dürfen, dass unter Umständen ein Teil der vermieterseitigen Forderung nicht existiere und die insoweit zur Kündigung rechtfertigende Höhe eines Mietrückstands nicht bestehe. Vielmehr sind die Anforderungen an eine formwirksame Heiz- und Betriebskostenabrechnung recht gering. Es reicht zunächst aus, dass diese in den Grundzügen nachvollziehbar erscheint. Die inhaltlichen Bedenken gegen eine Nebenkostenabrechnung können selbstverständlich noch geltend gemacht werden. Dies sollte jedoch nicht in einem Räumungsprozess, der den Verlust der Wohnung bedeuten könnte, geschehen.

Mieterhöhung bei Einfamilienhaus über Mietenspiegel

Beschluss vom 26. April 2016 – VIII ZR 54/15

Die beklagten Mieter bewohnen ein Reihenhaus der Klägerin in Berlin. Die Vermieterin forderte unter Bezugnahme auf den Berliner Mietenspiegel eine Erhöhung auf 10,23 Euro pro Quadratmeter. Im Mietenspiegel 2011 war ausdrücklich ausgeführt, dass dieser für Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser und auch für Reihenhäuser nicht anwendbar sei. Das zugrunde gelegte Rasterfeld des Mietenspiegels wies für ein vergleichbares Baujahr (1995) eine Spanne von 6,01 bis 10,23 Euro auf. Das Amts- und auch Landgericht Berlin haben die Mieter zur Zahlung der begehrten Miete verurteilt.

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen. Die Richter verwiesen auf ihre ständige Rechtsprechung, dass an eine Mieterhöhung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürften. Dem Mieter seien im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zunächst lediglich die Tatsachen mitzuteilen, die es ihm jedenfalls ansatzweise ermöglichen würden, die Berechtigung der Mieterhöhung zu überprüfen. Es genüge daher, wenn der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete angebe und die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietenspiegels (Baujahr, Größe, Wohnlage) benenne. Der formellen Wirksamkeit der begehrten Mieterhöhung stehe auch nicht entgegen, dass der Mietenspiegel für Häuser nicht anwendbar sei. Die Bezugnahme auf einen Mietenspiegel reiche jedenfalls dann aus, soweit die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne läge. Es entspräche einem Erfahrungssatz, dass die Miete für Einfamilienhäuser regelmäßig oberhalb der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern läge. Die Mieter erhielten mit dem Mietenspiegel jedenfalls eine Orientierungshilfe für die Einschätzung der ortsüblichen Miete. Inwieweit die Mieterhöhung im Einzelfall begründet sei, müsse anhand sämtlicher Lage- und Ausstattungsmerkmale geprüft werden.

Kommentar: Die Bezugnahme auf einen Mietenspiegel auch für eine Mieterhöhung bei Häusern führt eher zu einer einvernehmlichen Klärung zwischen den Mietparteien. Anderenfalls müssten Mieterhöhungen bei Einfamilienhäusern regelmäßig durch ein Gutachten oder die Benennung von Vergleichsobjekten begründet werden. Erfahrungsgemäß kommt es jedoch insbesondere bei der Einschätzung der Vergleichbarkeit der vom Vermieter genannten Häuser beziehungsweise hinsichtlich der Bewertung der in einem Gutachten genannten Kriterien häufig zu sehr unterschiedlichen Einschätzungen, sodass über die Begründung einer Mieterhöhung in diesen Fällen nicht selten vor Gericht gestritten wird. Die Bezugnahme auf einen Mietenspiegel auch bei Häusern ist daher zunächst für die Vermieterseite ein vereinfachtes Verfahren. Hierbei ist selbstverständlich jeweils zu prüfen, inwieweit die Mieterhöhung unter Berücksichtigung der Lage sowie der Ausstattung des Hauses mit der Einordnung in das genannte Rasterfeld gerechtfertigt erscheint. ■

Zweite Miete auf Vorjahrsniveau

Neuer Betriebskostenspiegel: Hamburger Mieter zahlen im Durchschnitt 3,46 Euro pro Quadratmeter

Von Marielle Eifler

Der Mieterverein zu Hamburg hat mit dem Deutschen Mieterbund auf Grundlage der Nebenkostenabrechnungsdaten 2014 den neuen Betriebskostenspiegel für Hamburg erstellen lassen. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittlichen Nebenkosten, aufgeschlüsselt nach den einzelnen gesetzlich zugelassenen Kostenarten. Die Werte sind jeweils in Quadratmeter pro Monat angegeben.

Anteilig sind für die Heizung monatlich 1,11 Euro, für Warmwasser 0,29 Euro sowie 2,06 Euro für die sogenannten kalten Betriebskosten – etwa Grundsteuer, Hauswart und Müllbeseitigung – angefallen. Damit liegen die Kosten mit insgesamt 3,46 Euro pro Quadratmeter im Monat für die „zweite Miete“ auf dem Niveau des Vorjahrs. Die milden Wintermonate 2014 und die gesunkenen Energiepreise haben aber auch in Hamburg zu einer spürbaren Entlastung der Mieter geführt. Insbesondere die rund 20 Prozent der Hamburger Mieterhaushalte mit Ölheizungen (Quelle: co2online.de) können von den um 23 Prozent gesunkenen Heizölpreisen profitieren.

Diese Entwicklung hat sich im Jahr 2015 fortgesetzt, sodass ein Hamburger Haushalt für eine 70 Quadratmeter große Wohnung mit Heizkosten von 889 Euro pro Jahr rechnen kann. Unter Zugrundelegung der Werte des Betriebskostenspiegels für Hamburg ergibt dies eine Senkung der Kosten um 4,6 Prozent von dem Jahr 2014 auf 2015.

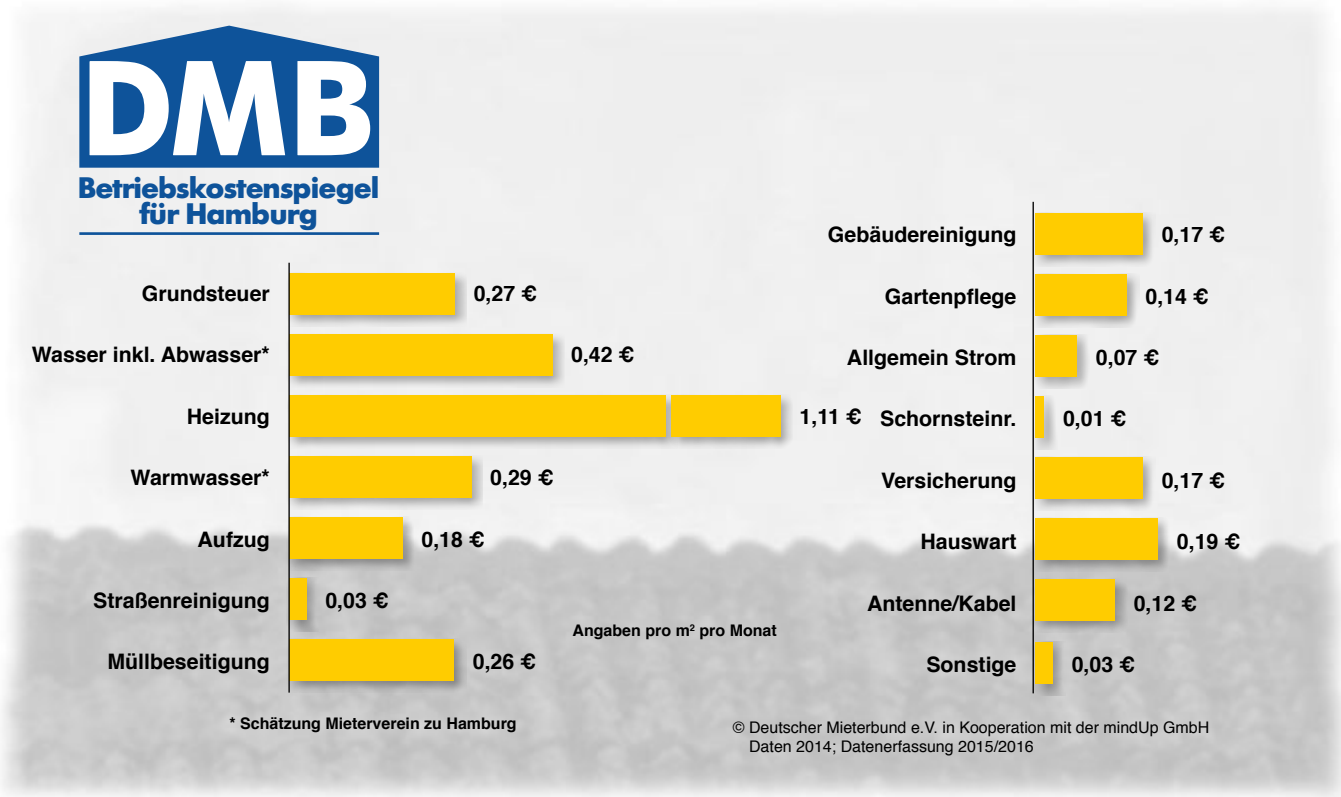
Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, für Wohnungssuchende Transparenz und Vergleichbarkeit über zu erwartende Kosten zu geben und diese auch für die Mieterhaushalte der Hansestadt herzustellen, die alljährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Zudem kann der Betriebskostenspiegel auch dem Vermieter dienen, da der finanzielle Spielraum für Mieter häufig „gedeckelt“ ist, sodass bei steigenden Kosten Nachfragen vorprogrammiert sind. Um unnötigen Ärger zu vermeiden, können Vermieter mit dem Betriebskostenspiegel die für Hamburg üblichen Kosten im Blick behalten und gegebenenfalls Kostensenkungspotenziale herausarbeiten, um bei einzelnen Kostenarten die Auftragsvergabe an ein günstigeres Unternehmen in Erwägung zu ziehen. Dem Betriebskostenspiegel für Hamburg liegen rund 400.000 Quadratmeter Wohnfläche zugrunde.

Der **Heizspiegel 2016** bietet Mietern die Möglichkeit, insbesondere ihren Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten zu vergleichen. Ein einfach zu ermittelnder Wert aus dem Verbrauch und der Wohnungsgröße hilft anhand einer Tabelle, den persönlichen Verbrauch einzustufen.

Der Heizspiegel stellt Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch, Heizkosten und CO_2-Emissionen für das Abrechnungsjahr 2015, getrennt nach den Rubriken Erdgas, Heizöl und Fernwärme, dar. Erstmalig wird auch das Alter des Gebäudes berücksichtigt.

Hamburgs Mieter können sich den neuen Betriebskostenspiegel für Hamburg, den bundesweiten Heizspiegel sowie die Infoblätter Nr. 14 („Nebenkosten – die ‚zweite Miete‘“) und Nr. 35 („Worauf muss ich bei meiner Heizkostenabrechnung achten?“) von der Internetseite **www.mieterverein-hamburg.de** herunterladen. In der Geschäftsstelle ist zudem die DMB-Infobroschüre „Die zweite Miete“ erhältlich.

Schicken Sie uns Ihre Abrechnung 2015!
Um auch im nächsten Jahr einen aussagekräftigen und belastbaren Betriebskostenspiegel erstellen zu können, benötigen wir möglichst viele Nebenkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2015. Senden Sie uns daher eine Kopie Ihrer Abrechnung an: Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Stichwort: BK-Spiegel 2015.
Die Abrechnungen werden dann anonymisiert an den Deutschen Mieterbund zur Auswertung weitergeleitet. Wichtig: Eine inhaltliche Prüfung der Abrechnung erfolgt nicht. Die Einsendung Ihrer Abrechnung ersetzt also nicht eine eventuell erforderliche rechtliche Prüfung.



Lebensstandard darf nicht sinken

Modernisierung: Bei „Härteeinwand“ muss Mieterhöhung nicht gezahlt werden

Von Paul Mann

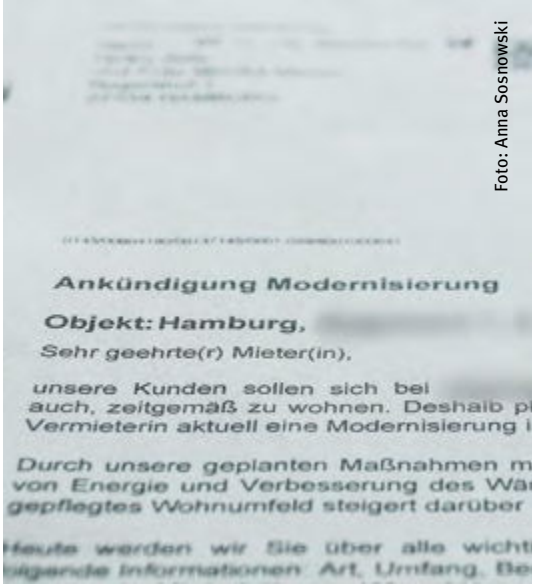

Ankündigung Modernisierung
Objekt: Hamburg,
Sehr geehrte(r) Mieter(in),
unsere Kunden sollen sich bei
auch, zeitgemäß zu wohnen. Deshalb p
Vermieterin aktuell eine Modernisierung
Durch unsere geplanten Maßnahmen m
von Energie und Verbesserung des Wa
gepflegtes Wohnumfeld steigert darüber
Heute werden wir Sie über alle wicht
folgende Informationen Art, Umfang, Be

Foto: Anna Sosnowski

In Hamburg passiert es ständig: Mieter bekommen Post von ihrem Vermieter mit der Ankündigung, sogenannte Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Für den Fall, dass es sich hierbei tatsächlich um Modernisierungsarbeiten und nicht um Maßnahmen der Instandhaltung handelt, hat der Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, die Miete nach Beendigung der Maßnahme in Höhe von elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Berechtigte Mieterhöhungen sind unbefristet von den Mietern zu zahlen.

Bei umfangreichen, insbesondere energetischen Modernisierungsmaßnahmen können diese Mieterhöhungen durchaus eine Mehrbelastung von mehreren Hundert Euro pro Monat für einzelne Mieter ausmachen. Mieterhöhungen einerseits von den aufgewendeten Kosten abhängig zu machen und andererseits diese – selbst bei vollständiger Amortisation der aufgewendeten Kosten – nicht auszusetzen, ist ein Geschenk des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft und die Grundeigentümer.

Der Mieterverein zu Hamburg kritisiert die derzeitige Rechtslage seit Langem *(siehe hierzu auch MieterJournal 3/2012, Seite 24)*. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie mit Mietern umzugehen ist, die wirtschaftlich schlichtweg nicht in der Lage sind, derartige Mieterhöhungen zu bezahlen. Die Antwort des Gesetzgebers ist ein schwacher Trost für betroffene Mieter. Es handelt sich hierbei um den sogenannten „wirtschaftlichen Härteeinwand“.

Das Gesetz besagt, dass eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen ist, wenn sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Abs. 4 BGB). Der Mieter kann also den sogenannten „wirtschaftlichen Härtefall“ im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung einwenden.

Die entscheidende Frage hierbei lautet in unserer Beratungspraxis regelmäßig: Unter welchen Voraussetzungen bietet die Geltendmachung der wirtschaftlichen Härte für den Mieter Aussicht auf Erfolg? Da das Gesetz keine weiteren Anhaltspunkte liefert, ist eine Beurteilung des Einzelfalls vorzunehmen. Hierbei ist die gesamte Einkommens- und Vermögenslage der Mieter und gegebenenfalls auch der sonstigen Haushaltsangehörigen zu berücksichtigen. Eine wirtschaftliche Härte liegt dann vor, wenn die Bruttowarmmiete nach einer Modernisierungsmieterhöhung mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Hierbei handelt es sich jedoch nur um ein Indiz, denn die Heranziehung einer starren Prozentgrenze hält die Rechtsprechung für unzulässig. Mietern mit besserem Einkommen können gegebenenfalls auch höhere Mieten zugemutet werden. Auf der anderen Seite darf die Zumutbarkeitsgrenze auch nicht erst beim Existenzminimum der Mieter gezogen werden. Zu prüfen ist, ob der Mieter aufgrund der Mieterhöhung auch weiterhin im Wesentlichen seinen bisherigen Lebensstandard beibehalten kann. Ist dies nicht der Fall, kann von einer wirtschaftlichen Härte gesprochen werden.

Es zeigt sich, dass es für den einzelnen Mieter nahezu unmöglich ist, festzustellen, ob eine Härte vorliegt oder nicht. Darüber hinaus ist der Härteeinwand bei entsprechender Belehrung im Rahmen der Modernisierungsankündigung form- und fristgebunden. Mieter müssen die Einwände in Textform spätestens bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, bei dem Vermieter geltend machen.

Jeder Mieter sollte nach Erhalt einer Modernisierungsankündigung deshalb unverzüglich die Rechtsberatung des Mietervereins zu Hamburg aufsuchen. Nur so kann sicher festgestellt werden, ob die Einwendung von wirtschaftlichen Härtegründen im Einzelfall Aussicht auf Erfolg bietet. Unsere Rechtsberater helfen Ihnen bei der Durchsetzung Ihrer Mieterrechte und freuen sich auf Ihren Besuch.

ANZEIGEN

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

329 61 679

AOS Sicherheitstechnik
Weidestraße 33
22083 Hamburg
www.aos-schluesseldienst.de

IHR NÄCHSTER UMZUG?
WIR PACKEN DAS!

JAN BODE
UMZUG • TRANSPORT • LOGISTIK

Rahmenvertragspartner der Bundeswehr

www.bodespedition.de
Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · Tel. +49 (0)40 797 50 500

Umweltsenator Jens Kerstan. Foto: Bina Engel

Interview

„Wir setzen beim Wohnungsbau auf Innenverdichtung“

Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl erklärt Hamburgs Umweltsenator Jens Kerstan (DIE GRÜNEN), dass Klimaschutz und preiswerter Wohnungsbau miteinander vereinbar seien und seine Behörde den Flächenverbrauch mit der Ausweisung von Naturschutzgebieten, dem Pflanzen neuer Stadtbäume und dem NaturCent abmildern wolle.

Sie sind Senator der neugeschaffenen Behörde für Umwelt und Energie, die aus der ursprünglichen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt herausgelöst wurde. Fühlen Sie sich insoweit als ein „halber“ Senator?

Halb gewiss nicht. Die Herausforderungen, sich als wachsende und verdichtende Stadt an den Klimawandel anpassen zu müssen, sind schon sehr ganzheitlich. Richtig an Ihrer Einschätzung ist aber, dass die beiden Bereiche – Stadtentwicklung und Umwelt – für eine Metropole wie Hamburg nicht ohne Grund über viele Jahre verschmolzen waren. Aber die Bausenatorin Dorothee Stapelfeldt und ich haben einen guten Draht aufgebaut. Die Wege in unserem Haus sind kurz.

Im Vorfeld der Teilung wurde befürchtet, dass Ihre Behörde den Wohnungsbau erdrücken würde. Was sagen Sie dazu?

Es wurde im Vorfeld auch befürchtet, dass die Wohnungsbau-Ambitionen jegliche grünstädtische Entwicklungsplanung verhindern könnten. Beides ist nicht eingetreten. Kurz nach Koalitionsbeginn erhöhte der Senat die Zahl der jährlichen Wohnungsbau-Genehmigungen von 6.000 auf 10.000 – von erdrücken also keine Spur. Gleichzeitig konnten wir als Umweltbehörde erreichen, dass drei neue Naturschutzgebiete ausgewiesen werden und dass 1,5 Millionen Euro mehr für Hamburgs Stadtbäume zur Verfügung stehen. Außerdem haben wir den bundesweit erstmalig eingeführten NaturCent durchgesetzt.

Warum wollen Sie diesen NaturCent einführen? Was soll der bringen?

Der NaturCent schafft erstmals einen Interessenausgleich zwischen zwei berechtigten Zielen: genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, aber auch die grüne Identität Hamburgs zu erhalten. Damit sind wir bundesweit Vorreiter. Wir wollen zeigen, dass auch mit Wohnungsbau Parks und Grünflächen erhalten bleiben für Freizeit, für spielende Kinder oder einfach zum Durchatmen. Das ist nicht leicht. Die Eckpunkte für das Bündnis für das Wohnen und der NaturCent sind ein guter Kompromiss dafür, dass Hamburg seinen grünen Charakter behält. Die Flächenlösung liegt nicht darin, auf der grünen Wiese zu bauen. Das ist die Ausnahme. Wir setzen auf Innenverdichtung. Zwar lässt es sich an manchen Stellen nicht vermeiden, in die grünen Randgebiete zu gehen, aber wir haben vereinbart, dass 90 Prozent der Wohnbebauung durch Innenverdichtung erzielt werden, nur zehn Prozent durch Städtebau an neuen Orten im grünen Bereich. Und wir haben ökologisch hochwertige Gebiete definiert, in denen ganz klar nicht gebaut werden darf. Wo wir landwirtschaftliche Flächen nutzen, wird es einen finanziellen Ausgleich geben, den NaturCent. Der ermöglicht uns, die verbleibenden Grünflächen und Parks in einen guten Zustand zu versetzen. Und der ist ja noch nicht überall optimal.

NaturCent soll Grünflächen aufwerten

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net print CITY

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

preiswert · schnell · professionell

Dem rot-grünen Senat ist es gelungen, die Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen mit dem Bau von 10.000 Wohnungen pro Jahr unter Dach und Fach zu bringen. Ist das noch grüne Politik?

Bezahlbare Mieten sind quer durch die Gesellschaft ein Topthema und Anliegen, auch bei grünen Wählern. Sie würden uns aber zu Recht übel nehmen, wenn Wohnungsbau vor allem zu Lasten des öffentlichen Grüns gehen würde.

Bei der Flüchtlingsfrage ist Ihre Partei gegen eine Abschottung der europäischen Grenzen und eine Wohnortzuweisung für Flüchtlinge. Welche Auswirkung hätte die Durchsetzung dieser Forderung für die Wohnungsversorgung und den Schutz der Grünflächen in Hamburg?

Auch grüne Wähler wollen bezahlbare Mieten

Flüchtlinge aufzunehmen und zu integrieren, ist eine humanitäre Aufgabe, für die wir zusammen mit allen anderen Beteiligten in unserer Stadt Verantwortung übernehmen. Bisher konnte unsere Stadt diese Aufgabe sehr gut lösen.

Aktuell setzen Sie sich für ein sauberes Hamburg ein und wollen dafür Hamburgs Mieterhaushalte zur Kasse bitten. Ist es gerecht, verursacherunabhängig die Bürger mit Gebühren für die Straßenreinigung zu belasten, die von Vermietern auf die Mieter abgewälzt werden?

Die Nutzung unserer Parks und grünen Flächen nimmt deutlich zu. Das ist gut, denn es belegt die Lebensqualität unserer Stadt. Auf der anderen Seite wird zu Recht erwartet, dass der öffentliche Raum sauber und gepflegt ist. Das heißt: Unsere Parks, Plätze und Straßenzüge sollen lebenswert und frei von Müll sein. Wir wollen jetzt konkret ran an die Schmuddelecken. Wir werden die Reinigung von Straßen und Grünanlagen insbesondere in belasteten Gegenden deutlich intensivieren. Die Bezirke wollen wir von der Müllentsorgung in den Grünanlagen entlasten, sodass sie unterm Strich mehr Geld für die Parkpflege ausgeben können. Sowohl in den Straßen als auch in den Grünanlagen werden wir die Zahl der Papierkörbe deutlich erhöhen. Und es wird neue mobile Sauberkeitsteams bei der Stadtreinigung geben, die mit Schwerpunkteinsätzen rasch für Sauberkeit an verschmutzten Orten und im Stadtbild sorgen und durchaus auch Ordnungswidrigkeiten verfolgen und Bußgelder verhängen. Neu ist auch, dass die Zuständigkeit für die Sauberkeit in der Hand der Stadtreinigung liegt. Die können das. Das kostet natürlich Geld. Dafür werden wir, dem Beispiel der meisten anderen Großstädte in Deutschland folgend, eine Straßenreinigungsgebühr einführen, aber eine sehr moderate – wie hoch, kann ich allerdings noch nicht sagen.

Eine durch Ihre Behörde in Auftrag gegebene Studie kommt zu dem Ergebnis, dass erhöhte energetische Anforderungen im Wohnungsbau nicht unbedingt zu höheren Preisen führen müssen. Gibt es schon Gegenstimmen aus der Wohnungswirtschaft?

Mich haben viele Reaktionen auf unsere empirische Untersuchung erreicht – darunter natürlich auch Gegenstimmen. Aber auch viel Zustimmung. Andere Städte wollen ähnliche Untersuchungen machen. Mich freuen diese Reaktionen, weil sie mir zeigen, dass unsere Untersuchung diskutiert wird. Wir brauchen diese Diskussion in der Stadt um bezahlbaren Wohnraum dringend. Wichtig ist mir dabei, dass wir eine sachliche Debatte führen, wie wir mehr bezahlbare Wohnungen in der Stadt realisieren können. Hier ist unsere Untersuchung so wichtig, weil energieeffiziente Gebäude weniger Energie verbrauchen, die der Mieter jeden Monat zahlen muss. Unsere empirische Untersuchung bestätigt, was andere Städte wie Frankfurt uns schon lange vormachen: dass Klimaschutz und preiswertes Wohnen keinen Widerspruch darstellen.

Kaufmännische Vernunft hilft bei Problemlösungen

Bis jetzt haben Sie mit pragmatischen Entscheidungen den programmierten Konflikt zwischen Umwelt und Wohnungsbau lösen können. Ist es insoweit hilfreich, dass Sie aus einer Kaufmannsfamilie stammen und Volkswirtschaft studiert haben?

Das kann sein. Ich habe gelernt, dass man mit Vernunft und Pragmatismus oft zu guten Lösungen und Kompromissen kommt, die von allen Seiten akzeptiert werden. Man muss nicht automatisch in jede Schlacht ziehen.

Was würden Sie sich als grüner Umweltsenator für alle Hamburgerinnen und Hamburger, die dringend eine bezahlbare Wohnung suchen, wünschen?

Kein Widerspruch: Klimaschutz und preiswertes Wohnen

Wir arbeiten hart daran, dass sogenannter bezahlbarer Wohnraum nicht mehr nur an luft- und lärmbelasteten Flächen zu finden ist. Zwar fördern wir seit diesem Jahr private Lärmschutzmaßnahmen im Wohnungsbau mit 6,4 Millionen Euro. Passiver Lärmschutz kann aber nur die eine Seite sein: die andere sind kluge und wirkungsvolle Maßnahmen auch im Verkehrsbereich. ■

Zur Person: Jens Kerstan (50) ist seit dem 15. April 2015 Senator der Behörde für Umwelt und Energie (mit Abteilung Landschaftsplanung und Stadtgrün). Der gebürtige Hamburger studierte nach seinem Abitur am Hansa-Gymnasium Bergedorf und dem Zivildienst Volkswirtschaftslehre an der Universität Hamburg. Er war Trainee bei der Körber-AG und anschließend Projektleiter Marketing bei der Hauni-Maschinenfabrik. Kerstan ist seit 1998 Mitglied der GRÜNEN, für die er von 2002 bis 2015 in der Bürgerschaft saß, ab 2008 als Fraktionsvorsitzender.

HAMBURG Zahl

0

Sozialwohnungen gibt es im Stadtteil Nienstedten. Das trifft zwar auf 13 der insgesamt 99 Hamburger Stadtteile zu, doch Nienstedten hat gleichzeitig das mit Abstand höchste Pro-Kopf-Einkommen von 138.941 Euro im Jahr.
Quelle: Statistikamt Nord/Stadtteilprofile 2016

Leserzuschriften

Nachverdichtung

Sehr geehrtes Team des Mietervereins,

im aktuellen *MieterJournal* sprechen Sie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau von Nachverdichtung, die behutsam umgesetzt werden soll. Dem kann ich nur zustimmen und noch mehr. Ich bin der Meinung, Nachverdichtung sollte nur im absoluten Grenzfall genehmigt werden. Durch die sogenannte Nachverdichtung geht die Wohnqualität verloren. Sie kennen wahrscheinlich all diese Gründe, die gegen eine Nachverdichtung sprechen. Ein Vorschlag wäre, den Wohnungsneubau etwas nach „außerhalb" zu verschieben, gleichzeitig den ÖPNV stärker auszubauen.

Mit freundlichen Grüßen
A. Focke

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau Focke,

vielen Dank für Ihre E-Mail, in der Sie Ihre Zustimmung zu einer behutsam umgesetzten Nachverdichtung in den Wohnquartieren signalisieren. Es trifft tatsächlich zu, dass eine rücksichtslose und übertriebene Nachverdichtung dazu führen kann, dass die Wohnqualität des gesamten Quartiers darunter leidet. Ungeachtet dessen sind mir auch Fälle bekannt, in denen kluges, umsichtiges und architektonisch anspruchsvolles Bauen zu einer Verschönerung und einer Revitalisierung eines Quartiers geführt hat. Insoweit muss immer im Einzelfall und insbesondere unter Einbeziehung der betroffenen Bewohner entschieden werden, ob eine beabsichtigte Nachverdichtung mehr Vorteile als Nachteile bringt.

Zu Recht weisen Sie auch darauf hin, dass es sinnvoll sein kann, den Wohnungsbau etwas dezentraler zu entwickeln. Dies ist bereits deshalb richtig, weil der durch die Wohnungsbauoffensive beabsichtigte Bau von mehr als 100.000 Wohnungen in den nächsten Jahren schon aus Platzgründen im Zentrum unserer Stadt nicht möglich sein wird. Diesen Gedanken hat auch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aufgegriffen, indem nunmehr der Osten Hamburgs mehr in den Fokus der Wohnungswirtschaft und der interessierten Öffentlichkeit gerückt wird.

Bei einer Stadtentwicklung ist es besonders wichtig, dass Instrumente entwickelt werden, wie zum Beispiel in Hamburg die STADTWERKSTATT, um allen betroffenen und interessierten Bürgern und Bürgerinnen die Möglichkeit zu geben, sich mit ihren Ideen und Vorschlägen oder auch konstruktiver Kritik einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

Fensterlose Nebenräume

Lieber Mieterverein,

ich stelle leider fest, dass immer mehr neu gebaute Wohnungen keine Küchen mehr haben, und wenn doch, dann verfügen diese über keine Fenster. Auch die Sanitärräume der neu gebauten Wohnungen haben immer seltener ein Fenster. Aus meiner Sicht ist dies ein rückwärtsgewandtes Handeln, welches den Bedürfnissen und Interessen der zukünftigen Bewohner kaum entsprechen dürfte.

Mit freundlichen Grüßen
A. Schmidt

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau Schmidt,

auch aus meiner Sicht handelt es sich bei den sogenannten amerikanischen Küchen um eine Modeerscheinung, die möglicherweise nur den Interessen der Investoren nutzt. Es hört sich viel besser an, wenn eine Zwei-Zimmer- und nicht nur eine Ein-Zimmer-Wohnung angeboten wird. Möglicherweise manifestiert sich darin auch der Trend, dass zum Beispiel Singles kaum noch zu Hause ihre Mahlzeiten zubereiten, sondern schon wegen der damit verbundenen Kommunikation auswärts essen.

Auch das Belüften der Küchen und Sanitärräume mittels aufwendiger Elektroanlagen, weil die Fenster fehlen, stößt bei mir auf Unverständnis. Nicht nur, dass es sich hier um die Abkehr von dem „neuen Bauen" handelt, das in den 1920er-Jahren des vorherigen Jahrhunderts für licht- und luftdurchflutete Räume sorgte. Es stellt auch eine bedenkliche Energieverschwendung dar. Sollte Hamburg irgendwann zum auswahlfreundlichen Mietermarkt werden, wird die Entscheidung der Mieter darüber Aufschluss geben, ob diese Art des Wohnens tatsächlich nachgefragt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmund Chychla, Vorsitzender

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.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Januar 2017	31. März 2017	1. April 2017
3. Februar 2017	30. April 2017	2. Mai 2017
3. März 2017	31. Mai 2017	1. Juni 2017
4. April 2017	30. Juni 2017	1. Juli 2017

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

Das Porträt

Sönke Struck, Vorsitzender BFW Landesverband Nord

Von Volker Stahl

Kennen Sie Sönke Struck? Selbst viele Menschen, die sich für den Themenkreis Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen interessieren, dürften den Namen noch nie gehört haben – es sei denn, sie leben in einer der rund 4.500 Wohnungen, die die Struck-Unternehmensgruppe bisher gebaut hat. Dabei gehört der 49-Jährige als Vorsitzender des „Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. BFW Landesverband Nord“ zu den wichtigsten Lobbyisten und Entscheidungsträgern im norddeutschen Bauwesen.

Foto: BFW

Auch beim sperrigen Kürzel BFW ist man eher geneigt, an das Berufsförderungswerk zu denken. Wie erklärt sich der ausgebildete Wohnungsfachwirt den Umstand, dass sein Verband kaum bekannt ist, obwohl mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen in Norddeutschland von seinen rund 200 Mitgliedsunternehmen gebaut wird? „Als Berufsfachverband für große Teile der norddeutschen Wohnungswirtschaft ist es nicht unser vorrangiges Ziel, in der breiten Öffentlichkeit Bekanntheit zu erlangen“, antwortet Struck, „vielmehr richten wir uns an das wohnungswirtschaftliche Umfeld sowie die Politik. Hier werden wir sehr deutlich wahrgenommen.“ Umso bekannter seien die vom Verband vertretenen Mitgliedsunternehmen, so Struck, „denn diese nimmt die Öffentlichkeit auf mehr als 60 Prozent der Baustellen in Norddeutschland wahr“.

Sönke Struck ist seit zwölf Jahren im Vorstand und seit 2014 Vorsitzender des BFW Nord. Genügend Zeit, um eine Zwischenbilanz zu ziehen: „Der Wohnungsbau in Hamburg ist auf einem guten Weg. Ein wichtiger Meilenstein war die Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen, die die Verbände zusammen mit der Stadt 2016 auf den Weg gebracht haben.“ Das Bündnis trage in vielen Punkten die deutliche Handschrift des BFW Nord, betont Struck, und sehe konkrete Regelungen zum Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf privaten Grundstücken, Festlegungen zum Erhalt der Backsteinfassaden, eine Einigung zum Thema Klimaschutz sowie die Neuausschreibung und Neuerarbeitung des Mietenspiegels 2017 vor.

Die Fakten geben ihm durchaus Recht: In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen deutlich angestiegen. Im neuen Bündnis sind 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr vereinbart worden. Damit geht die Zielzahl in der Neuauflage deutlich über die Zielzahl des ersten Bündnisses mit 6.000 Wohnungen hinaus. „Das ist ein positives Signal“, sagt Struck.

Der BFW-Vorstand, dem Struck vorsteht, setzt sich aus Unternehmern zusammen, die aktiv im Geschäft stehen und ehrenamtlich tätig sind. Unter der Überschrift „Brancheninteressen durchsetzen“ erläutert der Verband, der sich als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft sieht, seine Aufgaben: „Der BFW Landesverband Nord ist in den Bundesländern Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern die Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Wissenschaft und der Immobilienwirtschaft.“

Die Familie Struck beschäftigt sich bereits seit mehr als 50 Jahren mit dem Bau von Wohnanlagen und Häusern. „Es war damit zwar nicht zwingend vorgegeben, in diesem Berufszweig tätig zu werden“, sagt der zweifache Familienvater, „aber es lag natürlich nahe, zumal die Entwicklung von Grundstücken, der Bau von Gebäuden sowie deren Bewirtschaftung ein breites und interessantes berufliches Spektrum bieten.“ Den Vorhalt, seine Firmengruppe erstelle nur Immobilien für Besserverdienende, widerspricht der Unternehmer: „Wir bauen zwar auch in guten Lagen, jedoch genauso in normalen Lagen von Hamburg und in Städten im südlichen Schleswig-Holstein. Diese Wohnanlagen können Normalverdiener genauso mieten und bezahlen.“

Ehrenamtliche Tätigkeit als Lobbyist, Chef einer großen Firma – bleibt da noch Freiraum für Hobbys? Ja, meint Struck, da seine sieben Vorstandskollegen und die Geschäftsstelle des Verbands ihn tatkräftig unterstützten. Seine Freizeit verbringt er gerne mit Familie und Freunden im eigenen Garten oder beim Sport – morgens joggt er und wenn die Zeit es erlaubt, schwingt er den Golfschläger. Hin und wieder zieht es ihn zum HSV, „auch wenn es jetzt schon eine ganze Weile weh tut“. An Tagen der Muße liest er, zuletzt „Silicon Valley“ von Christoph Keese.

Der in Kellinghusen und Itzehoe Aufgewachsene liebt den Elbstrand zwischen Othmarschen und Nienstedten. Deshalb ist er auch nicht geneigt, dem Vorbild seines Amtsvorgängers Andreas Ibel nachzueifern, der in Berlin Chef des Bundesverbands geworden worden ist. Struck bleibt dem hiesigen Wohnungswesen erhalten – auch als Gesprächspartner des Mietervereins zu Hamburg, zu dem sein Verband ein „gutes und sachliches Verhältnis“ unterhalte: „Wünschenswert wären aus meiner Sicht jedoch ein engerer Austausch untereinander und vor allem die gegenseitige Akzeptanz als Partner. Als Unternehmer betrachte ich unsere Mieter als Kunden und sehe uns Vermieter als Dienstleister für den Kunden.“ Sein Eindruck sei, dass die professionelle Wohnungswirtschaft von Seiten des Mietervereins nicht immer so gesehen werde.

Buchtipp

Direkter Elbblick bevorzugt

Hamburger Architekten und ihre vier Wände

Von Britta Warda

Viele bedeutende Architekten prägten im vorigen Jahrhundert das Bild unserer Stadt. Sie schufen herausragende öffentliche Bauten, Wohnhäuser und Villen, aber auch Siedlungen für die Massen. Wie aber lebten und leben die Baumeister selbst? Diese Frage beantwortet ein Bildband aus der Schriftenreihe des Hamburgischen Architekturarchivs, erschienen bei Dölling und Galitz.

Was passiert, wenn Bauherr und Architekt eine Person sind? Wenn der Künstler nicht durch die Wünsche des Geldgebers beeinflusst wird? Beste Voraussetzungen für das ideale Haus, möchte man meinen. Ob dieses Ideal in jedem Fall verwirklicht wurde, ist Gegenstand der vorliegenden Untersuchung – es liegt letztendlich im Auge des Betrachters.

Gert Kähler und Hans Bunge stellen in ihrem mächtigen Wälzer 80 Wohnhäuser von 62 berühmten, aber auch weniger bekannten Architekten vor und zeichnen dabei ganz nebenbei ein Epochenbild hanseatischer Wohnkultur im 20. Jahrhundert. Die Herausgeber haben nicht nur die Adressen der Architektenhäuser ermittelt und erforscht, ob und in welchem Zustand die Gebäude heute noch erhalten sind – sie haben zudem rund 850 Fotos und Pläne für ihre historische Untersuchung gesammelt. Zusammen mit den Texten zahlreicher Fachautoren ist ein einzigartiges Werk entstanden.

Frei nach dem Motto „Ich hab's geschafft" wählten Hamburger Architekten auffallend häufig die Elbvororte als eigene Adresse. Die Kallmorgens, Seitz', Pinnaus und Schramms genossen den direkten Elbblick, doch auch die Alsterufer waren als Wohnort sehr beliebt. Hier lebte Martin Haller, der Erbauer des Rathauses, in einer großen prächtigen Villa, die er selbst als „klein und behaglich" beschrieb. Auch Oberbaudirektor Fritz Schumacher wohnte An der Alster 39 in einem 1855 errichteten, eher bescheidenen Stadthaus, das er selbst 1913 umbaute.

Nicht alle Architekten schufen für sich repräsentative Objekte. Ingeborg Sprengelin, die einzige Frau in der Porträtsammlung, entwarf in den 1950er-Jahren gemeinsam mit ihrem Mann Friedrich eine Reihenhaussiedlung an der Hölderlinstraße, in die beide einzogen und in der die Familie bis heute lebt. Vor Baubeginn wurde im feinen Klein Flottbek heftig gegen das Projekt gewettert: „Keine Proletarierhäuser in unserer Villengegend!" und „Auf dieser Wiese leben Igelfamilien, hier darf nicht gebaut werden!" lauteten die Parolen. Sie verhallten ohne Echo.

Eine zentrale Rolle spielen die Inneneinrichtungen, die je nach Entstehungszeit die Vorlieben der Epoche widerspiegeln und deren Abbildungen nebenbei die voyeuristischen Gelüste ihrer Betrachter befriedigen. Während sich die meisten Räume auf den alten Fotos aufgeräumt präsentieren, stehen in der Villa Haller kreuz und quer allerlei zeitgenössische Staubfänger herum.

Neben den Porträts enthält der Band thematische Lesestücke und Anekdoten zur Gartenkultur. Im Abschlusskapitel dreht sich alles um „die letzte Wohnung". Teils prunkvoll, häufig aber auch bescheiden präsentieren sich die Ruhestätten namhafter Architekten. Viele von ihnen sind auf dem Ohlsdorfer Friedhof begraben.

Das Buch richtet sich sowohl an Fachleute als auch an interessierte Laien. Prädikat: unbedingt empfehlenswert! ■

Gert Kähler, Hans Bunge (Hg.): Der Architekt als Bauherr. Hamburger Baumeister und ihr Wohnhaus; Schriftenreihe des Hamburgischen Architekturarchivs, Band 34, Dölling und Galitz, München/Hamburg 2016, 408 Seiten, 49,90 Euro

Erreichbarkeit in der Weihnachtszeit

(vs) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 27. Dezember 2016 bis zum 6. Januar 2017 sind die Zentrale des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, und die Außenberatungsstellen Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, regulär geöffnet. An den Feiertagen bleiben die Außenstellen und die Zentrale geschlossen. Weitere Informationen gibt es in unserer Zentrale unter Tel. (040) 8 79 79-0. ■

Mieterverein zu Hamburg

Wichtig: Jahresbeitrag 2017

(mzh) Am 1. Januar 2017 wird der **Jahresbeitrag für den Mieterverein zu Hamburg** fällig und anschließend im SEPA-Lastschriftverfahren abgebucht. Bitte beachten Sie: Der Mitgliedsbeitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Wenn uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat vorliegt, brauchen Sie sich um die Zahlung nicht zu kümmern.

Selbstzahler werden gebeten, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 12. Januar 2017 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BIC: HASPDEHHXXX, IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21; Postbank Hamburg, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE11 2001 0020 0228 8202 07.

Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat einfach mit dem Formular „Beitrittserklärung" (Seite 19) erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an! ■

Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

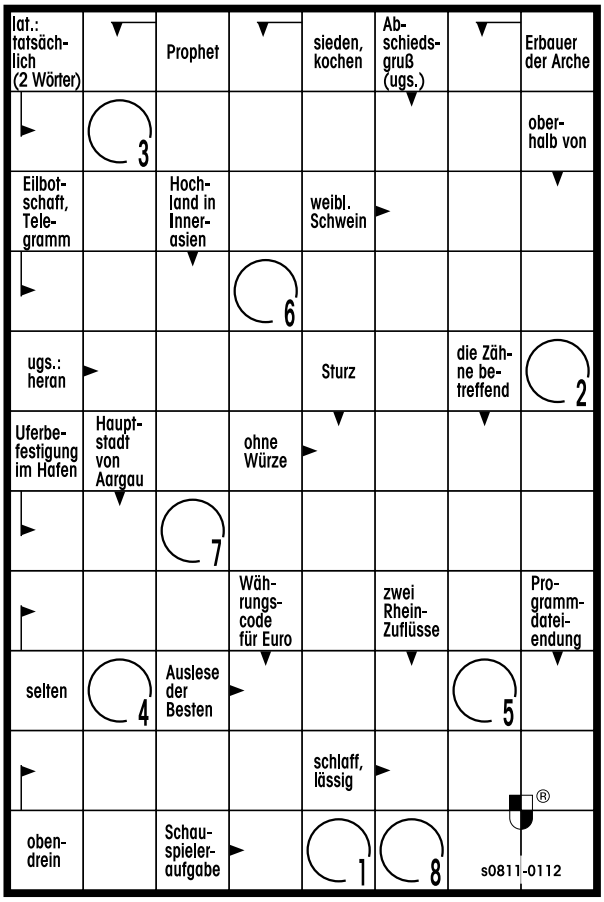
Kommentar des Mietervereins:

Aus Sorge um die guten Sitten hieß es früher in den Mietverträgen über Wohnraum nicht selten: „Damenbesuch verboten!“ oder „Keine Herrenbesuche nach 22 Uhr!“ Auch wenn mittlerweile vergleichbare Klauseln in den Mietverträgen kaum noch vorkommen, versuchen heute noch viele Vermieter, das Besuchsrecht der Mieter zu reglementieren. Dabei müssen Mieter wissen, dass sie in ihrer Wohnung grundsätzlich so oft und so viele Besucher empfangen können, wie sie wollen. Es spielt auch keine Rolle, ob es sich um Herren- oder Damenbesuch handelt, wie lange ein Besuch bleibt, ob er regelmäßig, tagsüber oder nachts kommt. Der Vermieter darf ebenso wenig einem Gast das Betreten des Hauses verbieten. Das Besuchsrecht des Mieters umfasst auch die Zugänge zur Wohnung wie Treppenhäuser. Lediglich in extremen Ausnahmefällen, wenn es sich zum Beispiel bei dem Gast des Mieters um einen stadtbekannten Kriminellen handelt, wird der Vermieter das Besuchsrecht des Mieters einschränken dürfen.

Ob es ratsam erscheint, sich – wie im vorstehenden Witz – der schlagfertigen Antwort der Mieterin zu bedienen, muss in jedem einzelnen Fall entschieden werden. Im Hinblick auf das in einem Mietverhältnis anzustrebende Einvernehmen kann es sachdienlicher sein, entweder selbst oder mithilfe des Mietervereins die Vermieterseite über die zutreffende Rechtslage aufzuklären.

Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel



1	2	3	4	5	6	7	8

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.** Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum bis zum 15. Januar 2017 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2016 lautet:

MIDIMODE

Die Gewinner sind:
Siegrid Kröning, Barbara Haußler, Barbara Nordick, Jutta Elkereit, Lilli Meyer, Klaus Meyer, L. Reinhardt, Reinhold Kruse (alle wohnhaft Hamburg), Thea Dostatny (Wentorf), Walter Schumacher (Ahrensburg)

IMPRESSUM

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

Redaktion:
Siegmund Chychla (verantwortlich), Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel (Stellv. Chefredakteurinnen), Dr. Rolf Bosse, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Jens Natter (Cartoons). Mit „dmb“ gekennzeichnete Artikel entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e.V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Gestaltung: Henning Hasselbach, Zauberhaus

Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
www.auc-hamburg.de · kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

Bezug:
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

SEID KEIN FAULES GEMÜSE!

SPEISERESTE UND KÜCHENABFÄLLE GEHÖREN IN DIE BIOTONNE!

AB IN DIE GRÜNE BIOTONNE!

Was alles in die Biotonne gehört, welche Vorteile sie bietet und wie Sie selbst mitmachen können, erfahren Sie unter:
www.stadtreinigung.hamburg oder Tel. 2576-2799

STADTREINIGUNG HAMBURG