

# MieterJournal

AUSGABE 2/2010

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

## Wilhelmsburg: Kahlschlag für die Gartenschau



Dulsberg: **Erfolg für die Mieterinitiative**  
Interview: **Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs**  
Abzocker: **Bundesgerichtshof stoppt WIMMO**

**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!



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!



### Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

**040 - 209 77 164**

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

**040 / 21 62 67**

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



- ✓ 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,

Dieses „von 1890“ ließ mir in der Vorbereitung der 100-Jahrfeier vor gut 20 Jahren keine Ruhe. Wo liegt der Ursprung, wo sind die Wurzeln unseres Vereins? Ich stöberte im Staatsarchiv. Unter „Vereine“ konnte ich nichts finden. Durch Zufall stieß ich auf Unterlagen der „Politischen Polizei“. Mit Argusaugen beobachtete die Obrigkeit die Zusammenschlüsse von Bürgern.

Und dann fand ich die erste Urkunde: „Einen Hinweis an die Hochlöbliche Polizeibehörde vom 11. Octbr. 1889 ... erlaube ich mir hierdurch ergebenst anzuzeigen, dass am 7.c. hierselbst sich unter dem Namen ‚Miether-Verein‘ ein Verein constituirt hat, welcher sich die Aufgabe stellt, die Interessen der Miether zu fördern ... Ganz ergebenst...“

Später, am 15. April 1890, wurde unser Verein in der Poststraße 5 in einem Anwaltsbüro gegründet. Das Hamburger Fremdenblatt berichtete, „... es wurde ferner des allgemeinen Krebschadens gedacht, dass die Hauswirthe es größtenteils gut verstehen, ihre oft bis ins Unendliche reichende Miethschraube bei den gequälten Miethern anzusetzen...“ Und die „Politische Polizei“ konnte aufatmen in ihrer Sorge vor konspirativen Umtrieben der „Mietherschützer“, als sie in einer amtlichen Mitteilung am 9.12.1890 über „... die erste Winter-Soiree, die gestern in der ‚Alsterburg‘, Ecke Fehlandstraße, stattfand“ berichten

konnte: „... Gesangsvorträge, sowie Ernst und Scherz wetteiferten, um den Abend zu einem gemüthlichen zu gestalten ... Ein fröhlicher Ball vereinte die Festteilnehmer noch bis nach Mitternacht – Polizei-Behörde, Abteilung II. Commisariat 1.“

Wichtige rechtspolitische Forderungen stellte der Verein schon in den Anfangsjahren. So wurde der „Uebelstand“ angeprangert, dass „der harte Rechtsgrundsatz ‚Kauf bricht Mieth‘“ gelte. Womöglich haben die Mieter deshalb unserem Verein zu verdan-

ken, dass im Bürgerlichen Gesetzbuch von 1900 der wichtige Mieterschutz in § 571 BGB: „Kauf bricht nicht Mieth“ verankert wurde.

Die Erfolge des Mietervereins zu Hamburg setzen sich bis heute fort, was sich nicht zuletzt an der Mitgliederentwicklung ablesen lässt. Als ich am 11. Oktober 1974 zum Vorsitzenden gewählt wurde, konnte ich kaum 9.000 Mitglieder und ein Minus von über 100.000 DM auf dem Vereinskonto zählen. Bis heute haben uns mit weiter wachsender Zahl fast 60.000 Mieterhaushalte die Mitgliedschaft anvertraut. Der Verein besitzt ein attraktives Vereinshaus in zentraler Lage und steht finanziell auf soliden eigenen Füßen. Auf diesem Weg geht es im Interesse der Mieter und der Hamburger Mieterschaft weiter. Versprochen!

**Ihr Dr. Eckard Pahlke**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Eine 120-jährige Erfolgsgeschichte

## Außenstellen in den Schulferien

Während der Hamburger Schulferien geht der Beratungsbetrieb in den Beratungszentren des Mietervereins zu Hamburg in Altona, Eimsbüttel und Harburg weiter.

Die übrigen Außenstellen sind in der Zeit der Sommerferien vom 8. Juli bis zum 18. August geschlossen.

### IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Jubiläum: 120 Jahre Mieterverein zu Hamburg
- 5 Schüler besuchen den Mieterverein
- 17 Beitrittserklärung

### REPORTAGEN

- 6 Wilhelmsburg: Kahlschlag für die Gartenschau – ein Stadtteil wird aufgepeppt
- 10 Erfolg für die Mieterinitiative Dulsberg
- 24 Interview: Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs

### RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 27
- 13 Urteileiten zum Herausnehmen

### AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Kinderlärm ist zumutbar
- 20 Neuer Betriebskostenspiegel
- 21 Expertenrat zum Thema Balkon

### SERIEN

- 22 Wie würden Sie entscheiden: Nacktbaden erlaubt?
- 23 Historische Mietverträge (7)
- 25 Das Porträt: Walter Mahrt, Kämpfer für die Eisenbahnerwohnungen

### VERMISCHTES

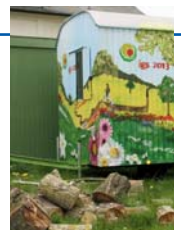
- 27 Gartentrampolin – an Kindersicherheit denken!
- 28 Latschen und Lernen: Rundgänge durch Hamburgs Geschichte
- 29 Bundesgerichtshof stoppt Abzockerfirma WIMMO
- 30 Buchtipp: Hamburg – erfolgreich in der globalisierten Welt

### DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel, Mieth-Witz, Impressum

### TITELBILD

Wilhelmsburg:  
Auf dem Gelände der Internationalen Gartenschau wurde kräftig geholt.  
Foto: stahlpress





# Grüßwort: 120 Jahre Mieterverein zu Hamburg



Unter Juristen gibt es ein geflügeltes Wort: Ein Blick ins Gesetz erleichtert die Rechtsfindung! Und in der Tat schadet es selten, sich bei der Lösung eines juristischen Problems zunächst einmal mit dem Gesetzestext vertraut zu machen. Allerdings genügt dessen Lektüre allein nicht, um eine juristische Frage verlässlich und rechtsicher zu beantworten. Für das Mietrecht gilt das ganz besonders, da es stark von aktuellen Rechtsprechungstendenzen geprägt ist. Selbst für versierte Juristen hält es daher viele Fallstricke bereit.

Umso verdienstvoller ist es, dass der Mieterverein zu Hamburg seinen Mitgliedern seit nunmehr 120 Jahren mit Rat und Tat zur Seite steht, wenn es darum geht, einen Pfad durch den Dschungel des deutschen Mietrechts zu finden: von der Mietminderung wegen Wohnungsmängeln über Nebenkostenabrechnung und Mieterhöhung bis hin zur Kündigung. Kompetente Beratung bei allen diesen Fragen ist auch

deswegen so wichtig, weil Sorgen und Probleme mit der Wohnung als privatem Rückzugsraum schnell einen besonders belastenden oder gar existenziellen Charakter annehmen können.

Daneben ist der Mieterverein aber auch ein wichtiger Ansprechpartner in Fragen des Wohnungsbaus in Hamburg. Besonders freue ich mich über das Engagement im Rahmen der Initiative „Arbeit und Klimaschutz“, die für einen besseren Wärmeschutz bei der Modernisierung und Sanierung des Hamburger Wohnraumbestands eintritt.

Ich gratuliere sehr herzlich zum 120. Geburtstag und freue mich auf eine weiterhin gute und konstruktive Zusammenarbeit!

**Ole von Beust**  
Erster Bürgermeister

## Herzlichen Glückwunsch!

Der Deutsche Mieterbund gratuliert dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. zu 120 Jahren erfolgreicher und engagierter Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Deutschland, insbesondere natürlich in Hamburg.

Die Arbeit des Mietervereins ist über all die Jahre wichtig und aktuell geblieben. Es gibt immer noch die „wunden Punkte“ – so schon das „Hamburger Fremdenblatt“ am 16. April 1890, „die nur durch ein festes Zusammenhalten der Miether den Grundeigentümern gegenüber geheilt werden können“. Zu den Punkten gehören damals wie

heute: überhöhte Mieten, hohe Wohnkosten, ungerechtfertigte Kündigungen, Wohnungsverkäufe, Wohnungsmängel und unzählige Alltagsprobleme. Bei all diesen Rechtsproblemen und Auseinandersetzungen informiert, berät und hilft der Mieterverein – und prozessiert notfalls. Trotz seiner 120 Jahre ist der Mieterverein zu Hamburg jung und quicklebendig geblieben, erfolgreich, wirtschaftlich selbstständig und politisch unabhängig. Die engagierte Rechtsberatung, die vielfältige Unterstützung von Mietergemeinschaften, die beispielhafte Öffentlichkeitsarbeit, die eigene Geschäftsstelle, die neue

Homepage, der Newsletter und nicht zuletzt annähernd 60.000 Mitglieder sprechen eine eindeutige Sprache.

Wir sind stolz auf „unsere“ Mieterverein zu Hamburg, der sich auch in Vorstand und Beirat des Mieterbundes sowie in der DMB Rechtsschutz-Versicherung seit Jahrzehnten engagiert.

**Dr. Franz-Georg Rips**  
Präsident des Deutschen Mieterbundes

**Lukas Siebenkotten**  
Direktor des Deutschen Mieterbundes

## Damals wie heute im Einsatz für die Mieter

(pa) Am Vortag des Mieterverein-Geburtstages fand am 14. April 2010 eine Pressekonferenz statt. Diese stand unter dem Motto „120 Jahre erfolgreiche Arbeit des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r.V. – Dokumentation von 16 aktuellen Fällen aus der Beratungspraxis“.

Im Bericht des „Hamburger Fremdenblattes“ vom 16.04.1890 hieß es in Zitate aus der Gründungsversammlung des Vereins am Vortage (s. auch Editorial, S. 3), „... es wurde u.a. der zahlreichen und oft sehr kostspieligen Prozesse gedacht, wo es sich um wirklich unbewohnbare Räume u. dergl. mehr handelte ... (und wo Vermieter, Anm. d. Red.) alle Unkosten für bauliche und decorative Reparaturen auf das Conto

der Miether gesetzt wissen wollen.“ Dazu Vereinsvorsitzender Dr. Eckard Pahlke: „Das hat heute noch Aktualität, wie die hier vorgelegten Fälle zeigen. Viele sind strafrechtlich relevant. Leider ist den Vermietern bzw. Verwaltungen der Vorsatz schwer nachzuweisen. Mit Sorge stellen wir immer wieder fest, dass es neben den kritischen und mutigen Mietern viele Nachbarn gibt, die alles unterschreiben und sich dadurch selbst, aber auch alle anderen Mieter – z.B. wegen des Anstiegs der Mietspiegelmieten – schädigen.“

Eine Dokumentation von teils skandalösen Fällen stellte dieses unter Beweis. Es ging um Versuche, Mieter mit fehlerhaften Mieterhöhungen zu übervorteilen und mit Kündigungen unter Druck zu setzen. Eine

Mieterin aus Wilhelmsburg sollte fast 1.500 Euro für Warmwasser zahlen – der Mieterverein konnte einen Ablesefehler nachweisen. Fälle von Vermietung menschenwürdiger Behausungen zu Wuchermieten und überhöhten Mietvertragsflächen wurden dargelegt, die Einleitung eines Musterprozesses gegen das BGH-Urteil angekündigt, nach dem Vermieter bei der Wohnfläche bis zu zehn Prozent „schummeln“ könnten.

Dr. Pahlke: „Trotz seiner 120 Jahre ist der Mieterverein zu Hamburg jung, dynamisch und auch erfolgreich, wenn es darum geht, die Rechte seiner Mitglieder zu wahren, aber auch mit politischem Druck die Interessen der Hamburgischen Mieterschaft für Mietpreisbegrenzung und mehr Wohnraum durchzusetzen.“ ■



## Wichtige „Erstberatung“ für Schüler

(vs) **Regelmäßig lädt der Mieterverein zu Hamburg Schulklassen ein, um über das Thema Wohnen und Mieten zu informieren. Ende April waren Auszubildende der Pharmazie, Agrarwirtschaft und Chemie von der Gewerbeschule Billwerder Billdeich im Rahmen ihres Politik-Unterrichts zu Gast.**

Als Dr. Eckard Pahlke die bis auf eine Ausnahme aus Schülerinnen bestehende Klasse der Gewerbeschule Billwerder Billdeich erblickt, schießt dem Vorsitzenden des Mietervereins ein Spruch seines ehemaligen Chefs durch den Kopf. Der hatte einst gesagt: „Ich arbeite lieber mit jungen Damen als mit älteren Herren zusammen.“ Doch im Verlauf ihres Besuchs beeindruckt die in der Mehrzahl 18 bis 22 Jahre alten Schülerinnen nicht nur durch ihre attraktive Erscheinung, sondern auch mit intelligenten Wortbeiträgen.

Nach der Begrüßung der Klasse kommt Pahlke schnell zur Sache und erklärt, warum die 69 Euro Jahresbeitrag gut angelegtes Geld sind: „Wer mit seinem Mietproblem zu einem Anwalt geht, muss in der Regel für die Erstberatung um 200 Euro bezahlen.“ Dass er dafür auch einen guten Rat bekomme, sei keinesfalls sicher, betont der Doktor der Rechtswissenschaften: „Oft gerät man an jemanden, der sich im Arbeits- oder Familienrecht auskennt, aber nicht in der Sache.“ Mitgliedern im Mieterverein stünden dagegen Experten in 22 Außenstellen mit Rat und Tat zur Seite. Allgemeines Nicken. Das Argument überzeugt die rund 20 jungen Leute, von denen drei in einer eigenen Wohnung leben.

Als der in den Medien häufig präsente Chef des Mietervereins von seinen Auftritten bei den TV-Talkern Kerner und Lanz („da war ich jeweils dreimal“) erzählt, kann er weiter punkten. Auch treffe man dort „interessante Leute wie Will Smith und Oliver Pocher“. Nun ist die Resonanz unterschiedlich. Bei der Erwähnung des US-Rappers sind leise „Ohs“ zu vernehmen, denen ein kollek-



Pharmazieschülerinnen zu Besuch beim Mieterverein. Fotos: stahlpress

tives Stöhnen beim Namen „Pocher“ folgt. Nun ja, wer den Mieterverein 36 Jahre leitet, muss nicht unbedingt wissen, ob ein Comedian bei der Jugend hoch im Kurs steht.

Weitere Themen sind: Falsche Betriebskostenabrechnungen, Angst der Mieter vor Vermietern, das Zustandekommen des Mietenspiegels, Probleme bei der Tierhaltung und die üblen Geschäfte, die ein Hamburger CDU-Politiker mit der Vermietung von Wohnraum an Hartz-IV-Empfänger macht. Dr. Pahlke bemüht sich, keinen Frontalunterricht zu geben und bezieht den Besuch mit Fragen ein: „Sie haben Probleme mit einem Nachbarn, der ständig Lärm macht. Was tun?“ Eine Schülerin meldet sich: „Zuerst miteinander sprechen.“ Das findet der Mieterschützer „genau richtig“. Das Rufen der Polizei sei höchstens die ultima ratio.

Als Pahlke erzählt, dass er in einer Eigentumswohnung lebt, reagiert der Besuch mit Staunen: „Kein Vermieter in Hamburg will mich haben. Wenn einer den Namen Pahlke hört, ist Schluss.“ Bei den Schülerinnen

ist das Wissen des Experten dafür umso mehr gefragt. Sie erfahren, dass Fußboden-Sanierungen Sache des Vermieters sind, der Mieterverein bei Streit um Schimmel in Wohnungen Baufachleute mit Gutachtertätigkeiten beauftragt, Kinderzimmer und Türrahmen lieber nicht rot gestrichen werden sollten und vor dem Einbau einer neuen Küche unbedingt Rücksprache mit dem Vermieter zu halten ist: „Sonst müssen Sie die beim Auszug wieder entfernen, wenn er das verlangt.“

Nach anderthalb Stunden waren nicht nur die Schülerinnen von der ungewöhnlichen Unterrichtseinheit „sehr angetan“, sondern auch deren Politik-Lehrerin Dorothee Pagenstecher: „Das war für die Schüler interessant, zumal viele Eltern Probleme mit ihren Mietverträgen haben.“ Wenn sie dürfe, sagt die sympathische Lehrerin, würde sie mit einer anderen Klasse gerne bald wieder kommen. Der Chef des Mietervereins muss nicht lange überlegen: „Wir freuen uns auf den nächsten Besuch.“ ■





## Kahlschlag für die Gartenschau

Von Volker Stahl

**Gartenschau, Bauausstellung, Wohnungsbau und -sanierungen: Das ehemalige Hamburger Arbeiterviertel Wilhelmsburg wird aufgepeppt. Dass für die Neugestaltung des Stadtteils Tausende Bäume gefällt wurden, bringt Anwohner und Umweltschützer allerdings auf die Barrikaden.**

Ex-Bundeskanzler Helmut Kohl versprach einst „blühende Landschaften“. An diese Formulierung dürften sich die Bewohner des ehemaligen Hamburger Arbeiterstadtteils Wilhelmsburg erinnern haben, als die Macher der 2013 stattfindenden Internationalen Gartenschau (igs) das Entstehen einer „grünen Oase im Herzen der Stadt“ verkündeten. Die Mammut-Veranstaltung ist neben der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der von der Stadt angeschobenen Wohnungssanierung eine von mehreren Maßnahmen zur Aufwertung der Elbinsel.

Eine grüne Oase im Großstadtschun- gel ist das ehemalige Arbeiterviertel Wilhelmsburg eigentlich schon heute. Europas größte Flussinsel ist nicht nur Hamburgs brückenreicher Stadtteil, sondern bietet mit seinen Naturschutzgebieten, Wiesen, Fleeten, Kanälen und seinem Elbstrand eine einzigartige Kombination aus Natur und Stadtnähe. Doch wo zurzeit marode

Holzbrücken, alte Bäume und verwunschene Pfade Naherholungssuchende locken, wird im Sommer 2013 zur igs auf mehreren tausend Quadratmetern ein großes Blumenmeer erblühen, durch das sich ein fünf Meter breiter, von LCD-Laternen beleuchteter Asphaltweg schlängelt.

Die Internationale Gartenschau passt perfekt in das Hamburger Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“, dessen zentraler Punkt der „Sprung über die Elbe“ ist. Die citynahen Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sollen mit ihrer Wasserlage zu „attraktiven Vierteln zum Wohnen und Arbeiten“ entwickelt werden. Wichtigster Motor neben der Gartenschau ist die IBA. „Sie wird Wilhelmsburg mit einer Mitte versehen und architektonisch und ökologisch aufsehenerregende Bauprojekte in den Süden Hamburgs bringen“, heißt es in dem Senatspapier.

Während einige IBA-Projekte bereits realisiert oder in Arbeit sind (siehe Kästen), ist von der bunten Blumenpracht der igs noch nichts zu sehen. Aber am Westeingang des Ausstellungsgeländes an der Mengestraße wird schon kräftig gebaggert und gebuddelt. Dort befindet sich die ehemalige Kapelle der evangelischen Kirche. Der im neugotischen Stil errichtete und unter Denkmalschutz stehende Backsteinbau soll als Mittelpunkt des 1962 entwickelten Friedhofs ein „Ort des Friedens“ werden. „Einige Grabsteine mussten für die Gartenschau versetzt werden“, erklärt

igs-Sprecherin Ina Heidemann auf dem Rundgang, „der Rest wird aber am alten Standort verleben.“ Den 3.000 Quadratmeter großen ehemaligen Totenacker wollen die Ausstellungsmacher als „Impulsgeber für die Verwurzelung und Integration der Wilhelmsburger Neubürger“ erhalten.

Zur igs werden die Friedhofsgärtner dort ihre Arbeiten präsentieren. Die Darstellung der Bestattungskultur im Rahmen des Projektes „Welt der Religionen“ hat auf Gartenschauen Tradition. Zudem wird jede Weltreligion ihren eigenen Garten gestalten: Juden erinnern an die Wanderung durch die Wüste und den Einzug in das gelobte Land Kanaan. Die Muslime spielen mit dem Wasser als rituellem Bestandteil ihrer Gebete und Ornament ihrer Bau- und Gartenkunst. Christen führen die Besucher über die Geburt und den Tod zur Auferstehung. Hinduisten pflanzen heilige Belbäume. Buddhisten laden in Räume der Stille für gemeinsame Meditation ein.

Im Mittelpunkt der von April bis Oktober 2013 stattfindenden igs steht das Motto „In 80 Gärten um die Welt“. Auf dem 100 Hektar großen Gelände werden unterschiedlich gestaltete Gärten in sieben „Erlebnisswelten“ aktuelle Themen aus allen Erdteilen aufgreifen. Auf dem 6,5 Kilometer langen Rundgang wird den Besuchern einiges geboten: Ein Asien-Garten zeigt, wie die Perlenzucht in Hongkong funktioniert. Kleingartenkolonisten präsentieren das





Wilhelmsburg heute: Die idyllischen Plätze auf dem Areal der igs (linke Seite) kennen bisher nur wenige Eingeweihte. Inzwischen sind bereits mehr als 700 Bäume gefällt (oben und links). Die Wilhelmsburger Reichsstraße (oben rechts) zerteilt den Stadtteil bisher und soll verlegt werden. Die SAGA Wohnungen in der Weimarer Straße werden saniert (rechts). Schon heute ist Wilhelmsburg ein lebendiger Stadtteil (unten).  
Fotos: stahlpress (4)



Leben in der Laube. Wellness-Fans können sich über die Heilwirkung von Gurkenmasken und Fangopackungen informieren. Mini-Geysire simulieren Naturgewalten mitten in Hamburg. Erdacht hat das Konzept der Landschaftsarchitekt Stephan Lenzen, der auch die Bundesgartenschau 2011 in Koblenz gestaltet.

Die 133 Millionen Euro teure igs unter Federführung der Freien und Hansestadt Hamburg soll aber kein Disneyland für Gartenfreaks werden, sondern ein „Projekt für die Zukunft“. Ziel sei es, sagt igs-Chef Heiner Baumgarten, über das Jahr 2013 hinaus etwas Bleibendes zu schaffen. Ein

Beispiel ist die Nachnutzung der Blumenschauhallen als Hallenkomplex zusammen mit einem Hotel und einem Schwimmbad. Das größte Projekt anlässlich der igs ist die Verlagerung der stark befahrenen Wilhelmsburger Reichsstraße nach Westen auf die Bahnschienen. Die Durchgangsstraße zerschneidet heute nicht nur den Stadtteil in der Mitte, sondern auch das igs-Gelände. „Bald wird das Dauerrauschen des Verkehrs Vergangenheit sein“, sagt Ina Heidemann.

Auch der entstehende Park ist auf Dauer angelegt. „Es soll ein Park für das 21. Jahrhundert entstehen, der auch für andere Metropolen richtungsweisend ist“, sagt igs-

Chef Baumgarten. Doch zumindest in diesem Punkt bestehen erhebliche Zweifel, ob das der Fall ist. Grund: Obwohl Baumgarten noch im August 2008 „den schönen, alten Baumbestand“ als „ganz großes Plus für die igs“ bezeichnet und von bildprägenden Erlen entlang der das Gelände durchziehenden Wettern und Gräben geschwärmt hat, sollen zahlreiche der insgesamt 20.000 Bäume gefällt werden. Vergessen scheint auch das Versprechen der grünen Umweltsenatorin Anja Hajduk aus dem Herbst 2008: „Es wird nur behutsam in den gewachsenen Naturraum des Geländes eingegriffen.“

Im Februar wurde jedoch bekannt:







Foto: stahlpress



Visualisierungen der igs-Bauten: links der Haupteingang, rechts oben ein Blick in das Schwimmbad, rechts unten die Hotellobby. Alle Bilder: igs

Mehrere tausend Bäume werden abgeholzt, 700 sind bereits gefällt worden. Anwohner, Umweltverbände und Medien reagierten entsetzt, als das Ausmaß des Baummassakers bekannt wurde. „Eine Internationale Gartenschau, deren Markenzeichen Kahlschlag ist, darf es nicht geben“, wettet Marianne Groß vom Einwohnerverein Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg und fragt: „Ist dieser Kahlschlag wirklich nötig? Wir haben den Eindruck, dass hier Landschaft neu erfunden werden soll, statt mit dem Bestand zu planen.“ Pikant ist die Schlagzeile in der Hamburger Morgenpost: „Umweltschützer holzt 3.000 Bäume ab.“ Hintergrund: igs-Chef Heiner Baumgarten ist auch Vorsitzender des BUND in Niedersachsen. Von seinen Hamburger Naturschutz-Kollegen musste er sich anhören, nach „Gutsherrenart und ohne Rücksicht auf die wertvolle Natur in Wilhelmsburg“ geplant und geholzt zu haben.

Kritik kam auch von der Opposition im Rathaus. „Wo früher ansprechende Landschaft und von Osterglocken bewachsene Wiesen lagen, gähnt heute eine Schlammwüste“, ätzte Dr. Joachim Bischoff, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Fraktion DIE LINKE.

Auf eine Anfrage der Partei zu einem Ausgleichsmaßnahmekonzept für die zu bebauenden Flächen durch IBA und igs antwortete der Senat zerknirscht: „Weiterhin sind diese Vorhaben (Umsetzung IBA und igs) mit Eingriffen in Natur und Landschaft ..., der Entfernung von geschützten Bäumen (Baumschutzverordnung) der Beeinträchti-

gung von geschützten Arten (Bundesnaturschutzgesetz) und von gesetzlich geschützten Biotopen (Hamburger Naturschutzgesetz) verbunden.“ Dazu Bischoff: „Wenn eine Gartenausstellung auf einer Kette von Verstößen gegen die Naturschutzrechte basiert, löst dies zu Recht tiefste Empörung bei der Bevölkerung aus.“

Doch die Sorge um die Natur ist nicht die einzige, die die 50.000 Bewohner auf der Elbinsel umtreibt. Viele befürchten, dass Wilhelmsburg zum Trendviertel wie die Schanze wird – mit negativen Folgen wie steigende Mieten und der Vertreibung der Alteingesessenen. Derweil pumpen die Stadt und private Investoren viel Geld in den Stadtteil. Im Rahmen der IBA werden auch neue Wohnungen errichtet. Ein Beispiel ist das Projekt „Open House“. Im Reiherstiegviertel werden auf 5.000 Quadratmetern 44 Eigentumswohnungen gebaut – Passiv-Häuser mit einer Photovoltaikanlage. Mit den „Neuen Hamburger Terrassen“ entstehen für 20 Millionen Euro weitere 110 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe des igs-Geländes. Zuerst wird ein Mehrfamilienhaus mit 57 Mietwohnungen gebaut, die teilweise öffentlich gefördert werden und so auch Bewohnern mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen. 2011 folgt der erste Spatenstich für Stadthäuser von Baugemeinschaften. An das neu entstehende Quartier grenzt das alte Wasserwerk an, in das ein gastronomischer Betrieb einziehen wird.

Und das städtische Wohnungsunternehmen SAGA/GWG investiert 78 Millionen Euro in die Modernisierung des

Quartiers zwischen Veringstraße und Weimarer Straße. „Wilhelmsburg erlebt einen spürbaren positiven Imagewandel“, betont SAGA-Sprecher Mario Spitzmüller, „allein in unseren Wohnungen auf der Veddel und im Reiherstiegviertel leben schon mehr als 500 Hamburger Studenten, deren Wohnraum speziell gefördert wurde.“ SAGA/GWG vermieten in Wilhelmsburg und im Nachbarstadtteil Veddel 9.200 Wohnungen. „Das ist jede zweite Wohnung auf der Elbinsel“, so Spitzmüller. Durchschnittsmiete: rund fünf Euro netto.

Doch nicht alle Wohnungen sind so günstig wie die 178 Euro billigen Studentenbuden der SAGA. Im szenigen Reiherstiegviertel betreibt Bülent Boz seinen Textilhandel. Der Geschäftsmann beklagt, dass die Mieten zuletzt „explodiert sind“. Die Zahlen geben ihm recht: Der Quadratmeterpreis für neu vermietete Altbauwohnungen auf dem freien Markt stieg von 5,50 auf 7,30 Euro. Die Alteingesessenen, meist Migranten, könnten sich den Stadtteil bald nicht mehr leisten, meint Boz: „Viele leben hier am Existenzminimum oder sind arbeitslos.“ Alle hoffen auf das Jahr 2013, in dem die igs vier Millionen Besucher in das ehemalige Schmuttelviertel locken soll. Auch Sengül Bulut, die ihren Laden „Kaffee Liebe“ vor zwei Jahren eröffnet hat, hofft auf neue Kundschaft: Zugezogene, Studenten, Künstler, Junglehrerinnen, denn: Alteingesessene schauen fast nie auf einen Milchkafee bei ihr vorbei – trotz der moderaten Preise: „Die wollen lieber unter sich bleiben und betrachten die Neuen noch mit Skepsis.“ ■



# IBA-Projekte: Drei Beispiele

## Vom Kriegsklotz zum Energiebunker

(vs) Jeder Fußballfan kennt den Flakbunker auf dem Heiligengeistfeld am Rande des Millerntor-Stadions, der Spielstätte des FC St. Pauli. Kaum ein Hamburger weiß dagegen, dass auch ein baugleicher Betongigant an der Neuhöfer Straße in Wilhelmsburg allen Sprengversuchen nach dem Zweiten Weltkrieg standgehalten hat. Seitdem dümpelt der 1943 erbaute Stahlbetonbunker ungenutzt vor sich hin. Im Rahmen des von der IBA verkündeten Ausbaus Wilhelmsburgs zur „umweltgerechten Metropole“ soll das Mahnmahl nun zu einem „Energiebunker“

umgestaltet werden, der die Nachbarschaft mit Strom und Wärme versorgt. In naher Zukunft könnte er mit 3.500 Quadratmetern Sonnenkollektoren-Fläche und Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis von Biomasse und einem Blockheizkraftwerk das nahe „Weltquartier“ mit Energie versorgen. Außerdem wird der Bunker für den Publikumsverkehr geöffnet. Geplant sind ein Café in 30 Meter Höhe und die Sanierung des verschachtelten, 48.000 Kubikmeter großen Innenraums, der zu einer Ausstellungsfläche umgebaut werden soll.



Foto: stahlpress



Foto: IBA

## Deponie Georgswerder wird regenerativer Energieberg

(vs) Einen Steinwurf von der A 1 entfernt sticht ein von Windkraftträdern gesäumter, 40 Meter hoher Hügel ins Auge. Dabei handelt es sich nicht um

einen nach der letzten Eiszeit entstandenen Berg, sondern um die 1979 stillgelegte Mülldeponie Georgswerder. Die aus Haus-, Industrie- und Sondermüll geformte Erhebung bietet eine außergewöhnliche Rundumsicht mit Blick auf die Harburger Berge, die Türme der fünf Hamburger Hauptkirchen und die Kräne im Hafen. Jetzt soll die ehemalige Müllkippe eine Attraktion werden – ein „Energieberg mit besten Aussichten“. Konkret: Mit Windkraftanlagen, Biogas und Photovoltaik soll der mit Dioxin verseuchte Deponiehügel künftig 2.000 Haushalte der Hamburger Elbinseln mit Energie versorgen. „Außerdem soll die Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden“, sagt IBA-Sprecher Stefan Nowicki. Geplant ist ein Parcours mit einer Promenade, die den Gipfel umrundet und nachts in weißem Licht erstahlt!



Foto: IBA



Foto: IBA



Foto: stahlpress

## IBA-Dock zieht Besucher aufs Wasser

(vs) Das IBA-Dock im Muggenburger Zollhafen fungiert nicht nur als Zentrale der Internationalen Bauausstellung, sondern ist auch ein Teil ihrer selbst. Europas größtes schwimmendes Ausstellungsgebäude ist in Sachen Klimaschutz spitze und damit ein geeignetes Vorzeigobjekt für das Bauen in der Zukunft. Das mit einer Solaranlage ausgestattete und perfekt gedämmte Container-Ensemble wird ausschließlich durch Sonnenlicht und Elbwasser beheizt, gekühlt und mit Strom versorgt. Solarkollektoren auf dem Dach liefern warmes Wasser, die Photovoltaikanlage sorgt

für den Strom. „Im Winter wärmt das Elbwasser das Gebäude, im Sommer sorgt es für Kühlung“, erklärt IBA-Sprecher

Stefan Nowicki das auf einem 43 mal 25 Meter großen Betonplatten-Hohlkammer-Ponton schwimmende Öko-Wunder, das auch dem Klimawandel mit stark wechselnden Wasserständen Rechnung trägt: „Das Dock passt sich den Gezeiten an und bewegt sich mit ihnen auf und ab.“ Maximaler Tidenhub: 7,50 Meter! Besucher sind auf dem 1.640 Quadratmeter großen Treffpunkt willkommen: Es dient ab sofort als Anlauf- und Auskunftsstelle für alle Interessierten.



Foto: stahlpress

IBA-Dock, Am Zollhafen 12,  
20539 Hamburg,  
Internet: [www.iba-hamburg](http://www.iba-hamburg)





Links: Mieter in der Schlettstadter Straße lassen sich nicht durch Aufwertung verdrängen.

Oben: Historische Rotklinkerfassaden bleiben trotz Wärmedämmung erhalten.

Fotos: Kreuzer

## Erfolg für die Mieterinitiative Dulsberg

Von Rainer Kreuzer

**Die historischen Laubenganghäuser in der Schlettstadter Straße 3 bis 5 werden seit Mitte Mai wärmeisoliert und instandgesetzt. Doch die saftige Mieterhöhung, die die Frank Siedlungsbaugesellschaft damit begründet hatte, konnten die Bewohner mit Hilfe des Mietervereins zu Hamburg deutlich abmildern. Die denkmalgeschützten Klinkerfassaden bleiben erhalten.**

Am Anfang des Jahres hatte die Frank Siedlungsbaugesellschaft die 96 Mietparteien in der Schlettstadter Straße 3 bis 5 am Dulsberg in helle Aufruhr versetzt. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen sollten die Netto-Kaltmieten für alle Mieter ab April 2011 um 1,26 Euro erhöht werden. Mieter, die von Hartz IV leben, fürchteten um den Erhalt ihrer Bleibe. Obwohl der Dulsberg schon längst zu den ärmsten Stadtteilen Hamburgs zählt, drohte sogar hier eine Verdrängung der Ärmsten durch eine Aufwertung ihrer Wohnungen. Die Reaktion darauf ließ nicht lange auf sich warten: die bedrängten Mieterinnen und Mieter schlossen sich zur Mieterinitiative Dulsberg zusammen und wehrten sich gegen die drohende Vertreibung.

Willi Lehmpfuhl vom Mieterverein zu Hamburg unterstützte die Mieterinitiative bei ihren Verhandlungen mit der Vermietungsgesellschaft. „Der größte Erfolg ist, dass wir eine Mietobergrenze erreicht haben“, resümiert Lehmpfuhl. Unabhängig von der gegenwärtigen Miethöhe sollen die Netto-Kaltmieten ab April 2011 für alle Mietparteien einheitlich auf 7,20 Euro pro Quadratmeter angehoben werden, ab April 2013 auf 7,65 Euro. Das ist deutlich weni-

ger als zunächst angekündigt wurde. Für die meisten Mieter bleibt damit auch die Mietobergrenze von 296,50 Euro für einen Einpersonenhaushalt beim Arbeitslosengeld II gewahrt, schließlich sind die meisten Wohnungen kaum größer als 40 Quadratmeter. Für Hartz-IV-Empfänger, die mit größeren Wohnungen über das Limit geraten sollten, hat die Siedlungsbaugesellschaft bereits ein preisliches Entgegenkommen angekündigt. Während der Bauarbeiten, die bis Ende des Jahres andauern sollen, wird den Bewohnern eine Mietminderung von 20 Prozent gewährt. Durch die Wärmedämmung der Außenfassaden und des Daches erwartet die Siedlungsbaugesellschaft sogar eine Halbierung des Heizenergieverbrauchs.

Unzufrieden sind einige Mieter, weil im Zuge der Modernisierung ihre Badezimmerfenster verschlossen und durch eine elektrische Lüftung ersetzt werden sollen. „Eigentlich wollten wir die Miete um 25 Prozent mindern, statt nur um 20“, kritisiert eine Mieterin, die namentlich nicht genannt werden wollte wie alle anderen Befragten. Die Angst, sich mit der eigenen Stimme an die Öffentlichkeit zu wenden, scheint bei den Bewohnern noch immer groß zu sein. Auch den von Lehmpfuhl verfassten Vereinbarungsentwurf für eine verbindliche Regelung zwischen Vermieter und den Mietern haben nur sieben Mietparteien von insgesamt 96 unterzeichnet. Zufrieden äußerten sich die meisten von ihnen über den geplanten Erhalt des architektonischen Stils der Häuser.

Bislang führten Wärmedämmungen an Rotklinkerhäusern in Hamburg meist zur Verschandelung der Fassaden, indem fantasios eine konturlose Dämmschicht auf die Fronten gekleistert und weiß angestrichen wurde. Diesen Fehler will die Frank Sied-

lungsbaugesellschaft am Dulsberg vermeiden, denn hier steht eine architektonische Perle aus dem Jahre 1928 auf dem Spiel. Die Mietshäuser mit den runden Balkonen, den langen Laubengängen und pittoresken Mietergärten sind Monumente aus der Ära Fritz Schumacher, der von 1909 bis 1933 als Baudirektor der Hansestadt Quartiere wie den Dulsberg, die Veddel oder die Jarrestadt maßgeblich gestaltet hat. Die Häuser in der Schlettstadterstraße sind vom Architekten Paul August Reimund Frank entworfen worden und bislang im Eigentum des gleichnamigen Unternehmens geblieben.

Erstmals in Hamburg wird nun vor die Wärmeisolierschicht an den Außenfassaden eine zusätzliche, zweite Klinkermauer aus Vollstein gebaut. An den Kosten von rund 2,7 Millionen Euro, die somit um rund die Hälfte höher sind als bei der üblichen Methode, beteiligt sich die Stadt und die Wohnungsbaukreditanstalt mit einem Zuschuss von rund 900.000 Euro. „Es liegt in unserer Verantwortung, den einzigartigen Charakter der Laubenganghäuser am Dulsberg zu bewahren, die Teil der spezifischen Hamburger Baukultur mit internationaler Bedeutung sind“, betont Oberbaudirektor Jörn Walter. Der Vermieter beabsichtigt nun, auch die benachbarten Häuserzeilen mit weiteren rund 550 Wohnungen instandzusetzen und zu isolieren. „Wann und wie ist noch unklar“, erklärt Clemens Thoma von der Frank Siedlungsbaugesellschaft. Ob dann wieder die denkmalgerechte Methode angewandt werden soll, ist noch nicht entschieden. „Das hängt auch davon ab, ob die Stadt Zuschüsse gewährt“, sagt Thoma. Zunächst einmal soll im kleinen Rahmen bewiesen werden, dass Wärmedämmung und Denkmalschutz kompatibel sein können. ■





## 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.

### ANSPRUCH AUF BESEITIGUNG DER WOHNUNGSMÄNGEL VERJÄHRT NICHT

Urteil vom 17. Februar 2010 – BGH VIII ZR 104/09

Eine gute Nachricht für Mieter, die ihren Vermieter zunächst gütlich zur Beseitigung von Mängeln bewegen wollen und nicht sofort den Anspruch auf Instandsetzung der Wohnung gerichtlich geltend machen: Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters während des gesamten Mietverhältnisses nicht verjähren kann.

Damit hat das Gericht einer Mieterin aus Düren Recht gegeben, die einen besseren Schallschutz in der über ihr liegenden, im Jahre 1990 ausgebauten Dachgeschosswohnung begehrte. Erstmals im Jahre

Es ist zu hoffen, dass viele Vermieter durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes angehalten werden, Wohnungsmängel auch im eigenen Interesse zügig zu beheben, weil mit einer Verjährung des Instandsetzungsanspruches des Mieters nicht zu rechnen ist.

### WOHNFLÄCHE: KEINE ZUSÄTZLICHE TOLERANZSCHWELLE BEI „CA.-ANGABEN“

Urteil vom 10. März 2010 – BGH VIII ZR 144/09

Ein Aachener Vermieter hatte im Mietvertrag die Wohnfläche mit „ca. 100 Quadratmeter“ angegeben. Weil die Wohnung tatsächlich nur 81 Quadratmeter groß war, hat das Landgericht Aachen die „ca.-Angabe“ zum Anlass genommen, die angegebene Wohnfläche um fünf Prozent auf 95 Quadratmeter zu reduzieren. Dies führte dazu, dass die an die Wohnflächendifferenz gekoppelte Herabsetzung der Miete, welche von der Mieterin begehrt wurde, nicht 19, sondern 14,74 Prozent betragen sollte.

Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat in Fortsetzung seiner bisherigen – die Mieter sehr benachteiligenden und mehr als bedenklich erscheinenden – Rechtsprechung entschieden, dass ein Mangel der Mietsache vorliegt, wenn die gemietete Wohnung tatsächlich zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben ist. Die „ca.-Angabe“ rechtfertigt keineswegs eine über die zehn Prozent gehende Toleranzschwelle um weitere fünf Prozent.

Mit dieser Entscheidung wird klargestellt, dass das Hinzufügen eines relativierenden Zusatzes „ca.“ im Mietvertrag durch den Vermieter nicht geeignet ist, eine zusätzliche Toleranzschwelle zu Gunsten des Vermieters zu rechtfertigen.

### MIETER VON SOZIALWOHNUNGEN MÜSSEN BEI UNWIRKSAMER SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL EINEN MIETZUSCHLAG ZAHLEN

Urteil vom 24. März 2010 – BGH VIII ZR 177/09

Der Bundesgerichtshof hat entschie-

den, dass Vermieter von Sozialwohnungen einen Zuschlag zur Miete fordern dürfen, wenn die Regelung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam ist und der Vermieter anstelle des Mieters renovieren muss. Ein Widerspruch zu der bisherigen Rechtsprechung des Gerichts zum frei finanzierten Wohnraum sahen die Karlsruher Richter nicht. Denn bei der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau handelt es sich um die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen, wie z. B. Fremd-, Eigenkapital- und Bewirtschaftungskosten, erforderlich ist. Bei frei finanzierten Wohnungen gilt die Kostenmiete nicht, weil Mieter und Vermieter in Anlehnung an den Wohnungsmarkt die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben frei vereinbaren können.

Daraus folgt, dass Mieter im sozialen Wohnungsbau mit Mieterhöhungen von jährlich bis zu 9,41 Euro pro Quadratmeter rechnen müssen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Es wird somit in jedem Einzelfall zu prüfen sein, ob es für die betroffenen Mieter vorteilhaft ist, sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel zu berufen, um den kostenaufwendigen Schönheitsreparaturen zu entgehen.

Nicht uninteressant dürfte diese Entscheidung für Mieter sein, die in Sozialwohnungen wohnen und Hilfe zum Lebensunterhalt bekommen oder Hartz-IV-Empfänger sind. Sollten deren Mietverträge eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthalten, dann könnte dieser Personenkreis die sich daraus ergebenden Mieterhöhungen möglicherweise an die Transferleistungsträger gefahrlos weiterleiten.

### WASSERVERSORGUNGSGEWERBEN MUSS UNWIRTSCHAFTLICH TEUEREN WASSERZÄHLER AUSTAUSCHEN

Urteil vom 21. April 2010 – BGH VIII ZR 97/09

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Versorgungsunternehmen im Kundeninteresse gezwungen werden kann, überdimensionierte Wasserzähler auszutauschen, wenn sich der technische Standard wesentlich ändert und die Kunden ein wirtschaftliches Interesse am Austausch der Wasserzähler haben. Diese Verpflichtung leitet das höchste Gericht aus Schutz- und Rücksichtnahmepflichten eines Wasserversorgungsvertrages ab.

In dem entschiedenen Fall hat eine Leipziger Eigentümergemeinschaft von dem Wasserversorgungsunternehmen verlangt, dass überdimensionierte Wasserzähler mit einem „Nenndurchfluss“ von 6 m<sup>3</sup>/Std. gegen kleinere mit einer Größe von 2,5 m<sup>3</sup>/Std. ausgetauscht werden sollten. Dadurch hätten die Kosten pro Wohnung um ca. 100 Euro im Jahr reduziert werden können. Nachdem die Eigentümergemeinschaft vor



Ich will das Problem sofort beheben, weil ich auf eine Verjährung nicht hoffen darf.

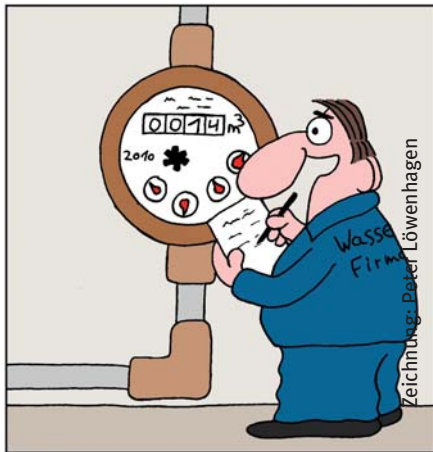
2002 hat die Mieterin den Anspruch geltend gemacht. Nach einem Mieterwechsel in der Dachgeschosswohnung ihr Anliegen jedoch nicht weiterverfolgt. Erst im Jahre 2006 bestand sie wieder auf die Beseitigung des ungenügenden Schallschutzes.

Der BGH hat zu Recht entschieden, dass der Anspruch des Mieters auf Beseitigung der Wohnungsmängel eine gesetzliche Dauerverpflichtung des Vermieters ist. Diese Verpflichtung kann folgerichtig deshalb während der Mietzeit nicht verjähren, weil sie innerhalb dieses Zeitraumes ständig neu entsteht.



dem Amtsgericht zunächst obsiegen konnte, hat das Landgericht Leipzig dem Wasserversorgungsunternehmen mit Hinweis auf einen Ermessungsspielraum Recht gegeben. Demgegenüber hat der Bundesgerichtshof richtig festgestellt, dass der Wasserversorger eine Ermessensentscheidung zu treffen hat, ob ein Austausch des Wasserzählers unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik im Interesse des Kunden – hier Kostenersparnis – vorzunehmen ist.

Diese Grundsätze sind nicht nur auf Wohnungseigentümer, sondern auch auf viele Mieter anwendbar, welche mit den örtlichen Wasserversorgungsunternehmen direkt Wasserlieferungsverträge geschlossen haben.



Ob Verbrauch oder nicht, der Zähler allein brint schon Geld.

Der Bundesgerichtshof hat die Sache zur erneuten Entscheidung an das Leipziger Landgericht zurückwiesen. Es bleibt zu hoffen, dass das Landgericht sich nicht durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen erneut aufs „Glatteis“ führen lässt und diesmal richtig, also zu Gunsten der Wasserverbraucher, entscheidet.

**NACHZAHLUNG NUR DURCH DEN MIETER, DER DIE ABRECHNUNG ERHÄLT**

Urteil vom 28. April 2010 – BGH VIII ZR 263/09

Ein Ehepaar aus Berlin-Pankow meinte, eine Betriebskostennachzahlung nicht leisten zu müssen, weil die Abrechnung des Vermieters nur an einen der Ehepartner gerichtet war, obwohl beide Ehepartner Mieter der Wohnung waren.

Nachdem das Amtsgericht und Landgericht Berlin unterschiedlich geurteilt haben, mochte sich der Bundesgerichtshof der Rechtsauffassung der Mieter nicht anschließen. Demnach ist der Vermieter nicht daran gehindert, die Betriebskostenabrechnung nur an einen der Mieter zu senden und im Falle der Nachzahlung nur von diesem den Ausgleich des Saldos zu verlangen. Mieten nämlich mehrere Personen, z.B. Ehepartner, eine Wohnung gemeinsam an, so haften Sie grundsätzlich

als Gesamtschuldner.

Der Vermieter kann somit nach seinem Belieben jeden der Vertragspartner ganz oder teilweise in Anspruch nehmen. Die Übermittlung der Abrechnung

nur an einen der Mieter diene nur dazu – so die Karlsruher Richter –, die Fälligkeit der Abrechnung herbeizuführen. Daraus folgt aber, dass nur derjenige Ehepartner die Nachzahlung leisten muss, an den die Abrechnung gerichtet war und der sie auch erhalten hat. Daraus folgt, dass der Vermieter bei einer Mehrheit von Mietern in den seltensten Fällen – meistens durch ein Versehen – Nachzahlungsansprüche nur an einen von mehreren Mietern richten wird, weil er dadurch auf eine mögliche Inanspruchnahme aller Vertragspartner verzichten würde. Aus diesem Grunde ist die Entscheidung richtig und nachvollziehbar, weil einerseits die Mieter nicht benachteiligt und andererseits die Abrechnungsmodalitäten erleichtert würden.

**Wichtig:** Das Urteil kann auf keinen Fall auf andere Vermieterklärungen in einem Wohnraumietverhältnis übertragen werden. Insbesondere Mieterhöhungen, Kündigungen oder Modernisierungsankündigungen müssen an alle Mietparteien unabhängig davon gerichtet werden, ob es sich hier z.B. um Ehepartner handelt oder nicht. Sollte dies nicht der Fall sein, dann sind diese Vermieterklärungen ohne rechtliche Bedeutung.

**RECHTE DER GASVERBRAUCHER GESTÄRKT**

Urteile vom 24. März 2010 – BGH VIII ZR 178/08 und VIII ZR 304/08

In mehreren Fällen hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Preisanpassungsklauseln in Erdgas-Kundenverträgen, in denen der Erdgaspreis allein an die Entwicklung des Preises für Heizöl gekoppelt ist, die Kunden unangemessen benachteiligen und deshalb nicht Grundlage für eine Preisanpassung sein können. Die Bundesrichter haben zwar ein berechtigtes Interesse der Gaslieferanten anerkannt, Kostensteigerung während der Vertragslaufzeit an die Gaskunden weiterzugeben. Eine unangemessene Benachteiligung der Gaskunden wird aber dann angenommen, wenn die Preisanpassungsklausel den Gaslieferanten die Möglichkeit einräumt, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerung hinaus einen weiteren Gewinn zu erzielen. Dies ist immer dann anzunehmen, wenn lediglich der Preis für Heizöl die ausschließliche Variable bei der Anpassung des Gaspreises ist. Denn dadurch können die Gaspreise unabhängig davon steigen, ob andere Faktoren,

die eine Senkung der Preise rechtfertigen würden, außer Acht gelassen werden.

Mit dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof der starren Bindung der Gaspreise an den Ölpreis eine Absage erteilt. Abzuwarten bleibt jedoch, ob dies dazu führt, dass ein größerer Wettbewerb unter den Gaslieferanten entsteht und dieser zu niedrigen Marktpreisen für die Gaskunden führen wird. Auf jeden Fall haben die Karlsruher Richter erreicht, dass für die Bewohner von fast 50 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, die mit Erdgas beheizt werden, mehr Transparenz bei der Preiskalkulation geschaffen wird.

**KEIN „SERVICE-ENTGELT“ BEI ERFOLGSLOSER WOHNUNGSVERMITTLUNG**

Urteil vom 15. April 2010 – BGH III ZR 153/09

Die Hamburger „Wimmo GmbH“ warb in Wohnungsanzeigen mit preisgünstigen Mietwohnungen in bevorzugten Lagen. Die Wohnungssuchenden wurden in die Geschäftsräume der Firma gelockt und mussten bis zu 189 Euro „Service-Entgelt“ zahlen, um Listen für angebotene provisionsfreie und günstige Wohnungen zu erhalten. Diese Listen enthielten jedoch zum Teil keine aktuell zur Verfügung freistehenden Wohnungen; unter anderem wurden sogar Sozialwohnungen angeboten.

Die geschädigten Wohnungssuchenden hatten mit ihrer Klage auf Rückzahlung des „Service-Entgeltes“ vor dem Amtsgericht Hamburg keinen Erfolg. Erst das Landgericht Hamburg hat in dem Geschäftsgebaren der beklagten Firma einen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz gesehen und der Klage stattgegeben. Das Urteil wurde nunmehr auch von dem Bundesgerichtshof bestätigt. Die Karlsruher Richter führten unter anderem aus, dass nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz neben einem stets erfolgsabhängigen Entgelt für die Vermittlung einer Wohnung keine weitere Vergütung, insbesondere keine Schreib- und Einschreibgebühren oder Auslagenersatzungen angenommen werden dürfen. Aus diesem Grunde ist ein vom späteren Mietvertragsabschluss unabhängiges „Service-Entgelt“ für die Überlassung von Wohnungslisten unzulässig.

Die Entscheidung stärkt den Schutz der Wohnungssuchenden, insbesondere in den unter angespannten Wohnungsmarkt leidenden Metropolregionen. Möge sie dazu führen, dass dubiosen Wohnungsvermittlungsfirmen, die mit trickreichen Rechtskonstruktionen und einfallsreichen Wortschöpfungen das Wohnungsvermittlungsgesetz umgehen und die Wohnungssuchenden schädigen wollen, das Handwerk gelegt wird. (Siehe Bericht S. 29) ■



# 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.

Wenn auch die meisten über den MIE-TERVEREIN ZU HAMBURG geführten Gerichtsverfahren zu Gunsten der Mieter ausgehen, müssen wir ab und an auch eine Schlappe einstecken, wie die Urteile **1** und **2** zeigen. Im Urteil **1** muss eine Mieterin ihren Aluminiumrahmen mit Insektennetz auf ihrem Balkon entfernen, weil diese Konstruktion das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes störe, meinten die Richter. Auf die Verhinderung ihrer Allergien könne sie sich ebenso wenig berufen wie auf Markisen auf nachbarlichen Balkonen. Im Urteil **2** muss eine Mieterin jährliche neue Kabelgebühren von fast 100 Euro im Rahmen der Betriebskosten zahlen, obwohl sie die Ergänzung der bisherigen Programme „als Luxus“ nicht wollte. Diese Programmweiterung liege im allgemeinen Interesse der großen Mehrheit der Mieter. Die Beklagte müsse sich dem Zeitwandel beugen und die Kabel-

gebühren zahlen, da sie die Möglichkeit der erweiterten Programmnutzung habe.

Im Urteil **3** geht es wieder einmal um Schimmel in der Wohnung. Eine Minderung wegen des Schimmelbefalls wollte die Vermieterin nicht hinnehmen. Die Mieterin konnte aber mit einem gerichtlichen Gutachten nachweisen, dass nicht falsches Lüftungsverhalten, vielmehr Baumängel den Schimmel verursacht hatten.

In den folgenden fünf Urteilen konnten Mieter Kündigungen abwehren: Im Urteil **4** sollte übermäßiger Kinderlärm und damit die Störung des Hausfriedens als Vertragsverletzung zum Verlust der Wohnung führen. Das Gericht meinte aber, Kinderlärm gehöre zu normalen Beeinträchtigungen in einem Wohnhaus. Damit müsse jeder Mieter rechnen. Ebenso wurde im Urteil **5** eine Garagenkündigung mit der Begründung zurückgewiesen, dass der Garagenmietvertrag, obwohl später als der Wohnungsvertrag abgeschlossen, eine Einheit mit dem Wohnungsmietvertrag bildet und deshalb nicht gesondert gekündigt werden könne. Im Urteil **6** wurde die Eigenbedarfskündigung eines Düsseldorfer Ehepaares für ihre in Hamburg studierende Tochter zurückge-

wiesen. Die Kündigung lege den Nutzungswillen der Tochter nicht hinreichend dar, auch fehle die Beschreibung der Wohnsituation des Lebensgefährten der Tochter, der ebenfalls von Düsseldorf in die gekündigte Hamburger Wohnung ziehen wollte. Im Urteil **7** wurde ebenfalls die Wohnungskündigung gegenüber einer 70-jährigen Mieterin zurückgewiesen. Unklar sei, weshalb die in Bremen studierende Tochter der Vermieterin die Wohnung in Hamburg beziehen wolle. Auch die nachgeschobene Kündigung wegen Verstoßes gegen die Tierhaltung – die Mieterin hält eine Katze – wurde zurückgewiesen. Schließlich kündigen im Urteil **8** zwei „Gesellschafter bürgerlichen Rechts“, Geschäftsführer eines bekannten Hotels in Hamburg, für einen Gesellschafter eine Wohnung wegen Eigenbedarfes. Die Parteien waren vorher im Streit wegen Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung, so dass – nach Meinung des Gerichts – besonders hohe Anforderungen an den behaupteten Eigenbedarf zu stellen seien. Darüber hinaus hatte das Gericht Zweifel am Eigenbedarf, da der Gesellschafter einem Zeugen gegenüber geäußert habe, eine „Tante oder ältere Frau“ solle in die gekündigte Wohnung einziehen.

## 1 RAHMENKONSTRUKTION MIT INSEKTENNETZ AUF DEM BALKON

AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 18. Januar 2010, 408 C 249/09

### Zum Sachverhalt:

Die Beklagte hatte eine helle Aluminiumkonstruktion mit einem Insektenschutznetz auf dem Balkon angebracht. Diese erstreckte sich von ihrem bis zum darüberliegenden Balkon. Die Beklagte beruft sich darauf, wegen ihrer Allergien dürften keine Insekten auf den Balkon gelangen. Die Konstruktion stelle keinen Eingriff in die Bausubstanz dar. Auch sei auf Balkonen und Terrassen der Wohnanlage eine vergleichbare Installation vorhanden – wie etwa Markisen, Pflanzenrängitter, Pergolen, Bepflanzungen oder Windmühlen im Erdgeschossbereich, die ebenfalls eine ästhetische Beeinträchtigung darstellen könnten.

Die Klägerin verlangt die Beseitigung der Aluminiumkonstruktion und des Insektennetzes. Sie habe diese dauerhafte Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes nicht zu dulden. Die helle Aluminiumkonstruktion hebe sich deutlich von der eher dunklen Rotklinker-Fassade des Gebäudes ab. Es entstehe der Eindruck einer Art Wintergarten, der sich optisch nicht in das einheitliche Bild der Balkone in dem Gebäudekomplex einfüge, vergleichbare Konstruktionen seien an den übrigen Balkonen sowie den anderen Häusern der Wohnanlage nicht vorhanden.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Entfernung der an dem Balkon angebrachten Rahmenkonstruktion mit Insektenschutznetz aus § 541 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter von dem Mieter Unterlassung verlangen, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung fortsetzt. Der Anspruch umfasst dabei auch die Beseitigung eines vom Mieter geschaffenen vertragswidrigen Zustands. Die Anbringung einer Rahmenkonstruktion aus Aluminium, welche mit Insektenschutznetzen gespannt ist, ohne Zustimmung des Vermieters stellt ein vertragswidrigen Zustand dar.

Die Klägerin ist nicht nach Treu und Glauben dazu verpflichtet, der Rahmenanbringung zuzustimmen. Dies ergibt die einzelfallbezogene Abwägung der rechtlich geschützten Interessen der Vermieterin und der Mieterin. Dabei spielt es zunächst hinsichtlich der Interessen der Klägerin keine Rolle, ob die Beklagte einen Eingriff in die

Bausubstanz vorgenommen hat. Maßgebend ist vielmehr, dass das Anbringen der Rahmenkonstruktion zu einer dauerhaften Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes und zu einer ästhetischen Beeinträchtigung geführt hat ... das Eigentumsinteresse der Klägerin tritt hier nicht hinter dem grundsätzlich geschützten Interesse der Beklagten auf körperliche Unversehrtheit zurück. Dass die streitgegenständliche Konstruktion tatsächlich Pollen abhält, hat die Beklagte nicht substantiiert dargelegt. Soweit sie sich darauf beruft, wegen Allergien müsse gewährleistet werden, dass keine Insekten auf dem Balkon gelangen, hat die Beklagte nicht dargelegt, dass zum Insektenschutz die gewählte auffällige Aluminiumkonstruktion erforderlich ist. Insoweit dürfte das Befestigen eines Insektenschutznetzes genügen, das – ähnlich einem Taubenabwehrnetz – optisch weniger auffällt und vermierterseits hinzunehmen sein dürfte.

Das Eigentumsinteresse der Klägerin tritt auch nicht deshalb zurück, weil an anderen Balkonen ... andere Installationen vorhanden sind ... Gerade in einer Wohnanlage liegt es im besonderen Interesse der Vermieterin, zur Wahrung einer für sämtliche Mieter erträglichen Wohnsituation optischen Beeinträchtigung Einhalt zu gebieten. Es ist festzustellen, dass die bereits vorhandenen Holzgitter auf Balkonen deutlich in ihrer Höhe und Größe hinter der Konstruktion der Beklagten zurück bleiben, ... auch handelt es sich bei der von der Beklagten angeführten Windmühle nicht um eine Installation. Markisen und Balkonbepflanzung gehören zum üblichen Erscheinungsbild und stellen keine optische Beeinträchtigung dar.

Nach alledem hat die Beklagte die Aluminiumkonstruktion mit Insektennetz zu beseitigen.

*Das Urteil ist rechtskräftig.  
Eingesandt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet*

## 2 GEBÜHREN DER KABELNUTZUNG FÜR DAS FERNSEH- UND RUNDfunkPROGRAMM

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 3. Februar 2010, 912 C 345/09

### Zum Sachverhalt:

Erstmals in der Betriebskostenabrechnung für 2007 erscheinen die Gebühren der Kabelnutzung für das Fernseh- und Rundfunkprogramm in Höhe von 99,74 Euro. Die Klägerin hatte die bisherige Empfangsanlage ersetzt und damit das bisherige Programmangebot erweitert. Dafür waren anteilig für die Wohnung der Beklagten die



99,74 Euro angefallen. Die beklagte Mieterin verweigert die Zahlung mit der Begründung, es handele sich hier um Luxusbetriebskosten, sie nutze das erweiterte Programmangebot nicht.

#### Aus den Urteilsgründen:

Die Klage ist begründet. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Zahlung der weiteren Betriebskosten ... von 99,74 Euro. Es handelt sich dabei um die (in 2007) angefallenen Gebühren der Kabelnutzung für das Fernseh- und Rundfunkprogramm. Es handelt sich ... nicht um eine neue Betriebskostenart. Schon im Mietvertrag ... haben die Parteien vereinbart:

„Die Anlage von Außenantennen jeder Art ist untersagt, der mit der Nutzungsgebühr erhobene Betrag berechtigt und verpflichtet zur Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtung und Anlagen.“

Unstreitig ist diese Anlage ersetzt worden. Die Klägerin hat die Mieter aufgefordert, mit einem Antennenunternehmen selbständige Verträge zu schließen. Dieses hat die Beklagte nicht gemacht. Die Parteien haben sich daher geeinigt, dass die Beklagte in der Folge unter Verplombung der übrigen Programme fünf Programme empfangen kann und dafür eine entsprechende Grundgebühr zahlt. Die Klägerin hat daher als Vermieterin weiterhin den Zugang zu den entsprechenden gewünschten Fernsehprogrammen sichergestellt.

Wenn nunmehr die Klägerin in Erweiterung des bisherigen Programmangebots und der bisherigen Qualität ein neues System einsteigt, was von allen Mietern abgenommen werden kann, so handelt es sich insoweit immer noch um die Betriebskostenart Fernseh- und Rundfunkempfang. Entsprechend ist die Beklagte nach Ankündigung zur Zahlung verpflichtet.

Die Beklagte hat auch nicht die Möglichkeit des Einwandes, dass es sich hier um Luxusbetriebskosten handelt. Die jetzige Anlage entspricht dem allgemeinen Interesse der großen Mehrheit der Mieter. Insoweit muss sich die Beklagte dem Zeitwandel beugen.

*Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff*

### 3 MIETMINDERUNG WEGEN WOHNUNGSSCHIMMEL

AG Norderstedt, Urteil vom 18. Dezember 2009, 42 C 561/08

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Ursachen von Schimmelpilzbildung in der Mietwohnung der Beklagten. Diese hatten von November 2007 bis März 2008 die Miete in unterschiedlichen Höhen um insgesamt 809 Euro gemindert. Die Vermieterin macht diesen Betrag mit der Klage geltend.

Die beklagten Mieter rügten im November 2007 Schimmelbefall im Bereich der Fensterlaibungen in Kinder- und Schlafzimmer sowie im Bereich der Balkontür im Wohnzimmer ihrer Wohnung. Einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung kam die Vermieterin nicht nach. Sie behauptet, die Fenster seien fachgerecht eingebaut, der Schimmelbefall im Bereich der Fensterlaibungen sei auf das Wohnverhalten der Beklagten zurückzuführen. Die Bausubstanz sei nicht mangelhaft.

Die Mieter behaupten dagegen, die Schimmelbildung beruhe ausschließlich auf bauseitigen Ursachen, sie minderten deshalb die Mieten zu Recht. Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. Traeder.

#### Aus den Entscheidungsgründen:

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung der einbehaltenen Miete gem. § 535 II BGB gegen die Beklagten nicht zu. Diese sind berechtigt, die Miete zu mindern, § 536 I BGB.

Wegen der unstreitig vorhandenen Schimmelbildung ... sowie im Hinblick auf die mögliche Gesundheitsgefährdung erscheint eine Minderung um wenigstens 10 % angemessen und gerechtfertigt. Bei Schimmelbildung handelt es sich wegen möglicher Gefahren für die Gesundheit des Mieters und der erheblichen optischen Beeinträchtigung um einen Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB, aufgrund dessen die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagten für die Schimmelbildung verantwortlich waren ... Gemäß § 538 BGB hat der Mieter Verschlechterungen der Mietsache, die durch einen vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten. Dabei obliegt der Klägerin als Vermieterin nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung die Darlegungs- und Beweislast,

dass der Mangel nicht aus ihrem Verantwortungsbereich stammt und für den Mangel allein der Mieter verantwortlich sein kann (m.w.N.). Hält der Vermieter eine Minderung wegen Feuchtigkeitsschäden für unberechtigt, muss er beweisen, dass keine Baumängel vorliegen; der Vermieter hat außerdem nachzuweisen, dass der Zustand der Fenster und Türen sowie der Heizung keinen Einfluss auf die Mängel ausübt (m.w.N.).

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Schimmelspuren auf Baumängel, namentlich auf den nicht fachgerechten Einbau der Fenster sowie auf Wärmebrücken zurückzuführen sind. In seinem Gutachten führt der Sachverständige nachvollziehbar und überzeugend aus, dass die Fenster nicht fachgerecht eingebaut worden sind und in den Fensterlaibungen keine Wärmedämmung vorhanden ist. Der Einbau ist so erfolgt, dass Wärmebrücken bei den Fensteranschlüssen entstanden sind, die ohne zusätzliche Dämmmaßnahmen eine Absenkung der Oberflächentemperatur unterhalb der kritischen Temperatur und damit verbundene Schimmelpilzbildung zur Folge haben.

Da sich die Beklagten nicht nur auf ein Minderungs-, sondern auch auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen haben, war die Klage nach alledem insgesamt abzuweisen.

*Das Urteil ist rechtskräftig.*

*Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff*

### 4 FRISTLOSE KÜNDIGUNG WEGEN STÖRUNG DES HAUSFRIEDENS DURCH LÄRMBELÄSTIGUNGEN

AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 29. Januar 2010, 641 C 262/09

#### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrt von dem Beklagten die Räumung der Wohnung nach fristloser Kündigung. Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses. Sie haben drei Kinder, geboren 1993, 2007 und 2009.

In der Wohnung unterhalb wohnt ein Ehepaar, das eine Woche nach Einzug der beklagten Mieterfamilie mit der Anfertigung von Lärmprotokollen begonnen hat. Mit Bezugnahmen auf diese Lärmprotokolle mahnte die Vermieterin die Beklagten zunächst auch unter Androhung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigungen ab und forderte zur Einhaltung der Hausordnung auf. Sodann wurde unter Hinweis auf Lärmstörungen die fristlose Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen. Diese sei berechtigt, da die Beklagten den Hausfrieden durch Lärm nach Maßgabe der Lärmprotokolle gestört hätten. Hierbei handele es sich nicht um typische, von Kindern hervorgerufene und damit hinzunehmende Lärmstörungen, dies zeige sich schon an den Uhrzeiten.

Die Beklagten bestreiten die in den Lärmprotokollen angeführten Lärmstörungen. Diese würden weder durch sie noch durch die Kinder übermäßig und vertragswidrig veranlasst. Sie brauchten die Wohnung deshalb nicht zu räumen.

#### Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten angemieteten Wohnung. Den Beklagten ist ein vertragswidriges Verhalten, welches eine Kündigung rechtfertigen könnte, namentlich eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, nicht vorzuwerfen. Dies ergibt sich zur Überzeugung des Gerichts insbesondere auch nach Durchführung der Beweisaufnahme (Anmerkung: u. a. Vernehmung des unterhalb wohnenden Ehepaares).

Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass der von den Zeugen wahrgenommene Lärm wesentlich von den Kindern der Beklagten verursacht worden ist ... Danach wird als Ursache der Lärmmissionen fast immer „Rennen, Trampeln, Stampfen“, bisweilen „Laufen, Springen“, einmal auch „Ball spielen“ angegeben ... Die vermuteten Ursachen lassen sich indessen zwanglos mit Geräuschen in Verbindung bringen, die typischerweise von kleinen und mittelgroßen Kindern beim Toben, Spielen und auch sonstigen Anlässen des täglichen Lebens, etwa auch Streit mit den Eltern, verursacht werden ...

Wohngeräusche sind in Mehrfamilienhäusern üblich und stellen keinen erheblichen Mangel dar, soweit sie nicht das übliche Maß überschreiten ... Hierbei ist insbesondere im Hinblick auf durch Kinder verursachte Geräuschentwicklung ein erhöhtes Maß an Toleranz zu fordern. Anders als von technischen Geräten ausge-



hende Geräusche lassen sich Geräusche von kleinen Kindern nicht per Knopfdruck abstellen oder auf bestimmte Zeiten beschränken, in denen sie als nicht störend empfunden werden. Vielmehr besteht bei Kindern generell ein starkes Bewegungs- und Spielbedürfnis, dass sich auch bei erheblichem Bemühen der Eltern um Ruhe nicht in der von Nachbarn ggf. gewünschten Weise, nämlich begrenzt auf eine bestimmte Lautstärke bzw. einen bestimmten Zeitraum, reglementieren und reduzieren lässt. Derartige Verhaltensweisen müssen daher die anderen Bewohner eines Mehrfamilienhauses tolerieren, denn sie gehören zu den normalen mitmenschlichen Beziehungen. Wer eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus anmietet, muss damit rechnen, dass die überliegende Wohnung von einer Familie mit Kindern bezogen wird und dass sich hierdurch aus dem Bewegungs- und Spieldrang von Kindern resultierende Beeinträchtigungen ergeben können. Für von Kindern ausgehende Belästigungen haben die Beklagten als Eltern nur dann einzustehen, wenn ihnen eine Verletzung ihrer Aufsichts- bzw. Erziehungspflicht zur Last fällt, ... für Letzteres gibt es keine hinreichenden Anhaltspunkte. Die vorgelegten Lärmprotokolle zeigen eher, dass die Beklagten offenbar bemüht sind, die aus ihrer Wohnung stammenden Lärmimmissionen jedenfalls in den üblichen Ruhezeiten von 22 Uhr bis 7 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr einzudämmen... Für die Abweisung der Räumungsklage spricht schließlich auch, dass mit Ausnahme der direkt in der unterliegenden Wohnung lebenden Mieter andere Nachbarn keine Lärmstörungen durch die Beklagten an die Vermieterseite herangetragen haben...

*Das Urteil ist rechtskräftig.  
Mitgeteilt von RAen Wied, Schmitt & Partner*

## 5 GARAGENKÜNDIGUNG

AG Schwarzenbek, Urteil vom 13. November 2009, 2 C 706/09

### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt die Räumung einer von ihr an die Beklagten vermieteten Garage. Mit Mietvertrag vom 1.6.2006 mieteten die Beklagten von der Klägerin die Wohnung ... in Dassendorf. Am 14.3.2007 schlossen die Parteien einen „Nachtrag zum Mietvertrag“, in dem sie Folgendes vereinbarten:

*„Ab dem 1.10. ist die Garage als Unterstellplatz für einen PKW mitvermietet. Als Gegenleistung wird der Hof und die Grundstücksgrenze zur Straße sauber und unkrautfrei gehalten.“*

Mit Schreiben vom 16.5.2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis hinsichtlich der Garage mit der Begründung, die Beklagten hätten die vereinbarten Gegenleistungen nicht erbracht, die ausgeführten Arbeiten seien nicht ausreichend gewesen. Die Beklagten behaupten dagegen, sie seien ihrer Verpflichtung aus der Vereinbarung ausreichend nachgekommen. Darüber hinaus könne die Garage nicht separat gekündigt werden, da die Vereinbarung Teil des Mietvertrages über die Wohnung geworden sei.

### Aus den Entscheidungsgründen:

Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Räumung der Garage aus § 543, Abs. 1, § 546 BGB zu.

Das Mietverhältnis betreffend die Garage konnte nicht separat gekündigt werden. Bei der Vermietung der Garage handelt es sich nämlich nicht um einen neuen selbstständigen Vertrag, sondern eine Ergänzung des bisherigen Mietvertrages über die Wohnung.

Vermietet ein Vermieter einer Wohnung seinem Mieter später auch eine auf dem Hausgrundstück befindliche Garage, so liegt darin selbst dann, wenn dies erst nach Jahren geschieht und eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Mietvertrag nicht erfolgt, in der Regel nur eine Ergänzung des bisherigen Vertrages, weil Wohnung und Garage in der Verkehrsanschauung eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bilden. Eine neue selbstständige Vereinbarung kommt nur zustande, sofern ein entsprechender Parteiwille hinreichend deutlich erkennbar geworden ist (m. w. N. der Rechtsprechung).

Eine Auslegung der Vereinbarung vom 14.3.07 nach § 133, 157 BGB lässt ein solchen entsprechenden Parteiwillen jedoch nicht erkennen. Schon die Überschrift „Nachtrag zum Mietvertrag“ lässt eher darauf schließen, dass diese Vereinbarung Teil des Mietvertrages sein sollte, ebenfalls die Formulierung „...ist die Garage als Unterstellplatz für einen PKW mitvermietet“. Zwar sei auch eine separate Gegenleistung für die Vermietung der Garage, nämlich das Freihalten des Hofes und der Grundstücksgrenze von Unkraut, vereinbart

worden. Allerdings lässt dies allein noch nicht auf den Willen der Parteien schließen, ein selbstständiges Mietverhältnis für die Garage zu begründen. Denn auch diese Gegenleistung steht im Zusammenhang zu dem übrigen Mietverhältnis und konnte daher ohne weiteres dessen Bestandteil werden.

*Das Urteil ist rechtskräftig.  
Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet*

## 6 EIGENBEDARF FÜR STUDIERENDE TOCHTER

LG Hamburg, Hinweisbeschluss nach § 522 II 2 ZPO vom 17. Februar 2010, 316 S 109/09

### Zum Sachverhalt:

Die in Düsseldorf lebenden Kläger kündigen die knapp 76 Quadratmeter große Wohnung der Beklagten in der Rellinger Straße in Hamburg-Eimsbüttel am 23.5.2008 mit Wirkung zum 28.2.2009. Sie benötigten die Wohnung für die bislang im Elternhaus lebende 21-jährige Tochter. Diese habe am 1.4.2008 in Hamburg ein Studium aufgenommen und wolle gemeinsam mit ihrem noch in Düsseldorf lebenden Lebensgefährten in die herausverlangte Hamburger Wohnung ziehen.

Die beklagte Mieterin hält die Kündigung für nicht hinreichend begründet. Die Wohnsituation der Tochter und auch die des Lebensgefährten ab dem 1.4.2008 sei nicht dargestellt worden.

Das AG Hamburg hat die Klage abgewiesen.

### Aus den Gründen des Hinweisbeschlusses

(durch Beschluss vom 18.3.2010 wurde die Berufung nach § 522 II 1 ZPO zurückgewiesen):

Zu Recht ... hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Die Kündigung ... ist unwirksam, da sie nicht der Begründungspflicht des § 573 III 1 BGB genügt. (Durch diese) soll nach dem Willen des Gesetzgebers erreicht werden, dass der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt und so in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ... ist eine im Wesentlichen schlüssige Darstellung des die einzelnen Tatbestandsmerkmale tragenden Sachverhalts zu verlangen (m.w.N.). Dem wird das Kündigungsschreiben vom 23.5.2008 nicht gerecht. Denn ... aus der Begründung der Kündigung geht nicht bzw. nicht hinreichend deutlich hervor, dass die Tochter auch nach Beginn ihres Studiums der Sozialökonomie zum 1.4.2008 noch im elterlichen Haus gewohnt hat. Überdies wäre nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu erwarten gewesen, dass die Tochter zu diesem Zeitpunkt bereits eine Unterkunft in Hamburg bezogen gehabt hätte. Denn dass sich ein 3-jähriger Studiengang der zum Erwerb des Bachelor of Arts mit einer hohen Anzahl von Lehrveranstaltungen bewältigen ließe, indem die Tochter 1 bis 2 mal pro Woche zwischen Düsseldorf und Hamburg pendelt, erscheint als wenig wahrscheinlich. Dass die im Zuge der sog. Bologna-Reformen eingeführten Bachelorstudiengänge ein hohes Maß an zeitlicher Verdichtung und Präsenzpflchten mit sich bringen..., ist durch die fortlaufende Berichterstattung (Stichwort: „Verschulung der Universität“) in den Medien allgemein bekannt. Wer aber wie vorliegend die Kläger einen wenig wahrscheinlichen Sachverhalt behauptet, den treffen nach allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen erhöhte Darlegungspflichten. Die streitbefangene Kündigungsbegründung erfüllt diese Anforderungen nicht.

Schließlich ist die Begründung der Kündigung auch deswegen nicht ausreichend, weil sie keine Angabe zu den Wohnverhältnissen des Lebensgefährten der Tochter der Kläger enthält. Soll die Wohnung einem Familienangehörigen überlassen werden, der heiraten oder mit einem Partner zusammen ziehen will, so muss dargelegt werden, wie beide Partner gegenwärtig untergebracht sind, anders kann der Bedarf an der Wohnung nicht beurteilt werden (m.w.N.). Nach Auffassung der Kammer wäre darüber hinaus noch erforderlich gewesen anzugeben, aus welchen Gründen der Lebensgefährte der Tochter ebenfalls beabsichtigt, nach Hamburg zu ziehen. Angesichts des noch jugendlichen Alters des Lebensgefährten liegt es nahe, dass sich dieser noch in Ausbildung befindet oder studiert. Für die Schlüssigkeit der Kündigungsbegründung ist es vor diesem Hintergrund notwendig anzugeben, ob der Lebensgefährte in Hamburg oder in einem anderen Ort studiert bzw. ausgebildet wird oder dies wenigstens zu tun beabsichtigt.

*Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff*

## 7 KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF UND KATZENHALTUNG

AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 8. Februar 2010, 644 C 313/09

### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin kündigt ihrer 70-jährige Mieterin, die seit über 47 Jahren in einer Wohnung in Hamburg-Finkenwerder lebt. Die in derselben Straße wohnende Klägerin hat die Wohnung im Jahre 2003 erworben. Die Parteien unterzeichneten am 22.1.2005 einen neuen Mietvertrag über dieselbe Wohnung, der in § 25 ein Tierhaltungsverbot enthält. Zu der Zeit war der Klägerin bekannt, dass die Beklagte in der Mietwohnung eine Katze hielt, woran sich nichts geändert hat.

Mit Schreiben vom 29.11.2008 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Ihre seinerzeit 22 Jahre alte, in Bielefeld studierende Tochter wolle ihr Studium in Hamburg fortsetzen und deshalb die Mietwohnung beziehen. Der Mieterverein zu Hamburg widersprach der Kündigung, worauf die Klägerin nochmals mit Antwortschreiben vom 23.7.2009 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise firstgemäß, auch deshalb kündigte, weil die Beklagte entgegen § 25 des neuen Mietvertrages unerlaubt eine Katze in ihrer Wohnung halte.

Die Klägerin behauptet in der zweiten Kündigung, ihre Tochter wolle die von der Beklagten gemietete Wohnung beziehen, obwohl sie nach dem inzwischen in Bielefeld bestandenen Bachelor-Studienabschluss ihr Masterstudium nun doch nicht in Hamburg, sondern in Bremen aufgenommen habe.

Die Beklagte bestreitet den Eigenbedarf. Darüber hinaus stelle eine Beendigung des Mietverhältnisses für sie aus gesundheitlichen und sozialen Gründen eine unzumutbare Härte dar. Ihre Katze halte sie schon seit 14 Jahren in der Wohnung.

Das Gericht hat durch Vernehmung der Tochter der Klägerin Beweis erhoben.

### Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klage ist unbegründet. Das Mietverhältnis der Parteien wurde weder durch die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung vom 29.11.2008 noch durch die Kündigung vom 23.7.2009 beendet.

Es ist nicht feststellbar, dass die Klägerin die Mietwohnung für ihre Tochter benötigt im Sinne des § 537 II, Nr. 2 BGB. Das Gericht hatte erhebliche Zweifel, ob die Klage überhaupt erhoben worden wäre, wenn von Anfang an klar gewesen wäre, dass die Tochter der Klägerin ihr Studium in Bremen fortsetzen würde. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass die Tochter der Klägerin sowohl über die finanziellen Mittel als auch die persönliche Unabhängigkeit verfügt, um an ihrem Studienort (Bremen) zu leben. Es ist nicht erkennbar, dass sie derart starke persönliche Bindungen nach Hamburg-Finkenwerder hat, dass dadurch die Nachteile der räumlichen Entfernung zwischen Studienort und – wie die Klägerin behauptet – gewünschtem Wohnort ausgeglichen würden. Diese Nachteile sind in der Tat erheblich, denn wenn auch die Bahnverbindung zwischen Hamburg-Harburg und Bremen sehr gut ist, nimmt dennoch jede einzelne Fahrt rund eine Stunde in Anspruch; hinzukommt die Anfahrt von Finkenwerder nach Harburg (und retour) und von Bremen Hauptbahnhof zur dortigen Universität. Dem steht keine besondere Bindung der Zeugin zu ihrer Mutter, der Klägerin, gegenüber. Sie lebt nach ihrer Aussage seit ihrem 14. Lebensjahr, also seit rund 10 Jahren, von ihr getrennt... Es kommt hinzu, dass die Zeugin die von der Beklagten gemietete Wohnung, in die sie angeblich einziehen möchte, aus eigener Anschauung nicht kennt... Es kommt somit angesichts der Gesamtumstände ... nicht auf die von der Beklagten angeführten Härtegründe i. S. d. § 574 BGB an.

Der fristlosen Kündigung vom 23.7.09 mangelt es an einem Kündigungsgrund i. S. d. § 573 I BGB. Dabei kann dahinstehen, in welchem Verhältnis der ursprüngliche Mietvertrag von 1962, der kein auf die vermietete Wohnung bezogenes Tierhaltungsverbot enthält, und der „Fortsetzungsvertrag“ aus dem Jahr 2005 stehen. Denn auch wenn das enthaltene Tierhaltungsverbot zwischen den Parteien wirksam und auch nicht durch stillschweigende Übereinkunft abgedungen sein sollte, begründete ein Verstoß dagegen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung ohne weiteres nicht. Vielmehr muss ... mit der Tierhaltung eine wesentliche Beeinträchtigung der Vermieterrechte verbunden sein. Das kann bei einer Katzenhaltung nicht per se angenommen werden (m.w.N.)... (Es ist) nämlich zu

berücksichtigen, dass die Klägerin bei Abschluss des Folgevertrages um die Katzenhaltung wusste... Ob wegen dieser Kenntnis der Klägerin davon auszugehen ist, dass die Parteien die Formular Klausel schon bei Vertragsschluss stillschweigend abgedungen haben – wofür vieles spricht –, kann in diesem Zusammenhang dahinstehen. Denn jedenfalls stellt es sich als treuwidriges, nämlich widersprüchliches Verhalten dar, wenn die Klägerin eine Kündigung nunmehr auf die Katzenhaltung stützt...

*Die Berufung läuft.*

*Eingesandt von RAen Köhler, Zeising, Twisselmann*

## 8 EIGENBEDARF EINES GESELLSCHAFTERS

AG Hamburg Altona, Urteil vom 6. November 2009, 317 C 383/08

### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), begehrt von dem Beklagten die Herausgabe einer Wohnung in der Sommerhuder Straße in Hamburg-Eimsbüttel wegen Eigenbedarfs einer ihrer Gesellschafter. Diese sind Geschäftsführer eines Hotels in Hamburg.

Der Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung, die im Erdgeschoss liegt und über drei Zimmer verfügt, datiert von 1975. Seit 2005 besteht zwischen den Parteien Streit über den Zustand der Wohnung. Insbesondere ging es hierbei um Feuchtigkeitsschäden. Im Dezember 2007 erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die Klägerin behauptet, ihr Gesellschafter sei schwer herzkrank, er benötige die Erdgeschosswohnung. Derzeit bewohne er eine Wohnung im 2. Stock. Der Beklagte hat den Eigenbedarf bestritten und der Kündigung widersprochen.

Das Gericht hat durch Zeugenvernehmung Beweis erhoben.

### Aus den Entscheidungsgründen:

Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten kein Herausgabeanspruch nach § 546 BGB zu. Das Mietverhältnis ist durch die Kündigung nicht beendet worden... Nach allgemeinen Grundsätzen obliegt dem Vermieter die Beweislast für die Kündigungsvoraussetzungen im Falle einer Eigenbedarfskündigung, also für das Vorliegen eines Eigenbedarfes und des Nutzungs- bzw. Überlassungswillens (m.w.N.). Zu berücksichtigen ist hier darüber hinaus, dass es zwischen den Parteien vor dem Ausspruch der Kündigung über Jahre Auseinandersetzungen über den Zustand der Wohnung gegeben hat. In diesen Fällen sind an den vom Vermieter geforderten Beweis des Eigenbedarfsstatbestandes besonders hohe Anforderungen zu stellen (m.w.N.).

Nach diesen Grundsätzen ist die Klage abzuweisen. Denn der Klägerin ist nicht der Beweis gelungen, dass ihr Gesellschafter ... die streitgegenständliche Wohnung tatsächlich nutzen will. Auf der einen Seite hat die Zeugin ... zwar anschaulich geschildert, dass der Gesellschafter der Klägerin ... aus gesundheitlichen Gründen auf eine Wohnung in Hamburg, die im Erdgeschoss liegt, angewiesen ist... Doch hat auf der anderen Seite der Zeuge ... ausgesagt, dass Herr K. (einer der Kläger) ihm gegenüber erklärt habe, die streitgegenständliche Wohnung für „eine Tante“ bzw. eine ältere Dame zu benötigen. Beide Zeugen haben vor Gericht einen hervorragenden Eindruck hinterlassen ... Ungeachtet dessen, dass es eine solche Tante nicht geben mag, kann das Gericht ... Zweifel an dem Nutzungswillen der Klägerin nicht mit der gebotenen Sicherheit ausschließen.

(Das Landgericht Hamburg hat durch Beschluss vom 8.4.2010, 33 S 74/09 die eingelegte Berufung zurückgewiesen, allerdings mit anderer Begründung: Die Eigenbedarfskündigung sei schon aus formellen Gründen unwirksam. In dem Kündigungsschreiben sei nämlich der Eindruck erweckt worden, dass der Gesellschafter K. ausschließlich in seiner derzeitigen Wohnung im 2. Stock wohne und dort seinen Lebensmittelpunkt habe. Dieses entspreche ersichtlich nicht den Tatsachen, er nutze die Wohnung nur anlässlich beruflicher Aufenthalte in Hamburg, die Wohnung werde darüber hinaus – wie sich erst im Verlaufe des Rechtsstreits herausgestellt habe – auch im Rahmen einer Art Wohngemeinschaft von einem Mitarbeiter der Hotelbetriebe genutzt. Der Beklagte war also durch das Kündigungsschreiben nicht in die Lage versetzt, den behaupteten Eigenbedarf richtig zu beurteilen. Das Landgericht könne mit anderer rechtlicher Begründung die Berufung zurückweisen, wenn es die Überzeugung gewinne, dass der Rechtsstreit in erster Instanz im Ergebnis zutreffend entschieden wurde, so Hans. OLG, NJW 2006, S. 71.)

*Mitgeteilt von RA Heinzmann*



# 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](mailto: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: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<b>Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:</b>	
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: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<b>Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:</b>	
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: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<b>Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:</b>	
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 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](mailto: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.



## Regierung bevorzugt Eigentum

Das von der schwarz-gelben Bundesregierung im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel, die Wohneigentumsquote erhöhen zu wollen, ist rein ideologisch motiviert. Es stellt eine eindeutige Bevorzugung des Wohnens im Eigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete oder dem Wohnen in Genossenschaften dar. Diese Aussage ersetzt keineswegs das fehlende wohnungspolitische Gesamtkonzept.

Eine Wohnungspolitik, die einseitig eine Wohnform zu Lasten anderer bevorzugt, ist eine Wohnungspolitik gegen die Mehrheit der Haushalte. Die große Mehrheit wohnt zur Miete, weil dies die Wohnform ist, die ihren persönlichen Lebensumständen am ehesten entgegenkommt.

Vieles spricht heute eher für eine stärkere Förderung des Wohnens zur Miete: Wohnen zur Miete spart Flächen und Energie. Wohnen im Eigentum führt dagegen zu einem hohen Flächenverbrauch außerhalb der Stadtzentren. Freistehende Einfamilien- oder Reihenhäuser passen nicht in die Innenstädte. Neubausiedlungen im Umland der Ballungszentren führen zu hohem Verkehrsaufkommen und hohen Infrastrukturkosten.

Investoren im Mietwohnungsbau bauen dort, wo die Nachfrage groß ist. Die direkte oder steuerliche Förderung des Wohneigentums lenkt den Wohnungsneubau dorthin,

wo Bauland preiswert und ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Das sind die Ballungsränder.

Wohnen zur Miete fördert die berufliche Mobilität. Wohneigentum behindert sie. Es schließt den schnellen Wohnortwechsel aus, weil sich die wenigsten Wohnungseigentümer leisten können, neben den Abzahlungen für das Wohneigentum am alten Wohnort eine adäquate Wohnung am neuen mieten zu können.

### Die große Mehrheit wohnt zur Miete

Die Zeiten, in denen der Wert eines Eigenheimes, eines Reihenhauses oder einer Eigentumswohnung stetig stieg, sind längst vorbei. Der Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen ist selbst in wirtschaftlich starken Ballungsregionen allenfalls stabil. Die Preise für gebrauchte Einfamilien- und Reihenhäuser sind in den letzten Jahren stetig gefallen. Umso mehr, je ungünstiger die Häuser liegen. Viele Häuser sind nur sehr schwer und dann mit erheblichen Preisnachlässen zu verkaufen. In einigen Regionen sind sie fast unverkäuflich.

Der Trend zur weiteren Ausdifferenzierung



Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

der Wohnungsmärkte wird weitergehen. Das gilt auch für den Markt für Wohneigentum. Von daher ist es auch immer weniger als Altersvorsorge geeignet.

Es ist noch nicht lange her, da hat die große Koalition die Eigenheimförderung abgeschafft – aus Vernunftgründen. Die Politik hatte erkannt, dass das Wohnen im Eigentum die neuen Probleme nicht löst. Doch irgendwie setzt sich die Ideologie immer wieder durch. ■

## Kinderlärm ist zumutbar

**(dmb) Die Zeiten, in denen Anwohner sich erfolgreich gegen die Einrichtung von Spielplätzen oder Kindergärten in der Nachbarschaft gerichtlich wehren konnten, sind bald vorbei. Zumindest in Berlin ist dies seit Mitte Februar 2010 der Fall. In der Neufassung des Landes-Immissionsschutzgesetzes heißt es: „Störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, sind als Ausdruck selbständiger kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar.“**

Die Befürworter des Gesetzes, so unter anderem Berlins Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Katrin Lompscher, sehen in dieser Gesetzesänderung eine „klare Entscheidung zugunsten von Kindern“. Nachwuchs, der in einem städtischen Umfeld lebe, könnte das nicht geräuschlos. „Kinderlärm – ob auf Spielplätzen, in der Wohnung oder Kita – gehört zur kindlichen Entfaltung und Entwicklung dazu“, so die Senatorin. Kinder brauchen für eine altersgemäße Entwicklung bestimmte Freiräume. Geräusche, die sie verursachen, seien für das Umfeld in

der Regel als zumutbar anzusehen.

Berlin ist das erste Bundesland, das die Zumutbarkeit von lärmenden Kindern jetzt gesetzlich verankert hat. Rheinland-Pfalz hat im November letzten Jahres einen Antrag in den Bundesrat eingebracht. Darin fordert das Land unter anderem eine Klarstellung im Bürgerlichen Gesetzbuch, wonach Kinderlärm in der Regel keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt. Dann sei auch klargestellt, dass damit keine wesentliche Beeinträchtigung des Eigentums oder der Mietsache einhergehe, heißt es zur Begründung. „Lärm, der entsteht, wenn Kinder in ihren Einrichtungen rufen, rennen und spielen, darf nicht mit Gewerbe- oder Verkehrslärm gleichgesetzt werden“, sagt dazu die rheinland-pfälzische Umweltministerin Margit Conrad (SPD). Lärm beim Spiel sei Ausdrucksform und Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens.

Der Bundesrat hat Anfang März einen Antrag der Länder Hessen, Baden-Württemberg und Niedersachsen verabschiedet, Abwehransprüche gegen den Bau von Kindergärten in der Nachbarschaft auf Einzelfälle zu begrenzen. Kinderlärm in der Nachbarschaft sei nicht mit Autolärm zu vergleichen, gegen den vor Gericht geklagt



werden könne. Der weitergehende Antrag des Landes Rheinland-Pfalz, Kindergärten auch in reinen Wohngebieten zuzulassen, fand im Bundesrat jedoch keine Mehrheit. Eine klare gesetzgeberische Wertung, dass Kinderlärm sozialadäquat ist, kann nach Meinung aller Antragsteller dazu beitragen, gerichtliche Auseinandersetzungen von vornherein zu vermeiden. ■

# Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland

2,16 EURO PRO QUADRATMETER UND MONAT IM DURCHSCHNITT

*(dmb)* Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich **2,16 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,91 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2008 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2.793,60 Euro nur an Betriebskosten aufgebracht werden. Das sind 4,7 Prozent mehr als noch im Abrechnungsjahr 2007.**

## Heizung und Warmwasser

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2008 drastisch um rund 19 Prozent gestiegen. Dabei haben energetische Modernisierungen der Wohnungsbestände und sparsames Heizverhalten dafür gesorgt, dass der Kostenanstieg nicht noch höher ausfiel. Grund für die gestiegenen Heizkosten ist weniger, dass die Wintermonate 2008 etwas kälter waren als der Winter 2007. Entscheidend war die Entwicklung der Energiepreise. 2008 wurden Heizöl um 31,6 Prozent und Erdgas um 8,9 Prozent teurer. Das führte dazu, dass die Kosten für ölbeheizte Wohnungen mit 1,12 Euro pro Quadratmeter und Monat fast 25 Prozent über den durchschnittlich zu zahlenden Heizkosten von 0,90 Euro pro Quadratmeter lagen. Wer

mit Fernwärme heizte, lag mit 1,01 Euro pro Quadratmeter noch zwölf Prozent über dem Durchschnitt. Dagegen wurden in gasbeheizten Wohnungen mit 0,71 Euro pro Quadratmeter etwa 21 Prozent weniger gezahlt.

Die unterschiedliche Preisentwicklung bei Öl, Gas und Fernwärme spiegelt sich auch bei einem Vergleich der Heizkosten in Ost- und Westdeutschland wider. Im Osten lagen die Kosten für Heizung und Warmwasser mit zusammen 1,11 Euro pro Quadratmeter etwa sechs Prozent unter den Kosten in Westdeutschland mit 1,18 Euro pro Quadratmeter. Während im Westen noch rund ein Drittel aller Wohnungen mit Öl beheizt wird, sind es in Ostdeutschland nur rund 15 Prozent. Hier dominieren Gas mit 45 Prozent und Fernwärme mit 32 Prozent.

Zusätzlich macht sich in Ostdeutschland bemerkbar, dass ein Großteil des Wohnungsbestandes zwischenzeitlich energetisch modernisiert worden ist. Allein in den Beständen der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften (GdW) sind über 80 Prozent der Wohnungen ganz oder teilweise modernisiert. In Westdeutschland liegt die Quote in den GdW-Beständen „nur“ bei gut 40 Prozent.

## Kalte Betriebskosten

Die Preise bei kommunalen Gebühren, Grundsteuer, Versicherungen und Dienstleistungen, wie Hausmeisterarbeiten und Gartenpflege, blieben im Jahr 2008 im Bundesdurchschnitt stabil. Der Betriebskostenspiegel 2008 weist sogar einen leichten Preisrückgang von

drei Prozent aus. Gründe hierfür dürften in einem gesteigerten Kostenbewusstsein der Vermieter und einem verbesserten Betriebskostenmanagement liegen. Dafür spricht, dass insbesondere die Kosten für Hausmeister, Gebäudereinigung und Aufzug leicht rückläufig waren.

## Ausblick 2009/2010

Die Achterbahnfahrt, insbesondere bei den Kosten für Heizung und Warmwasser, setzt sich fort. Im Jahr 2009 sind die Preise für Gas um 1,5 Prozent und für Heizöl um 30,7 Prozent gesunken. Allerdings dürfte 2009 der Energiebedarf wieder angestiegen sein. Die Wintermonate 2009 waren insbesondere von Januar bis März deutlich kälter als im Vorjahr 2008. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die abzurechnenden Heizkosten 2009 etwa zehn bis 15 Prozent unter den Kosten des Jahres 2008 liegen werden.

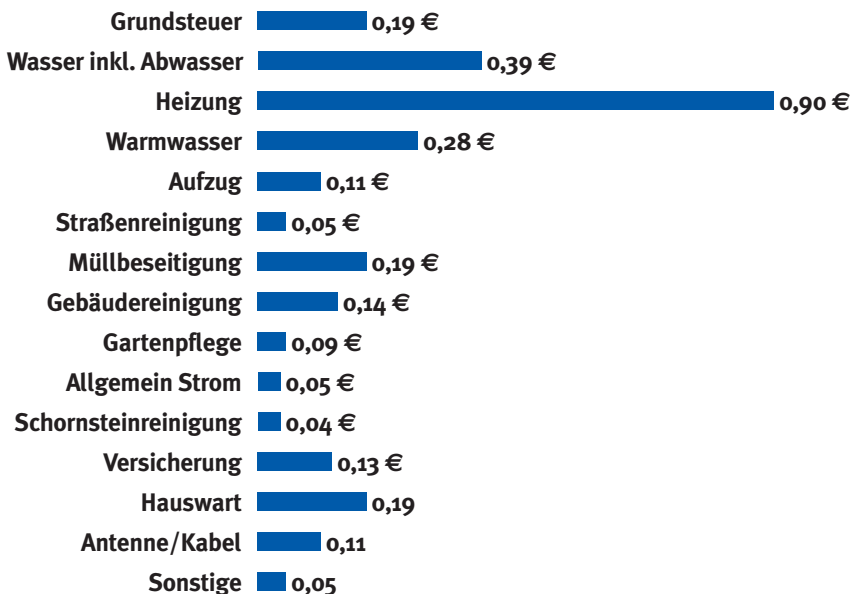
Hinsichtlich der kalten Betriebskosten ist auch im Jahr 2009 von stabilen Preisen auszugehen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Kosten für Wasser (+ 1,7 Prozent), Abwasser (+ 1,1 Prozent), Müllabfuhr (+ 0,3 Prozent) und Dienstleistungen (+ 1,3 Prozent) nur geringfügig gestiegen. Im Jahr 2010 zeichnet sich ab, dass die Gaspreise weiter sinken, die Ölpreise aber wieder spürbar anziehen. Gleichzeitig sind die ersten Wochen 2010 noch einmal spürbar kälter gewesen als 2009. Demzufolge ist 2010 dann wieder mit einem Anstieg der Heizkosten zu rechnen. ■

### INFO: BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

Der jetzt veröffentlichte Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2008 ist der fünfte Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund vorlegt. Dem neuen Betriebskostenspiegel liegen fast 30.000 Datenwerte des Abrechnungsjahres 2008 zugrunde. Diese Daten beziehen sich auf knapp neun Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die mehr als 21 Millionen Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

## BETRIEBSKOSTENSPIEGEL FÜR DEUTSCHLAND



© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der MindUp GmbH. Daten 2008; Datenerfassung 2009/2010



## Wohnungswirtschaft legt „Wunschzettel“ vor

MIETERBUND-DIREKTOR LUKAS SIEBENKOTTEN: ANGRIFF AUF DAS GELTENDE MIETRECHT

*(dmb/vs)* Nach der Wahl in Nordrhein-Westfalen bliesen Vermieter, Makler und Verwalter zum Angriff auf das geltende Mietrecht und forderten drastische Einschnitte zu Lasten der Mieter.

**W**ir gehen davon aus, dass dieser wohnungswirtschaftliche Wunschzettel keine Chance auf Realisierung hat, und erwarten, dass die Bundesregierung den Vorschlägen der Immobilienwirtschaft eine eindeutige Absage erteilt“, fordert der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten. Unter der Überschrift „Das Mietrecht novellieren – soziale Ausgewogenheit bewahren“ wollen die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft nach Einschätzung des Mieterbund-Direktors gravierende Verschlechterungen zum Nachteil der Mieter durchsetzen, zum Beispiel:

- Abschaffung des Mietminderungsrechts bei allen klima- und umweltbezogenen Modernisierungen.
- Generell soll der Mieter nur dann die

Miete kürzen dürfen, wenn er vorher eine Sicherheitsleistung erbringt.

- Mieter sollen uneingeschränkt verpflichtet werden, klima- und umweltbezogene Modernisierungen zu dulden.
- Die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, soll vereinfacht werden; zusätzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen geschaffen werden.
- Vorgaben des Datenschutzes sollen abgeschafft oder ausgehöhlt werden. Zusätzliche Möglichkeiten zur fristlosen Kündigung, zum Beispiel wenn die Mietkaution nicht gezahlt worden ist, sollen eingeführt werden.
- Weil Vermieter in ihren Mietverträgen eine Vielzahl von unwirksamen Schönheitsreparaturregelungen vorgegeben haben, soll jetzt eine gesetzliche Verpflichtung sicherstellen, dass Mieter ihre Wohnung regelmäßig renovieren müssen.

„Nicht mit uns. Dieser Forderungskatalog der Wohnungsunternehmen, Makler und Verwalter ist maßlos. Er darf nicht umgesetzt werden“, so Siebenkotten. ■

## Balkon

NACHGEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB Mietrechtsexperte

**MZ:** Was dürfen Mieter auf dem Balkon?

**Ropertz:** Der Balkon gehört zur Wohnung, deshalb dürfen hier Stühle, Bänke, Tische oder Sonnenschirme aufgestellt werden. Hier darf mit Freunden und Bekannten zusammen gesessen, Kaffee getrunken, geredet und gelacht werden.

**MZ:** ... auch gefeiert?

**Ropertz:** Ja, auch Feiern ist erlaubt. Aber die Feiernenden müssen daran denken, dass sie sich im Freien aufhalten und deshalb viel lauter in der Nachbarschaft zu hören sind, als wenn sie in der Wohnung feiern. Außerdem gilt ab 22 Uhr Nachtruhe, dann muss die Feier in die Wohnung verlegt werden.

**MZ:** Darf auf dem Balkon gegrillt werden?

**Ropertz:** Ja, es sei denn, das Grillen ist ausdrücklich im Mietvertrag verboten. Auch wenn Rauch in Nachbarwohnungen zieht, ist das Grillen nicht erlaubt.

**MZ:** ... und Rauchen?

**Ropertz:** Rauchen ist auf dem Balkon genauso erlaubt wie in der Wohnung selbst.

**MZ:** Dürfen Blumenkästen oder Blumentöpfe aufgestellt werden?

**Ropertz:** Ja, sie können ohne weiteres auf dem Balkon angebracht werden, auch an der Außenseite. Voraussetzung ist, dass die Töpfe und Kästen ordnungsgemäß befestigt sind, so dass sie auch bei starkem Wind nicht herabstürzen und Passanten oder Nachbarn gefährden können. ■

## EU beschließt: Energieausweis muss vorgezeigt werden

*(dmb)* „Die Entscheidung des Europäischen Parlaments schafft Transparenz hinsichtlich des Energiebedarfs von Wohngebäuden. Sie ist eine positive Nachricht aus Brüssel, auf die wir lange gewartet haben“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Verabschiedung der verschärften Gebäuderichtlinie durch das Europäische Parlament.

**D**ie Neuregelungen der Gebäuderichtlinie treten national ab Ende 2012 in Kraft und bringen für Vermieter und Eigentümer bzw. Mieter und Wohnungskäufer folgende Änderungen mit sich:

1. Der Energieausweis muss Mietern bzw. Käufern bei Besichtigung einer Wohnung gezeigt und bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages in Kopie ausgehändigt werden.
2. Die Energieeffizienzklasse muss in Immobilieninseraten mit veröffentlicht werden.

Siebenkotten: „Wichtig ist, dass schon bei der Suche nach einer neuen Wohnung im Internet oder in Zeitungen auf einen

Blick deutlich wird, ob mit hohen oder niedrigen Energiekosten zu rechnen ist. Neu ist, dass Mieter in Deutschland bei Vertragsabschluss eine Kopie des Energieausweises erhalten werden und nicht nur das Recht haben, Einsicht in den Energieausweis zu nehmen. Das stärkt ihre Position.“

Der Mieterbund-Direktor geht davon aus, dass sich die Brüsseler Entscheidung mittelfristig auch auf die Mietpreisbildung vor Ort auswirken wird: „Jetzt steht das Datenmaterial zur Verfügung, mit dem ökologische Mietspiegel auf breiter Front realisiert werden können. Die verschärfte europäische Gebäuderichtlinie ist ein Teil des 20/20/20 Energiepakets der EU: 20 Prozent weniger Treibhausgase, 20 Prozent weniger Energieverbrauch und Energie aus erneuerbaren Quellen bis zum Jahr 2020.“

Ziel der Richtlinie ist es, durch höhere Anforderungen an die Energieeffizienz und mehr Transparenz für Verbraucher den Modernisierungstau in Europa aufzulösen, die Baukonjunktur anzukurbeln und Energiekosten einzusparen. ■

## FÜR UND WIDER VOR GERICHT

**Wie würden Sie entscheiden?**

## NACKTBADEN, BALKON-SEX UND STEHPINKELN

Von Dr. Eckard Pahlke

Der Sommer mit Aktivitäten unter freiem Himmel bringt nicht nur Freude; es gibt auch Ärger, wenn es zum Beispiel um die Abgase des Grillens oder den Müll in den Grünanlagen geht. Wir wollen uns der speziellen Frage widmen, wie weit die Freiheit geht, den Balkon zum Nacktbaden oder gar zu sexuellen Aktivitäten nutzen zu dürfen – Fälle, die die Gerichte beschäftigen. Auch andere „blumige Fragen“ müssen beantwortet werden.

**DIE FÄLLE****1 Die nahtlose Bräunung**

In den eigenen vier Wänden darf man permanent Nackedei spielen. Geht das auch auf dem Balkon? Besonders die Weiblichkeit möchte nahtlos braun werden und sich deshalb hüllenlos in die Sonne legen. Die Nachbarn sollen wegucken oder sich nicht so anstellen. Ein Vermieter kündigt seiner sonnenhungrigen Mieterin nach erfolglosen Abmahnungen das Mietverhältnis. Dieses „anstößigen Gehabe“ müssten weder er noch die Nachbarn hinnehmen. Mit Erfolg?

**2 Sex auf dem Balkon**

Etwas weiter wagten sich Paare aus Leipzig und Bonn aus dem Fenster. Sie verlagerten den Geschlechtsverkehr aus der Wohnung auf den Balkon. Die Leipziger sollten bestraft und die Bonner Liebenden von Nachbarn auf Unterlassung in Anspruch genommen werden. Zu Recht?

**3 Die streitigen Balkonblumen:**

Ein Vermieter kündigt den Besuch des Gärtners an. Einheitlich sollen alle Balkone mit Geranien bepflanzt werden. Eine Mieterin weigert sich, sie habe selbst Petunien gepflanzt, worauf sie der Vermieter auf Zutritt des Gärtners und das Setzen der Geranien verklagt. Kommt er damit durch?

**4 Der Stehpinkler**

Die Nachbarstreite haben oft noch skurrilere Seiten, obwohl ja der Frustzwergfall (s. Mietewitz, S. 31) merkwürdig genug ist. Der folgende hat nichts mit Balkon, Garten oder Blumen zu tun, er spielt sich innerhalb des Hauses ab und ist ein bisschen eklig: Ein Mieter hört die nachbarlichen Uriniergeräusche. Er verklagt



Zeichnung: Peter Löwenhagen

den Nachbarn auf Unterlassung des Stehpinkelns, im Sitzen wären die Geräusche nicht zu hören. Kommt er damit durch?

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

**DIE URTEILE**

Um den zweiten Fall vorweg zu nehmen: Sex ist natürlich nur dann erlaubt, wenn der Balkon nicht einzusehen ist. Das Leipziger Paar wurde von Nachbarn gesehen und angezeigt, musste deshalb 2.100 Euro Strafe zahlen. Den Bonner Sexpartnern wurde ihr öffentliches Treiben vom Amtsgericht untersagt (Az. 8 C 209/05), auch die Abmahnung des Vermieters war rechens. Also, Vorsicht mit allzu freizügigem Treiben – man kann mit seiner Unschuld auch seine Wohnung verlieren!

Nicht ganz so streng sind die Gerichte beim Nacktbaden. So hat das Amtsgericht Merzig (Az. 23 C 1282/04) eine Wohnungskündigung abgewiesen, die der Vermieter mit dem nackten Sonnen auf dem Balkon bzw. Garten begründen wollte. Die Beklagte habe den Hausfrieden nicht gestört, wie vom Vermieter behauptet. Zwar – so das Gericht – müsse sich jeder Mieter „bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr beeinträchtigt werden, als dies den konkreten Umständen nach unvermeidlich ist“; die Tatsache, dass die Beklagte sich „im Garten nackt gesonnt haben soll, berührt ... nicht den Hausfrieden...“. Na, das ist die Entscheidung eines Richters,

und Sie wissen ja: Wenn zwei Juristen diskutieren, ergibt das drei Meinungen. Ich würde mit dem Nacktbaden vorsichtig sein, insbesondere wenn Kinder in der Nachbarschaft wohnen. Ein Rechtsstreit kann auch unangenehm ausgehen!

Schließlich wurde die vom Vermieter inszenierte „Blumenarie“ vom Amtsgericht Hamburg zu Gunsten der Petunien und damit der Mieterin entschieden. Diese hatte mit Unterstützung unseres Mietervereins vorgetragen, ihre Blumen seien genauso schön wie die des Vermieters. Sie könne ihren Balkon nach eigenem Geschmack gärtnerisch gestalten, das Gesamtbild des Hauses würde darunter nicht leiden. Der Gärtner musste also draußen bleiben. Wäre Ihr Urteil auch so mieterfreundlich ausgefallen?

Das Amtsgericht Wuppertal (Az. 34 C 262/96) hat schließlich – wie Sie sicherlich vermutet haben – die Klage im Stehpinklerfall abgewiesen. Der Unterlassungsanspruch würde voraussetzen, dass der Kläger über ein normales Maß hinaus durch vermeidbare Geräusche gestört würde. Da in einem Mehrfamilienhaus zwangsläufig jeder Bewohner selber Geräusche verursacht, sind die beiderseitigen Interessen abzuwägen. Dem Beklagten Vorschriften über die „unterschiedlichen Techniken des Urinierens“ machen zu wollen, stelle einen Eingriff in dessen Intimsphäre dar, was abzulehnen sei. „Wer wolle entscheiden, was insofern normal und was zu laut ist?“ – so das Gericht wörtlich. Traurig aber wahr, womit die ohnehin überlasteten Gerichte beschäftigt werden... ■



# Es war einmal...

## IN ALTEN MIETVERTRÄGEN GEBLÄTTERT (FOLGE 7)

Von Michael Kopff

**Formularmietverträge aus den 1950er und 1960er Jahren bieten reichlich Stoff, um auch die letzte Folge unserer Serie dieser Zeit zu widmen.**

Aus dem Jahr 1952 liegt uns ein „Hamburger Mietvertrag nebst Hausordnung des Landesverbandes Hamburgischer Grundeigentümer-Vereine e.V.“ vor. Die Hauptüberschrift ist noch in altertümlicher Schrift gehalten. Auch dieser Vertrag enthält noch das bereits in früheren Folgen angesprochene weitherzige Kündigungsrecht des Vermieters, wenn der Mieter mit mindestens der halben Miete mehr als zehn Tage in Rückstand gerät.

Moderner gibt sich dann eine Fassung von Oktober 1955. Hier ist das scharfe Kündigungsrecht des Mieters ist hingegen eingeschränkt worden. Nun ist die

„Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängel (!) der Mietsache ausgeschlossen“.

Wenn der Mieter eine andere Forderung, z.B. auf Erstattung von Mietnebenkosten, hatte, musste er sie notfalls einklagen.

### KLOPFZEITEN LAUT VERORDNUNG

Die zu diesem Vertragsmuster gehörende Hausgemeinschaftsordnung liefert eine genaue Gebrauchsanleitung für das gedeihliche Miteinanderwohnen und die pflegliche Behandlung des Vermieter-Eigentums. Wir kennen das ja schon aus älteren Vertragsformularen. So sind beispielsweise „Klopfzeiten“ geregelt. Wer klopft wann, womit, woran?, wird jetzt mancher fragen. Sehen wir uns § 5 an:

„Abstäuben und Ausklopfen darf nur in der Wohnung oder auf dem etwa vermieteten Boden, nicht aber auf Balkonen oder dem Plattenpflaster, Treppenplätzen oder dem gemeinsamen Trockenboden geschehen... Klopfzeiten laut polizeilicher Verordnung nur an Werktagen von 8 bis 10 Uhr, freitags außerdem von 4 bis 7 Uhr nachmittags.“

Aha, folgern wir, es geht offenbar nicht um störende Klopfzeichen, sondern um das Teppichklopfen, das für uns im Zeitalter der Superstaubsauger schon ein Fremdwort geworden ist. Immerhin muss diese krafraubende Tätigkeit seinerzeit ja oft als Lärmbelästigung empfunden worden sein, wenn es dafür sogar eine Verordnung gegeben hat.

Eine neue technische Errungenschaft hat in § 6 der Hausordnung Eingang gefun-

den: das Moped. Diese Fahrzeuge „dürfen weder in den Mieträumen noch auf dem Boden abgestellt werden“ – wegen der erhöhten Brandgefahr durch im Tank befindliches Benzin sicherlich ein sinnvolles Verbot.

Kinderlärm war natürlich auch damals ein Problem, weswegen „unnützer Aufenthalt“ von Kindern im Hausflur und auf den Treppen verboten wurde.

Während dieses Verbot auch heute noch seine Berechtigung hat, wurde § 14 der Hausordnung im Lauf der Jahre überflüssig:

„Die Mieter des Erdgeschosses haben die Verpflichtung, die Haustür zur festgesetzten Zeit zu schließen und ferner die Behälter für die Schornsteinreinigung zur Verfügung zu stellen und zu entleeren, wenn kein Hauswart vorhanden ist.“

Merkwürdig: In den 1950er und 1960er Jahren gab es den „Hamburger Mietvertrag“ in zwei Fassungen nebeneinander, die auch inhaltlich unterschiedlich waren:



In einem Vertrag nach dem unteren Muster hatte ein fortschrittlicher Vermie-

ter in einem ganzseitigen „Nachtrag zum Mietvertrag“ angekündigt, im Haus Wärmemesser der Firma Bronée KG, Hamburg, einbauen zu wollen, um die Heizkosten gerechter umzulegen. Die Geräte sollen sich, wie es im Vordruck heißt, „bereits seit über 30 Jahren im In- und Ausland bestens bewährt haben“.

Die Kosten für die Geräte sollten möglichst von den Mietern übernommen werden. Der Preis je Gerät: 7,50 DM zuzüglich Montage für 2 DM. Das war damals nicht wenig Geld. Sanfter Druck wurde mit Hilfe folgender Klausel ausgeübt:

„Von denjenigen Mietern, die diese Kosten nicht zu übernehmen bereit sind, darf der Vermieter den Mietpreis um DM 0,10 je Apparat und Monat erhöhen. (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt § 1 vom 19.1.1954).“

Vor dem eigentlichen Mietvertrag wurde ein Vertrag geschlossen, durch den der Vermieter zusagte, den Mietinteressenten dem Amt für Wohnungswesen für die Vergabe der Wohnung vorzuschlagen. Der Mieter verpflichtete sich, ein unverzinsliches und unkündbares Darlehen von 2.000 DM „zur Schaffung der Baugelder für die Finanzierung des Gesamtbauvorhabens“ zur Verfügung zu stellen. Weitere 2.000 DM sollte der Mieter zahlen

„für verbesserte Ausführung der vorgenannten Wohnung, als es nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen war. Dieser Betrag gilt als verloren“.

Auch die Zahlungsmodalitäten wurden geregelt: 2.700 DM waren bei Anschluss dieses Vertrages zu zahlen, die restlichen 1.300 DM „vor Anbringung der Wohnungstüren“.

Schließlich musste der Mieter auch für den Vertragsschluss berappen, denn der Vermieter hatte einen Hausmakler eingeschaltet.

Im Miet-Vorvertrag wurde zum Schluss das Honorar des Vermittlers geregelt:

„Der Mieter verpflichtet sich, der Hausmaklerfirma K. folgende Courtage b. Abschluss dieses Vertrages zu zahlen: 5% auf eine Jahresmiete, 5% auf den Gesamtzuschuss, DM 10,- f. Entwurf u. Ausfertigung d. Verträge sowie eine Unkostenpauschale von 5% auf den vorgenannten Rechnungsbetrag.“

Wir haben nachgerechnet: Bei einer monatlichen Miete von 94,26 DM und einem Baukostendarlehen und -zuschuss von 4.000 DM ergab sich eine Maklergebühr von insgesamt 279,88 DM – damals eine Menge Geld!

Und damit endet unsere Serie über alte Mietverträge. ■

## INTERVIEW: MICHAEL SACHS

## Der Wohnungsbaukoordinator soll es richten

Seit dem 15. Mai hat Hamburg einen Koordinator für den Wohnungsbau. Der Senat hat dieses Amt geschaffen, um den seit 2002 stagnierenden Wohnungsneubau in der Hansestadt anzukurbeln. Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk (GAL) ist zuversichtlich, dass Michael Sachs die Zielvorgaben erfüllen wird: „Er kennt sich in den politischen und wohnungswirtschaftlichen Strukturen Hamburgs hervorragend aus und bringt eine hohe Motivation mit, die Wohnungsbauzahlen zu steigern.“ Verbände und Parteien reagieren dagegen teilweise mit Skepsis auf die Einsetzung eines Wohnungsbaukoordinators. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Michael Sachs (63) über seine Pläne.

### „Ich verstehe mich als Mediator“

*Politisch gesehen ist Ihre Berufung eine Überraschung, oder?*

Ich bin seit Urzeiten Sozialdemokrat. In Zeiten von Schwarz-Grün ist sie deshalb schon eine Überraschung. Aber manchmal zählt doch Kompetenz vor Politik.

*Was macht ein Wohnungsbaukoordinator?*

Meine Aufgabe ist zunächst einmal verbunden mit der vom Senat getroffenen Feststellung, dass mehr Wohnungsbau zwar benötigt wird, aber nicht vorankommt. Es gibt Probleme, die offensichtlich dazu führen, dass zu wenig gebaut wird. Von mir wird erwartet, dass ich einen Teil davon löse. Ich betone: einen Teil. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen kann ich nicht ändern: Zum Beispiel die seit vier Jahren geltende Zuständigkeit der Bezirke für die Bauleitplanung und die Baugenehmigungen. Das bedeutet: Der Senat kann beim Wohnungsbau entscheiden, was er will – umgesetzt wird es in den Bezirken. Auch beim immer stärker in den Fokus rückenden Klimaschutz kann ich an den bundes- und landespolitisch vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht rütteln. Außerdem ist dieses Thema ohnehin ein Kernstück eines von Grünen getragenen Senats.

*Welche Akzente wollen Sie setzen?*

Ich verstehe mich als Mediator zwischen der Wohnungswirtschaft und den Planungsbehörden. Wohnungsneubau ist heute mehr denn je mit Zielkonflikten verbunden. Meine Aufgabe ist es, Streit zu schlichten, Kontroversen aufzulösen und Probleme auf den Tisch zu bringen, damit sie behoben werden. Wichtig ist, dass schneller entschieden wird.

*Dazu bedarf es guter Kontakte...*

Ich denke, meine Biografie weist darauf hin, dass ich in dieser Stadt gut vernetzt



Foto: stahlpress

bin. Ich habe lange Zeit mit sehr starkem Hamburg-Bezug im Wohnungs- und Städtebau wissenschaftlich gearbeitet. Ich war von 1978 bis 1986 Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft, unter anderem auch baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Seit 21 Jahren bin ich in der Geschäftsführung und im Vorstand städtischer Wohnungsunternehmen. Insofern dürfte es einerseits einen gewissen Kompetenzverdacht geben, andererseits ein Hinweis darauf, dass ich die Stadt und deren Akteure ganz gut kenne. Im Übrigen kommt es nicht darauf an, dass ich auf der persönlichen Ebene zu jedem Zugang habe – ich habe ihn ganz formal. Die Drucksache, die der Senat zur Etablierung eines Wohnungsbaukoordinators beschlossen hat, gibt mir das Recht, mit allen direkt, das heißt ohne Einhaltung des „Dienstwegs“, zu sprechen, vom Bürgermeister über die Senatoren und Bezirksamtsleiter bis zu den Bezirksversammlungen.

*Kritiker behaupten, Ihr Amt sei mit zu wenigen Kompetenzen ausgestattet, Sie seien ein zahnloser Tiger. Was entgegnen Sie?*

Erstens: Viele, die sich politisch zu Wort melden, tun das auf Basis von Vorinformationen – ohne abzuwarten, was beschlossen wird. Zweitens: Wer die mangelnden Kompetenzen und die geringe Durchschlagskraft eines Wohnungsbaukoordinators bekrifelt, der muss sagen, ob er Rechte der Bezirke oder Vorschriften der Bauordnung oder Klimaschutzvorgaben aushebeln will. Oder ob er über Zielkonflikte, die es überall gibt, wo gebaut wird, hinwegentscheiden will. Wenn die Leute das meinen, dann sollen sie stramm vorangehen und Anträge in der Bürgerschaft stellen, dass das alles dem Wohnungsbaukoordinator zugebilligt wird.

*Sie fordern den Bau kleiner zentraler Wohnungen speziell für junge Menschen. Vergessen Sie*

*dabei die Alten?*

Heute gibt es eine gewisse Fixierung auf familiengerechte Wohnungen. Betrachten wir die demographische Entwicklung, ist Hamburg eine Großstadtdregion mit 50 Prozent Ein-Personen-Haushalten. Dazu kommen 30 Prozent Zweipersonenhaushalte und 20 Prozent Mehrpersonenhaushalte mit Kindern. Also muss man sich über die Relationen unterhalten, wie viele welcher Wohnungen gebraucht werden. Und wegen der Übernachtfrage in diesem Segment sehe ich einen Schwerpunkt bei den 45 bis 65 Quadratmeter großen Wohnungen. Das heißt aber nicht, dass wir über genügend altengerechte Wohnungen verfügen. Besonders beim Schaffen von Barrierefreiheit gibt es großen Nachholbedarf.

*Egal ob für Jung oder Alt – klar ist: Es gibt in Hamburg zu wenige Wohnungen. Was halten Sie davon, Büro- in Wohnraum umzuwandeln?*

Da bin ich skeptisch. Das Umfeld muss stimmen. In der Neuen Großen Bergstraße im Zentrum von Altona kann ich mir das vorstellen, in der City Nord schon weniger. Denn wer will von Büros umzingelt wohnen? Das ist doch wenig prickelnd. Auch bei der Umsetzung sehe ich Probleme: Wohngebäude unterliegen anderen technischen Anforderungen als Bürogebäude. Und wenn schon der Umbau teuer ist, wäre es vermutlich sinnvoller, ein Bürogebäude abzureißen und stattdessen ein Wohngebäude neu zu bauen. Dies ist dann ein Thema der planerischen Nutzungsänderung, für die ich mich dann einsetzen würde.

*Und was halten Sie davon, es Bauherren von Gewerbeobjekten schmackhaft zu machen, oben einfach eine Wohntage draufzusetzen?*

Wenig. Auch das funktioniert nur in attraktiven Wohngebieten. Außerdem ist das gemeinsame Bauen von Wohnraum und



Gewerbe eine sehr teure Angelegenheit. Es muss z.B. getrennte Eingänge und Rettungswege geben – das kostet.

*In den kommenden Jahren fallen viele Wohnungen aus der Sozialbindung. Was tun?*

Dem Sozialwohnungsbau muss unbedingt wieder auf die Sprünge geholfen werden. Hamburg verfügt über eine sehr komfortable Förderlandschaft. Vor diesem Hintergrund geht es darum, Flächen für Bauvorhaben zu aktivieren. Ein Problem ist allerdings, dass einige politischen Kräfte keinen sozialen Wohnungsbau vor der eigenen Haustür haben wollen und in diesem Zusammenhang eine unehrliche Diskussion geführt wird. Es gibt sogar einen Bezirk, der Sozialwohnungsneubau generell ablehnt. Daran müssen wir arbeiten.

*Was wollen Sie kurzfristig erreichen?*

Es muss begreiflich gemacht werden, dass nicht der Senat, die Bezirke oder Parteien neue Wohnungen bauen, sondern Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Investoren! Keiner von denen muss müssen – es liegt doch im Interesse der Allgemeinheit, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Da müssen Partikularinteressen, so berechtigt sie im Einzelfall sein mögen, auch mal zurückstehen. Und bei der Flächenvergabe und bei Baugenehmigungsverfahren gilt für mich die Priorität: Alles sofort flott machen, was in der Pipeline ist. Das heißt: Verkürzung der Prozesse, schnellere Entscheidungen.

*In Hamburg wurden seit 2002 jedes Jahr durchschnittlich 3.700 Wohnungen gebaut. Der Mieterverein sieht einen Bedarf von 8.000 Woh-*

*nungen jährlich. Welches Ziel steuern Sie an?*

An der politischen Jagd nach der größten Forderung beteilige ich mich nicht. Für jeden in der Stadt muss klar sein: es müssen mehr Wohnungen gebaut werden als bisher. Aber keiner will mehr den Großsiedlungsbau auf der grünen Wiese. Also bewegen wir uns in einem Umfeld, wo jeder Neubau eine Zustandsstörung ist. Eine Festlegung auf eine bestimmte Zahl ist vor diesem Hintergrund absurd und unredlich. Was im nächsten Jahr gebaut wird, beruht auf Entscheidungen, die vor drei, vier Jahren gefällt worden sind. Ich kann nur auf das einwirken, was ab jetzt genehmigt wird und dann vielleicht ab 2011/12 gebaut wird. Entscheidend ist aber, dass die Wohnungen, die gebaut werden, auch von den Menschen bezahlt werden können. ■

## REAKTIONEN DER PARTEIEN UND VERBÄNDE AUF DIE BERUFUNG VON MICHAEL SACHS:

### Er muss den Flächenverbrauch reduzieren

„Der designierte Wohnungsbaukoordinator steht vor einer enormen Herausforderung. Schnell neuen Wohnraum zu schaffen, ist wichtig, gleichzeitig muss aber der in den letzten zehn Jahren enorme Flächenverbrauch in Hamburg deutlich reduziert und der Klimaschutz im Neubau konsequent umgesetzt werden.“

*Manfred Braasch, Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)*

### Nur ein Makler mit Mindestumsatz

„Es steht zu befürchten, dass mit dem neuen Wohnungsbaukoordinator vorrangig nicht etwa dem Neubau vor allem von Sozialwohnungen auf die Sprünge geholfen wird, sondern vielmehr ein städtisch legitimer Grundstücksmakler samt Mitarbeiterstab eingesetzt wird, um eine bestmögliche finanzielle Vermarktung und Ausschöpfung der städtischen Grundstücke zu erzielen. Auch die Schlüsse, die Herr Sachs aus der Prognose der demographischen Entwicklung zieht, blenden die größte auf uns zukommende Problemstellung im Wohnungsmarkt aus. Während er den Fokus auf kleine, zentral gelegene Wohnungen für junge Leute richten will, steht rund ein Viertel aller Hamburger in den nächsten zehn bis 15 Jahren vor der Altersarmut. Vom Bedarf an barrierefreien Wohnungen, auf die man derzeit in Hamburg bis zu drei Jahre warten muss, ganz zu schweigen.“

*Dr. Joachim Bischoff, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Fraktion DIE LINKE*

### Kenner der Materie

„Wir begrüßen nachdrücklich die Einsetzung eines Wohnungsbaukoordinators für Hamburg, da es an einer Koordination im Wohnungsbau vielfach erheblich mangelt. Die Brauprüfungsabteilungen haben

es bedauerlicherweise bis heute nicht verstanden, dass sie Dienstleister des Bürgers und nicht Verhinderer von Bauvorhaben sind. Mit Michael Sachs ist ein exzellenter Kenner der Materie gefunden worden, der mit hoher Bereitschaft sich für den Wohnungsbau in Hamburg einsetzen wird. Solange aber die Politik nicht von ihrem Vorhaben abrückt, den Gebäudebestand in Hamburg langsam in den Passivhausstandard zu überführen, werden Investoren sich mit Sicherheit weiterhin zurückhalten. Niemand kann ernsthaft gezwungen werden, wirtschaftlich unsinnige Investitionen in den Wohnungsbestand vorzunehmen. Eine solche Entwicklung ist katastrophal für den Wohnungsbestand, für die Mieter und für den Klimaschutz. Bei derart unsinnigen politischen Vorgaben, dürfen an den Wohnungsbaukoordinator keine überzogenen Erwartungen gestellt werden.“

*Heinrich Stüven, Vorsitzender Grundeigentümer-Verband Hamburg*

### Versierter Fachmann

„Michael Sachs ist ein versierter Fachmann, der den Wohnungsbau in Hamburg weiter voran bringen wird. Durch seine jahrelange Erfahrung ist er ein Kenner der gesamten Wohnungswirtschaft und wird schon deshalb bei den relevanten Akteuren eine hohe Akzeptanz genießen.“

*Hans-Detlef Roock, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der CDU-Bürgerschaftsfraktion*

### Entscheidungskompetenzen fehlen

„Herzlichen Glückwunsch zum Amtsantritt – herzliches Beileid zu dem, was Sie im Amt vorfinden. Es reicht bei der völlig festgefahrenen Situation im Wohnungsbau nicht aus, wenn der Wohnungsbaukoordinator lediglich als Mediator aktiv werden soll. Es ist ferner ein Fehler, dass der Koordinator ausdrücklich keine eigenen Entscheidungs-

kompetenzen erhält. Damit verfügt er über keinerlei Durchsetzungsmöglichkeiten von Wohnungsbauinteressen im Konfliktfall. Er ist gegenüber anderen Behörden und Beteiligten in einer zu schwachen Position und kann sich höchstens im Einzelfall Rücken-deckung von oben holen.“

*Andy Grote, SPD-Fachsprecher für Stadtentwicklungspolitik*

### Er weiß, wo er ansetzen muss

„Herr Sachs kennt aus seiner langjährigen beruflichen Tätigkeit genau die Schnittstellen zwischen Politik, Verwaltung und Bauträgern. Er weiß also exakt, wo er ansetzen muss, um Prozesse in Gang zu bringen. Die Koalitionsfraktionen werden ihn bei seiner Arbeit nach Kräften unterstützen.“

*Horst Becker, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der GAL-Bürgerschaftsfraktion*

### Maßnahme ist personell ein Nullsummenspiel

„Mit der Ernennung eines Wohnungsbaukoordinators nimmt der Senat in Kauf, die Planung für Gewerbe- und Ausgleichsflächen in der Hansestadt weiter zu verschleppen. Personell ist diese Maßnahme ein Nullsummenspiel. Aus dem Flächenkoordinator wird ein Wohnungsbaukoordinator, seine acht ‚neuen‘ Mitarbeiter werden aus der BSU nur umgetopft. Die Verbesserung in der Koordinierung der Wohnungsbau-Anstrengungen in den Bezirken wird kaum etwas an der Situation ändern, da die Probleme fehlenden preiswerten Wohnraums nicht an der Verfügbarkeit von Flächen liegen. Dafür werden die so dringend benötigten Flächenausweisungen für naturschutzrechtlichen Ausgleich weiter zettlich verschleppt, weil die personellen Voraussetzungen für die Bearbeitung fehlen.“

*Dr. Kurt Duwe, umweltpolitischer Sprecher der Hamburger FDP*

## PORTRÄT: WALTER MAHRT Der wahre Sozi

(vs) **Wer den Niedergang der SPD verstehen will, der sollte mal bei Walter Mahrt nachfragen.**

**D**er 81-Jährige ist eigentlich ein typischer Sozialdemokrat: In kleinen Verhältnissen aufgewachsen, mit 14 Jahren bei der Eisenbahn in die Lehre gegangen, seit 61 Jahren Mitglied in der Gewerkschaft der Eisenbahner Deutschlands, die heute Transnet heißt. Immer die Sozis gewählt, klare Sache!

Klar auch, dass er in den 1990er Jahren gegen die Pläne der Regierung des Christdemokraten Helmut Kohl auf die Barrikaden ging, als der versuchte, 114.000 Eisenbahnerwohnungen an die landeseigene Nord LB Immobilien zu verkaufen, darunter mehr als 5.000 in Hamburg. „Im Rückblick wäre der alleinige Verkauf an die Nord LB noch das kleinere Übel gewesen“, sagt Mahrt. Er war damals Mitglied in der SPD und kämpfte für den Verbleib der Wohnungen im Staatseigentum. „Wir haben gesagt: Wählt SPD. Dann werden wir nicht weiterverscherbelt.“

Und was geschah? „Die SPD kam 1998 mit den Grünen an die Macht, und wir wurden zwei Jahre später von Bundeskanzler Gerhard Schröder an ein Bieterkonsortium verkauft.“ Den Zuschlag erhielten: Die Nord LB, Landesentwicklungsgesellschaften und ein Tochterunternehmen der japanischen Nomura. Noch vor Hartz IV und Agenda 2010 war für Mahrt das Maß voll. Der streitbare Sozialdemokrat trat wegen „der großen Schweinerei“ aus der Partei aus und kämpfte fortan als Gewerkschafter gegen die „Heuschrecken der Fortress und Gagfah“, die später zahlreiche Wohnungen übernahmen.

„Immerhin haben wir beim Verkauf für



Foto: stahlpress

die Eisenbahner ein lebenslanges Wohnrecht durchgesetzt und moderate Mieterhöhungen vereinbart“, erzählt Mahrt. Die Mietbindung gilt allerdings nur zehn Jahre und läuft 2011 aus. Dann sind Mieterhöhungen bis zu 20 Prozent möglich. Auf die aktuellen Eigentümer ist Mahrt nicht gut zu sprechen: „Die Fenster werden nicht mehr gemacht, die Treppenhäuser sind marode, auf Reparaturen muss man manchmal vier, fünf Wochen warten – auch an der Heizung.“ Das hat der Rentner am eigenen Leib erfahren müssen im harten Winter 2009/10: „Der Lüfter der Nachtspeicherheizung war kaputt, Temperaturen über 18 Grad waren nicht möglich.“

Aber der streitbare alte Herr lässt sich das im Gegensatz zu anderen („viele haben Angst“) nicht gefallen. Er hakt nach, protestiert und macht mobil. Auch ein „kleiner Schlaganfall“ hat ihn nicht umgehauen. Wer Mahrt zum ersten Mal gegenüber steht, spürt sofort: Der Mann hat nichts an Agilität eingebüßt. Über sich selbst sagt er allerdings: „Schnell bin ich nur noch im Denken.“

Der am 4. Februar 1929 Geborene (in seinem Personalausweis steht: „geboren in Altona, jetzt: Hamburg“) mischt sich auch heute noch ein. Er ist ehrenamtlich tätiges

Mitglied im Bezirksseniorenbeirat und im Sozialausschuss des Bezirksamts Altona. In dieser Funktion kämpft er für die Rechte der Mieter in Altenheimen. Oder wie er es ausdrückt: „Wir vertreten die ältere Generation ab 60 und die Scheintoten.“ Hauptthemen sind: Pflege, Wohnen im Alter.

Bis vor kurzem hat er sich auch um die alten Eisenbahner gekümmert und vor seiner Erkrankung jedes Jahr mehrere Dutzend Ehemalige zum 80. und 90. Geburtstag besucht. Noch heute schwärmt er vom Zusammenhalt in den Eisenbahner-Siedlungen: „Man hat zusammen gefeiert, sich gegenseitig geholfen und auf der Treppe war immer Zeit für einen kurzen Schnack.“ Seitdem viele ausgezogen und Wohnungen in Eigentum umgewandelt worden sind, sei das „Wir-Gefühl“ weg.

Zur Pressekonferenz anlässlich des 120-jährigen Jubiläums des Mietervereins zu Hamburg war Walter Mahrt, der alte Kämpfer, als Ehrengast eingeladen. Als er durch die Fenster des großen Konferenzraums blickte, fuhr eine S-Bahn vorbei. Seine spontane Bitte: „Können wir das Foto für das Porträt auf dem Balkon machen – mit vorbeifahrender Bahn?“ Kein Problem. Gesagt, getan! ■

## Urlaub: Was Mieter beachten sollten

(vs) **Auch in den Sommerferien gilt: Der Mietvertrag macht keinen Urlaub. Am 8. Juli beginnen in Hamburg die großen Ferien 2010. Das MieterJournal sagt Ihnen, was Mieter vor Antritt ihrer Urlaubsreise beachten müssen:**

- Sicherstellen, dass auch während der Ferien Zahlungstermine für Miete und Nebenkosten, Strom, Telefon, Gas, Versicherungen etc. eingehalten werden.
- Wer das Treppenhaus reinigen oder den Rasen mähen muss, hat während seines Urlaubs für Ersatz zu sorgen. Andernfalls kann eine Vertragsverletzung vor-

liegen. Am besten mit den Nachbarn sprechen oder Termine tauschen.

- Vermieter, Hausmeister oder Hausverwaltung haben keinen Anspruch auf einen Wohnungsschlüssel. Es reicht aus, wenn ein Zweitschlüssel bei Nachbarn oder Bekannten deponiert wird. Vermieter oder Hausverwaltung müssen lediglich informiert werden, wer für Notfälle, z.B. Wasserrohrbruch, einen Schlüssel für die Wohnung hat.
- Urlaubsadresse oder Telefonnummer (Handy) können beim Vermieter oder der Verwaltung hinterlegt werden, aber auch bei der Notfall-

Adresse, das heißt: bei Nachbarn oder Bekannten.

- Nachbarn oder Bekannte sollten nicht nur die Blumen gießen oder den Briefkasten leeren. Sie können als Schutzmaßnahme vor Einbrechern auch in unregelmäßigen Abständen die Jalousien auf- und zuziehen oder das Licht ein- und ausschalten.
- Bevor Sie losfahren: Fenster und Türen schließen. Wasseranschlüsse abdrehen, Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose ziehen!

Alles erledigt? Dann kann die unbe-schwerte Urlaubsreise losgehen. ■



## Energiesparlampen richtig entsorgen

**Energiesparlampen dürfen nicht in die Hausmülltonne geworfen werden. Die Stadtreinigung Hamburg informiert über die Entsorgungsmöglichkeiten.**

Mit Inkrafttreten der ersten Stufe des EU-Glühlampen-Vermarktungsverbots (sämtliche matten sowie alle 100-Watt-Birnen) stieg die Zahl verkaufter Energiesparlampen. Auch wenn diese umweltfreundlichen Lichtquellen rund sechsmal länger leuchten als konventionelle Glühlampen – irgendwann müssen auch verbrauchte Energiesparlampen umweltgerecht entsorgt werden. Energiesparlampen enthalten geringe Mengen an giftigem Quecksilber, aber auch viele verwertbare Bestandteile. Für die umweltgerechte Entsorgung bietet die Stadtreinigung Hamburg drei Möglichkeiten:

### RECYCLINGHÖFE:

Auf allen 15 Recyclinghöfen werden Energiesparlampen gebührenfrei angenommen.

### MOBILE PROBLEMSSTOFFSAMMLUNG:

Energiesparlampen können zu den Sammelterminen bei der mobilen Problemstoffsammlung gebührenfrei abgegeben werden.

### SPERMÜLLABFUHR:

Haushalte, die die Sperrmüllabfuhr bestellt haben, können bei dieser Gelegenheit auch die gesammelten Energiesparlampen entsorgen.

Die Stadtreinigung Hamburg übergibt die gesammelten Energiesparlampen dem Altlampen-Logistikunternehmen Lightcycle, einer Initiative der Lampenhersteller, zur umweltgerechten Verwertung.

Lightcycle schätzt, dass bisher nur jede zehnte Energiesparlampe aus privaten Haushalten bei den Sammelstellen abgegeben wird. (Quelle: Stadtreinigung Hamburg)

Infos, auch zur Nutzung von Energiesparlampen: [www.lightcycle.de](http://www.lightcycle.de) ■



Foto: iStock

## Gartentrampolin – an Kindersicherheit denken!

**Trampoline werden längst nicht mehr nur in der Sporthalle genutzt. Gartentrampoline in jeder Größe und Preisklasse gibt es in Hülle und Fülle. Die Bundesarbeitsgemeinschaft „Mehr Sicherheit für Kinder“ rät Eltern, darauf zu achten, dass ihre Kinder beim Springen keine Verletzungen erleiden.**

Gartentrampoline fordern alle Kinder regelrecht zum Bewegen auf. Das Springen fördert in vielfältiger Weise die motorischen Fähigkeiten: Die Kinder lernen, ihren Kräfteinsatz adäquat zu dosieren und das Gleichgewicht zu halten. Darüber hinaus ist das Springen ein gutes Kraft- und Ausdauertraining. Doch Gartentrampoline bergen, wie Inline-Skates, auch ein erhöhtes Verletzungsrisiko. Trampolinbesitzer sollten deshalb die Sicherheit der Kinder immer an die oberste Stelle setzen.

Mehrere Studien haben Unfälle von Kindern auf Gartentrampolinen untersucht. Folgende Unfallschwerpunkte stellten sich heraus:

- Kinder stürzen oder springen mit Wucht vom Trampolin auf nicht gedämmten Boden
- Kinder prallen gegen Hindernisse in der Umgebung des Gerätes
- Kinder verletzen sich durch Sturz auf das Tuch oder die Begrenzungsstangen
- Kinder stoßen beim Springen mit anderen (Erwachsenen oder Kindern) zusammen
- Besonders kleine Kinder werden beim Springen mit Älteren vom Trampolin katapultiert



Foto: iStock

Bisher gibt es für Gartentrampoline keine gültige Sicherheitsnorm. Deshalb sollten Eltern, die sich ein Gartentrampolin anschaffen möchten, beim Kauf besonders wachsam sein. Das Trampolin sollte

- ein hohes Fangnetz mit abgepolsterten Federn besitzen
- ein stabiles Gerüst ohne scharfe Ecken und Kanten haben
- keine Fangstellen aufweisen

Beim Aufbau passieren häufig Fehler, die die Ursache von Unfällen sein können. Das Trampolin sollte

- auf einer ebenen Stelle auf einer Wiese mit ausreichendem Sicherheitsabstand

- zu anderen Geräten, Umzäunungen, Wegen, Gebäuden platziert,
- den Anweisungen entsprechend aufgebaut,
- mit einem Sicherheitsnetz versehen und
- möglichst im Boden verankert werden.

Auch bei der Benutzung sind einige Regeln zu beachten, um unnötige Unfälle zu vermeiden:

- Kinder nicht ohne Aufsicht springen lassen
- Immer nur eine Person auf dem Sprungtuch
- Langsam vom Trampolin absteigen, niemals hinunter springen
- Kinder sollten Pausen zwischen dem Springen einlegen, um nicht zu ermüden
- Barfuß oder mit Socken springen
- Schmuck, Kleidungen mit Kordeln oder Kapuzen, Schlüsselanhänger ablegen
- Niemals von Erhöhungen auf das Trampolin springen, z.B. vom Baum, und auf spektakuläre Stuntsprünge verzichten

Gartentrampoline sind sehr attraktive Spielgeräte, die Kindern und Erwachsenen über eine lange Zeitspanne hin eine Menge Freude bereiten können. Dafür sollten die genannten Regeln eingehalten und das Trampolin regelmäßig auf Stabilität, Korrosion oder Verschleiß überprüft werden!

(Quelle: Bundesarbeitsgemeinschaft Mehr Sicherheit für Kinder e. V., Heilsbachstr. 13, 53123 Bonn, Tel. (0228) 688 34-0, Eltern-Hotline 688 34-34, [info@kindersicherheit.de](mailto:info@kindersicherheit.de))

# Latschen und Lernen

**(vs) Wer seinem Besuch Hamburg näher bringen will, sollte ihn zu einem thematischen Spaziergang einladen. Auf den Exkursionen durch die Hafencity, den Ohlsdorfer Friedhof oder auf der Spur von Kolonialherren, Ganoven und Literaten dürften auch Einheimische vom Facettenreichtum ihrer Stadt überrascht sein.**

Wer glaubt, beim Flanieren durch den Stadtteil St. Pauli flögen einem Kugeln um die Ohren oder lauerete ein „Albaner-Toni“-Verschnitt mit gezogener Wumme hinter jeder zweiten Ecke, hat entweder zu lange in der Bild-Zeitung geschmökert oder zu viele schlechte Filme gesehen. Dennoch: Kriminalität gehört auch auf dem Kiez zum Alltag – wie überall auf der Welt. Elf besonders skurrile bzw. gruselige Fälle aus der Hamburger Kriminalgeschichte schildert Ilona Kiss, die seit 2002 als „Tourguidé“ in ihrem Stadtteil unterwegs ist. Die studierte Soziologin berichtet von der 1926 erfolgten Gründung von dem Zuhälter-Verein „Spar-, Gesellschaft- und Kegelclub Fidelio“ in der Detlev-Bremer-

Straße zur Tarnung der eigentlichen Aktivitäten. Weitere Stationen sind der Hamburger Berg, wo der Frauenmörder Fritz Honka seine Opfer kennen lernte, und die Schmuckstraße, wo der Mord im Chinesenviertel 1925 für Aufsehen sorgte. Grund: Die Täter ritzen ihrem Opfer ein Zeichen unters Auge.

Die anderen Rundgänge begeben sich auf die Spuren der Beatles, führen entlang von Fleeten und schönen Hausfassaden oder erkunden die hanseatische Vogelwelt. Ein Spaziergang durch Harvestehude und Hoheluft konfrontiert an Architektur Interessierte mit verschiedenen Wohnformen – vom Hinterhof Schlangkreye (Rotklinker-Wohnblock aus dem 1920er Jahren) über die 1946 bis 1956 erbauten Grindelhochhäuser (damals hochmodern und architektonisch der letzte Schrei) bis zu den um 1905 erbauten und heute noch begehrten bürgerlichen Mietshäusern an der Isestraße, die mittlerweile größtenteils in Eigentum umgewandelt sind.

Weitere Themen der kenntnisreich geschilderten Spaziergangsvorschläge sind



Literatur, Musik, Film, jüdisches Leben und NS-Geschichte. Kurzum – das etwas andere Heimatkunde-Buch hat jedem etwas zu bieten. ■

Hamburg: 20 thematische Spaziergänge, Junius Verlag, 19,90 Euro

## BONITÄTSAUSKÜNFTE VON MIETINTERESSENTEN

**(dmb) Die Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nicht-öffentlichen Bereich („Düsseldorfer Kreis“) haben einen Beschluss über die Handhabung von Bonitätsauskünften über Mietinteressenten gefasst. Dieser Beschluss stellt Anforderungen, die zu einer Verbesserung des Datenschutzes führen:**

- Eine Auskunft ist erst zulässig, wenn der Abschluss des Mietvertrages nur noch vom positiven Ergebnis der Bonitätsprüfung abhängt.
- Es dürfen nur Informationen aus öffentlichen Schuldner- und Insolvenzverzeichnissen sowie sonstige Daten über negatives Zahlungsverhalten übermittelt werden, bei denen offene oder nicht länger als ein Jahr zurückliegende getilgte Forderungen betroffen sind und eine Bagatellgrenze von insgesamt 1.500 Euro überschritten wird.
- Scorewerte sind praktisch unzulässig.
- Weitergehende Daten dürfen auch nicht im Wege einer Selbstauskunft oder sonstigen Einwilligung erhoben werden.

# 245.000

**R**und 245.000 Bäume stehen an Hamburgs Straßen. Weitere geschätzte 600.000 Exemplare schmücken die Parks und Grünflächen der Stadt. Hinzu kommen die ungezählten Bäume in den

privaten (Vor-)Gärten und Hinterhöfen Hamburgs. Von den rund 230 verschiedenen Baumarten kommt die Linde mit rund 53.000 Exemplaren am häufigsten vor. (Quelle: Stadtreinigung Hamburg) ■

## 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
Di., 6. April 2010	30. Juni 2010	Do., 1. Juli 2010
Mi., 5. Mai 2010	31. Juli 2010	Mo., 2. August 2010
Do., 3. Juni 2010	31. August 2010	Mi., 1. Sept. 2010
Mo., 5. Juli 2010	30. Sept. 2010	Fr., 1. Okt. 2010
Mi., 4. August 2010	31. Okt. 2010	Mo., 1. Nov. 2010
Fr., 3. September 2010	30. Nov. 2010	Mi., 1. Dez. 2010

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



# Schimpfende Vermieter, unfreundliche Hausmeister

## DIE AUSSENDIENSTMITARBEITER DES MIETERVEREINS HELFEN, KONFLIKTE ZU LÖSEN

Von Klaus Sanmann

Hoffentlich stehe ich das durch und mache keine Fehler“, so oder ähnlich lauten die besorgten Anrufe beim Mieterverein, wenn der Termin zur Rückgabe der Wohnung oder eine Besichtigung wegen eines Streitfalles naht. Diese Sorge vieler Mieter ist nicht unberechtigt, denn standhaft allein die Position zu vertreten, die der Rechtsberater zuvor festgestellt hat, ist in der Praxis nicht immer einfach.

Hier können die selbständig tätigen Außendienstmitarbeiter des Mietervereins helfen, die gegen eine Aufwandsentschädigung an solchen Terminen teilnehmen und darauf achten, dass keine unbedachten Zusagen oder Unterschriften erfolgen. Aufgabe der Außendienstmitarbeiter ist es auch, einen objektiven Bericht über die Besichtigung anzufertigen und Mängel zu fotografieren, damit der Rechtsberater bei einem möglichen Streit geeignete Unterlagen hat und sich auf einen weiteren Zeugen berufen kann.

Befragt nach ihren langjährigen Erfahrungen können unsere Außendienstmitarbeiter von sehr vielfältigen Erfahrungen berichten: Wohnungsrückgaben, bei denen sich Streitigkeiten einvernehmlich regeln ließen, oder solche mit unverhohlenen Drohungen und Verweigerung der Schlüsselannahme. Vielfach bewirkt jedoch allein die Anwesenheit eines neutralen Dritten, dass die Gesprächsatmosphäre sachlich bleibt und keine ungerechtfertigten Forderungen gestellt werden. „So freundlich habe ich unseren Hausverwalter noch nie erlebt.

Sonst hat er auf unsere Bitten immer nur abweisend reagiert.“ Diese Worte von überraschten Mietern fallen häufiger, wenn die Wohnung ohne Beanstandungen zurückgegeben ist.

Auf die Frage nach besonders heiklen Situationen verweisen die Außendienstmitarbeiter übereinstimmend auf Rückgabeverhandlungen mit privaten Vermietern, denen nur wenige Wohnungen oder ein Einzelhaus gehören. Sie empfinden häufig normale Gebrauchsspuren als schwerwiegend Mangel und fühlen sich persönlich verletzt, wenn ihr „Eigentum“ sich nicht mehr genau in dem Zustand befindet wie vor der Vermietung vor vielen Jahren.

Besonders kompliziert werden solche Rückgaben auch dann, wenn aufgrund der veränderten Rechtsprechung die ursprünglich vereinbarte Endrenovierung nicht mehr erbracht werden muss. „Wir haben doch beide bei Vertragsabschluss gewusst, was wir da vereinbaren, und jetzt soll das alles nichts mehr gelten, das ist ungerecht“, schimpfte kürzlich ein Vermieter bei der Rücknahme seiner unrenovierten Eigentumswohnung. In solchen Situationen ist viel Geschick und Diplomatie vonseiten des Außendienstmitarbeiters gefordert, um einen Streit zwischen den Parteien zu vermeiden.

Hilfreich ist die Besichtigung der Wohnung durch einen Außendienstmitarbeiter auch dann, wenn der Rechtsberater festgestellt hat, dass Schönheitsreparaturen nicht geleistet werden müssen, der Vermieter aber in einem Vorabnahmeprotokoll umfangreiche – vermeintliche oder tatsächlich

vom Mieter verursachte – Schäden geltend macht. In solchen Fällen sollte die Besichtigung möglichst kurzfristig erfolgen, damit rechtzeitig vor Vertragsende geklärt werden kann, ob sich eine Einigung mit dem Vermieter erreichen lässt und welche Arbeiten gegebenenfalls vom Mieter zu erledigen sind.

„Was kann ich tun, damit es bei der Rückgabe meiner Wohnung möglichst keine Probleme gibt“, diese Frage wird unseren Außendienstmitarbeitern häufig gestellt. Da es kaum eine gebrauchte Wohnung ohne irgendwelche Mängel gibt, über deren Ursache sich trefflich streiten lässt, empfehlen sie die Strategie aller Gebrauchtwagenhändler: Sauberkeit und angenehmer Duft. Ein Vermieter wird eher über kleinere Mängel hinwegsehen, wenn die ganze Wohnung in Sauberkeit erstrahlt.

Bei Bedarf begleiten Sie unsere Außendienstmitarbeiter auch bei schwierigen Gesprächen mit Ihrem Vermieter, Ihren Nachbarn oder Behörden. Sie sind auch für Sie da, wenn Sie vor Mietvertragsabschluss eine Besichtigung Ihrer neuen Wohnung wünschen – insbesondere dann, wenn Sie in eine Anlage des betreuten Wohnens ziehen möchten.

Darüber hinaus steht Ihnen bei technischen Wohnungsmängeln oder zur Belegprüfung bei strittigen Betriebskostenabrechnungen unser fachlicher Außendienst gegen ein angemessenes Honorar zur Verfügung. Die Telefonnummer des für Ihr Anliegen geeigneten Außendienstmitarbeiters erfahren Sie über unsere Zentrale oder bei Ihrem Rechtsberater. ■

## Bundesgerichtshof stoppt WIMMO

### ERFOLG FÜR DEN MIETERVEREIN

(pa) „Was lange währt, wird endlich gut!“, sagt der Vorsitzende Dr. Eckard Pahlke: „Seit über fünf Jahren kämpft unser Mieterverein gegen die Abzocke der Wohnungssuchenden durch dubiose Anbieter.“ Endlich, so Pahlke, habe das höchste Gericht entschieden, dass das Treiben von WIMMO auf dem Hamburger Wohnungsmarkt illegal sei.

Damit hat hoffentlich der „Bauernfang“ auch von anderen Firmen (u.a. Hawoma, Luxes, Pro Wohnen) ein Ende. Durch Anzeigen angeblich günstiger Wohnungen in Tageszeitungen oder im Internet (das MieterJournal berichtete) wurden Wohnungssuchende in Büros gelockt.

Dort mussten sie erhebliche Gelder – bis 189 Euro im Einzelfall – zahlen, um Listen angeblich anzumietender Wohnungen zu erhalten. Doch die Aufstellungen waren das Papier nicht wert, wie etwa 400 sich betrogen fühlende Wohnungssuchende dem Mieterverein schilderten. Ihr Geld werden die Betrogenen kaum zurückbekommen. Die Firmen schließen ihre Büros, die Inhaber tauchen unter – das Muster ist immer gleich. Trotzdem ist das BGH-Urteil ein großer Erfolg für den Mieterverein, wie das Hamburger Abendblatt am 30.4.2010 „Urteil der Woche“ vermeldete. Wohnungssuchende sind künftig gewarnt: Sie sollten niemals Geld vor dem Abschluss eines Mietvertrages zahlen. (Siehe Urteil S. 12) ■

€ 497,- + Nk. Steffens Immobilien, 86608340  
 Uhlenhorst J'stil 52 m<sup>2</sup>, GasHgz., EBK, Diel, D'bad NKM € 430,- LIVE-Makler 42108787  
 Barmbek-S., 2 Zi. WG, Balk., EBK, DB, € 370,- inkl. NK, Wimmo GmbH 32004803  
 Eppendorf 49 m<sup>2</sup>, 2-Zi., ruh., hell, Laminat, € 395,- + BK/KT, Schacht Immob. 41354370  
 Eimsbüttel, 2,5 Zi., Balkon, VB, EBK, ruh., € 590,- zzgl. NK, Wimmo GmbH 32004803  
 Eilblick/Palmallee 35, 5. OG, 67 m<sup>2</sup>, 2 Zi., Parkett, V-Bad, € 800,- CM Mkl. 0171/625 30 01  
 Eppendorf, 57 m<sup>2</sup>, Dielen, DB, Balk., GHgz., NKM € 513,-, LIVE-Makler, 429 35 231  
 St. Georg, 2-Zi.-Whg., Altb., 2. OG, 39 m<sup>2</sup>, € 430,- warm. Kein Blk., T. 0172/100 68 10  
 Winterhude 2 Zi., Parkett, EBK, DB, AB, € 450,- zzgl. NK, Wimmo GmbH 32004803  
 Eilbek 2 Zi., gefl. DB, Dielen, verkehrsgü., € 350,- zzgl. NK, Wimmo GmbH 32004803  
 Altona-B., 2 Zi., Dielen, Stuck, DB, Balkon, € 530,- zzgl. NK, Wimmo GmbH 32004803

**3 - 3,5 Zimmer**  
**Ganz oben!**  
 Aussergewöhnliches Penthouse im repräsentativen Stadthaus in Adresslage! Ca. € 999.000,- + Nk. Steffens Immobilien, 86608340

BUCHTIPP

# Ökonomisch die Nase vorn

(vs) **Die Wirtschaftsmetropole Hamburg ist ein Gewinner der Globalisierung.**

Der Begriff „Globalisierung“ erst seit kurzem in aller Munde, und die Diskussion über das Für und Wider dieser Entwicklung wird erst seit wenigen Jahren geführt. Das Phänomen einer zusammenwachsenden Weltwirtschaft ist dagegen bereits seit der Antike bekannt. Der Volkswirtschaftler Wolfgang Michalski versucht in seinem Buch darzulegen, dass Hamburg während seiner über 1000-jährigen Geschichte als eine von wenigen Städten auf der Welt kontinuierlich von den Entwicklungsprozessen der „Globalisierung“ profitiert hat.

Bereits Anfang des 13. Jahrhunderts spielte Hamburg als Mitglied der Hanse eine zentrale Rolle im Handel in Nord- und Ostsee. Im Mittelalter avancierte die Stadt zur europäischen Biermetropole: Rund 530 Brauereien befanden sich Anfang des 16. Jahrhunderts innerhalb der engen Stadtgrenzen. Bier zählte damals zu den Grundnahrungsmitteln und das hochwertige Hamburger Gebräu wurde sowohl in England und Russland als auch in Spanien und Portugal mit Vorliebe getrunken. Zwischenzeitlich war Hamburg das Zentrum des nordeuropäischen Tuchhandels, um dann im 18. Jahrhundert zum zentralen europäischen Umschlagplatz für den Zuckerhandel aufzusteigen.

Seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden die großen Reedereien und Kontorhäuser und brachten es zu Welt- und Ruhm. Trotz der verheerenden Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg zählt Hamburg heute zu den führenden internationalen Handels- und Finanzmetropolen und ist eine der reichsten Städte Europas.

Neben einer allgemeinen Weltoffenheit, die sich in einer relativ liberalen Einwanderungspolitik niederschlug, macht Michalski als wesentliches Erfolgsrezept den Drang zur aktiven Mitgestaltung wirtschaftlicher Prozesse aus. „Hamburg war und ist eine Kaufmannsstadt, die wandlungsfähig und immer innovativ war“, erklärt der Öko-

nom. Bis zum ersten Weltkrieg gab es keine staatlichen Subventionen, um nicht mehr wettbewerbsfähige Branchen künstlich am Leben zu erhalten. Diese strikte politische Haltung des Senats war der Grund dafür, dass sowohl das Braugewerbe als auch die Tuch- und Zuckerindustrie schließlich ihren Niedergang erlebten.

Michalski belegt in seiner detailreichen Abhandlung anhand von Beispielen, wie Hamburg vom Untergang anderer Handelsmetropolen, Lübeck und Antwerpen, profitierte und durch sein neutrales Verhalten bei politischen Konflikten seine ökonomische Position ausbauen und festigen konnte – etwa während des Dreißigjährigen Krieges, der weite Teile Deutschlands zerstörte und den die Hansestadt weitgehend unbeschadet überstand.

Es erstaunt nicht, dass der Autor, der als „Hamburger Ambassador“ ehrenamtlich wirtschaftliche Interessen Hamburgs im Ausland vertritt und unter anderem Direktor des Planungstabs der OECD war, sich als

überzeugter Befürworter der Globalisierung präsentiert. Kritische Töne findet man in seinem Buch so gut wie keine. Der Ökonom schildert auch die aktuelle politische Lage der Stadt sehr wohlwollend und lobt so indirekt die Arbeit des amtierenden Senats.

Gesellschaftliche Probleme, die auch in Hamburg vorhanden sind und die mit dem Phänomen der Globalisierung in Zusammenhang stehen – Umverteilung zu Gunsten einer Minderheit, Lohndumping, Arbeitslosigkeit, Wohnungsnot etc. –, werden in dieser Hamburg-Historie leider völlig ausgespart. Kontrovers diskutierte Projekte, wie den Bau der Elbphilharmonie und der Hafencity preist der Autor als notwendige Prestigeobjekte an. Und die findet Bürgermeister Ole von Beust, der das Vorwort beige-steuert hat, bekanntlich besonders toll.

Sieht man über die politische Einseitigkeit des Buches hinweg, sind die gut 500 akribisch recherchierten Seiten eine sprudelnde Quelle der Wirtschaftsgeschichte Hamburgs. ■



Wolfgang Michalski: Hamburg. Erfolge und Erfahrungen in der globalisierten Welt. Hamburg 2010, Murmann Verlag, 510 Seiten, 36 Euro

## Vorbildlich: Ein korrekter Verwalter

(vs) Es gibt nicht nur „böse“ Vermieter oder Verwalter, wie das folgende Beispiel beweist: Der Mieterverein zu Hamburg hatte für ein Vereinsmitglied vom Hamburger Berg (St. Pauli) eine Grundmiete von 366,30 Euro vorgeschlagen – statt der „Grundstücksverwaltung Nord GmbH & Co.KG“ ursprünglich ver-

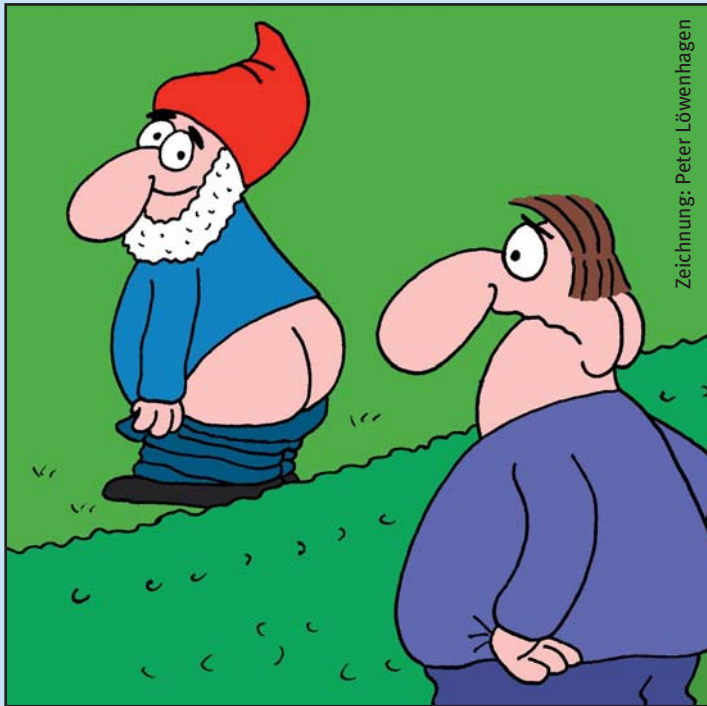
langten 407,55 Euro. Am 21. April 2010 antwortete die Grundstücksverwaltung dem Mieterverein: „... wir sind ... einverstanden ... Wir möchten uns bei Ihnen für die Unterstützung bedanken, dass hier ohne Rechtsweg eine Regelung gefunden werden konnte. Beste Grüße an Herrn Dr. Pahlke ...“ Der angespro-

chene Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg erwidert den Gruß auf diesem Wege „herzlichst“ und ermuntert die „lieben Leserinnen und Leser“ des MieterJournals: „Wenn Sie selbst Erfahrungen mit netten Vermietern oder Verwaltern gemacht haben, schildern Sie uns das bitte.“ ■



# Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Eigentlich nicht witzig, wenn Nachbarn sich derart feindlich gegenüber stehen. Aber schon der französische Künstler **Marcel Archard** (1889-1974) klagte: „Nachbarn sind die Prüfungsaufgaben, die uns das Leben stellt.“ Und Gartenzwerge werden oft benutzt, um seinem Gegenüber eins auszuwischen. Sie beschäftigen deshalb auch vielfach die Gerichte.

So gab zum Beispiel das Amtsgericht Grünstadt (Az. 2a C 334/93) einem Kläger recht, der seinen Nachbarn auf Unterlassung dieser „Zwergenbeleidigung“ belangt hatte. Sogenannte „Frustzwerge“, die verschiedene für Gartenzwecke untypische Posen oder Gesten einnehmen (Zwerg mit herausgestreckter Zunge und erhobenem Mittelfinger, der womöglich noch den Vogel zeigt oder ein Schild mit der Aufschrift „Zieht endlich aus!“ trägt), seien „werkstoffgewordene Stellvertreter der menschlichen Phantasie mit ehrverletzender oder beleidigender Wirkung“.

Schöpfer dieser Frustzwerge könnten sich auch nicht auf die Freiheit der Kunst berufen, weil das Objekt – wenn es denn Kunst sei – gezielt als Mittel einer Ehrverletzung eingesetzt würde. Das Amtsgericht Essen-Borbeck (Az. 19 II 35/99) hat deshalb einen „exhibitionistischen“ Gartenzwerg verboten.

Meine Ehefrau, auf den „Zwergenaufstand“ angesprochen, fand die beste Lösung: Die Zwerge sollten einfach umgedreht werden, dann seien die Freiheiten der Kunst und Gartennutzung gewahrt, und der Aufsteller beleidigte sich selbst! Prima – wären auch Sie darauf gekommen?

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender, Mieterverein zu Hamburg

## Preisrätsel

Märchenfigur der Brüder Grimm	Verhältniswort	„ein Schiff in Gefahr“	erlernte Arbeit	nieder-sächs. Dichter † 1910	Ausruf	Herrschersstuhl
1			1			
hin und ...	5		Ausruf des Erstaunens			3
der 1. Januar				2		
			7	einzelner Zierfaden		Sportwettbewerb
Speisewürze	Geschmacksrichtung e. Speise		weit weg			4
offenes Zweimannkielboot		8		Bantu-volk in Ruanda, Burundi		Ackergerät
Hervorhebung	Muskelzucken		Stamm-mutter, Vor-fahrin	6		
ital.: ja			kleine Brücke			
land-wirt-schaftl. Gebäude						

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. Juli 2010 an:

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

Oder schicken Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2010 lautete:  
LAGEPLAN

Die Gewinner sind:

Irene Fügner, Ronald Gag, Katharina Kurt, Gudrun Zimmermann,  
Ute Gabriel, Michael Hafß, Anneliese Lenz, W. Lindemeier, Rolf  
Dühring, Monika Poggensee (alle Hamburg)

### IMPRESSUM

**Herausgeber:** Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhouse 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 · Waterlooahain 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](http://www.mieterbund.net/shop)**