

MieterJournal

AUSGABE 3/2010

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

Hamburg – Hochburg der Abzocke

Wuchermiete

Bruchbude

Leerstand

MIETHAI

Bürogemeinschaft

Anwaltskanzlei

Frei für 17 €/m²

Aktenlager

2Raum Hotel

COMELIT

Altona: **Großbauprojekt Bahnhof**
Interview: **Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter**
Nichts als Ärger: **Die erste eigene Wohnung**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!



Europaweit!

IHR MÖBELTRANSPORT-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Transporte und Umzüge aller Art
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf
- Bilderschienensysteme für Privat + Gewerbe, Verkauf + Montage
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvoranschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr


Helmut Bewernick
Geschäftsführer


Michael Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg
040/691 51 51
und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

BM BEWERNICK
Möbeltransporte

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

**Frühbucherrabatt
Senioren umzüge
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, wenn vorher der Mitgliedsausweis vorgelegt wird!

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. **Coupon auf Seite 17***

Umzug ohne Stress!
Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!


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

040/21 62 67

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

75 JAHRE

- ✓ **Senioren umzüge inkl. Ein- und Auspacken**
- ✓ **Tischler, Elektriker und Klempner**
- ✓ **Entsorgen von Altmobiliar**
- ✓ **Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber**



Allgemeine Möbeltransporte
Herbert Thede GmbH
Familienbetrieb seit 1932

Tel. 0 40 / 21 62 67
Fax 0 40 / 2 19 20 51
thede@umzug-hamburg.de

Zentrale:
Caspar-Voght-Str. 42
20535 Hamburg

Liebe Mitglieder im Mieterverein zu Hamburg, liebe Leserinnen und Leser,



Wohnungsnot wie nach dem Zweiten Weltkrieg haben wir natürlich nicht. Trotzdem kann man von der Not derjenigen Bürger sprechen, die in Hamburg eine Wohnung suchen. Das betrifft nicht nur die wachsende Zahl finanziell schwacher Bürger, für die es unmöglich ist, auf dem „Wohnungsmarkt“ eine bezahlbare Wohnung zu finden. Auch Wohnungssuchende mit durchschnittlichem Einkommen haben es schwer: Bedenkt man, dass unter zehn Euro pro Quadratmeter kaum eine Wohnung in den Annoncen auftaucht, fragt man sich, wie das – zum Beispiel der Bedarf von 100 Quadratmetern für eine Familie – bezahlt werden soll. Hinzu kommen Nebenkosten von oft einem Drittel der Grundmiete. Nach der längst überholten Faustformel „Ein Wochenlohn für die Miete“ müsste diese Familie monatlich über mehr als 5.000 Euro verfügen – wer hat das schon? Tatsache ist, dass die meisten Bürger inzwischen oft 50 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen, der Rest reicht kaum für das Leben.

Wie konnte es zu dieser Unterversorgung und damit Verteuerung von Wohnraum in Hamburg kommen? Ich meine, dass der Wohnungsbedarf lange nicht richtig eingeschätzt worden ist. Wohl deshalb sind die Behörden mit den Gesetzen, die den Wohnungsbestand schützen und erhalten sollen, lasch umgegangen. Man hat zum Beispiel nicht verhindert, dass massenhaft Wohnungen in begehrten Stadtteilen in Büros umgewandelt wurden. Das bringt natürlich mehr Miete, und es ist schick, in schönen Altbauwohnungen in Rotherbaum, Eppendorf und Winterhude seinen Geschäften nachzugehen – ein Skandal auch deshalb, weil dafür 1,3 Millionen Qua-

dratmeter leerstehender Gewerbefläche zur Verfügung ständen. Die Behörden erlauben das durch Weggucken, obwohl die Zweckentfremdungsverordnung die Nutzung von Wohnungen durch Gewerbe wie auch den spekulativen Leerstand als Ordnungswidrigkeit ahnden sollte.

Autos, die vor Wohnhäusern falsch parken, bekommen sofort ein Ticket. Dass vor den Häusern massenhaft Firmenschilder die womöglich ordnungswidrige Gewerbenutzung der Wohnungen deutlich zeigen – der Mieterverein schätzt ihre Zahl auf 40.000 –, fällt dagegen niemandem auf, auch bedingt durch personelle Unterbesetzung in den Ämtern.

40.000 Wohnungen in Hamburg für Büros zweckentfremdet

Der Journalist Kay E. Sattelmair hat recht, wenn er in BILD-Hamburg am 5. August 2010 fordert: „Wir brauchen mehr Beamte auf der Straße als im Büro.“ Die könnten für die Rückwidmung in Wohnraum sorgen, der fehlende Wohnungsbestand in Hamburg wäre so auszugleichen.

Dieses ist ein Punkt in dem Anstoß der Diskussion, den der Mieterverein zu Hamburg mit seinem „Acht-Punkte-Plan“ zum Wohnungsbedarf in Hamburg (siehe Seite 9) setzt. Man könnte mit Ideen und Tatkraft zu den in Hamburg jährlich benötigten 8.000 Wohnungen kommen. Insofern geht der Senat durch die Einrichtung eines Wohnungsbaubeauftragten einen richtigen Weg, und ich würde mich über „Wohnungssheriffs“ freuen, die der Zweckentfremdungsverordnung zum Leben verhelfen. Ich sehe dieses als Denkanstoß und freue mich über weitere Anregungen und Diskussionen auch durch Sie, liebe Leserinnen und Leser.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Hilfe bei Nachbarschaftslärm, Leserbrief
- 9 Wohnraumbeschaffung: Der Mieterverein stellt acht Punkte zur Diskussion
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Behinderte: Kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt
- 6 Mieten: Hamburg – Hochburg der Abzocke
- 10 Großbauprojekt Altona Mitte
- 23 HafenCity: Die Stadt wächst nach innen
- 24 Interview: Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 28
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lob für Umweltminister Norbert Röttgen
- 20 Ablesen der Heizung oft zu teuer
- 21 Mietrecht ist sozial ausgewogen

SERIEN

- 22 Wie würden Sie entscheiden: Video-Überwachung, Polizeieinsatz, Hundehaltung
- 26 Das Portrait: Gabriele Wirth, Kämpferin für Gerechtigkeit

VERMISCHTES

- 26 Jubiläum: Sperrmüll auf Bestellung
- 27 Endlich die erste Wohnung – und nichts als Ärger
- 28 Skurrile Orte in Hamburg
- 29 Die Initiative Pro Rauchfrei
- 30 Buchtipp: Wohnstadt Hamburg, Leserbrief

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel, Miete-Witz, Impressum

TITELBILD

Harte Zeiten für Mieter: Abzocke, Spekulation und Zweckentfremdung.
Foto: Pahlke



Hilfe bei Nachbarschaftslärm

Von Klaus Sanmann

Auch wenn die Wände noch so dick sind – ganz ohne Geräusche geht es im Mehrfamilienhaus nie ab. Die meisten Geräusche lassen sich in der Regel auch gut ertragen. Aber es gibt immer einen Punkt, an dem sie als Lärm empfunden werden.

Aber wo liegt dieser Punkt? Ist es das nächtliche Duschen des Schichtarbeiters, die ständig röhrende Waschmaschine der putzsüchtigen Nachbarin, der Fernseher des schwerhörigen alten Mannes, die ständige Techno-Musik der pubertierenden Jugendlichen, das unmotivierte Rufen der psychisch erkrankten Frau oder sind es die umfallenden Bauklötze der kleinen Kinder Sonntagmorgen um 6 Uhr? Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Was die Lösung von Lärmkonflikten so schwierig macht, ist die sehr persönlich geprägte Wahrnehmung und Bewertung von Geräuschen: Was für den einen angenehm ist, bedeutet für den anderen Qual. Entscheidend ist auch die Beziehung zwischen den Beteiligten: Wird der Verursacher als sympathisch oder unsympathisch wahrgenommen, kann man mit ihm reden?

Unbestritten ist, dass Menschen, die unter ständigem Nachbarschaftslärm leiden und keine Hilfe erfahren, sowohl körperlich als auch seelisch krank werden können.

Bis auf solche Fälle, in denen eine Mietpartei die gesamte Nachbarschaft belästigt, lassen sich Lärmkonflikte erfahrungsgemäß rechtlich nur schwer lösen. Um aber Menschen, die von solchen Konflikten betroffen sind, nicht allein zu lassen, kooperiert der Mieterverein seit vielen Jahren mit der Initiative gegen Nachbarschaftslärm.



Selbst von Lärm betroffene und fachlich qualifizierte Menschen geben Rat, was sich gegen Lärmbelästigungen unternehmen lässt. Die Initiative gegen Nachbarschaftslärm ist jeden 2. Dienstag im Monat von 16 bis 17.30 Uhr telefonisch unter der Nummer 040 / 879 79 – 161 zu erreichen. Im Einzelfall kann auch ein persönliches Gespräch in den Räumen des Mietervereins vereinbart werden. ■

Mieterberatung in Billstedt

NEUER STANDORT, GEÄNDERTE SPRECHZEITEN

(san) „Billstedt-Horn gemeinsam vorn“ – unter diesem Motto stehen die vielfältigen städtebaulichen und sozialen Projekte, die der Bezirk Mitte zurzeit in Hamburgs Osten in umsetzt. Die Beteiligung von Bürgern, Vereinen und örtlichen Einrichtungen an der Planung der einzelnen Maßnahmen ist Programm.

Seit April 2010 gibt es daher auch ein Stadtteilbüro, in dem sich Interessierte über aktuelle und geplante Maßnahmen informieren können. Außerdem dürfen dort Vereine und Einrichtungen, die sich

für mehr Lebensqualität im Stadtteil einsetzen, eigene Sprechstunden abhalten – ein Angebot, das der Mieterverein gern angenommen hat.

Das Stadtteilbüro befindet sich im Kundenzentrum Billstedt (ehemaliges Ortsamt) im Öjendorfer Weg 9.

Die Mieterberatung findet jeden Donnerstag von 10.30 bis 12.30 Uhr statt. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Ausführliche Informationen über das Entwicklungsgebiet Billstedt-Horn gibt es im Internet: www.billstedt-horn.hamburg.de

Leben mit Behinderung

(vs) Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt den Verein „Leben mit Behinderung“ durch seine Mitgliedschaft. Die Interessenvertretung setzt sich für die Belange von Menschen mit Behinderungen und deren Familien ein. Zum Angebot des Vereins gehören: Beratung, Betreuung, Bildungsurlaub, Elterntreff, Erwachsenenbildung, Freizeitmaßnahmen, Integrative Theatergruppen, Jugendtreff, Seniorengruppe, Sport, Testamentsberatung und -vollstreckung. Kontakt: Leben mit Behinderung Hamburg Elternverein e. V., Südring 36, 22303 Hamburg, 040-270790-0, E-Mail: info@lmbhh.de, Internet: www.lmbhh.de ■

Leserbrief

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der ersten MieterJournal-Ausgabe 2010 hatten Sie einen Artikel „Nachbarn nerven mehr als Autos“, der für mich sehr interessant war. Durch nachbarschaftlichen Lärm war ich ganz schön geschafft und kurz vor dem Aufgeben. Dann kam Ihr Artikel ins Spiel, bzw. die angegebene Telefonnummer. Es meldete sich Frau Rimke und ich konnte ihr meine Sorgen schildern. Dieser Anruf war Gold wert. Ich bekam mehrere Tipps, wie ich weiter vorgehen sollte, um die Sache auch meinem Vermieter gegenüber zu beschleunigen und – was fast noch wichtiger war – eine

ordentliche Portion „Rückendeckung“. Hier saß eine selbst vom Lärm betroffene Dame. Das machte Mut, den Kampf weiter zu führen. Ich krepelte noch einmal die Ärmel hoch und zog alle Register. Mit Erfolg. Nur kurze Zeit später, nach einer Verleumdungsklage gegen mich, war der Prozess vor dem Amtsgericht. Es hätte nicht besser laufen können. Die Nachbarn bekamen kräftig was zu hören und viele Vorgaben, wenn sie in dieser Wohnung verbleiben wollen. Sollten sie sich nicht daran halten, ist der Mietvertrag zu Ende.

Diese Auseinandersetzung hat über zwei Jahre gedauert, aber jetzt bin ich froh über das Ergebnis. Auch mein Vermieter

hat mich sehr unterstützt und sich auch dafür bedankt, dass ich so geduldig geblieben bin. Das war letztlich auch der Schlüssel vor dem Richter, der – wie ich der Verhandlung entnehmen konnte – alle meine Briefe in dieser Sache gelesen hatte und davon überzeugt war, dass alles so stimmte. Ich bin immer sachlich geblieben, das ist ganz, ganz wichtig.

Ich hoffe, auch für alle anderen Lärmgeschädigten, dass diese Anlaufstelle erhalten bleibt. Sie war für mich der Schlüssel zum Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen
Brigitte S., Hamburg-Blankenese ■



Haben Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden: Sandra Zietz und Sven Never mit Sohn Jeremy Joel. Foto: Kreuzer

Behinderte an den Rand gedrängt

Von Rainer Kreuzer

Sven Never sucht dringend eine größere Wohnung. Auf 33 Quadratmetern, in einem Zimmer samt Kochnische, wohnt er mit seiner Partnerin Sandra Zietz und dem fünf Monate alten Sohn Jeremy Joel in Bergedorf. Bei der SAGA erkundigt sich Never alle zwei Wochen nach einer bezahlbaren Sozialwohnung. „Auf dem privaten Wohnungsmarkt haben wir kaum eine Chance“, resümiert der 26-jährige Vater. „Wenn die Vermieter hören, dass ich in einer Behindertenwerkstatt arbeite, winken die gleich ab.“

Beim Wohnungsamt hat Never nach einem Dringlichkeitsschein gefragt: „Das Amt hat mir gesagt, ich habe doch selber Schuld: Was zieht Ihre Freundin bei Ihnen ein und wird schwanger?“ Zumindest hat ihm das Sozialamt nun eine pädagogische Hilfe bewilligt, die ihn bei der Wohnungssuche unterstützt.

Nevers Werkstattlohn reicht zum Lebensunterhalt nicht aus. Deshalb ist er auf ergänzende Grundsicherung angewiesen. Die Werkstätten zahlen nur zwischen 67 und maximal 600 Euro monatlich. Weil das Geld nicht reicht, muss jeder Umzug vom Sozialamt genehmigt werden. Obwohl diese Menschen fünf Tage in der Woche arbeiten, bleibt die Abhängigkeit von der Behörde bestehen. Bei der Wohnungssuche gelten enge Grenzen. Die Höchstmieten nach Hartz-IV dürfen behinderte Leistungsempfänger nur um zehn Prozent überschreiten. Bei Familie Never wären dies höchstens 633 Euro für eine Neubauwohnung, bei Altbauten liegt das Limit weit darunter. Insgesamt hat die Sozialbehörde rund 11.000 Einwoh-

ner registriert, die eine Eingliederungshilfe für behinderte Menschen erhalten.

„Das größte Problem ist, dass in Hamburg so gut wie kein sozialer Wohnungsbau mehr stattfindet“, kritisiert Gerlef Gleis von der Beratungsstelle „Autonom Leben“. Die Anzahl der Sozialwohnungen hat sich seit 1993 halbiert und lag 2008 nur noch bei 103.000. „Da nützt auch der Dringlichkeitsschein nicht wirklich was, weil es einfach keine Wohnungen gibt“, ergänzt Bärbel Mickler, Leiterin des ambulanten Unterstützungsvereins „Forum e.V.“. Eine Klientin suche schon seit einem Jahr nach einer Wohnung, weil sie aus ihrem Elternhaus ausziehen möchte. Sie erhalte trotz ihrer Behinderung keinen Dringlichkeitsschein, „weil sie nicht von Obdachlosigkeit bedroht ist“, berichtet Mickler.

Zum akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum kommen bei behinderten Menschen noch zusätzliche Schwierigkeiten hinzu. Da sie meist weniger mobil sind als andere Mieter, benötigen sie ein urbanes Umfeld mit Läden, guten Verkehrsanbindungen und Freizeitangeboten in nächster Nähe. Die idealen Stadtteile für seine Klienten wären Altona, Eimsbüttel oder Barmbek, meint Sozialpädagoge Michael Pfundtner vom Verein „Leben mit Behinderung“. Aber gerade dort sei der Wohnungsmarkt leergefragt. „In Barmbek-Nord ist noch was möglich, ansonsten am Stadtrand, in Allermöhe und im Süderelbbereich.“ Aber gerade dort werde der sozialpädagogische Hilfebedarf umso größer, je weiter der Weg zum nächsten Bäcker, je abgeschiedener die Wohnlage und je anonymere die Stadtteile sind.

Mitunter erscheint dann gar ein Leben im Heim erträglicher als die Einzimmer-Hochhauswohnung am Rande von Bill-

stedt. Der verarmte Stadtteil verfügt über die meisten rollstuhlgerechten Wohnungen in Hamburg, 104 an der Zahl. In Eimsbüttel hingegen konnte die Zentrale Vermittlungsstelle der Stadt nur zwölf vorweisen, im noblen und zentralen Rothenbaum sogar nur vier. Wie die SPD-Fraktion auf eine Anfrage an den Senat im vergangenen Jahr weiter erfahren konnte, standen 184 Bewerber auf der Warteliste für die insgesamt 1.158 barrierefreien Wohnungen, nur fünf davon waren als frei gemeldet.

Vollmundig hatte Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk (GAL) im vergangenen November den Start ihres „Pilotprojektes“ verkündet: Für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten sollten Belegungsbindungen für 100 Wohnungen gekauft werden. Jetzt zog ihr Pressesprecher Enno Isermann eine nüchterne Bilanz: Bis Ende Juli hatten die Bezirke gerade mal für 30 Wohnungen die Rechte erworben.

Ähnlich nüchtern sieht die Bilanz für das Ambulantisierungsprogramm aus, das der Senat 2005 gestartet hatte. Von den damals rund 2.500 Heimplätzen für behinderte Menschen sollten bis Ende 2008 insgesamt 770 aufgelöst werden. Die betroffenen Bewohner sollen in eigenem Wohnraum leben. Erreicht wurde bis heute nach Angaben der Sozialbehörde allerdings nur „über 500“ solcher Wechsel. Dabei sind die meisten jener ehemaligen Bewohner noch nicht einmal aus ihrem Heim ausgezogen. Die meisten Einrichtungen wurden in „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ umgewandelt: in kleinere Wohngruppen aufgeteilt und an die Bewohner vermietet. Für echte Auszüge fehlen bezahlbare Wohnungen. Behinderten Menschen bleibt kaum noch mehr als die Wahl zwischen Stadtrand oder Heim. ■



Hamburg – Hochburg der Abzocke

Von Volker Stahl

Der Markt ist riesig. Die Versuchung, einen schnellen Euro zu machen, entsprechend groß. 13 Milliarden Euro zahlten Bund und Kommunen 2009 für Mieten und Wohnungs-Nebenkosten an Hartz-IV-Empfänger. Weil das Geld aus einer verlässlich sprudelnden Quelle kommt und Kontrollen so gut wie nie stattfinden, verdienen sich skrupellose Vermieter mit übersteuerten Bruchbuden eine goldene Nase. Manche schrecken sogar vor Betrug nicht zurück. Hamburg ist die Hochburg der staatlich geduldeten Abzocke.

Ein besonders dreistes Schurkenstück findet seit Monaten in der nach einem Schauspieler und Dramaturgen benannten Ifflandstraße statt. Im heruntergekommenen Haus Nummer 70 wohnen Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Von den 38 Bewohnern sind 27 Hartz-IV-Bezieher oder Sozialhilfeempfänger. In den Räumen finden weder Waschmaschinen noch normalgroße Kleiderschränke Platz: die Türen sind zu klein, in der Dusche können sich die Nutzer kaum um die eigene Achse drehen. Vermieter ist die Delta Zukunft GmbH & Co KG von René und Kinga Dallmer-Zerbe.

Weil verarmte, vorbestrafte, psychisch instabile oder alkoholranke Mieter keine Wohnungen in Blankenese, Rissen oder Eppendorf bekommen, beziehen sie in weniger attraktiven Stadtteilen nicht renovierte Wohnungen oder Kellerlöcher, für die die Arge mitunter einen höheren Quadratmeterpreis zahlt als betuchte Mieter in den Edelstadtteilen. Da ist es in Billstedt – oder wie in diesem Fall: in Hohenfelde – schon mal teurer als in Blankenese. In der Ifflandstraße kosteten die 14,8 Quadratmeter kleinen, teilmöblierten Ein-Zimmer-Wohnungen 400 Euro monatlich – bis die durch die Berichterstattung in den Medien aufgeschreckte Arge „team.arbeit.hamburg“ die Mietzahlungen im Juni auf 190 Euro kürzte.

Die Staatsanwaltschaft ermittelt jetzt wegen Mietwuchers. Eine Schadensersatz-Klage für zuviel gezahlte Mieten in Höhe von 200.000 Euro ist vor Gericht anhängig. „Bevor die Stadt den gerichtlichen Weg beschritten hat, hatte sie versucht, mit Zerbe wegen der überhöhten Mieten zu verhandeln“, sagt Robert Maase vom Mieterverein zu Hamburg, „doch der stellt sich stur“. Die Stadt habe es dem Vermieter zu lange zu leicht gemacht, so Maase.

Leidtragende sind die Mieter. Fast allen flatterte ein Kündigungsschreiben ins Haus. „Die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist für uns eine unzumutbare Härte und eine

Hinderung bei der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks“, lautet die zynische Begründung in der von Kinga Dallmer-Zerbe unterschriebenen Kündigung. Die Delta Zukunft beabsichtigt, „zur Bestandssicherung und Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes“ aus 39 Wohnungen durch Zusammenlegung und Umbau 14 jeweils 47 Quadratmeter große Wohnungen zu erstellen. Bis heute haben die Bewohner je drei Kündigungen erhalten, zuletzt eine fristlose. Nun vertritt der Mieterverein 33 Bewohner, darunter alle 27 Hartz-IV-Empfänger. Die Mitgliedsbeiträge zahlt die Arge.

Um die Mieter weiter zu verunsichern und zu zermürben, verschickte die Zerbe-Firma BSV (Bau, Service, Verwaltung) dubiose Schreiben an die Mieter, in denen behauptet wird, dass der Mieterverein zu Hamburg „aufdringliche Überzeugungsarbeit bei Abwechslern geleistet“ habe, sein Eintreten für die Belange der Mieter „Profilierung“ und „Stimmungsmache“ sei und die Mieter zusammen mit der Arge zu „Subjekten von populistischen Kampagnen degradieren“ wolle. Hintergrund: Der Mieterverein hat die Mieter nicht nur im Kündigungsverfahren unterstützt, sondern in ihrem Namen auch die notwendige Herstellung einer sachgemäßen Stromversorgung, die Reparatur der Heizung sowie dringend



Dringend renovierungsbedürftiger Wohnraum – zum Teil gesundheitsschädlich – wird für bis zu 27 Euro pro Quadratmeter vermietet. Und das in großem Stil, vom Staat finanziert und von zuständigen Behörden geduldet. Fotos: stahlpress

notwendige Feuchtigkeits- und Schimmelbeseitigungsmaßnahmen eingefordert.

Negativer Höhepunkt des ungleichen Kampfes Vermieter gegen Mieter war das Abstellen des TV-Empfangers während der Fußball-WM. „Diese Sauerei haben wir mit einer einstweiligen Verfügung gestoppt“, berichtet Robert Maase und beruhigt die Mieter: „Sie brauchen trotz der Kündigungen keine Angst haben, aus ihrer Wohnung zu fliegen.“ Versuche, mit den Zerbes ins Gespräch zu kommen, werden von deren Rechtsanwalt abgewimmelt. Den Telefonhörer im Zerbe-Imperium an der Alten Landstraße 44 nimmt niemand ab.

Doch nicht nur der „Fall Zerbe“ hat in den vergangenen Monaten für Wirbel gesorgt. Ins Visier von Mieterschützern, Arge, Staatsanwaltschaft und Gerichten sind auch die Immobilien-Firmen Rauch&Veth, APS Lars Andersen und Thorsten Kuhlmanns Grundstücks GmbH geraten. Dem CDU-Politiker Kuhlmann gehören 500 Wohnungen, von denen er rund 400 an Hartz-IV-Empfänger zum Teil deutlich überteuert und unter Angabe falscher Quadratmeterzahlen vermietet hat. Besonders dreist: Für einen 30 Quadratmeter großen ehemaligen Kohlenkeller zahlt die Arge 296 Euro Kaltmiete. Die Objekte des „Immobilien-Tycoons“ (Hamburger Morgenpost) befinden sich bis auf wenige

Ausnahmen in Randlagen oder an unattraktiven Standorten: Billstedter Hauptstraße 106 a+b, Billbrookdeich 271, Billhorner Deich 76 + 90a-c, Hammer Berg 16, Max-Brauer-Allee 175+177, Eddelbüttelstraße 35, Sülldorfer Landstraße 147, Tribünenweg 32a, Kapellenstraße 44, Roßberg 33.

Helmut Müller wohnt an der Billstedter Hauptstraße 106 a im Erdgeschoss links, einem typischen Kuhlmann-Haus: „Meine Wohnung kostet 440 Euro Warmmiete für 35 Quadratmeter, aber man behauptet, es wären über 40 Quadratmeter“, erzählt der Arbeitslose. Es sind sogar Fälle bekannt geworden, wo der dreiste Vermieter bei der Wohnfläche hundert Prozent dazumogelt hat. Damit nicht genug: In vielen Wohnungen gebe es Wasserschäden, die nicht behoben würden, ärgert sich Müller, der sich „schon mindestens acht Mal“ beschwert hat. Spricht er den Hausmeister auf das Problem an, bekommt er zu hören: „Sie brauchen ja nicht hier zu wohnen! Suchen Sie sich doch was anderes.“ Müllers Lebensgefährtin Karin Hiller bestätigt: „Der Vermieter kümmert sich um nichts! Unser Nachbar hat schon lange nur noch kaltes Wasser. Wir müssen ihm mit warmem Wasser aushelfen.“

Das Nichtkümmern der dubiosen Vermieter hat System. Die pfiffige Geschäftsidee funktioniert so: Bruchbuden kaufen,

„Hartzer“, am besten zu Mondmieten, reinsetzen, Reparaturen aufschieben – und hoffen: die Mieter mucken schon nicht auf, weil sie froh sind, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. Der enge Wohnungsmarkt in Hamburg begünstigt diese Fehlentwicklung. Schuld an diesen Auswüchsen seien aber andere, meint Marcel Schweitzer vom Bund der Steuerzahler, der die Behörden heftig angriff, als im Februar endgültig klar war, dass es sich nicht um Einzelfälle handelt: „Von wegen faule Hartz-IV-Empfänger: Die Arge hat offenbar die Faulheit gepachtet und sorgt mit ihrer Gleichgültigkeit dafür, dass möglicherweise ein systematischer Betrug stattfindet, für den der Steuerzahler mal wieder blechen muss.“ Auch Siegmund Chychla, stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, kritisiert das bisherige Verhalten der Arge: „Bei normalen Wohnungen sind die rigoros. Wer 20 Quadratmeter zuviel bewohnt, bekommt schon mal die knallharte Ansage: Sie ziehen da aus.“ Anders bei Kuhlmann & Co.: „Denen wurde in der Vergangenheit das Geld in den Rachen geschmissen.“

Wir haben nachgefragt bei der Arge, die am Wiesendamm zwischen Kleingärten und Gewerbe residiert. Die Hamburger Dependence – Träger sind die Stadt und die Bundesagentur für Arbeit – ist mit 2.000



Die Wohnung des Kuhlmann-Mieters Helmut Müller ist in desolatem Zustand: Offen liegende Kabel, Löcher in den Wänden, Wasserschäden an der Decke – und das für 12,57 Euro pro Quadratmeter!

Oben: Kein Wucher, aber auch nicht zu dulden: Zweckentfremdeter Wohnraum im noblen Eppendorf.

seinen Wohnungen zu beheben. Aber außer großen Worten ist nichts passiert.“ Bisher habe die Arge Kuhlmann zivilrechtlich geschont, weil sie an eine Einigung glaubte: „Unsere Geduld geht zur Neige“, sagt Weise und stellt am Ende des Gesprächs klar: „Wir können nicht alle 130.000 Wohnungen in Hamburg inspizieren.“

Der SPD-Bürgerschaftsabgeordnete Dirk Kienschurf schätzt, dass die Behörden jährlich 50 Millionen Euro zuviel an dubiose Vermieter zahlen. Der Mieterverein rechnet mit einem Betrag „in Millionenhöhe“. Und das Schlimme sei, so Kienschurf, dass sich noch immer nichts getan habe: „Die Mieter in der Billstedter Hauptstraße 106 leben dort ja noch immer unter erbärmlichen Umständen. Ich finde das unglaublich.“ Das Problem sei vom Senat hausgemacht, meint der Sozialpolitiker: „Nach dem Regierungswechsel 2001 kam der soziale Wohnungsbau in Hamburg zum Erliegen. Seitdem wurden fast nur noch Eigentumswohnungen gebaut.“ Bei bestimmten Personenkreisen habe der Senat einfach weggeschaut, die Leute im Stich gelassen. Der größte Skandal sei aber der Fall Kuhlmann: „Den hat die Arge nicht angezeigt, da misst sie mit zweierlei Maß. Senator Wersich will sich zu seinem Parteifreund aber nicht äußern und lehnt seit zehn Monaten alle Interviewanfragen ab.“

Sozialsenator Dietrich Wersich (CDU) ist abgetaucht. Er schickt lieber seine Sprecherin Julia Seifert vor, die gebetsmühlenartig wiederholt: „Mietwucher oder Betrug werden in Hamburg nicht geduldet.“ Die Sozialbehörde vermeldete am 27. Juli in einer Pressemitteilung neben anderen „Aktivitäten“, dass in 107 Fällen der Verdacht auf Mietbetrug bestehe und die Arge gegen die betreffenden Vermieter Strafanzeige gestellt habe. ■

LEERSTAND, ZWECKENTFREMUNG

Nicht nur Vermieter, die Hartz-IV-Bezieher abzocken, sind Profiteure auf dem engen Wohnungsmarkt. Der Mieterverein schätzt, dass in Hamburg 3.000 bis 4.000 Wohnungen aus Spekulationsgründen leer stehen. Weitere 30.000 sind zweckentfremdet und werden als Arzt-, Anwalts- und Steuerberaterpraxen oder Gewerbefläche genutzt. Einen besonders dreisten Fall hat Mieterverein-Chef Dr. Eckard Pahlke aufgespürt. In der Klosterallee 67 im Stadtteil Eppendorf befindet sich seit vier Jahren in der Wohnung im ersten Stock rechts ein von den Behörden geduldetes „bed&breakfast“-Übernachtungsgewerbe. Auf Anzeigen des Mietervereins haben die Behörden bis heute nicht reagiert. „Das ist natürlich ein Unding“, befindet Pahlke, „aber die Wohnungsknappheit ist hausgemacht: Hätte die Stadt das Problem rechtzeitig erkannt und 8.000 Wohnungen jährlich gebaut, hätten wir heute genügend Wohnraum zur Verfügung.“

das nicht uns gesagt, sondern den Medien.“

Mittlerweile hat die Arge Kuhlmann, Rauch+Veth, APS Lars Andersen und die Delta Zukunft GmbH & Co KG wegen Mietbetrugs angezeigt. Weil schon lange zuviel Geld bezahlt worden ist, hat die Arge außerdem einen Anwalt eingeschaltet, um zivilrechtlich gegen einige Abzocker vorzugehen. „Davor haben wir versucht, uns mit den betreffenden Vermietern zu einigen. Das hat sich aber als Illusion erwiesen“, sagt Weise und gibt zu: „Wir versuchen einen Schlingerkurs mit Glace-Handschuhen zu fahren und nicht alle Brücken zu Vermietern abubrechen.“ Kuhlmann zum Beispiel habe „versprochen, die Missstände in

Mitarbeitern die größte in Deutschland und bezahlt 200.000 Menschen den Wohnraum. Frontmann der Arbeitsvermittler in der Öffentlichkeit ist Horst Weise, ein gemütlicher Endfünfziger. Der ehemalige Journalist mit reichlich Erfahrung im Zeitungs- und Magazingeschäft hält mit seiner Meinung nicht hinter dem Berg: Die meisten seiner Ex-Kollegen hätten keine Ahnung und Schwierigkeiten, die komplexe Materie in toto zu erfassen. Dasselbe ließe sich doch auch über die Arge sagen, die die Abzocker über Jahre gewähren ließ, oder? „Wir haben bis zum vorigen Jahr überhaupt nicht gewusst, wie das mit einigen Vermietern läuft“, wehrt sich Weise: „Nachdem wir aber ein Problem mit Kuhlmann hatten, wollten wir den Jobcentern sogar eine Warnung aussprechen und ihn auf die schwarze Liste setzen.“ Die Stadt habe aber abgewinkt und geantwortet: „Neeneene, lasst das mal, das ist nur ein Einzelfall. Den Kuhlmann brauchen wir ganz dringend, wir benötigen den Wohnraum.“

Diese Einschätzung enthalte leider einen wahren Kern, meint Siegmund Chychla und erklärt die wohnungspolitische Misere: „Die Männerwohnheime werden abgerissen, Sozialwohnungen kaum noch gebaut, dazu kommt ein enger Wohnungsmarkt. Jetzt haben wir den Schlamassel mit irrwitzigen Mieten für dunkle Löcher.“ Der Mieterverein schätzt die Personengruppe, die einen erschwerten Zugang zu Wohnraum hat, auf 4.000 bis 5.000 Personen. Die Stadt vertrete die Auffassung: Hauptsache, die sind weg von der Straße. „Gerade Menschen mit abgebrochener Biografie sind froh, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben“, so Chychla. Aufgeschreckt durch den Gegenwind, kommt die Arge jetzt in die Puschen. Falsche Wohnraumangabe zum Beispiel sei echter Betrug, betont Weise: „Da haben wir eingegriffen.“ Eigentlich seien die Leistungsempfänger verpflichtet, der Arge falsche Zahlen mitzuteilen, entschuldigt Weise das späte Eingreifen: „Die machen das aber nicht, weil sie keine Vorteile davon haben. Die haben

WOHNUNGSBEDARF IN HAMBURG

WESHALB FEHLEN WOHNUNGEN? WOHER KÖNNEN SIE KOMMEN??



Fehlentwicklung in der „Freien- und Baustadt Hamburg“: Gewerberäume, Büros - und wer baut Wohnungen? Foto: stahlpress

Von Dr. Eckard Pahlke

Der Mieterverein zu Hamburg stellt acht Punkte zur Diskussion, von denen vier den Bedarf von 8.000 Wohnungen jährlich begründen. Vier weitere Vorschläge könnten Wege zur Schaffung und Bereitstellung der benötigten Wohnungen aufzeigen:

- 1) Jährlich 2.000 Wohnungen braucht Hamburg für 36.000 Bürgerinnen und Bürger, um die Hamburg nach amtlicher Prognose bis 2020 wachsen wird.
- 2) Die Zunahme der Einpersonenhaushalte – inzwischen sind es über 50 Prozent – und der Bedarf an Singlewohnungen führt zu einem weiteren Bedarf von mindestens 2.000 Wohnungen. Hintergrund: Es gibt in Hamburg fast 5.000 Scheidungen jährlich. Abgesehen von den Partnerschaftstrennungen: Der ausziehende Partner braucht in der Regel eine Wohnung.
- 3) Der Hamburger Wohnungsmarkt schrumpft durch Wohnungsabrisse und -zusammenlegungen, insbesondere aber durch spekulative Leerstände und die massenhafte Zweckentfremdung von Wohnungen als Büros. Bis zu 40.000 Wohnungen sind in Anwalts-, Arztpraxen oder sonstige Büros, meist in Ham-

burgs besten Wohnlagen, umgewandelt worden – und das bei einem riesigen Leerstand von Gewerbeflächen. Jährlich 2.000 neue Wohnungen müssen das ausgleichen.

- 4) Schließlich steigt in Deutschland der Mehrbedarf an Wohnfläche pro Einwohner um jährlich einen halben Quadratmeter (von 22,3 Quadratmeter pro Person im Jahr 1965 auf 43 Quadratmeter 2009). Zirka 1,8 Millionen Einwohner Hamburgs beanspruchten demnach 900.000 Quadratmeter. Bei einem Wohnungsdurchschnitt von 72 Quadratmetern wären das jährlich sage und schreibe 12.500 Wohnungen. Ein jährlicher Mehrbedarf von 150.000 Quadratmetern dürfte nicht übertrieben sein, was auch hier dem Bedarf von gut 2.000 zusätzlichen Wohnungen entspricht.

Fazit: Insgesamt fehlen in Hamburg jährlich 8.000 Wohnungen.

Woher sollen diese 8.000 Wohnungen kommen?

- 5) Neubauten könnten – wie es in Hamburg angestrebt wird – zu 2.000 Wohnungen jährlich führen. Dabei ist weniger an die problematische Wohnraumverdichtung zu denken als an Neubauten auf Freiflächen, die die Stadtstruktur nicht stören.

Eine weitere Möglichkeit wäre z. B. die Umnutzung von Kasernen.

- 6) Dachgeschossaus- und aufbauten könnten – unterstützt durch die öffentliche Förderung energetischer Dachsanierungen (zum Beispiel: Solaranlagen) – zu weiteren 2.000 Wohnungen jährlich führen.
- 7) Durch die Rückwidmung von zweckentfremdeten Wohnungen (siehe Punkt 3) könnten den Bürgern weitere 2.000 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Hier sind die Behörden durch die Bereitstellung von Außendienstpersonal gefordert. Leerstand und Gewerbenutzung von Wohnraum sind nämlich als Ordnungswidrigkeit leicht von der Straße aus zu erkennen.
- 8) Schließlich könnten leerstehende Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt und Staffelgeschosswohnungen auf Gewerbeneubauten errichtet werden – die Chance auf weitere 2.000 Wohnungen.

So könnten die dringend benötigten 8.000 Wohnungen gebaut werden. Jährlich mindestens 25 Prozent dieser Wohnungen sollten durch öffentliche Förderung preiswerte Mieten haben. Mieterverein zu Hamburg hofft, mit diesen acht Punkten einen Denkanstoß zu geben. ■

Grün und Wohnungen statt stillgelegter Gleise

DAS GROSSBAUPROJEKT MITTE ALTONA SETZT AUF WOHNUNGSBAU



Auf dem Altonaer Bahnhofsgelände sollen auf 28 Hektar 4.000 Wohnungen entstehen. Fotos: stahlpress/Warda

Von Britta Warda und Volker Stahl

In Zeiten ausgesprochener Wohnungsnot eigentlich eine gute Nachricht: Das Großbauprojekt Mitte Altona der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt langsam Gestalt an: Auf einer 75 Hektar großen Fläche soll nördlich des Altonaer Bahnhofs ein neuer Stadtteil mit rund 4.000 Wohnungen entstehen. Doch viele Anwohner befürchten den Bau einer zweiten HafenCity mit kaum bezahlbarem Wohnraum.

Die gigantische Fläche zwischen Holstenbrauerei, Stresemannstraße und den Gleisen der S-Bahn wird frei, weil die Deutsche Bahn AG in etwa fünf Jahren den Regional- und Fernverkehr zum Bahnhof Diebsteich verlagern will, um die langen Einfahrten der Züge in den Sackbahnhof Altona zu vermeiden.

Der endgültige Beschluss des Bahnvorstands über die Freigabe des so genannten Gleisdreiecks liegt zwar offiziell noch nicht vor, doch die Stadt hat es eilig und plant munter drauf los: Bereits 2012 soll mit der Realisierung des ersten Planungsabschnitts auf 28 Hektar stillgelegter Fläche begonnen werden. Der zweite Abschnitt kann erst nach der Verlagerung der Fernbahn ab 2016 bebaut werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen – laut Baugesetzbuch vorgeschrieben und von der Entwicklungsgesellschaft steg Hamburg GmbH durchgeführt – laufen bereits seit einem Jahr und sollen im Februar 2011 abgeschlossen sein. Derzeit findet ein städtebaulicher Wettbewerbs statt, an dem zehn große Planungsbüros teilnehmen und dessen Ergebnisse im Oktober vorliegen.

„Jetzt wird noch nicht über die Architektur oder Nutzung einzelner Gebäude entschieden. Dazu ist es noch zu früh“, erklärt

ZEITPLAN

Juli bis Oktober 2010: Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs

November 2010: Präsentation des Gewinner-Entwurfs

Februar 2011: Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen

2012 bis 2015: Realisierung des ersten Bauabschnitts

2015 bis 2016: Fertigstellung des neuen Bahnhofs am Diebsteich

Ab 2016: Realisierung des zweiten Bauabschnitts

Anschließend: Entwicklung weiterer Flächen nördlich der Stresemannstraße

Uwe Drost, Organisator des städtebaulichen Wettbewerbs, „wir sprechen hier über Stadtstrukturen, die erst entwickelt werden.“ Zu den Vorgaben gehört die Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Güterbahnhofs und der Kleiderkammer. Außerdem soll der alte Wasserturm, das Wahrzeichen des Altonaer Bahnhofs, erhalten werden. Die Entscheidung über die Vergabe des Auftrags wird am 18. November fallen und sechs Tage später der Öffentlichkeit mitgeteilt. In der 25-köpfigen Jury sitzen Vertreter der drei Grundeigentümer (Deutsche Bahn AG, Holsten-Brauerei AG, Aurelis Real Estate GmbH), der Stadt und des Bezirks Altona. Zusätzlich nehmen sechs Bürgervertreter teil, die jedoch lediglich ihre Meinung bei den Diskussionen einbringen dürfen – Stimmrecht haben sie nicht.

Nicht nur aus diesem Grund macht sich bei vielen Anwohnern Unmut breit: Sie befürchten, dass hier einmal mehr teurer Wohnraum mit hoher Rendite entstehen wird und fühlen sich übergangen. Bei der Präsentation der Wettbewerbsentwürfe im August

im Altonaer Rathaus machten deshalb einige Anwohner ihrem Ärger Luft: Sie setzten sich rote Pappnasen auf und warfen Flugblätter ins Publikum. Darauf war zu lesen: „Wir freuen uns über den Sonderstatus als nicht stimmberechtigte Gäste!“ Und: „Kaltmiete in Altona Altstadt 9 bis 11 Euro pro Quadratmeter! Danke für Ihr Verständnis.“

Hinter den Protesten verbirgt sich die Angst vor einer Entwicklung, wie sie in den ehemaligen Arbeiterquartieren Ottensen und Schanzenviertel abgelaufen ist. In den trendigen Nachbarvierteln sind bei Neuvermietungen mittlerweile Kaltmieten von mindestens 13 Euro pro Quadratmeter üblich. Die Bürgerinitiativen wünschen sich daher für das neue Quartier mindestens 30 Prozent sozialen Wohnungsbau und großzügige Flächen für Baugenossenschaften. Außerdem sollten viele Grünflächen, soziale Einrichtungen und vielfältige Arbeitsplätze geschaffen werden. Büroklötze sind hingegen nicht erwünscht. Um Bodenspekulanten Einhalt zu gebieten, drängt das Bündnis „Altopia“ die Stadt, im Sinne der Altonaer Bevölkerung einzugreifen und das Gelände zurückzufordern, das einst der Bahn für die Schaffung von Transportwegen übereignet worden war.

In welchem Verhältnis bezahlbarer Wohnraum zu Eigentumswohnungen stehen wird, ist derzeit noch nicht entschieden. Tatsache ist: Investoren wollen Geld verdienen. Und die Kassen der Stadt sind leer. Woher sollen die Mittel zur Subventionierung von günstigem Wohnraum kommen? Auf diese Frage wusste bei der Präsentation niemand eine Antwort. Zumindest in einem Punkt konnte Wettbewerbsorganisator Drost die Besucher der Veranstaltung beruhigen: „Mitte Altona wird kein Bürostandort. Geplant sind vor allem Wohnungen und zehn Hektar Grünfläche.“ ■



BGH-Urteile (28)

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

Sigmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

NICHT BEZAHLTE PROZESSKOSTEN SIND KEIN KÜNDIGUNGSGRUND

Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 267/09

Die beklagte Mieterin hat von der Klägerin eine Wohnung in Lüneburg angemietet. Wegen Zahlungsverzuges hat die Vermieterin das Mietverhältnis im Jahre 2006 fristlos gekündigt und Räumungsklage erhoben. Innerhalb der sogenannten Schonfrist wurden die Mietrückstände von der Arge beglichen, so dass der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und die Prozesskosten dem Mieter auferlegt wurden. Nachdem die Räumungsprozesskosten weder von dem Mieter noch von der Arge gezahlt worden waren, kündigte der Vermieter erneut mit der Begründung, der Mieter habe seine Vertragspflichten dadurch verletzt, dass die Kosten des Räumungsprozesses nicht bezahlt wurden.

In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen hat der Bundesgerichtshof nunmehr festgestellt, dass die Nichtzahlung der Prozesskosten des vorangegangenen Räumungsrechtsstreits keine Kündigung rechtfertigt. Zwar verletzt der Mieter durch die Nichtzahlung der Kosten seine Pflicht aus dem Mietvertrag. Die Pflichtverletzung erreicht jedoch nach Auffassung der Bundesrichter nicht die erforderliche Erheblichkeitsschwelle. Es wäre nämlich mit der Intension des Gesetzes nicht zu vereinbaren, wenn einerseits die Behörde durch Zahlung des Mietrückstandes die Obdachlosigkeit des Mieters verhindern würde und andererseits der Vermieter berechtigt sein sollte, das Mietverhältnis doch noch zu kündigen, weil der Mieter wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die aufgelaufenen Prozesskosten zu zahlen.

WOHNWERTVERBESSERUNG DES MIETERS / MIETERHÖHUNG

Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 315/09

In dem Fall aus Hamburg-Altona hat der Mieter, aufgrund einer im Mietvertrag aus dem Jahre 1976 enthaltenen Verpflichtung, in der Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung eingebaut. Zunächst hat der Vermieter in den drei vorangegangenen Mieterhöhungen

die Wohnung in die Kategorie „ohne Bad und Sammelheizung“ eingeordnet. Erst mit dem jüngsten Mieterhöhungsverlangen aus dem Jahre 2008 verlangte der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Berücksichtigung des durch den Mieter eingebauten Bades und der Heizung.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben – offenbar irritiert durch den Umstand, dass sich der Mieter zum Einbau des Bades und der Heizung vertraglich verpflichtet hatte – der Klage des Vermieters stattgegeben. Erst auf die Revision des Mieters hat der Bundesgerichtshof zutreffend entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Mieters anhand von Wohnungen zu ermitteln ist, die ohne Bad und Sammelheizung sind. Die vom Mieter vorgenommenen und finanzierten Wohnwertverbesserungen sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen. Etwas anderes kann nur dann angenommen werden, wenn die Vertragsparteien dies ausdrücklich vereinbart haben oder der Vermieter dem Mieter die angefallenen Kosten erstattet hat. Die mieterseitigen Wohnwertverbesserungen sind bei einer Mieterhöhung auch dann außer Acht zu lassen, wenn sie auf einer vertraglichen Verpflichtung beruhen.

Zu Recht weisen die Bundesrichter darauf hin, dass anderenfalls der Mieter die Ausstattung der Wohnung doppelt bezahlen müsste. Zunächst nämlich bei dem vertraglich geschuldeten Einbau und anschließend durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

BETRIEBSKOSTEN / EINWENDUNGEN GEGEN GLEICHBLEIBENDE ABRECHNUNGSFEHLER

Urteil vom 12. Mai 2010 – VIII ZR 285/09

Ein Mannheimer Vermieter verlangte von seinen Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2003, 2004 und 2005 im Klagewege die anteilige Grundsteuer. Eine Zahlungspflicht der Mieter bestand mangels einer vertraglichen Verpflichtung jedoch nicht.

Das haben die Mieter auch anlässlich der Abrechnungen für die Jahre 2003 und 2004 dem Vermieter mitgeteilt. Für das Jahr 2005 haben sie eine Reklamation der Betriebskostenabrechnung nicht vorgenommen.

Der Bundesgerichtshof hat die Zahlungsklage des Vermieters hinsichtlich der Abrechnungsjahre 2003 und 2004 abgewiesen. Hinsichtlich der vertraglich nicht geschuldeten Grundsteuer für das Jahr 2005 wurde der Klage stattgegeben. Begründet wurde dies damit, dass ein Mieter die Einwendung gegen eine vom Vermieter erstellte Betriebskostenabrechnung auch dann innerhalb der dafür vorgesehenen Frist von zwölf Monaten erheben muss, wenn er der Sache nach gleiche Einwendungen schon gegenüber früheren Betriebskostenabrechnungen geltend gemacht hat.

Das formal richtige Ergebnis erscheint sehr praxisfern und unbefriedigend. Wird doch nicht nur der Mieter benachteiligt, sondern auch der redliche Vermieter, welcher die Beanstandungen seiner Mieter ernst nimmt und die Fehler bei den nachfolgenden Abrechnungen korrigiert. Die Entscheidung dürfte nunmehr unredliche Vermieter regelrecht dazu verleiten, nicht geschuldete Betriebskosten im Rahmen der Abrechnungen immer wieder zu fordern und zu hoffen, dass die Einwendungen, was bei älteren und rechtsunkundigen Mietern nicht selten vorkommt, nicht wiederholt werden. Ein weiterer Grund für die Mieter, jede Abrechnung von ihrem Mieterverein prüfen zu lassen.

MIETERHÖHUNG / MIETENSPIEGEL EINER NACHBARGEMEINDE



Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09

Der Bundesgerichtshof hatte über eine Mieterhöhungsklage im Stuttgarter Raum zu entscheiden, bei der der Vermieter sein Erhöhungsverlangen auf einen für die Nachbarstadt erstellten Mietenspiegel stützte. Dieser wurde gemeinsam von dem örtlichen Mieterverein, dem Haus- und Grundeigentümerverschein sowie dem Bürgermeisteramt erstellt.

Die Karlsruher Richter haben die Entscheidungen der Vorinstanzen und die bisherige Rechtsprechung erwartungsgemäß bestätigt, wonach in diesem Fall die Bezugnahme auf den Mietenspiegel der

Nachbarstadt Schorndorf ausreichend war, weil für die betroffene Stadt Backnang kein Mietenspiegel erstellt wurde. Erforderlich war jedoch, dass die Städte unter anderem in Hinblick auf das Mietniveau vergleichbar waren. Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass auch ein einfacher Mietenspiegel alleinige Grundlage der dem Gericht obliegenden Bestimmung der ortsüblichen Miete sein kann. Dem einfachen Mietenspiegel kommt zwar nicht die dem qualifizierten Mietenspiegel vorbehaltene gesetzliche Vermutungswirkung zu, dass die dort genannten Werte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Der einfache Mietenspiegel stellt aber ein Indiz für diese Annahme auch dann da, wenn er nicht von der Gemeinde alleine, sondern von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt wurde.

Diese Entscheidung dürfte insbesondere für das Hamburger Umland interessant sein. Haben doch viele Gemeinden weder einen einfachen noch einen qualifizierten Mietenspiegel. Sollte somit eine Vergleichbarkeit bezüglich der Mieten bestehen, könnte auf den Mietenspiegel einer Nachbargemeinde zurückgegriffen und damit die hohen Kosten für ein Sachverständigen vermieden werden.

SCHALLSCHUTZ NACH DIN-NORMEN AUS DEM BAUJAHR DES HAUSES REICHT AUS



Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09

Die in Bonn wohnenden Mieter hatten ihre Miete unter anderem wegen Mängel an der Trittschallisolierung der in den Jahren 2001/2002 erbauten Wohnung gemindert. Das Amtsgericht hat dem Vermieter, der den aufgelaufenen Mietrückstand geltend gemacht hat, zunächst Recht gegeben. Dem gegenüber hat das Landgericht Bonn die Klage des Vermieters mit der Begründung abgewiesen, die Wohnung sei wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung mangelhaft. Der Sachverständige habe bei der Trittschallmessung festgestellt, dass zwar die Anforderungen der DIN 4109 (1989) erfüllt

sei. Dies entspreche jedoch nicht der allgemeinen Qualität mittlerer Art und Güte, weil es sich bei den DIN-Normen nur um einen Rahmennormschallschutz handle. Dieser Auffassung vermochten sich die Karlsruher Richter jedoch nicht anzuschließen und verneinten einen Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung. Gibt es nämlich zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so schuldet der Vermieter nur deren Einhaltung. Dabei ist grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen, so der Bundesgerichtshof.

Die Entscheidung scheint nicht unproblematisch, weil der übliche Komfort- und Trittschallstandard schematisch von technischen Normen abhängig gemacht wird. Dabei geht es nicht darum, für hellhörige Altbauwohnungen die Standards eines Neubaus zu fordern, sondern um die Zulassung von weiteren Beurteilungskriterien (z. B. Gebäudeart, Ausstattungsstandard oder Höhe der Miete), um dem Problem des ausreichenden Schallschutzes gerecht zu werden.

BEI ZAHLUNG DER MIETE IST DER SONNABEND KEIN WERKTAG

Urteile vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 129/09 und VIII ZR 291/09

Der Bundesgerichtshof hatte zu entscheiden, ob bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend mitzuzählen ist. Dem Gericht lagen zwei Räumungsfälle aus Berlin vor, bei denen vertraglich vereinbart war, dass die Mieter die Miete im Voraus spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen hatten. In dem einen Fall war der Mietvertrag vor der Mietrechtsreform 2001 und in dem anderen Fall danach abgeschlossen. Nachdem beide Mietparteien aufgrund vorangegangener unpünktlicher Mietzahlungen abgemahnt worden waren, wurden die Mietverhältnisse fristlos, hilfsweise fristgerecht wegen Zahlungsverzuges gekündigt. Der Zahlungsverzug ergab sich daraus, dass unter Berücksichtigung des Sonnabends als Werktag die Miete einen Tag zu spät gezahlt wurde.

Übereinstimmend mit den Vorinstanzen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Sonnabend nicht als Werktag bei der Zahlung der Miete anzusehen ist und somit bei den Mietzahlungen der Mieter ein Verzug nicht vorlag. Die Karenzzeit von drei Werktagen, die dem Mieter für die Zahlung der Miete zu Beginn des Monats eingeräumt wird, mildert im Interesse des Mieters die zu Gunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht ab und muss dem Mieter uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es soll damit sichergestellt werden, dass die Mietzahlungen den Vermieter auch dann innerhalb von drei Werktagen erreichen, wenn der Mieter

sein Gehalt erst am Monatsende erhält und die Miete anschließend an den Vermieter überweist. Da Banken im Regelfall nur von montags bis freitags arbeiten, darf der Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungspflicht nicht berücksichtigt werden, ansonsten würde sich die Schonfrist für die Mieter praktisch nur auf zwei Tage verkürzen.

WICHTIG: Bei der Frage, ob ein Kündigungsschreiben rechtzeitig, das heißt bis zum dritten Werktag des jeweiligen Kalendermonats, dem Vermieter zugegangen ist, wird dagegen der Sonnabend als Werktag mitgezählt (Urteil vom 27. April 2005 – VIII ZR 206/06). Die Karenzzeit verlängert sich nach Auffassung des BGH nicht, weil die Post auch am Sonnabend die Briefe austrägt.

VEREINBARUNG ZUR WOHNFLÄCHE IM VORFELD DES VERTRAGSABSCHLUSSES

Urteil vom 23. Juni 2010 – VIII ZR 256/09

Der schriftliche Mietvertrag, mit dem die klagende Mieterin eine Wohnung in Mannheim anmietete, enthielt keine Angaben zur Größe. Die Wohnung war von einem Immobilienmakler in einer Zeitungsannonce mit ca. 76 Quadratmetern angeboten worden. Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt die Mieterin eine detaillierte Berechnung der Wohnfläche, wonach diese 76,45 Quadratmeter groß sein sollte. Die Mieterin hat mit der Begründung, die Wohnung sei lediglich 53,25 Quadratmeter groß, die Rückzahlung überzahlter Miete geltend gemacht.

Nachdem die Vorinstanzen unterschiedlich entschieden hatten, bekam die Mieterin vor dem Bundesgerichtshof Recht. Das Gericht hat entschieden, dass unter Berücksichtigung der Geschehnisse im Vorfeld der Unterzeichnung des Mietvertrages allein dem Fehlen der Angaben zur Wohnungsgröße im Mietvertrag nicht entnommen werden kann, dass sich die Vertragsparteien hinsichtlich der Wohnungsgröße nicht vertraglich binden wollten. Die Gesamtumstände lassen vielmehr darauf schließen, dass der schriftliche Vertrag in der erkennbaren Vorstellung geschlossen wurde, die Wohnung weise die vorvertraglich angegebene Wohnfläche auf. Weil die Wohnflächenunterschreitung mehr als zehn Prozent beträgt, liege ein Mangel der Mietsache mit der Folge vor, dass die Miete entsprechend der Flächendifferenz zu mindern ist.

Die Entscheidung ist zu begrüßen. Fal-schen Angaben im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses, mit denen Mieter angelockt werden und redliche Vermieter Wettbewerbsnachteile erleiden, wird endlich ein Riegel vorgeschoben. ■

Warum Mieterverein?

Drei gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

GRUND 1

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.

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 58.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

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

- Und das alles für monatlich 5,75 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 69 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnell Entschlossene 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.
- 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 10 € gut.

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name	Geburtsdatum
Name	Geburtsdatum
Straße	PLZ, Wohnort
Telefon	E-Mail-Adresse
Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ☐ ja ☐ nein	
Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:	
Bank	BLZ
Konto-Nr.	Kontoinhaber
Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.	
Datum Unterschrift(en)	

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name	Geburtsdatum
Name	Geburtsdatum
Straße	PLZ, Wohnort
Telefon	E-Mail-Adresse
Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ☐ ja ☐ nein	
Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:	
Bank	BLZ
Konto-Nr.	Kontoinhaber
Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.	
Datum Unterschrift(en)	

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name	Geburtsdatum
Name	Geburtsdatum
Straße	PLZ, Wohnort
Telefon	E-Mail-Adresse
Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ☐ ja ☐ nein	
Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:	
Bank	BLZ
Konto-Nr.	Kontoinhaber
Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.	
Datum Unterschrift(en)	

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 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

Drei gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

GRUND 1

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.

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 58.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Ratlos!

GRUND 3

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

- Und das alles für monatlich 5,75 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 69 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnell Entschlossene 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.
- 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 10 € gut.

Urteile im Überblick

Hinweis der Redaktion: Da die blauen Urteilsseiten sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen Überblick voran. Er enthält kurze Inhaltsangaben in einer auch für juristische Laien verständlichen Sprache.

1 Eine Mieterin will keinen zweiten Balkon. Sie wehrt sich deshalb gegen den Umbau des Wohnzimmerfensters zu einer Balkontür und gegen die notwendige Heizkörperversetzung. Auch könne sie den Wertverbesserungszuschlag nicht zahlen. Das Gericht gibt ihr nur bei der Ablehnung vorgerichtlicher Anwaltskosten Recht.

2 Wegen Arbeitslosigkeit eines Mieters kommt es zu erheblichen Mietrückständen, die der Vermieter zum Anlass nimmt, die Wohnung zu kündigen. Die

Hamburger Arbeitsgemeinschaft SGB II übernimmt später die Mietschulden und sichert so das Mietverhältnis.

3 Ein interessantes Urteil zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfes. Der Vermieter zieht aber nicht selbst ein. Die Wohnung wird an eine Wohngemeinschaft vermietet, so dass der Mieter u. a. Schadensersatz in Höhe der Maklercourtage für die Anmietung der neuen Wohnung geltend macht.

4 Ein weiterer Eigenbedarfsfall: Obwohl die Tochter des Vermieters vor Gericht bezeugt, selbst in die herausverlangte Wohnung des Mieters einziehen zu wollen, glaubt ihr das Gericht nicht. Interessant sind die Indizien, die das Gericht für die Abweisung der Räumungsklage anführt.

5 Wieder einmal geht es um die Weigerung eines Vermieters, die Kaution an

den aus der Wohnung ausgezogenen Mieter auszuzahlen, so dass das Gericht bemüht werden muss.

6 Mit interessanten Gründen zur Wohnungsausstattung und der Wohnlage weist das Amtsgericht die Klage der städtischen SAGA auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine Wohnung in Hamburg-Rothenburgsort zurück.

7 Schließlich ein sehr interessanter Fall, der zwar keinen Mieter-Vermieter-Streit zum Gegenstand hat; das Gericht klärt aber die Frage, in welcher Form und Höhe die Leistung zu bewerten ist, die ein Verein – hier Mieterverein – für ein vermeintliches Mitglied erbracht hat, das die Mitgliedschaft wegen eines Formfehlers nicht erworben hatte. Diese Entscheidung ist nicht nur für Mietervereine wichtig und relevant.

1 DULDUNG EINBAU BALKONTÜR UND UMSETZUNG HEIZUNG VORGERICHTLICHE ANWALTSKOSTEN

AG Hamburg, Urteil vom 16. September 2009, 40B C43/09

Zum Sachverhalt:

Der klagende Vermieter verlangt von seiner Mieterin in der Lutterothstraße 26 in Hamburg-Eimsbüttel die Duldung, das Wohnzimmerfenster gegen ein Balkontürelement auszutauschen und den Wohnzimmerheizkörper zu verlegen. Zudem beansprucht er vorgerichtliche Anwaltskosten.

Vor dem Wohnzimmerfenster wurde ein Balkon angebaut, an den die Wohnung der beklagten Mieterin nicht angeschlossen wurde. Diesen wollte sie nicht und innerhalb der Wohnung keine Veränderungen. Sie habe bereits einen kleinen von der rückwärtigen Küche aus begehbbaren Balkon, der Balkon zur Straßenseite sei, abgesehen davon, dass er wegen Straßenlärms nur eingeschränkt nutzbar sei, eine Luxusmodernisierung „wie ein goldener Wasserhahn“. Ihr sei angesichts ihrer monatlichen Rente von nur 1.325 Euro der monatliche Wertverbesserungszuschlag von 50 Euro mit einer folgenden Gesamtwohnbelastung von 445,98 Euro finanziell nicht zuzumuten. Abgesehen davon, seien die Baumaßnahmen z. B. hinsichtlich der Verlegung des Heizkörpers unzureichend angekündigt.

Der Kläger dagegen meint, mit dem Balkonanbau die Wohnungsausstattung dem allgemein üblichen Standard anzupassen. Die Heizkörperverlegung sei angegeben. Die Mieterhöhung habe er aus sozialen Gründen auf 50 Euro monatlich begrenzt. Die vorgerichtlichen Anwaltskosten könne er verlangen, weil die Beklagte die Baumaßnahmen verweigert hatte, die Anwaltseinschaltung also erforderlich war.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Amtsgericht hat die Mieterin zur Duldung der Maßnahmen nach § 554 BGB verurteilt. Vorgerichtliche Anwaltskosten muss sie allerdings nicht zahlen.

Die Ankündigung der Baumaßnahmen ist ordnungsgemäß erfolgt. Aus dem der Bauankündigung beigefügten Wohnungsgrundriss ist der Ort des zu verlegenden Heizkörpers erkennbar.

Der Anbau des zweiten Balkons stellt eine den Wohnwert verbessernde Maßnahme dar. Dieser ist größer und besser nutzbar als der bisher vorhandene kleine Küchenbalkon. Anlässlich eines Ortstermins hat das Gericht festgestellt, dass der Küchenbalkon so klein ist, dass auf ihm kaum zwei Stühle Platz haben. Der neugeschaffene Balkon ist ausreichend dimensioniert, um mit Tisch und Stühlen möbliert zu werden. Er ist nach Südwesten gelegen und damit als zusätzlicher Lebensraum, der sich dem Wohnzimmer anschließt, gut zu nutzen. Die Lutterothstraße ist nicht so stark befahren, dass ein ständiger Straßenlärm der Nutzung entgegensteht. Der Balkon ist im Übrigen der oberste im Hause und als solcher besonders hell.

Die Baumaßnahmen sind auch keine unzumutbare Härte im Sinne von § 554 II 2 BGB. Die finanzielle Belastung ist von der

Beklagten hinzunehmen. Die monatliche Belastung für das Wohnen inklusive des Wertverbesserungszuschlags von 50 Euro beläuft sich auf knapp 34 Prozent des Netto-Einkommens und hält sich damit im Rahmen der bundesweit durchschnittlichen Belastung von gut 35 Prozent. Nach einer Studie des Immobilienverbands für Deutschland liegt der Mietanteil am Netto-Einkommen in Hamburg sogar höher bei ca. 40 Prozent. Abzüglich der Wohnkosten verbleiben der Beklagten 878,99 Euro zum Leben. Da sie nur für sich selbst zu sorgen hat, sollte dieser Betrag für eine angemessene Lebensgestaltung ausreichend sein.

Allerdings ist die Klage auf Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren nicht begründet. Ein Anspruch gemäß § 280 BGB scheitert daran, dass der Beklagten ihre vorgerichtliche verweigernde Haltung nicht vorgeworfen werden kann. Dass die Beklagte hier – insbesondere bei der Bewertung der Höhe des Einkommensanteils für die Wohnkosten – von anderen Voraussetzungen ausgegangen ist als das Gericht, kann ihr nicht als Verschulden angelastet werden. Diese Zuviehforderung des Klägers war aber geringfügig, so dass die Beklagte nach § 92 I ZPO alle Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Das Urteil ist rechtskräftig (nach einem Hinweisbeschluss des LG Hamburg, 311 S 109/09, hat die Beklagte die eingelegte Berufung zurückgenommen).

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

2 MIETRÜCKSTAND WEGEN ARBEITSLOSIGKEIT FRISTLOSE UND ORDENTLICHE KÜNDIGUNG

AG Hamburg, Urteil vom 29. Juni 2010, 43 B C 121/09

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt Herausgabe der Wohnung des beklagten Mieters. Dieser geriet von Oktober 2007 bis Juni 2008 bei einer monatlichen Gesamtmiete von 234,60 Euro in Mietrückstand von insgesamt 2.480,87 Euro. Seit dem 1. September 2008 wurde die Miete direkt von der Hamburger Arbeitsgemeinschaft SGB II gezahlt.

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 6. Juli 2008 zunächst fristlos. Nachdem sich die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Bezirksamtes Hamburg-Nord am 13. Juli 2008 zur Zahlung der fälligen Miete verpflichtet hatte, wurde am 22. Juli 2008 auch die ordentliche Kündigung ausgesprochen. Der Beklagte habe mit seinem Verhalten seine vertragliche Zahlungspflicht erheblich verletzt.

Die Klage wurde daraufhin am 24. Juli 2009 zugestellt.

Der Beklagte meint, die Kündigungen können einen Räumungsanspruch nicht stützen. Er sei Mitte 2006 arbeitslos geworden und dadurch in eine finanzielle Notlage geraten. Er habe die Klägerin darüber informiert. Aufgrund der Kündigung vom 6. Juli 2008 habe er sich an die Fachstelle für Wohnungsnotfälle gewandt. Diese habe sich bereit erklärt, die Rückstände zu übernehmen, sofern eine spezifizierte Aufstellung der Mietschulden erfolge. Dieser Bitte sei die Klägerin nicht nachgekommen, so dass die Behörde die Rückstände nicht beglichen habe. Die Kündigung vom 22. Juli 2008 sei formell

unwirksam, da sie nicht ausreichend begründet worden sei. Es seien keine konkreten Mietschulden genannt worden, sondern nur ein Saldo.

Aus der Urteilsbegründung::

Das Gericht hat die Räumungsklage abgewiesen.

Die fristlose Kündigung vom 6. Juli 2008 war aufgrund der Verpflichtungserklärung der Fachstelle für Wohnungsnotfälle unwirksam geworden. Auch die fristgemäße Kündigung vom 22. Juli 2008 hat das Mietverhältnis nicht beendet. Zwar bestehen keine Bedenken, dass eine fristlose und eine fristgemäße Kündigung nebeneinander ausgesprochen werden (BGH vom 16. Februar 2005 in WuM 2005, S. 250 ff.). Der BGH hat jedoch darauf hingewiesen, dass der Mieter sich hinsichtlich der ordentlichen Kündigung entlasten könne, wenn die Zahlungsunfähigkeit unverschuldet eingetreten sei. Ebenfalls könne im Rahmen des nach § 573 II 1 BGB zu prüfenden Verschuldens eine nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lasse.

Unter diesen Prämissen ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte unstreitig durch eine Arbeitslosigkeit in eine finanzielle Notlage geraten war. Es ist sodann auch zu berücksichtigen, dass seit dem 1. September 2008 die Miete vollständig bezahlt wurde.

Aufgrund einer Zeugenvernehmung war geklärt, dass der Klägerin am 31. Juli 2008 versprochen worden war, die Rückstände unter der Voraussetzung zu übernehmen, dass die ordentliche Kündigung zurückgenommen werde. Da die Klägerin diese Absichtserklärung nicht abgegeben habe, sei die Wohnung über die Fachstelle nicht gesichert worden.

Es ist allgemein bekannt, dass Voraussetzung für die Übernahme der Rückstände der Erhalt der Wohnung ist. Die Fachstelle konnte bei einem Nebeneinander von fristloser und ordentlicher Kündigung nicht anders vorgehen, als die Entscheidung von einer Absichtserklärung der Klägerin abhängig zu machen, dass die Wohnung dem Beklagten erhalten bleibe.

Nach Ansicht des Gerichts lässt diese Situation den Zahlungsverzug im Sinne des BGH „in einem milderen Licht“ erscheinen. Der Beklagte hat in der gegebenen Situation alles getan, um mit Hilfe der Behörde die Rückstände auszugleichen. Der Rückstand wäre nach Ankündigung der Klägerin, die ordentliche Kündigung zurückzunehmen, vollständig ausgeglichen worden, damit war das Interesse der Klägerin am Erhalt der ausstehenden Miete vollständig gewahrt.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

3 VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF VERWEIGERUNG DER KAUTIONSRÜCKZAHLUNG

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 28. Mai 2010, 319B C 14/08

Zum Sachverhalt:

Die klagende Mieterin hat ihre Mietwohnung in der Kieler Straße 61 in Hamburg-Eimsbüttel im März 2006 herausgegeben, nachdem der ehemalige Vermieter das Mietverhältnis am 23. März 2005 wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte. Er hatte die Wohnung im Dezember 2002 von seinem Vater erworben. Dieser hatte als ehemaliger Vermieter bei Vertragsbeginn eine Mietkaution von 1.426,50 Euro erhalten. Die Eigenbedarfskündigung wurde am 1. August 2005 wiederholt. Noch am Tag der Übergabe fand eine Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten statt, sie wurde daraufhin zum 1. Juni 2006 an eine Wohngemeinschaft vermietet.

Die Klägerin verlangt Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs. Der Schaden bestehe in dem notwendigen Aufwand einer Maklercourtage in Höhe von 1.260 Euro für die Anmietung der neuen Wohnung. Außerdem verlangt sie die Erstattung der verzinsten Kaution abzüglich einer Betriebskostenabrechnung. Sie meint, der Eigenbedarf sei vom Beklagten vorgetäuscht worden. Auch könne der Beklagte keine Abzüge von der Kaution wegen geminderter Miete vornehmen, da die Wohnung wegen Feuchtigkeiterscheinungen mangelbehaftet gewesen sei, die entsprechenden Minderungen seien berechtigt gewesen.

Der Beklagte behauptet, er habe der Klägerin am 13. Dezember 2005 durch ein von seinem Vater überbrachtes Schreiben den Wegfall des Eigenbedarfs angezeigt. Minderungsrechte hätten nicht bestanden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat Anspruch auf Erstattung der für die neue Wohnung aufgewandten Maklercourtage. Es ist unbestritten, dass ein Vermieter seine Vertragspflichten verletzt und sich mithin schadensersatzpflichtig macht, wenn er den Wegfall des behaupteten Eigenbedarfs nicht anzeigt. Für die Erfüllung dieser Vertragspflicht hat der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Dieser Beweis ist zur Überzeugung des Gerichts nicht geführt.

Zwar hat der als Zeuge vernommene Vater des Beklagten nicht ganz unglaublich und in sich widerspruchsfrei bestätigt, selbst die Anzeige des Wegfalls des Eigenbedarfs in den Briefkasten der Klägerin eingeworfen zu haben. Diesen Bekundungen ist die Klägerin aber nicht minder glaubhaft entgegengetreten. Nicht zu Unrecht verweist die Klägerin darauf, dass vorgerichtlich von einer rechtzeitigen Mitteilung des weggefallenen Eigenbedarfs noch keine Rede war. Es erscheint lebensfremd, dass diese naheliegende Verteidigung nicht vorgerichtlich ins Feld geführt wurde. Auch muss das Gericht berücksichtigen, dass der Zeuge im Lager des Beklagten steht, nämlich als nahestehende Person und ehemaliger Vermieter der Klägerin.

Dass der Zeuge unter strafbewährter Wahrheitspflicht stand, führt bei der Beweiswürdigung letztlich nicht weiter. Auch die Klägerin machte sich strafbar, wenn sie wahrheitswidrig den Zugang des Schreibens mit dem Wegfall des Eigenbedarfes bestreitet. Ihre Beteuerung, das besagte Schreiben nicht erhalten zu haben, erschüttert nach Auffassung des Gerichts das Beweisergebnis. Nach allem müssen die verbleibenden Zweifel sich zu Lasten des Beklagten auswirken.

Die Klägerin kann auch die Erstattung des Kautionsguthabens von 1.435,61 Euro verlangen. Ohne Erfolg verweist der Beklagte auf Mietrückstände, insoweit kam der Klägerin ein Minderungsrecht in der ausgeübten Höhe zu. Die Beweisaufnahme hat die von der Klägerin behaupteten Mängel der Wohnung zur Überzeugung des Gerichts bestätigt.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Andreas J. Templin

4 EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG ZWEIFEL AM BEDARF DER VERMIETERTOCHTER

AG Hamburg-St. Georg vom 16. Dezember 2009, 917 C 44/09

Zum Sachverhalt:

Der Kläger verlangt von dem beklagten Mieter die Räumung seiner Zwei-Zimmer-Wohnung in der Rostocker Straße in Hamburg-St. Georg. Der Kläger ist Eigentümer mehrerer Mehrfamilienhäuser. Der Beklagte hatte im Verlaufe des Mietverhältnisses Einwände gegen Nebenkostenabrechnungen erhoben sowie Instandsetzungsforderungen gestellt.

Der Kläger hat das Mietverhältnis mit der Behauptung gekündigt, seine Tochter benötige die Wohnung. Diese wohne nach Beendigung ihres Studiums seit längerem im Gästezimmer des klägerischen Hauses, ihr Wohnbedarf könne anderweitig nicht befriedigt werden.

Der Beklagte bestreitet den Eigenbedarf. Daraufhin hat das Gericht die Tochter als Zeugin vernommen.

Aus der Urteilsbegründung::

Die Klage wird abgewiesen, weil nach dem Ergebnis der Zeugenaussage nicht feststeht, dass der Eigenbedarf zweifelsfrei besteht.

Zu berücksichtigen ist, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht gänzlich unbelastet ist. Als das Gericht nach dem Zustand der Wohnung fragte, reagierte der Kläger gereizt, und es ließ sich ersehen, dass das Mietverhältnis nicht ungetrübt ist, zumal der Beklagte wegen monierter Nebenkosten und Wünschen nach Instandsetzungen ein „arbeitsintensiver“ Mieter ist. In diesen Fällen sind an die Beweisführung des Eigenbedarfes besonders strenge Anforderungen zu stellen. Auch wenn die Zeugin bestätigt hat, in die Wohnung des Beklagten einziehen zu wollen, hat diese Aussage lediglich einen geringen Beweiswert, der bloßem Parteivortrag nahe kommt. Auf intensives Nachfragen bekundete die Zeugin eine Besprechung mit ihrem Vater, dem Kläger, und ihrem Bruder, dem klägerischen Prozessbevollmächtigten am Vorabend der mündlichen Verhandlung gehabt zu haben. Zum Inhalt dieser Besprechung reagierte die Zeugin zunächst mit längerem Schweigen und antwortete dann sehr zögerlich. Die Zeugin vermittelte dem Gericht ganz

besonders an dieser Stelle, sich nicht inhaltlich äußern zu wollen.

Nicht unberücksichtigt bleiben kann bei der Bewertung der Aussage der Zeugin ferner deren Lebenssituation. Übereinstimmend, aber auch insoweit recht zögerlich, haben Kläger und Zeugin bekundet, dass diese seit längerem einen festen Freund hat, mit dem sie während des Studiums zusammen gelebt hat. Die Zeugin hat in keiner Weise erklären können, weswegen nunmehr bei beiden der Wunsch entstanden sein soll, in eigenen Wohnungen zu leben. Insbesondere vermag das Gericht nicht auszuschließen, dass eine erneute gemeinsame Hausstandsgründung der Zeugin mit ihrem Freund beabsichtigt ist, für die die 47 Quadratmeter kleine Wohnung sich nicht eignen dürfte. Insbesondere scheint es dem Gericht nicht plausibel, wenn der Kläger erklärt, dass über einen Zusammenzug mit dem Freund nicht gesprochen worden sei. Dies hätte bei der Lebenssituation der Zeugin mehr als nahe gelegen.

Angesichts dieser Indizien kommt das Gericht nicht zu der Überzeugung, dass tatsächlich der Wunsch der Zeugin besteht, in die Wohnung des Beklagten einzuziehen.

Durch Zurücknahme der Berufung (LG Hamburg, 307 S/10) ist das Urteil rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

5 DIE VERWEIGERTE KAUTIONSRÜCKZAHLUNG

AG Tostedt, Urteil vom 17. Februar 2010, 4 C 356/09

Zum Sachverhalt:

Die klagende Mieterin schloss mit dem beklagten Vermieter am 29. April 2008 eine als „vorläufiger Mietvertrag“ bezeichnete Vereinbarung über die Vermietung einer Wohnung in Neu Wulmstorf. Aus der Vereinbarung u. a.:

„Ab 1.6.2008 monatlich Kaltmiete 650 Euro. Kautio n in Höhe von 1.950 Euro erhalten. Mündliche Absprachen werden im Mietvertrag aufgeführt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Quartalsende.“

Nach Zahlung der Mietkaution ist die Klägerin in die Wohnung eingezogen. Zum Abschluss eines „endgültigen“ Mietvertrages ist es nicht gekommen.

Die klagende Mieterin kündigte das Mietverhältnis zum 31. Januar 2009 und bot dem Beklagten zwei Abnahmetermine für den 29. und 30. Januar 2009 an. Der Beklagte verschob die Wohnungsabnahme auf den 5. Februar 2009. Nachdem der Termin aufgrund von Differenzen zwischen den Parteien abgebrochen wurde, warf die Klägerin dem Beklagten am selben Tag die Wohnungsschlüssel in dessen Briefkasten.

Mit Fristsetzung zum 28. August 2009 wurde der Beklagte zur Rückzahlung der Mietkaution von 1.950 Euro aufgefordert, eine Rückzahlung erfolgte nicht.

Die Zahlungsverweigerung begründet der Beklagte damit, dass eine Kündigung nur zum Quartalsende vereinbart sei, die Klägerin hätte also weitere Mieten erbringen müssen. Zudem habe er aufgrund einer Zusicherung der Klägerin, den Mietvertrag für fünf Jahre fest abschließen zu wollen, mit einem Aufwand von bis zu 4.000 Euro Bauarbeiten im Schlafzimmer vorgenommen sowie das Badezimmer komplett erneuert und eine Tür eingebaut. Dieses sei ein Schaden, den er mit der Kautio n verrechne. Ferner seien bei Auszug der Klägerin diverse Mängel vorhanden gewesen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet.

Aufgrund des zwischen den Parteien geschlossenen „vorläufigen“ Mietvertrages steht der Klägerin ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihr geleisteten Kautio n von 1.590 Euro nebst Zinsen zu. Der als vorläufig überschriebene ist ein endgültig wirksamer Mietvertrag. Er enthält die wesentlichen Vertragsbedingungen wie Höhe der Miete, Höhe der Kautio n sowie eine genaue Bezeichnung der Mietvertragsparteien und der Mietwohnung. Für den Abschluss des Vertrages spricht auch die Überlassung der Wohnung durch den Beklagten.

Das Mietverhältnis war wirksam zum 31. Januar 2009 gekündigt worden. Die Vereinbarung im „vorläufigen“ Mietvertrag, welcher eine Kündigung nur zum Ende eines Quartals zulässt, verstößt gegen § 573 c I und IV BGB. Danach beträgt die allgemeine Kündigungsfrist drei Monate, von der zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden darf. Die Wohnung ist auch fristgerecht zurückgegeben worden. Die Klägerin hat dem Beklagten den unmittelbaren Besitz an der Mietsache im Sinne des § 854 BGB durch das Einwerfen des Schlüssels in

seinem Briefkasten eingeräumt. Die Kautionsrückzahlung war auch fällig. Die den Beklagten zustehende Prüfungs- und Überlegungsfrist von in der Regel bis zu sechs Monaten ist abgelaufen.

Gegenansprüche zur Aufrechnung gegen die Kautio n sind nicht gegeben. Die Behauptung des Beklagten, die Wohnung am 5. Februar 2009 und damit zu spät zurückerhalten zu haben, greift nicht. Unstreitig hat die Klägerin dem Beklagten zwei Abnahmetermine angeboten, welche dieser abgelehnt habe. Die verspätete Rückgabe hat damit der Beklagte zu vertreten.

Mängel der Wohnung bei Rückgabe hat der Beklagte nicht substantiiert vorgetragen. Der Vortrag, er habe Kosten in Höhe von bis zu 4.000 Euro für Umbauarbeiten aufgewandt, ist gänzlich unsubstantiiert.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

6 MIETERHÖHUNG UND MIETENSPIEGEL GRÜNDE DER UNTERSCHREITUNG DES MITTELWERTES

AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 28. Juli 2010, 641 C 150/10

Zum Sachverhalt:

Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA verlangt für eine 72,7 Quadratmeter große Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung in der Ausschläger Allee in Hamburg-Rothenburgsort eine Mieterhöhung auf 423,11 Euro monatlich. Dieses entspricht dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes F/3 des Mietspiegels 2009 von 5,82 Euro pro Quadratmeter monatlich. Vorgerichtlich hatten die Mieter einer Erhöhung von 397,37 auf 407,12, also 5,60 Euro pro Quadratmeter monatlich, zugestimmt. Die SAGA behauptet, die Wohnung sei gut geschnitten, verfüge über eine fast 20 Quadratmeter große Wohnküche, ein Vollbad mit Fenster und einen nach hinten gelegenen Balkon mit Gartenblick. Die Beklagten halten dagegen ein Unterschreiten des Mietspiegelmittelwertes für gerechtfertigt, da Lage und Ausstattung der Wohnung unterdurchschnittlich seien.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist abzuweisen, da die Klägerin keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Miete hat, die die vorgerichtlich akzeptierten 5,60 Euro pro Quadratmeter monatlich überschreitet. Dies entspricht dem üblichen Entgelt im Sinne des § 558 II BGB.

Im Vergleich zu einer durchschnittlich ausgestatteten Normalwohnung (vgl. Erläuterungen zu Ziffer 6.3 zum Hamburger Mietspiegel 2009) sind die unstreitigen Ausstattungsmerkmale unterdurchschnittlich. So fehlen die in der Baualtersklasse 1919 bis 1948 üblicherweise vorhandene Türöffner- und Gegensprechanlage und Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung. Das Fenster im Bad und der Balkon sind keine Merkmale besserer Ausstattung. Der von der Klägerin behauptete gute Zuschnitt der Wohnung ist im Übrigen ebenso Geschmacksache wie das Vorhandensein einer Wohnküche. Die Ausstattung der Wohnung führt damit im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu einer Einordnung unter dem Mittelwert.

Auch die Lage der Wohnung ist unterdurchschnittlich. Zwar ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einer Reisezeit von rund 20 Minuten zum Hauptbahnhof leicht überdurchschnittlich; der Stadtteil Rothenburgsort ist aber durch Gewerbeansiedlung weniger attraktiv, und die Wohnung liegt am Rand einer einfachen Siedlungsanlage direkt an einer Durchgangsstraße, auf der mehrerer Buslinien verkehren. Auf dem gegenüber liegenden Grundstück befindet sich ein Supermarkt (Lidl), so dass die Wohnung überdurchschnittlichen Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt ist. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass eine durchschnittliche Hamburger Stadtwohnung regelmäßig durch Lärm- und Geruchsimmissionen des großstädtischen Straßenverkehrs, Fluglärm und Lärm aus Gewerbebetrieben belastet ist und wirklich ruhige Wohnlagen im Bereich des zentralen Stadtgebiets die Ausnahme sind.

Aus diesen Erwägungen ist die Wohnung – wie vorgerichtlich zugestimmt – bei 5,60 Euro leicht oberhalb des unteren Drittelwertes im einschlägigen Rasterfeld F/3 des Mietspiegels 2009 einzuordnen. Das Zustimmungsverlangen zum Mittelwert von 5,82 Euro pro Quadratmeter monatlich ist zurückzuweisen.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

7 INANSPRUCHNAHME VON VEREINS-LEISTUNGEN OHNE MITGLIEDSCHAFT VERKEHRSWERT DER ERLANGTEN LEISTUNG

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. März 2010, 918 C 233/09

Zum Sachverhalt:

Der beklagte Mieter hatte telefonisch einen Termin im Mieterverein zu Hamburg vereinbart. Vor dem Termin bei einer Vereinsjuristin war nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz der Erwerb der Mitgliedschaft erforderlich. Der Beklagte füllte deshalb am Mietervereinsempfang das Formular „Beitrittserklärung“ aus, es wurde aber nicht unterzeichnet. Anschließend führte die Vereinsjuristin B. ein Beratungsgespräch durch. Einige Tage später rief er die Vereinsjuristin an, um ein rechtliches Gespräch zu erörtern.

Der Mieterverein klagt daraufhin auf Zahlung der Aufnahmegebühr von 15 Euro zuzüglich einer nach der Vereinssatzung im Voraus zu zahlenden Jahresgebühr von 69 Euro, insgesamt 84 Euro. Der Beklagte wendet ein, er habe mangels Unterschrift die Vereinsmitgliedschaft nicht erworben. Zudem sei er nicht beraten worden, er habe lediglich ein Informationsgespräch gewollt mit dem Inhalt, ob eine Mitgliedschaft für ihn sinnvoll sei. Deshalb brauche er die geforderten Gelder nicht zu bezahlen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Empfangsmitarbeiterin D. und der Juristin B. des Mietervereins.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist teilweise in Höhe von 71,40 Euro begründet.

Die Klägerin – der Mieterverein zu Hamburg – hat keinen Anspruch auf Aufnahmegebühr und Mitgliedsbeitrag, weil der Beklagte die Vereinsmitgliedschaft nicht erworben hatte.

Mangels Unterschrift unter das Formular „Beitrittserklärung“ liegt keine schriftliche Anmeldung im Sinne der Vereinssatzung vor. Diese setzt nach § 127 I und § 126 I BGB voraus, dass die Erklärung unterschrieben ist. Auch eine konkludente Beitrittserklärung unter Aufgabe des Schriftformerfordernisses kann nach Durchführung der Beweisaufnahme nicht angenommen werden. Ohne Unterschrift als Zeichen, dass der Beklagte den Text der Beitrittserklärung „Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt“ gegen sich gelten lassen will, kommt dem Formular kein

Rechtsbindungswillen zu. Hieran ändert auch das Beratungsgespräch mit der Zeugin B. nichts; denn selbst wenn man hierin konkludent doch wieder eine Beitrittserklärung sehen würde, so müsste diese angenommen worden sein. Dafür fehlt das entsprechende Erklärungsbewusstsein der Zeugin D., die das Formular „Beitrittserklärung“ am Empfangstresen entgegennahm und keine Erinnerung an diese Vorgänge mehr hatte.

Dem klagenden Mieterverein steht allerdings ein Bereicherungsanspruch nach § 812 I 1. Alt. BGB in Höhe von 71,40 Euro zu.

Der Beklagte hat eine rechtliche Beratung ohne Rechtsgrund, der entsprechenden Mitgliedschaft, erhalten. Die Zeugin B. hat unstreitig ein Gespräch mit dem Beklagten geführt, in dem es nicht um die Sinnhaftigkeit einer Vereinsmitgliedschaft ging. Die Zeugin B. hat überzeugend und widerspruchsfrei bekundet, dass die Mitgliedschaft nicht Gegenstand des Gesprächs war. Vielmehr wurde über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung gesprochen. Dem Beklagten wurden die Kriterien einer Mieterhöhung genannt, es wurde die ortsübliche Miete erörtert, und – auf konkrete Nachfrage des Beklagten – das Problem angesprochen, ob das Knarren des Fußbodens eine Rolle spiele. Die Beratung erfolgte nur, weil die Zeugin B. irrigerweise davon ausging, dass der Beklagte Mitglied des Mietervereins sei.

Da vorliegend die Herausgabe des Erlangten, die Beratung, nicht möglich ist, hat der Beklagte nach § 818 II BGB Wertersatz zu leisten. Zu ersetzen ist der gemeine Wert, d. h. der objektive Verkehrswert, den das Erlangte nach seiner tatsächlichen Beschaffenheit für jedermann hat. Hier ist § 34 I RVG (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) heranzuziehen, der bestimmt, dass mangels einer ausdrücklichen Vereinbarung die Gebühr nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu bestimmen ist und dass die Gebühr für ein erstes Beratungsgespräch höchstens 190 Euro beträgt. Ausgehend davon, dass eine durchschnittliche Anwaltsstunde 180 Euro kostet (mit weiteren Nachweisen) und hier das Gespräch unstreitig ca. zehn bis 15 Minuten gedauert und der Beklagte zumindest einmal noch die Zeugin B. angerufen hat, um ein rechtliches Problem zu erörtern, schätzt das Gericht den Wert der Beratung nach einer gesamten Beratungsdauer von ca. 20 Minuten auf 60 Euro zuzüglich 19 Prozent MwSt., also 71,40 Euro.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben der klagende Verein 15 Prozent und der Beklagte 85 Prozent zu tragen.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Dammann, Utikal

Urteile in Leitsätzen

Zustellung. Nachweis.

Die Zustellung einer fristlosen Kündigung durch einen gesondert hierzu vom Anwaltsbüro beauftragten Boten ist dann bewiesen, wenn der glaubwürdige Zeuge/Bote um den Inhalt des Schreibens wusste, dessen Wichtigkeit kannte und die Zustellung dem Anwalt schriftlich sofort bescheinigte. Dies gilt selbst dann, wenn er nach längerer Zeit keine Erinnerung mehr an die Briefkastenanlage hatte, weil er bis zu 20 Zustellungen täglich führte.

(AG Hamburg, Urteil vom 28.4.2009, 48 C 471/08, ZMR 2009, 930)

Mietenspiegel. Erhebungsstichtag.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein Mietenspiegel grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, dessen Erhebungsstichtag nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens liegt.

(Kammergericht, Urteil vom 12.11.2009, 8 U 106/09, GE 2010, 60)

Renovierung. Anwaltskosten.

Die obergerichtliche Rechtsprechung zur Unwirksamkeit „starrer“ Dekorationsfristen muss einer vom Vermieter eingesetzten professionellen Hausverwaltung bekannt sein. Fordert diese den - juristisch nicht vorgebildeten - Mieter bei Mietende dennoch

zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf, so liegt darin eine schuldhaftige Pflichtverletzung. Der Mieter kann deshalb für die Kosten, die ihm durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts entstanden sind, Schadensersatz vom Vermieter verlangen.

(Kammergericht, Urteil vom 18.5.2009, 8 U 190/08, NJW 2009, 2688)

Kündigung.

Unpünktliche Mietzahlung.

Hat der Vermieter den Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlungen abgemahnt, so genügt eine einmalige erneute Verspätung, um eine fristlose Kündigung zu begründen.

(LG Berlin, Urteil vom 24.7.2009, 63 S 503/08, GE 2010, 65)

Vermieter. Anschrift.

Der Hausverwalter ist verpflichtet, dem Mieter im Konfliktfall aus dem Mietvertragsverhältnis die benötigte, ladungsfähige Anschrift des Vermieters zu benennen.

(AG Aachen, Urteil vom 3.9.2009, 112 C 5 1/09, WuM 2009, 650)

Kündigung. Verwertung.

Die Wirksamkeit einer mit einem geplanten Neubau begründeten Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung setzt auch den Nachweis voraus, dass eine Ersatz-

bebauung tatsächlich erfolgen soll; erforderlich sind auch die Angabe der Neubaukosten und der mit der Bewirtschaftung des Neubaus zu erzielenden Erträge.

(LG Berlin, Urteil vom 19.6.2009, 635 10/08, GE 2009, 1497)

Verwertungskündigung. Begründung.

Wird ein Wohnraummietverhältnis wegen Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung gekündigt, ist dem Kündigungsschreiben eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen; dies kann nicht im Prozess nachgeholt werden. Ein „Vorher/Nachher-Vergleich“ ist erforderlich.

(LG Hamburg, Beschluss vom 18.11.2008, 333 S 31/08, ZMR 2009, 366)

Betriebskosten-Nachforderung. Verspätung.

Der Mieter, der auszieht, ohne dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen, kann sich nicht darauf berufen, dass ihm die Betriebskostenabrechnung des Vermieters nicht innerhalb der gesetzlichen 12-Monats-Frist vorgelegt wurde. Der Vermieter ist in diesem Fall mit einer Nachforderung nicht ausgeschlossen.

(AG Bad Neuenahr-Ahrweiler, Urteil vom 23.5.2007, 3 C 177/07)

Schwarz-gelbe Aussteiger

Von Lukas Siebenkotten

Als 1998 die rot-grüne Koalition im Kanzleramt und in den Ministerien Einzug hielt, vereinigte sie im neuen Infrastrukturministerium die Bereiche Bauen, Wohnungswesen und Verkehr. Die Ressorts standen gleichberechtigt nebeneinander. Heute heißt das Ganze Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. In Wirklichkeit ist es jedoch ein reines Ministerium für Verkehr geworden. Bauen und Wohnen spielen darin keine Rolle mehr.

Mit ihren dramatischen Kürzungsvorschlägen in den Bereichen Stadtentwicklung und Bauen steigt die schwarz-gelbe Bundesregierung aus der Bau- und Wohnungspolitik aus. Der zuständige Minister Peter Ramsauer (CSU) lässt klaglos zu, dass der Etat für alle wohnungspolitischen Bereiche drastisch zusammengestrichen wird, oder betreibt die Kürzungen sogar selbst.

Die Entwicklung der Städte beeinflussen, Bauen und Wohnen gestalten, die notwendige Sanierung des Wohnungsbestandes vorantreiben, das Miteinander in den Städten fördern – all das ist mit dieser mageren finanziellen Ausstattung kaum noch oder gar nicht mehr möglich. Und so findet eine Bau- und Stadtentwicklungspo-

litik, die diesen Namen verdient, im Bund zukünftig nicht mehr statt. Fördergelder zur energetischen Sanierung von Wohnungen sichern bezahlbares Wohnen. Die verschiedenen städtebaulichen Förderprogramme, vom Programm Soziale Stadt über den Stadtumbau in Ost und West bis zur direkten Förderung städtebaulicher Maßnahmen, helfen, die Stadt als Wohnstandort für alle ihre Bewohner zu erhalten und die immer größere Kluft zwischen den einzelnen Stadtteilen und deren Bewohnern zu schließen. Mit dieser schweren – auch sozialpolitischen – Aufgabe lässt die Bundesregierung die Städte fortan allein.

Beispielloser Akt sozialer Kälte

Da kann es schon nicht mehr überraschen, dass die schwarz-gelbe Bundesregierung in einem beispiellosen Akt sozialer Kälte das erst im vergangenen Jahr verbesserte Wohngeld wieder drastisch kürzt. Wohngeld ist keine x-beliebige Subvention. Wohngeld sichert ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen auch denjenigen, die dazu aus eigener finanzieller Kraft nicht in der Lage sind.



Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

Der Deutsche Mieterbund wird sich gegen den wohnungspolitischen Kahlschlag wehren. Er hat dabei starke Verbündete: die Städte und Gemeinden, die Wohlfahrtsverbände und die Vermieter.

Wir hoffen, dass es im Bundestag eine Koalition der Vernunft gegen die unsozialen Sparpläne gibt. Ansonsten kann nur noch der Bundesrat die geplanten Wohngeldkürzungen stoppen. Dort gibt es inzwischen andere Mehrheiten. ■

Widerspruch gegen Google Street View

(dmb) „Ich empfehle allen Hauseigentümern und Mietern, die nicht wollen, dass ihr Haus, ihr Garten, ihre Wohnung über Google Street View im Internet vermarktet wird, Widerspruch einzulegen“, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten nach Googles Ankündigung, ab November seien die Haus- und Straßenansichten der 20 größten Städte Deutschlands abrufbar.

Die Firma Google bietet neben der größten Internetsuchmaschine der Welt auch den Dienst Google Maps an. Darin werden Luft-

aufnahmen weltweit vermarktet und mit der Zusatzfunktion „Google Street View“ Straßenansichten und Fotografien von Häusern im Internet angeboten.

Nicht zuletzt aufgrund der Proteste von Datenschützern und Verbraucherorganisationen räumt Google allen Verbrauchern das Recht ein, Widerspruch einzulegen, wenn sie nicht möchten, dass ihr Haus oder ihre Wohnung im Internet veröffentlicht wird.

Google hat eine Widerspruchsseite im Internet freigeschaltet: www.google.de/

streetview. Die Bewohner der 20 größten deutschen Städte, für die der Start von Street View vorgesehen ist, können dort Widerspruch einlegen und fordern, dass ihr Haus oder ihre Wohnung aus der Straßenansicht entfernt wird. Siebenkotten wies darauf hin, dass auch nach Ablauf der Frist per E-Mail oder Brief Widerspruch gegen eine Online-Schaltung eingelegt werden kann. Dazu bietet die Mieterorganisation ein Formschreiben zum Download im Internet unter www.mieterbund.de an. ■

Mieterbund lobt Bundesumweltminister Röttgen

(dmb) „Der Bundesumweltminister hat mit seiner Kritik an den geplanten Kürzungen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm völlig recht. Endlich bezieht ein Mitglied der Bundesregierung eindeutig Stellung gegen die umwelt- und arbeitspolitisch falschen Sparpläne. Statt bei der Gebäudesanierung zu kürzen, sollte das erfolgreiche Sanierungsprogramm der Bundesregierung ausgeweitet und auf zwei Milliarden Euro im Jahr verstetigt werden“, lobte der Direktor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten Bundes-

umweltminister Dr. Norbert Röttgen (CDU).

In einem Arbeitspapier zum Energiekonzept kritisierte der Umweltminister die von Bundesbauminister Ramsauer vorgesehenen Streichungen beim CO₂-Gebäudesanierungsprogramm: Diese Kürzungen werden die Sanierungsrate massiv senken und drastische Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt haben. So werde Deutschland seine ambitionierten Klimaschutzziele nicht verwirklichen können.

„Wir freuen uns, dass Bundesumweltmi-

nister Norbert Röttgen hier die Position des Deutschen Mieterbundes aufgreift und stärkt. Erste Stellungnahmen aus dem Bundesbauministerium werten wir als Einlenken von Minister Ramsauer und als positives Zeichen“, sagte Siebenkotten. Eine Sprecherin des Bauministeriums hatte erklärt, es gebe keinen Dis-sens zwischen den Ministern. Beide Minister zögen an einem Strang und würden im parlamentarischen Verfahren dafür kämpfen, das Programm auf einem hohen Niveau zu erhalten. ■

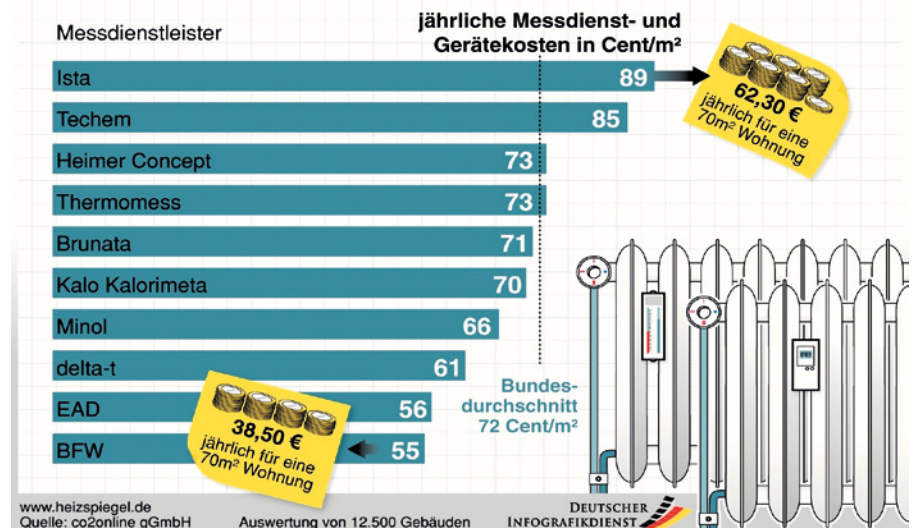
Grundsteuer-reform

(dmb) Nicht nur, dass viele Kommunen angesichts ihrer desolaten Finanzen die Grundsteuer kräftig anheben, die Bundesregierung will nun auch noch die Grundsteuer insgesamt reformieren. Vorgesehen ist, dass sich die Grundsteuer zukünftig nicht mehr an den bisherigen Einheitswerten, sondern am meist höheren Verkehrswert der Grundstücke orientiert. Damit sind Erhöhungen insgesamt programmiert. In einer gemeinsamen Erklärung fordern der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie der Deutsche Mieterbund, dass „eine reformierte Grundsteuer aufkommensneutral, einfach und transparent sein muss“. Die Grundsteuer wird als eine der Betriebskostenarten auf die Mieter umgelegt. Jede Erhöhung belastet so direkt die Wohnkraft der Mieter. ■



Die Mieter werden für die Erhöhung der Grundsteuer aufkommen müssen.
Foto: stahlpress

Ablesen der Heizung oft zu teuer



(dmb) Beim täglichen Einkauf oder der Wahl des Internetanbieters ist es völlig normal: Verbraucher vergleichen Preise und entscheiden sich für das günstigste Angebot. Für den Service der Messdienstleister, die einmal im Jahr den Verbrauch der Heizung ablesen und die Rechnung erstellen, gilt das nicht. Für diese Leistung zahlen deutsche Mieter jedes Jahr zu viel – meist ohne es zu wissen.

Dabei machen die Messdienstleister mehr oder weniger deutschlandweit den gleichen Job. Die Kosten fallen dennoch von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich aus. Teilweise gibt es sogar innerhalb eines Anbieters und einer Region unerklärliche Preisschwankungen. Beahlt werden die überflüssigen Kosten nicht von der beauftragenden Hausverwaltung oder dem Vermieter, sondern von den Mietern – per Heizkostenabrechnung. Das ist ärgerlich. Deutsche Mieter zahlen nach einer Untersuchung von co2online jährlich insgesamt 195 Millionen Euro zu viel für den Service. Das sind 13 Euro vermeidbare Mehrkosten pro Jahr – allein wegen unübersichtlicher

Marktverhältnisse und der Schlamperei und Unwissenheit von Hausverwaltungen und Vermietern.

„Viele Vermieter nehmen ihren Messdienst als gottgegeben hin. Sie wissen offensichtlich gar nicht, dass es verschiedene Anbieter gibt und verlängern bestehende Verträge unbesehen“, bestätigt DMB-Rechtsexperte Dietmar Wall. Eine aktuelle Untersuchung von co2online bringt nun Licht ins Dunkel. Dafür wurden die Messdienst- und Gerätemietkosten von 12.500 Heizkostenabrechnungen in Deutschland ausgewertet und in einer Rangliste zusammengefasst.

Auf www.heizspiegel.de erfahren Mieter alles Wichtige zum Thema. Nutzer des DMB-Energiesparkontos haben einen weiteren Vorteil: Sie können gratis einen vorgefertigten Musterbrief herunterladen. Damit können sie den Vermieter auffordern, den Anbieter zu wechseln oder günstigere Konditionen auszuhandeln.

Eröffnen Sie Ihr persönliches Konto auf: www.mieterbund.de/energiesparkonto.html ■

EU fordert besseren Energieausweis

(dmb) Ab dem Jahr 2012 gelten höhere Anforderungen an die Qualität von Energieausweisen. Das fordert die im Mai vom Europäischen Parlament verabschiedete Novelle einer entsprechenden EU-Richtlinie.

Zu den wichtigsten Neuerungen für Mieter gehört, dass der Energieausweis ihnen bei Besichtigung einer Wohnung gezeigt und bei Abschluss des Mietvertrages in Kopie ausgehändigt wird. Dies ist ein deutlicher Fortschritt. Bisher hatte der Mieter lediglich das Recht, den Ausweis einzusehen.

Außerdem muss ab dem Jahr 2012 die Energieeffizienzklasse des Gebäudes in Immobilieninseraten veröffentlicht werden. So kann sich der Interessent schon

vor der Besichtigung ein Bild vom energetischen Zustand der Wohnung machen. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten lobt die Entscheidung des Europäischen Parlaments: „Sie schafft Transparenz hinsichtlich des Energiebedarfs von Wohngebäuden.“ Außerdem sei es eine positive Nachricht, auf die der Deutsche Mieterbund lange gewartet habe. Die derzeitigen Regelungen seien alles andere als mieterfreundlich.

Siebenkotten geht davon aus, dass sich die Brüsseler Entscheidung mittelfristig auch auf die Mietpreisbildung vor Ort auswirken wird. Jetzt stehe das Datenmaterial zur Verfügung, mit dem ökologische Mietspiegel auf

breiter Front realisiert werden könnten.

Die EU-Gebäuderichtlinie sieht darüber hinaus vor, dass die Gesamteffizienz der Gebäude erhöht wird. Ab 2021 sollen alle Neubauten in der EU sogenannte Energieniedriggebäude sein. Das heißt, dass sie fast keine Energie mehr, unter anderem für Heizung und Klimatisierung, benötigen. Neubauten von Behörden sollen bereits ab 2019 diese Anforderungen erfüllen. Auch bei großen Sanierungen sollen die neuen Anforderungen berücksichtigt werden. Die EU erwartet dadurch Einsparungen im Energieverbrauch von bis zu sechs Prozent und eine Senkung der CO₂-Emissionen um fünf Prozent. ■

Das Mietrecht ist sozial ausgewogen

(dmb) Das geltende Mietrecht ist im Großen und Ganzen sozial ausgewogen und gerecht. Die aktuellen Forderungen der Vermieter und Makler zur Änderung des Mietrechts sind dagegen maßlos und deshalb völlig indiskutabel. Änderungen sind dennoch auch für den Deutschen Mieterbund denkbar – nämlich dann, wenn dadurch das Mietrecht moderner und zeitgemäßer wird, vor allem aber sozial und gerecht bleibt.

Der Mieterbund hat im Rahmen seiner Gremien auf der diesjährigen Bundesarbeitstagung der Mieterorganisation und zusammen mit Experten und Fachleuten diskutiert, an welchen Stellen Mietrechtsänderungen tatsächlich sinnvoll und wichtig wären. Der Deutsche Mieterbund listet folgende Punkte auf:



Foto: Imago

Modernisierung und Sanierung

- ▶ Die Mieterhöhungsmöglichkeit gemäß § 559 BGB (Elf-Prozent-Regelung) ist ersatzlos zu streichen. Modernisierungsmieterhöhungen sind grundsätzlich über das Vergleichsmietensystem vorzunehmen. Der energetische Zustand als Beschaffenheitsmerkmal kann wertsteigernd oder wertmindernd die Vergleichsmiete beeinflussen.
- ▶ Bleibt es bei der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB, ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einzuführen und zu beachten. Ziel muss es sein, Mietsteigerungen warmmietenneutral auszugestalten.
- ▶ Wenn der Vermieter energetische Modernisierungen durchführt und zur Verfügung stehende öffentliche Mittel nicht in Anspruch nimmt, darf dem Mieter hieraus kein wirtschaftlicher Nachteil entstehen.

- ▶ Energieausweise sind allen Mietern auf Wunsch auszuhändigen. Bei Vertragsabschluss muss der Vermieter neben dem Mietvertrag auch den Energieausweis übergeben.
- ▶ Mieter erhalten einen Erfüllungsanspruch sowie Sanktionsansprüche, wenn der Vermieter gegen geltende öffentlich-rechtliche Regelungen der Energieeinsparverordnung verstößt.

Miethöhe und Betriebskosten

- ▶ Eine wirksame Begrenzung der Neuvertragsmieten ist durch eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Wucher) sicher zu stellen.
- ▶ Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen darf der Vermieter nur anhand der tatsächlichen Quadratmeterzahl der Wohnung vornehmen. Abweichungen zum Nachteil des Mieters sind immer unzulässig.

- ▶ Bei Vertragsabschluss hat der Vermieter bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen realistische Beträge anzugeben.
- ▶ Der Mieter hat zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung (gegen Kostenersatzung) Anspruch auf Übersendung von Fotokopien der Rechnungsunterlagen.
- ▶ Betriebskosten dürfen nur umgelegt werden, wenn sie namentlich im Mietvertrag aufgeführt sind. Pauschale Verweise auf gesetzliche Regelungen reichen nicht aus. Sicherzustellen ist, dass Kündigungs- und Kündigungssperrfrist-Regelungen nicht unterlaufen oder umgangen werden können, beispielsweise durch Bildung von BGB-Gesellschaften und nachträglichen Verkauf an die Gesellschafter.
- ▶ Bei Mietkautionen muss es eine feste Abrechnungsfrist geben. Innerhalb von drei Monaten nach Vertragsende ist abzurechnen. ■

Verbraucher-Tipps

BEIM WASCHEN EIN DRITTEL DER ENERGIE SPAREN

(dmb/mz) **Wer die Waschprogramme und das Waschmittel optimal einsetzt, spart Energie. Das Umweltbundesamt gibt zum Thema „Nachhaltiges Waschen“ folgende Tipps:**

- Waschmaschinen nur voll beladen starten: bei Voll- und Colorwaschmitteln mindestens 4,5 Kilogramm Wäsche, für Feinwaschmittel 2,5 Kilogramm Wäsche.
- Wäsche sortieren und das jeweils erforderliche Waschmittel (Voll-, Color- oder Feinwaschmittel) einsetzen.

- Nach Dosieranweisung dosieren. Dabei auf den Verschmutzungsgrad achten. Auf eine Vorwäsche kann verzichtet werden.
- Für Weißwäsche reichen häufig 40 bis maximal 60 Grad Celsius. Für Buntwäsche sind meist nur 30 Grad Celsius erforderlich. Kochwäsche ist nur in Ausnahmen notwendig, zum Beispiel, um Erreger ansteckender Krankheiten abzutöten.
- Bevorzugt konzentrierte Waschmittel in Nachfüllpackungen verwenden. Super-

kompaktwaschmittel, bei denen je ein Mittel für Farbiges und Weißes verwendet wird, schneiden ökologisch nur geringfügig schlechter ab als Baukasten-Waschmittel. Die Nachfüllpackung spart Verpackungsmaterial.

- Beim Neukauf der Waschmaschine auf den Energie- und Wasserverbrauch achten.



Illustration: iStock

FÜR UND WIDER
VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

VIDEO-ÜBERWACHUNG,
POLIZEIEINSATZ UND
HUNDEHALTUNG

Von Dr. Eckard Pahlke

Das schöne Wetter und damit die Freizeitaktivitäten neigen sich dem Ende zu. So können wir uns wiederum Streitfällen innerhalb der Wohnung zuwenden:

DIE FÄLLE

1 Der Hunde-Fall

Ein Vermieter verklagt seinen Mieter auf Unterlassung der Hundehaltung. Dieser betreut den zirka 50 Zentimeter großen Hund seines Sohnes, während der „auf Arbeit“ ist. Der Mieter meint, der Hund sei nur tagsüber da. Das sei keine Tierhaltung auf Dauer. Auch heißt es im Mietvertrag: „Ein vorübergehender Aufenthalt von Tieren bis zu acht Tagen ist zulässig.“ Der Vermieter betreibt eine Arztpraxis im Haus, kann er den „täglichen Hund“ verbieten?

2 Die Kameraüberwachung

Ein Münchner Vermieter hat am Hauseingang eine Videokamera installiert, weil Fahrräder gestohlen worden waren. Kann ein Mieter verlangen, dass die Videokamera entfernt wird?

3 Der Schnarch-Fall

Wieder ein Beispiel, mit welcher skurrilen Dingen sich Gerichte befassen müssen: Mieter hatten ausdrücklich nach einer ruhigen Wohnung gesucht und diese angemietet. Sie sahen sich durch einen Schnarcher unterhalb ihrer Wohnung allerdings nächtelang gestört, sie konnten nicht schlafen. Nach vier Monaten kündigten sie die Wohnung deshalb fristlos und zogen aus. Sie sahen sich von ihrer Vermieterin arglistig getäuscht, die von dem schnarchenden Mitbewohner gewusst haben musste. Als Schadensersatz verlangten sie 8.500 Euro für Umzugs- und Maklerkosten. Musste die Vermieterin zahlen?

4 Der Polizeieinsatz

Zum Schluss ein besonders kniffliger Fall: Durch einen Polizeieinsatz wurde die Wohnungstür einer Mieterin aufgebrochen. Der angerichtete Schaden bewegte sich in „gut vierstelligem Bereich“. Grund des Polizeieinsatzes: Der Lebensgefährte der Mieterin war einer Straftat verdächtigt worden. Er



Zeichnung: Peter Löwenhagen

wurde gesucht und in der aufgebrochenen Wohnung vermutet. Wer zahlt den Schaden? In Betracht kommen der Vermieter oder die Mieterin, womöglich sogar deren Lebensgefährte – oder vielleicht die Polizei?

Nun haben Sie, liebe Leserinnen und Leser, einigen Diskussionsstoff. Welche Meinung haben Sie sich gebildet?

DIE URTEILE

Antwort zu 1

Das AG Rheine (4 C 673/03) hat den Hund aus dem Haus verbannt. Auch durch die nur zeitweise Haltung des Hundes tagsüber könne die Arztpraxis des Vermieters empfindlich gestört sein. Zudem wird das Ziel, das der Vermieter mit der mietvertraglichen Regelung der Tierhaltung verfolgt, unterlaufen. Die Acht-Tage-Regelung des Mietvertrages greift nicht, weil in dem tagtäglichen Besuch des Hundes kein vorübergehender Aufenthalt gesehen werden kann. Auch hält das Gericht eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht für völlig ausgeschlossen.

(Urteil in WuM 2010, S. 446)

Antwort zu 2

Das AG München (423 C 34037/08) hat entschieden, dass die Videokamera weg muss. Eine solche Überwachung stelle einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Mieter dar. Gerechtfertigt wäre dies nur zur Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigungen, die allein durch das Stehlen von Fahrrädern nicht gegeben seien. Na, dem klagenden Mieter war wohl noch kein Fahrrad gestohlen worden. Tipp an den Vermieter: Vorher die Mieter fragen!

Antwort zu 3

Das AG Bonn (6 C 598/08) hat die

„Schnarchklage“ abgewiesen. Einen Grund für die fristlose Kündigung habe es nicht gegeben. In einem Mehrparteienhaus könnten Mieter nicht erwarten, dass alle Geräusche ausgeschlossen seien. Das Gründerzeithaus aus dem Jahr 1897 verfügt über ausreichenden Schallschutz. Die armen Mieter bekamen also nicht die verlangten 8.500 Euro, sie mussten sogar noch drei Monatsmieten nachzahlen, weil die Kündigung nur mit Dreimonatsfrist wirksam war.

Antwort zu 4

Das OG Braunschweig (3 U 80/08) stellte sich auf den Standpunkt, dass dem Vermieter Schadensersatz vom Land Niedersachsen zustehe, weil diesem durch den Polizeieinsatz ein „Sonderopfer“ abverlangt wurde. Der Einsatz der Polizei und die im Zuge dessen aufgetretene Beschädigung der Wohnungstür sei im Rahmen der Strafverfolgung und damit im allgemeinen Interesse erfolgt. Der Schaden an der Tür liege „über dem, was eine rechtsstaatlich verfasste Gemeinschaft dem Einzelnen entschädigungslos zumuten“ dürfe. Die Braunschweiger Richter betonten, dass die Folgen des Polizeieinsatzes nicht dem Vermietersrisiko und auch nicht dem allgemeinen Lebensrisiko zugeordnet werden könnten, denn der Schaden sei nicht durch die Mieterin verursacht worden, sondern allein von der Polizei. Auch wenn der Polizeieinsatz wegen des Verdachts gegen den Lebensgefährten der Mieterin erfolgt sei, so habe dieses mit dem Mietverhältnis schlicht nichts zu tun. Das beklagte Land Niedersachsen, das eine Zahlungspflicht der Mieterin oder des Lebensgefährten eingewendet hatte, unterlag also in diesem Prozess.

Hätten auch Sie diese Ergebnisse vermutet? ■

Die Stadt wächst nach innen

VON TOURISTEN GELIEBT, VON BETUCHTEN BEWOHNT:
DIE HAFENCITY

Von Volker Stahl

Hamburgs städtebauliches Aushängeschild HafenCity nimmt Gestalt an. Mit den Magellan- und Marco-Polo-Terrassen sowie den Dalmannkai-Treppen sind die ersten öffentlichen Plätze freigegeben, das Internationale Maritime Museum hat eröffnet, die ersten 1.500 Menschen leben in dem neuen Stadtteil. 200 große und mittlere Unternehmen haben sich angesiedelt, dazu 40 Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe. 6.000 Arbeitsplätze sind bis jetzt entstanden.

Die HafenCity wächst in kleinen Schritten. Erst 20 Prozent sind fertig. Noch wird das riesige Areal von Abrissbirnen, Raupen, Baggern und von Gebäuden geprägt, die mit Planen eingedeckt sind. 155 Hektar ehemalige Hafenfläche zwischen der Speicherstadt und den Elbbrücken werden bis 2025 innenstadtnah erschlossen. 800 Meter vom Rathaus und einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt werden auf zwei Millionen Quadratmetern Geschossfläche 5.500 Wohnungen für 12.000 Einwohner entstehen. Dazu kommen Büro- und Gewerbeflächen für mehr als 40.000 Arbeitsplätze – umrahmt von Parks, Plätzen, Promenaden und Freiflächen. Läden, Gastronomie sowie Freizeit- und Vergnügungsangebote sollen für großstädtisches Flair sorgen.

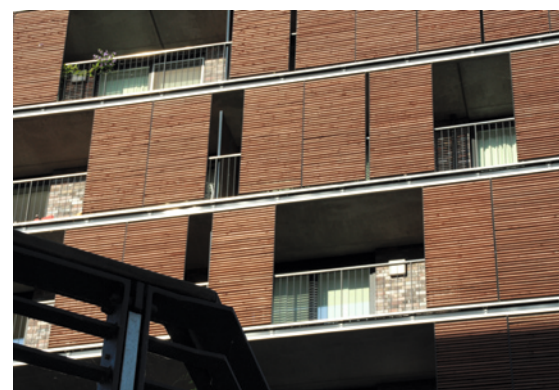
Am Sandtorhafen tobt das urbane Leben schon seit 1866. Früher legten hier Schiffe aus aller Welt an, um ihre Waren zu löschen, heute lädt das Areal rund um die Magellan-Terrassen vor allem Stadtreisende zum Flanieren ein: Ein junges Paar knutscht auf einem Sockel, Fahrradfahrer gönnen sich eine Pause, eine Familie sitzt auf den Stufen und isst Eis. Eine Touristengruppe flaniert über den mediterran verspielt wirkenden Platz, dessen drei Ebenen durch breite Treppen und Rampen miteinander verbunden sind. Die auf den Stufen und Bänken hockenden Besucher genießen den weiten Blick auf das alte Hafenbecken, das zum Traditionshafen ausgebaut wurde. Fotoapparate klicken im Sekundentakt. Schiffe, Segler und Kräne aus der maritimen Vergangenheit der Hansestadt können bestaunt werden.

Am Anfang des zurzeit größten Bauprojekts Europas stand eine Idee. „Das Besondere Hamburgs ist der Wasserbezug.

Der innerstädtische Hafenrand bietet ein unvergleichliches Entwicklungspotenzial. Tourismus, Kultur und Freizeit sind weltweit wachsende Wirtschaftszweige“, verkündete Hamburgs damaliger Bürgermeister Henning Voscherau (SPD) am 7. Mai 1997 seine „HafenCity“ betitelte Vision. Seine Nachfolger Ortwin Runde (SPD) und Ole von Beust (CDU) übernahmen sie als Vermächtnis. Gelingt das ambitionierte Vorhaben, dem neuen Stadtteil Leben einzuhauchen, dürfte der Tag der Voscherau-Rede als historisches Datum in die Hamburger Annalen eingehen.

Doch es ist nicht alles Gold, was glänzt. Die Vorfreude auf das optische und akustische Highlight Elbphilharmonie wird mit Blick auf die ausufernden Kosten angesichts prekärer Haushaltlage von Kritik getrübt. Statt einst geplanter 75 muss der Hamburger Steuerzahler jetzt 323 Millionen Euro für das Prestigeobjekt berappen – weil die Hansestadt in der Musikkultur künftig die erste Geige in Europa spielen will. Ein parlamentarischer Untersuchungsausschuss wurde eingesetzt. Kürzlich kritisierte die SPD-Bürgerschaftsabgeordnete Martina Koeppen: „Die Elbphilharmonie basiert auf beispielloser Fehlplanung. Doch sie ist noch in einem weiteren Punkt ein Paradebeispiel dafür, dass der Senat nicht in der Lage ist, kostenstabil zu bauen: Die Ausschreibung wurde verfrüht und trotz Warnung durch den Generalplaner durchgeführt.“

Ein weiterer Streitpunkt ist das Thema Wohnungsbau. Zu teuer, kinderfeindlich, zu viele Eigentumswohnungen, kaum Mietwohnungen, lautet die Kritik, die sogar Oberbaudirektor Professor Jörn Walter als berechtigt empfindet (siehe Interview S. 24/25). „Die HafenCity muss ein Projekt für ganz Hamburg werden, nicht nur etwas für die Reichen und Schönen“, warnt SPD-Fraktionschef Michael Neumann. Auch viele Architekten sind skeptisch, ob die Entwicklung in der HafenCity die richtige Richtung nimmt. „Wenn Eltern in der HafenCity wohnen, dann heißt der Spruch zu ihren Kindern: Setz die Mütze auf und fall nicht ins Wasser!“, ätzt der Stadtplaner Joachim Reinig. Er konstatiert zwar, dass hier „moderne Architektur“ entstehe, schränkt aber ein: „Das Problem ist, dass die international renommierten Architekten hier das Gleiche bauen wie überall.“ Viele fänden die Architektur „klötzchenhaft“, führt Reinig aus. Er selbst hält sie für „nicht besonders aufregend“. ■



Von oben nach unten: Die Elbphilharmonie im Bau, Impressionen bei einem Rundgang durch die HafenCity, der Marco-Polo-Turm in der Abenddämmerung. Fotos: stahlpress

PROF. JÖRN WALTER

„Hamburg ist auf private Investoren angewiesen“

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg über die Entwicklung der HafenCity und die Wohnraumprobleme in Deutschlands zweitgrößter Metropole.

Welche Philosophie steckt hinter der HafenCity-Architektur?

Städtebauliches Hauptziel ist die Anbindung der HafenCity an die Hamburger Innenstadt mit einem entsprechenden urbanen Milieu. In der HafenCity selbst wollen wir verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten schaffen. Man soll dort arbeiten, wohnen, einkaufen und kulturelle Angebote nutzen können. Außerdem wollen wir durch die Mischung der Architektur eine zu große Monotonie verhindern – unter anderem auch deshalb, weil die Erzeugung großer Einheitlichkeit eine der großen Schwächen des Städtebaus im 20. Jahrhundert war.

Welche Bedeutung hat der in Hamburg traditionell verwendete Backstein?

Das Material spielt in der HafenCity eine sehr große Rolle, was ja direkt ins Auge sticht. In den einzelnen Quartieren wird es unterschiedliche Farben geben. In Nachbarschaft der Speicherstadt wird es ein eher rotes Milieu sein. Das ist mittlerweile schon gebaut. Auch das zentrale Quartier rund um den Magdeburger Hafen wird ausschließlich vom roten Backstein geprägt sein. Das soll durch die Materialität Orientierung geben und das Zentrum deutlich kennzeichnen. Im Kaiserkai-Quartier findet man hingegen die Farben weiß-gelb und blaubunt.

Wie würden Sie einem chinesischen Touristen in drei Sätzen den besonderen Reiz der HafenCity erklären?

Die wichtigste Aufgabe ist es, hier eine urbane Stadtstruktur zu schaffen. Es ist uns im Städtebau über eine lange Zeit nicht gelungen, lebendige, vielfältige, attraktive und anpassungsfähige Quartiere zu bauen. Ich denke, dass wir diesbezüglich in Hamburg auf einem gutem Wege sind. Weltweit kenne ich eine Reihe von Großvorhaben, von denen sich die HafenCity deutlich unterscheidet. Es gibt kaum ein Neubauprojekt mit einem so hohen Grad an Durchmischung von Wohnraum, Arbeitsstätten und Läden – in einem Gebäude oder in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Auch die Verknüpfung von öffentlichem Raum und Gebäude, die miteinander sprechen müssen, hat Vorbildcharakter. Das alles ist uns in der HafenCity bisher auf einem hohen architektonischen Niveau gelungen.



Foto: stahlpress

ZUR PERSON: PROF. JÖRN WALTER

Nach dem Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund arbeitete der in Bremen Geborene als Stadtplaner in Düsseldorf, Maintal und Dresden, wo er auch einen Lehrauftrag an der Technischen Universität besaß. 1999 übernahm der heute 53-Jährige den Posten des Oberbaudirektors in Hamburg von Egbert Kossak. In dieser Funktion ist Walter zuständig für die Angelegenheiten des Stadtbildes, der Stadtgestaltung und des Städtebaus mit den Schwerpunkten Innenstadt, Messe, HafenCity und Hafenrand.

Dennoch: Auf viele Besucher wirkt der neue Stadtteil etwas steril: versiegelte Flächen, dürre Bäume, wenig Grün, trostlose Spielflächen. Wird da noch nachgebessert?

Man darf nicht übersehen, dass von den geplanten Parkanlagen jetzt die erste am Kopfende des Sandtorhafens im Bau ist. Die zweite wird erst nach der Fertigstellung der U-Bahn errichtet werden können und bei der dritten wurde erst vor kurzem der Wettbewerb abgeschlossen. Das Problem ist, dass vor den Parkanlagen erst die Häuser und Straßen gebaut werden müssen. Momentan ist die Kritik gerechtfertigt, aber es wird sich noch einiges verändern. Wir müssen etwas Geduld aufbringen. Vergessen wir nicht, dass die HafenCity erst zu

20 Prozent fertig ist und – wie jeder Stadtteil – noch etwas Patina ansetzen muss. Verglichen mit vielen anderen Neubaugebieten ist sie aber schon recht belebt und an manchen Tagen richtig voll.

Was sagen Sie zu dem Vorwurf, in der HafenCity entstünden zu viele Büros und zu wenig Wohnraum?

Explizites Ziel des Masterplanes ist ein starker Wohnungsbauteil. Darüber hinaus wollen wir auch Innenstadt bauen. Innenstadt besteht nicht aus einer reinen Wohnsiedlung – dazu gehören Arbeitsplätze im Büro-, Einkaufs- und Dienstleistungsbereich sowie Läden in den Erdgeschossen. Ich bin davon überzeugt, dass wir diese Mischung

brauchen. Wir sollten uns daher nicht bei einem so großen Projekt, das über 25 Jahre realisiert wird, von konjunkturellen Entwicklungen irritieren lassen. Aktuell leiden wir unter dem berühmten Schweinezyklus im Büromarkt mit relativ hohem Leerstand. Längerfristig wird sich das wieder ändern. Mit unseren nächsten Baumaßnahmen haben wir etwas Glück, denn es werden fast nur Wohnungen gebaut. Die passen sehr gut zum aktuellen Bedarf in Hamburg.

Mietrechtsexperten kritisierten, in Hamburg sei kein Wohnraumkonzept erkennbar.

Dem kann ich nur widersprechen. Es gibt einen Wohnungsbauentwicklungsplan und ein fast jährlich fortgeschriebenes Wohnungsbauprogramm. Bei den Baulücken haben wir große Potenziale – vor allem in gewachsenen Gebieten, wo die Menschen hinwollen. Ein weiterer Baustein ist die Entwicklung von großen, neuen Flächen wie dem Bahnhof Altona. Dort werden wir 2.000 Wohnungen bauen. Unser größtes Projekt aber bleibt die HafenCity mit dem Bau von 6.000 Wohnungen. Darüber hinaus verfügen wir über weitere Konversionsflächen: den Güterbahnhof in Harburg, die Röttiger- sowie die Lettow-Vorbeck-Kaserne.

Seit zehn Jahren verspricht die Stadt, rund 6.000 Wohnungen jährlich zu bauen, ohne die Vorgabe zu erfüllen. Fühlen Sie sich mitverantwortlich?

Natürlich fühle ich mich mit-, aber nicht alleinverantwortlich. Viele Faktoren spielen eine Rolle: Flächenverfügbarkeit, Wohnungsbaufinanzierung, Förderfragen. Wir müssen nicht nur Wohnungen bauen, sie müssen auch bezahlbar sein. Das Problem ist, dass die Bau- und Grundstückskosten heute höher liegen als das, was ein Großteil der Bevölkerung aufbringen kann. Nicht zu vergessen ist das Bevölkerungswachstum in Hamburg. Mit dieser Entwicklung haben

private Investoren nicht gerechnet. Deshalb herrscht jetzt Wohnraumknappheit. Mit der Erhöhung der Förderung im sozialen Wohnungsbau versuchen wir dagegen zu steuern.

Die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit ist aber: Der Oberbaudirektor engagiert sich für Gewerberäume, die HafenCity und die energetische Verbesserung von Gebäuden, aber nicht unbedingt für neuen Wohnraum?

Vielleicht ist das ja Ihre Wahrnehmung (lacht). Wenn ich meinen Arbeitsalltag betrachte und überlege, „was tust du eigentlich den ganzen Tag?“, dann kann ich nur sagen: Ich bin mit nichts anderem beschäftigt, als in Wettbewerben zu sitzen, mit Grundeigentümern, Investoren und Architekten über Wohnungen zu reden. Das nimmt ungefähr 70 Prozent meiner Tätigkeit in Anspruch.

Noch einmal nachgehakt: Wir haben niedrige Zinsen, die Konjunktur kommt langsam wieder in Schwung und wir haben eine extrem hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – wann sollen Wohnungen gebaut werden, wenn nicht jetzt? In wirtschaftlich schwierigen Zeiten wie den 1920er-Jahren und der Nachkriegszeit hat das ja auch geklappt.

In Hamburg hing das mit der Besteuerung in den 1920er-Jahren zusammen, weil dadurch die Baukassen gefüllt und Kredite vergeben werden konnten, die die große Wohnungsbauleistung ermöglichten. Heute haben wir tatsächlich eine günstige Zins-situation. Außerdem hat sich die allgemeine Verunsicherung durch die Finanzkrise bei privaten Investoren gelegt, Kredite sind wieder leichter zu bekommen, deshalb tut sich jetzt endlich etwas.

Verlässt sich die Stadt zu stark auf private Investoren?

Die Stadt Hamburg ist ganz entschei-

dend auf die private Wohnungswirtschaft angewiesen. Die hat immer die Masse im Wohnungsbau gebracht. Es gibt aber neben den klassischen privaten Investoren, Genossenschaften und Baugemeinschaften natürlich die SAGA/GWG, auf die die Stadt als Gesellschafter direkten Einfluss nehmen kann. Die SAGA hat sich aus guten Gründen in den vergangenen Jahren stark auf die Sanierung in den Großsiedlungen konzentriert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Lage versuchen wir, das Unternehmen dafür zu gewinnen, sich wieder in stärkerem Maß in den Neubau einzubringen.

Viele Freiflächen aus der Nachkriegsbebauung sollen nachverdichtet werden. Haben die Bürger noch Luft zum Atmen, wenn alles zugepflastert wird?

Es gibt sicherlich Grenzen der Verdichtung, andererseits ein großes Potenzial an Freiflächen, das man auch nutzen sollte. Denn Hamburg ist im Vergleich mit anderen Großstädten eine relativ dünn besiedelte Stadt mit vielen Grünflächen – zum Teil an prominenten Orten wie der Alster oder dem Stadtpark. In verdichteten Stadtteilen wie Ottensen und Altona-Nord fehlen uns natürlich Parkanlagen.

Was halten Sie von der Umwandlung von Büro- in Wohnraum?

Das ist eine ganz wichtige Komponente, zumal viele Büroräume in so schlechtem Zustand sind, dass sie auch in fünf Jahren bei einer Hochkonjunktur nicht problemlos zu vermieten sind. Deshalb müssen wir die Chance nutzen, Büros umzubauen oder in zentralen Lagen abzureißen und Wohnungen zu bauen. Das haben wir beispielsweise an den Wallhöfen in der Neustadt mit den Haspa-Gebäuden so gemacht. Die sahen hässlich aus, wirklich kein Verlust. Das Gleiche gilt für die City-Süd, wo man sich überlegen sollte, an den Kanälen attraktive Wohnungen zu bauen. ■



Foto: stahlpres

DAS PORTRAIT

Gabriele Wirth, Kämpferin für Gerechtigkeit

(vs) „Tatü tata, tatü tata, tatü tata“ – ein Krankenwagen saust an der Wohnung von Gabriele Wirth vorbei zum Universitätsklinikum Eppendorf, das nur ein paar Steinwürfe entfernt liegt. Diese Art Lärm, der trotz der doppelverglasten Fenster in das Wohnzimmer dringt, gehört zum normalen Großstadtleben. „Das ist schon okay“, sagt die Musikwissenschaftlerin und lacht: „Wahnsinnig machen mich nur verstimmte Martinshörner.“ Die sind ebenso eine Zumutung für das feine Gehör der Musikliebhaberin wie nächtlicher Krach aus Nachbarwohnungen.



Foto: stahlpress

Lärmterror war die 63-Jährige in dem Mehrfamilienhaus an der Martinistraße jahrelang schutzlos ausgeliefert. Doch aus der kostspielig renovierten Wohnung ausziehen, wollte sie nicht. „Wer garantiert mir, dass ich nicht vom Regen in die Traufe komme?“ Also kämpfte die resolute Journalistin. „Manchmal war ich richtig verzweifelt“, sagt die pensionierte Kulturredakteurin im Norddeutschen Rundfunk und schildert die nächtlichen Sausen, die „der Unfried“ in der Wohnung über ihrer jahrelang veranstaltet hat, mit Grausen: „Die Wohnung ist der Schutzraum des Menschen, und der wurde mir genommen.“

Weil Gabriele Wirth nicht nur eine überzeugte Kulturvermittlerin ist, sondern auch ein politischer Mensch – sie vertritt die CDU im Bezirk Nord im Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport – puschte sie das Thema im Mieterverein. „Am Anfang war es nicht einfach, den Vorstand davon zu überzeugen, sich als Mieterverein stärker mit dem Lärmproblem zu beschäftigen“, sagt Wirth und freut sich darüber, dass es schließlich doch geklappt hat.

Mit der Studienrätin Mechthild Plassmann hat Wirth eine Initiative gegen Nachbarschaftslärm (siehe auch S. 4) gegründet,

der Kollegin, die 2007 den „Tag gegen Lärm“ unter Einbeziehung des Grundeigentümerverbandes ins Leben gerufen hat. „Unsere ‚Ini‘ ist die Klagemauer: Wir haben Verständnis und geben Ratschläge; die Juristen des Mietervereins agieren dagegen juristisch-sachbezogen“, sagt Wirth, die seit November 2006 auch als Schriftführerin im Geschäftsführenden Vorstand tätig ist – alles ehrenamtlich. „Es geht um Gerechtigkeit, die manchmal erkämpft werden muss. Deshalb ist der Mieterverein wichtig“, begründet sie ihr Engagement.

Seit Oktober 1979 ist die geborene Hamburgerin Mitglied im Mieterverein zu Hamburg. Eingetreten war sie wegen des Verkaufs der von ihr 1978 in Winterhude angemieteten Wohnung. „Als ich wegen Eigenbedarfs die Kündigung samt Geldangebot erhielt, habe ich gesagt: ‚Ich bin doch nicht käuflich.‘“

Auch nach dem 1991 erfolgten Umzug in ihre heutige Wohnung nach Eppendorf war sie auf den Rat des Mietervereins angewiesen. Seit 1993 gab es zunehmend Ärger wegen Nachbarschaftslärms: „Oft wackelten nachts die Wände.“ Wirth litt unter Schlafstörungen. Die mehrmals herbeigerufene Polizei konnte wenig ausrichten. Die Verwaltung wollte zunächst nicht einschreiten. Begründung: „Ein Problem

zwischen Ihnen und dem Nachbarn.“ Ein jahrelanger Rechtsstreit folgte, in dessen Verlauf der aus gehobener hanseatischer Gesellschaft stammende „Unfried“ grobe Beleidigungen aussprach und sogar gegen Wirth handgreiflich wurde. Am Ende des Prozesses, der durch die Gegenseite mutwillig verschleppt wurde, musste der Lärmterrorist 2009 endlich ausziehen – Zwangsräumung! Seitdem ist Ruhe, die Wirth, die oft nachts zuhause an Manuskripten gefeilt hat, genießt: „Vorher war es oft zum Verücktwerden: Du musst über Fidelio schreiben und oben wummern die Bässe.“

Jetzt kann sich die hochgebildete Pensionärin endlich in entspannterer Atmosphäre ihren Hobbys widmen: „Ich bin mit Musik aufgewachsen und habe ein essenzielles Bedürfnis zu malen.“ Ihre liebsten Motive: Stilleben und Porträts. Außerdem spielt die Tochter eines promovierten Musikwissenschaftlers wieder gerne Klavier.

Wenn es die Zeit erlaubt, engagiert sich das „Farbentier“ bei den Freunden der Kunsthalle und im Bucerius Kunstforum. Wie im Bereich Musik und Literatur hat Wirth ein Faible für lange vernachlässigte Künstler wie Adam Elsheimer, der Ende des 16. Jahrhunderts lebte. Außerdem schätzt sie besonders Marc Chagall und Paul Klee. ■

20 JAHRE SPERRMÜLL AUF BESTELLUNG

(srh/vs) Die Stadtreinigung Hamburg feiert 20 Jahre Sperrmüllabfuhr auf Bestellung. „Mehr als 1,3 Millionen Aufträge zur Sperrmüllabfuhr auf Bestellung erteilten uns die Hamburger Bürger seit Einführung dieses Services“, freut sich Dr. Rüdiger Siechau, Geschäftsführer der Stadtreinigung Hamburg. Rund

64.000 Kunden ließen sich im Jahr 2009 telefonisch zum Thema Sperrmüll beraten, gut 35.000 erteilten dann einen Auftrag. Insgesamt sammelten die Kolonnen der Sperrmüllabfuhr im vergangenen Jahr mehr als 21.000 Tonnen Sperrmüll. Seit 1968 gibt es die Sperrmüllabfuhr in Hamburg. Bis 1990 wurden alte Möbel,

defekte Fernseher und ausrangierte Matratzen zu bestimmten Terminen an die Straße gestellt. Weil viele Hamburger die Gelegenheit dazu nutzten, auch Problemstoffe, Bauschutt und Gartenabfälle zu entsorgen, führte die Stadtreinigung 1990 die Sperrmüllabfuhr auf Bestellung ein. ■

Erste Wohnung – und nichts als Ärger

BRÖCKELNDER PUTZ, ZERKRATZTE TÜREN, TOTE STECKDOSEN

Von Klaus Sanmann

Sabine K. ringt sichtlich um Fassung, als sie ihrem Berater beim Mieterverein von ihrer neuen Wohnung und den Erlebnissen mit dem Vermieter berichtet.

Mehr als sechs Monate hat die Studentin nach einer kleinen und bezahlbaren Wohnung in zentraler Lage gesucht, bis sie endlich von einer Freundin den entscheidenden Tipp erhält: deren Bekannte möchte kurzfristig ihre 1,5-Zimmer-Wohnung im Karolinenviertel aufgeben und sucht dringend einen Nachmieter.

Die Wohnung wird im möblierten Zustand an einem Novemberabend besichtigt. Schon nach 15 Minuten ist man sich einig. Sabine K. willigt ein, die Wohnung im aktuellen Zustand zu übernehmen und 250 Euro für einige Einrichtungsgegenstände zu zahlen.

Der Vermieter stimmt dem Mieterwechsel zu, vermerkt allerdings im Mietvertrag: „Die Wohnung wird im gegenwärtigen Zustand wie gesehen übernommen.“ Auf eine formelle Rücknahme und Übergabe mit entsprechenden Protokollen verzichtet er. So tauschen die jungen Frauen am 1. Januar alleine die Schlüssel. Ein weiterer Zeuge ist nicht anwesend.

Kaum ist Sabine K. alleine in der Wohnung, beschleicht sie ein ungutes Gefühl: Kein Eindruck von Gemütlichkeit mehr, stattdessen verschmutzte und beschädigte Tapeten, zerkratzte und beschädigte Türen, fehlende Fußleisten im Flur. In der Küche gibt der Fußboden nach und das Holz der Einbauküche ist an vielen Stellen aufgequollen.

Der Vermieter reagiert ausgesprochen abweisend, als Sabine K. ihn telefonisch über den Zustand der Wohnung informiert: „Sie haben doch unterschrieben, dass Sie den Zustand so akzeptieren.“ Lediglich den Fußboden in der Küche will er schließlich reparieren lassen. Zuvor muss Sabine K.

jedoch die von der Vermieterin übernommene Einbauküche ausbauen, damit die Handwerker freien Zugang haben.

Als sich in den nächsten Wochen auch noch herausstellt, dass einige Steckdosen nicht funktionieren, Kabel nicht fachgerecht verlegt sind und beim Entfernen der Tapeten großflächig Putz aus den Wänden fällt, wendet sich Sabine K. verzweifelt an den Mieterverein. Um zunächst ein genaues Schadensbild zu erhalten, wird ein Außendienstmitarbeiter beauftragt, alle Mängel detailliert zu dokumentieren und zu bewerten. Drei Seiten umfasst das Protokoll. Das Anschreiben an den Vermieter fällt entsprechend aus. Nach anfänglicher Abwehr erklärt er sich schließlich bereit, alle technischen Mängel fachgerecht beheben zu lassen. Bis sich die Wohnung vier Monate nach Bezug endlich in einem zumutbaren Zustand befindet, sind jedoch noch weitere Abmahnungen erforderlich.

Glücklicherweise treten solche Fälle nicht täglich auf, aber junge Leute stehen besonders in der Gefahr, bei der Anmietung ihrer ersten Wohnung übervorteilt zu werden. Günstige Wohnungen sind kaum noch zu finden, und so werden wichtige Regeln nicht beachtet, damit man den Zuschlag erhält.

Um Ärger zu vermeiden, sollten Folgendes unbedingt beachtet werden:

- 1) Eine Wohnungsbesichtigung bei Tageslicht/hellem Licht sorgfältig und ohne Zeitdruck durchführen. Ist die Wohnung bei der Erstbesichtigung noch bewohnt, eine Zweitbesichtigung in leerem Zustand vornehmen.
- 2) Vor Vertragsabschluss mit dem Vermieter genau schriftlich vereinbaren, in welchem Zustand die Wohnung vermietet werden soll. Wichtig: keine

Reparaturverpflichtungen des Vermieters übernehmen oder unzumutbare Mängel akzeptieren.

- 3) Vorsicht bei der Übernahme von Einbauten des Vermieters wie Teppich- oder Laminatböden, abgehängten Decken, Holzpanelen, Einbauküchen usw. Bei Auszug kann der Vermieter verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.
- 4) Wer feste Einbauten vom Vermieter übernehmen möchte, sollte daher mit dem Vermieter genau vereinbaren, was bei einem möglichen Auszug mit diesen Einbauten geschehen und welcher Zustand hergestellt werden soll.
- 5) Niemals die Schlüssel vom Vermieter direkt übernehmen. Immer darauf bestehen, dass eine formelle Übergabe durch den Vermieter erfolgt, bei der der Zustand der Wohnung, die Ausstattung und die Anzahl der übergebenen Schlüssel genau protokolliert werden.
- 6) Auch geringfügige Mängel, die die Nutzbarkeit der Wohnung nicht beeinträchtigen, unbedingt im Protokoll erfassen lassen; andernfalls kann es Probleme beim Auszug geben. Mängel, die man erst nach dem Einzug feststellt, dem Vermieter schriftlich melden und auf Beseitigung oder Bestätigung bestehen. ■

Tipp: Das kostenlose Merkblatt 26 „Die erste eigene Wohnung – Tipps für Junioren“ steht unter <http://www.mieterverein-hamburg.de/merkblaetter.html> als pdf zum Download zur Verfügung.



Fotos: Sanmann

Skurrile Orte in Hamburg



(vs) Hamburg hat viele Attraktionen zu bieten – Reisenden und Einheimischen: Elbe, Alster, Michel, dazu jede Menge Museen und neuerdings – trotz aller Kritik – die HafenCity. Wem es jedoch nicht genügt, die „üblichen Verdächtigen“ abzuklappern, oder wer kein Interesse an typischen Touristenzielen (Reeperbahn!) hat und eher an politischen und historischen Randgeschichten interessiert ist, der sollte im spannenden Reiseführer von Duncan J. D. Smith blättern. Der englische Schriftsteller und Historiker hat akribisch recherchiert und präsentiert in seinem Buch 84 ungewöhnliche Sehenswürdigkeiten der Hansestadt.

Der Autor setzt sich kritisch mit der Historie vieler Hamburger Bauten auseinander und erzählt Hintergründiges. So erfährt der Leser Fakten zur blutigen Geschichte des Afrikahauses, dem ehemaligen Firmensitz der Reederei Woermann, die im 19. Jahrhundert im Sklavenhandel aktiv war und den Tod vieler Menschen zu verantworten hat. Eine weitere Geschichte handelt von den „Stolpersteinen“ vor dem ehemaligen Gestapo-Hauptquartier an der Stadthausbrücke 8, aus deren Fenstern sich drei Folteropfer in den Tod stürzten, um ihren Peinigern zu entkommen. Heute ist in dem Gebäude die Behörde für Stadtentwicklung untergebracht.

Das Buch enthält aber auch leichtere Kost: Themen sind der Paternoster-Aufzug in den Grindelhochhäusern, die Reste der alten Rohrpostanlage an der Altenwallbrücke und der Eiskeller unter dem Hotel Jacobs an der Elbchaussee. Der reich bebilderte Führer, angefüllt mit Wissenswerten und Skurrilem, ist eine wahre Fundgrube und bietet auch Hamburg-Kennern einige Überraschungen.

Duncan J. D. Smith: Nur in Hamburg. Ein Reiseführer zu sonderbaren Orten, geheimen Plätzen und versteckten Sehenswürdigkeiten. Wien 2010, Christian Brandstätter Verlag, 231 Seiten, 19,90 Euro

72.809 / 40.751

Von 1990 bis 1999 wurden in Hamburg 72.809 Wohnungen gebaut. Von 2000 bis 2009 waren es nur noch 40.751 – im Durchschnitt sind das im vergangenen Jahrzehnt 3.205 Wohnungen jährlich weniger. Seit

2001 ist die CDU in der Regierungsverantwortung, zunächst mit der Schill-Partei und der FDP, dann alleinregierend, seit 2008 zusammen mit den Grünen. Ob da ein Zusammenhang besteht? ■

Wohnen: Hamburg ist ein teures Pflaster

(immowelt/vs) Laut Marktbericht von Immowelt.de, eines der führenden Immobilienportale, ist zentrales Wohnen in der Hansestadt für den Normalverdiener fast so teuer wie in München.

Wohnraum in Hamburg ist gefragt, vor allem in den alten und neuen Vierteln an Elbe und Alster: von Blankenese über die HafenCity bis St. Georg. Und auch wenn in den südlichen Stadtteilen der Hansestadt das Wohnen durchaus noch erschwinglich ist, ähnelt das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Wohnkosten dem von München. Laut Immowelt.de liegt der stadtweite Mietpreis im Schnitt bei 9,63 Euro, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung bei 2.487 Euro je Quadratmeter.

Die höchsten Mietpreise Hamburgs finden sich entlang der Flüsse: St. Georg an der Alster oder die neue Hafencity an

der Elbe weisen Durchschnittsmieten zwischen 11 und 16 Euro pro Quadratmeter auf. Im Nobelviertel Blankenese klettern die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen teils bis auf über 20 Euro.

Günstigere Mieten bieten der Süden und Osten der Stadt: In Stadtteilen wie Wilhelmsburg, Billstedt oder Rahlstedt sind pro gemietetem Quadratmeter in der Regel nur 7 bis 9 Euro fällig.

Auch bei den Eigentumswohnungen sind die höchsten Preise in den zentralen Stadtvierteln am Elb- und Alsterufer zu finden: Hier beginnen die Verkaufspreise bei 3.000 Euro pro Quadratmeter und enden erst bei über 10.000 Euro, zum Beispiel im Stadtteil Othmarschen. Günstiger ist Eigentum wiederum am südlichen Elbufer: Harburg bietet mittlere Kaufpreise von knapp 1.100 Euro. In Neuenfelde liegt der Durchschnitt bei 1.350 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser liegen in Hamburg durchschnittlich bei 444.091 Euro. ■

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei dreimonatiger Kündigungsfrist endet, und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mo., 5. Juli 2010	30. September 2010	Fr., 1. Oktober 2010
Mi., 4. August 2010	31. Oktober 2010	Mo., 1. November 2010
Fr., 3. September 2010	30. November 2010	Mi., 1. Dezember 2010
Mo., 4. Oktober 2010	31. Dezember 2010	Mo., 3. Januar 2011
Mi., 3. November 2010	31. Januar 2011	Di., 1. Februar 2011
Fr., 3. Dezember 2010	28. Februar 2011	Di., 1. März 2011

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

Aktiv gegen den Zigaretten-Qualm

(vs) **Pro Rauchfrei ist aus der Initiative von Privatleuten entstanden, die es leid waren, an vielen Orten kreberregendem Passivrauch ausgesetzt zu sein. Die Gründer kritisierten, dass sich die klassischen Nichtrauchervereine und -initiativen mit ihren Schwerpunkten Aufklärung und Prävention überwiegend um ausstiegswillige Raucher kümmerten oder Jugendliche vom Rauchen abhalten wollten. Sie boten nicht die notwendigen Voraussetzungen, um „tatkräftig und mit allen rechtlich zulässigen Mitteln gegen die leider alltägliche und allgegenwärtige Zwangsberauchung einzuschreiten“.**

Im Mai 2003 wurde die private Initiative Smokefreeliving aus der Taufe gehoben. Im September 2004 gründeten 20 Aktivistinnen in Berlin Pro Rauchfrei. Der Verein ist heute Deutschlands größter Nichtraucherverein.

Pro Rauchfrei setzt sich für eine rauchfreie Gesellschaft ein. Schwerpunkte des Kampfes gegen den Rauch sind eine vollständig rauchfreie Gastronomie, rauchfreie Kitas, Schulen, Universitäten, Krankenhäuser und Arbeitsplätze. Darüber hinaus fordert die Initiative, generell auch alle Privaträumlichkeiten in den Nichtraucherschutz einzubeziehen, sofern sie öffentlich zugänglich sind: „Das gilt besonders für Friseurläden, Einkaufszentren, Arztpraxen und sonstige Einrichtungen mit Personenverkehr.“

Ins Visier der radikalen Rauchgegner sind auch die Tabakautomaten geraten.

Begründung: „Deutschland ist mit rund 400.000 Tabakautomaten – 300.000 davon kindgerecht im Freien aufgestellt – weltweit trauriger Spitzenreiter. Wir fordern ein vollständiges Verbot dieser Automaten im Sinne eines verbesserten Jugendschutzes und einer reduzierten Präsenz von Tabakwaren in der Öffentlichkeit.“ Nach Schätzung der Initiative sterben pro Jahr 4,5 Millionen Menschen an den Folgen des Tabakkonsums.

Kontakt Pro Rauchfrei
Landesverband Hamburg:
Birgit Reichel, Tel.: 0160/97654610
E-Mail: birgit.reichel@pro-rauchfrei.de
Internet: www.pro-rauchfrei.de

EINE FALLGESCHICHTE

Rauch, der durch die Ritzen dringt

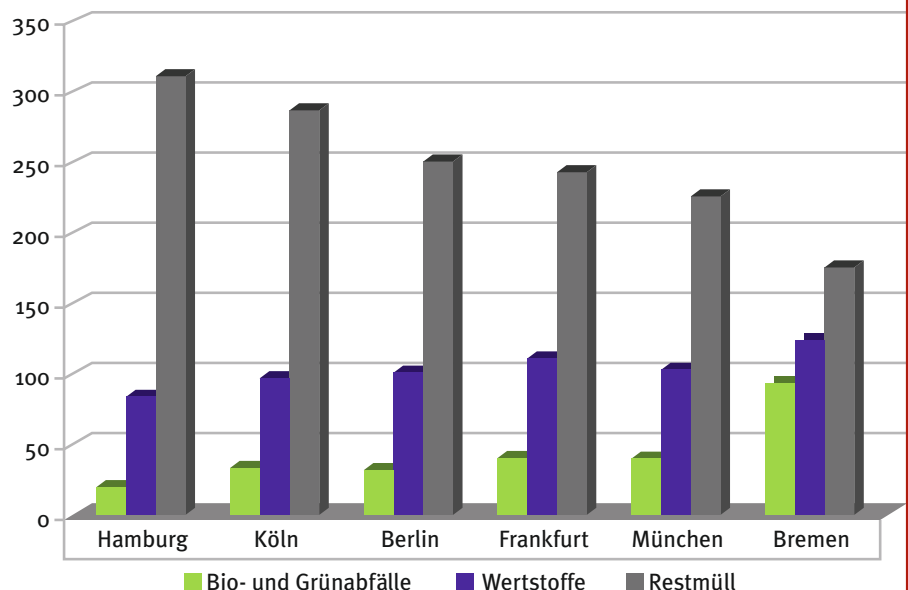
(vs) Frau H. wandte sich im März 2010 mit der Bitte um Unterstützung an Pro Rauchfrei. Sie bewohnt in Hamburg eine ältere Wohnung einer Wohnungsbaugenossenschaft. Unter ihr lebt eine Mieterin, die sehr stark raucht. Durch undichte Fugen und Lüftungsschächte dringt Zigarettenrauch in die Wohnung von Frau H., die ihren Vermieter bat, diesen Mangel abzustellen. Eine Maßnahme zur Abdichtung blieb erfolglos. Gemeinsam mit der Betroffenen hat Pro Rauchfrei daraufhin den Vermieter erneut



zur Beseitigung der Mängel, insbesondere zum Einbau einer verschluss-sicheren Lüftungsklappe im Badezimmer aufgefordert. Der Vermieter lehnte weitere Maßnahmen ab. Frau H. kürzte daraufhin die Miete. Der Vermieter erwirkte einen Mahnbescheid, gegen den die rauchgeschädigte Dame Einspruch einlegte. „Die Mieterin leidet unter einem Mangel, der besonders in Altbauwohnungen vorkommt“, erklärt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Vermieter müssen die Ursachen beseitigen. Darüber hinaus kann der Mieter Mietkürzungen vornehmen.“ Das Verfahren von Frau H., die vom Mieterverein zu Hamburg unterstützt wird, ist in der Schwebe und wird vor Gericht fortgesetzt. (Stand: August 2010) ■

Abfalltrennung: Hamburg ist Schlusslicht

(srh/vs) Das differenzierte und flächendeckende Wertstoff-Sammelsystem der Stadtreinigung Hamburg (SRH) macht Abfalltrennung einfach, bequem und kostengünstig. SRH-Geschäftsführer Dr. Rüdiger Siechau bittet die umweltbewussten Hamburger, die vielfältigen Angebote zur Wertstofftrennung noch besser zu nutzen: „101.000 blaue Papiertonnen, 54.000 grüne Biotonnen sind noch nicht genug und werden wie die 14 Recyclinghöfe von den rund 885.000 Privathaushalten noch nicht ausreichend in Anspruch genommen.“ In Sachen Abfalltrennung sei Hamburg trotz vielfältiger und größtenteils unentgeltlicher Entsorgungsangebote für verwertbare Abfälle leider immer noch Schlusslicht unter deutschen Großstädten, stellte Siechau fest: „Abfalltrennung ist einfach und wer sorgfältig trennt, spart auch Entsorgungsgebühren.“ ■



Die Umwelthauptstadt 2011 ist bei der Mülltrennung noch Schlusslicht (Kilogramm Abfall pro Jahr und Einwohner). Quelle: Stadtreinigung Hamburg

BUCHTIPP

Klinker- und Backsteinstadt Hamburg

(bw) **Wohnstadt Hamburg: Der Nicolai-Verlag hat den lange vergriffenen Klassiker des Kunsthistorikers Hermann Hipp neu aufgelegt.**

In den zwanziger Jahren des vorigen Jahrhunderts entstanden unter Leitung des damaligen Hamburger Oberbaudirektors Fritz Schumacher jene großen Wohnsiedlungen, deren einzigartige Backstein-Architektur das Gesicht der Hansestadt bis heute prägt: Der Dulsberg und die Jarrestadt sind nur zwei Beispiele. Vergleicht man diese einst von namhaften Architekten konstruierten Massenunterkünfte mit den seit den fünfziger Jahren neu entstandenen Siedlungen, dann wird schnell klar, dass es sich bei den historischen Backsteinbauten um einen einzigartigen Schatz handelt. Heute existieren noch rund 1.100 Anlagen mit Original-Antlitz, von denen etwa ein Viertel unter Denkmalschutz steht.

Trotz aller Bemühungen des Denkmalschutzamtes sind viele dieser Klinkerbauten im Laufe der Jahre Opfer gedankenloser, unsensibler Sanierung und im schlimmsten Fall sogar der Abrissbirne geworden. Heute ist ihr historisches Erscheinungsbild akut gefährdet – auch eine Folge der Energiesparverordnung aus dem Jahr 2007. In naher Zukunft sollen alle Häuser an die aktuellen energietechnischen Standards angepasst werden. Viele der lebendig wirkenden Backsteinfassaden sind bereits hinter wärmedämmenden „Isolierklinkern“ verschwunden, die das Original imitieren sollen. Ein Beispiel ist der Adolf-von-Elm-Hof in Harburg. Das Ergebnis erfüllt den Ästheten mit Grausen: Entstanden sind eintönige Flächen mit Fenstern, die sich hinter Schießscharten zu verbergen scheinen.

Um zu retten, was noch zu retten ist, hat das Denkmalschutzamt den bis dato vergriffenen Klassiker „Wohnstadt Hamburg“ von Hermann Hipp neu auflegen lassen, um die öffentliche Diskussion über



Hermann Hipp: Wohnstadt Hamburg. Nicolai-Verlag, Berlin 2009, 159 Seiten 24,90 Euro

die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Denkmalschutz voranzutreiben.

Die Erstauflage erschien 1982 anlässlich der Auseinandersetzungen um die CO₂-Problematik und den Umgang mit den historischen Sprossenfenstern der Backsteinbauten. Der Autor erarbeitete damals im Auftrag der Kulturbehörde eine umfassende Darstellung des Hamburger Wohnsiedlungsbaus zwischen Inflation und Weltwirtschaftskrise. Zur Rettung des Stadtbildes stellte die Stadt damals auf Drängen des Denkmalschutzamtes 16,5 Millionen DM zur Verfügung, um wenigstens bei den bedeutendsten Objekten die Sprossenfenster zu erhalten. Tatsächlich wurden am Ende nur 10,5 Millionen DM verbaut.

Die Anpassung von historischen Bauten an die neuen Bedingungen stellt ein grundsätzliches Problem für den Denkmalschutz da. In seinem Beitrag „Denkmalschutz versus Rettung der Welt“ der erweiterten Neuaufgabe beschäftigt sich Autor Gerd Kähler

mit der Frage, wie man mit der Situation verträglich umgehen könne. „Diese Siedlungen waren eine große soziale Errungenschaft“, schreibt Kähler. Sie galten zur Zeit ihrer Entstehung als hochmodern – mit eigenen Bädern, WC, Querlüftung, Zentralheizung. Heute haben sich die Ansprüche geändert. Um weiter angemessene Mieten zu erwirtschaften und dem Klimaschutz Tribut zu zollen, müssen die alten Quartiere umgebaut werden.

Doch das Wie ist entscheidend. Bisher ist unter dem Aspekt der Energieeinsparung die Verkleidung der Außenwände die effektivste Lösung. Eine befriedigende, bezahlbare Alternative ist noch nicht in Sicht. Denkmalschützer fordern einen weitgehenden Verzicht auf Wärmedämmmaßnahmen bei städtebaulich bedeutenden Klinkerfassaden. Alternativ soll durch hochwertige Haustechnik, Wärmeschutzfenster sowie Keller- und Dachdämmung eine bessere Energieeffizienz erreicht werden. ■

Leserbrief ZUM WOHNUNGSVERKAUF DURCH SAGA/GWG

Im Stadtteil Iserbrook hat die SAGA viele Reihenhäuser in den Straßen Op'n Hainholt und Fuhlendorfsweg. Es sind ganz einfache, kleine Zweiraumwohnungen. Seit Jahren bietet die Immobilienfirma Alt und Kelber, vertreten mit einem Verkaufsbüro in einer Wohnung, dort leere Wohnungen „im Grünen“ zum Kauf an. Erst wenn das aussichtslos erscheint, wird wieder vermie-

tet. Ganz aktuell wurde im Fuhlendorfsweg 51d die Wohnung von der neuen Eigentümerin mit 30.000 Euro modernisiert. Diese Entmietungsstrategie der SAGA ist zweischneidig. Einerseits entfällt billiger Wohnraum, andererseits erfährt das Wohngebiet eine Aufwertung durch eine Veränderung der Bewohnerstruktur.

Die Mitglieder-Zeitung ist noch „bun-

ter“ geworden. Lesenswert war sie schon immer und ein ernstzunehmendes Druckergebnis in der Zeitungslandschaft. Eine Veränderung bedauere ich. Bisher gab es zusammenhängende Hamburg-Seiten. Jetzt sind Hamburg-Geschichten in allen Rubriken vertreten.

Reinhold Pollet, Schenefeld

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Ja, Aquarienbesitzer müssen vorsichtig sein. Besonders Barsche, sehr beliebt bei Tierhaltern, brauchen viel Freiraum und damit reichlich Wasser. Wenn das durch einen Glasbruch einmal ausläuft, kann es viel Ärger geben. Die eigenen Kosten (Ersatz des Terrariums und der Fische, mögliche Beschädigungen von Teppich und Möbeln) können hoch sein. Austrocknung und – viel schlimmer – die Schadensbeseitigung in der darunter liegenden Wohnung können noch mehr kosten, und selbstverständlich muss das der Aquarienbesitzer zahlen.

Deshalb der Tipp vom Mieterverein: Aquarien- und Terrarienbesitzer müssen ihr Hobby sehr sorgsam betreiben. Eigentlich darf es nicht sein, dass das Glas bricht oder gefährliche Tiere entweichen – sie erinnern sicherlich die Feuerwehreinätze und sogar Hausevakuierungen, weil eine hochgiftige Mamba entwichen war. Wichtig ist daher der Abschluss einer Hausratversicherung, die sich mindestens auf den Fremdschaden bezieht, aber auch Eigenschäden decken kann. Preisgünstig kann die Mitgliedschaft in einem Verein sein, zu erfragen über den „Verband Deutscher Vereine für Aquarien- und Terrarienkunde e.V.“ (VDA im Internet eingeben). Der geringe Mitgliedsbeitrag schließt oft die nötigen Versicherungen ein.

Wussten Sie übrigens, dass nicht Hund oder Katze die beliebtesten Haustiere sind? Fische sind es – 30 Millionen schwimmen in deutschen Aquarien, ich weiß auch warum: Sie bellen nicht, wenn das Telefon klingelt. Und sie liegen auch nicht unter der Decke, wenn wir uns ins Bett legen wollen!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel

Pflanzen-schössling	Backwerk	histor. südwest-franz. Provinz	Stadt im Staat Washington	Nachlassempfänger
Forstbeamter	roter Farbstoff	kurz: Alpha-bet	dünnere Pfannkuchen	
Erdart	Gras-hüpfer bei „Bie-ne Maja“	dicker Wikinger bei „Wickie“	wirklich-keits-fremd	
Trugbild, Hirnspinnst	steigern, verbessern	witziger Einfall	Normen-institution (Abk.)	franz.: Straße
Schlittentier des Weihnachtsmannes	Greifvogel, Aasvertilger	weibliches Borstentier		
griech. Weichkäse	Stadt am Ouse, in Ost-England			

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

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtsweges) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Oktober 2010 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2010 lautete:
NAHRHAFT

Die Gewinner sind:

Marlis Bartelt, Hannelore Barca, Rolf Schwanck, Heinz Eickhoff, Ingeborg Kucklick, Hans-Heinrich Merta, Birte Schaefer, Hellmut Eppler, Daniela Bocher, Ruth Mittelsten-Scheid (alle aus Hamburg).

IMPRESSUM

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

Redaktion: Dr. Eckard Pahlke (verantwortlich), Volker Stahl; Seiten 19 bis 21 entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e.V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Mieterlexikon 2009/2010

KOMPLETT ÜBERARBEITET
UND AKTUALISIERT

Das Mieterlexikon 2009 / 2010 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung, die Energieeinsparverordnung, das Wohngeldgesetz usw. Berücksichtigt und erklärt werden daneben auch hunderte von wichtigen Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten.

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt. Das gilt für die mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung. Das gilt aber auch für die typischen „kleinen“ Alltagsprobleme rund um die Wohnung, wie Lärm, Feiern, Kinderwagen im Hausflur, Rauchen in der Wohnung, Schlüssel, Haustiere usw.

Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes, die die juristischen Sachverhalte und Zusammenhänge für Mieter und Vermieter sachlich und kompetent darstellen und erläutern.

Die Neuauflage enthält über 3.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 700 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit über 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.



ISBN: 978-3-933091-76-5 • 700 Seiten • 13 €

**Informationen zum Mieterlexikon und weiteren
praktischen Helfern rund ums Mieten finden Sie unter:**
www.mieterbund.net/shop