

# MieterJournal

AUSGABE 1/2011

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

## Für unsere Familie gibt es in Hamburg keinen Platz

Wie Bürokraten Wohnungsbau verhindern



Wilhelmsburg: **Leben im feuchten Keller**  
HafenCity: **Zu Besuch am Dalmannkai**  
Interview: **Stadtentwicklungsexperte Jürgen Oßenbrügge**

**DMB**  
DEUTSCHER  
MIETERBUND

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!



## 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 13**

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!



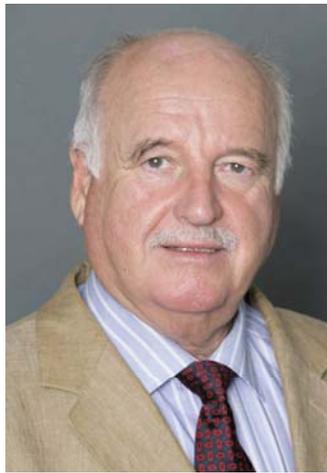
- ✓ Senioren umzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber



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,

der Wohnungsbau ist wie ein Tanker – wenn er langsam anfährt, dauert es lange, bis er in Fahrt kommt. So hinkt die Schaffung zusätzlichen Wohnraums meist hinter dem hohen Bedarf her. Wenn man dieses Missverhältnis erkannt hat, dauert es eine lange Zeit, bis man mit verstärkten Anstrengungen einen auch nur halbwegs ausgeglichenen Wohnungsmarkt geschaffen hat. So ist leider die Situation in Hamburg. Die Politik hat den wachsenden Wohnungsbedarf jahrzehntelang verschlafen.

Der Mieterverein zu Hamburg kam sich oft wie „der einsame Rufer in der Wüste“ vor, wenn er immer wieder auf drohende Wohnungsknappheit in Hamburg hingewiesen hat. Beim Durchblättern alter MieterJournale stoße ich auf folgende Schlagzeilen:

- 1992:** „Mit Volldampf zurück – Wohnungsbau in Hamburg“  
**1993:** „Gegen Wohnungsnot und Obdachlosigkeit“  
**1997:** „Hamburgs Wohnungsmarkt: Nur die Mieten sind spitze“ Untertitel: „Wohnungsmarkt nur für Reiche“  
**1999:** „Hilfe bei der Wohnungssuche? Wie man Hoffnung teuer bezahlt“  
**2002:** „Boomtown Hamburg: Bricht der Wohnungsmarkt weg?“

Das sind nur einige der Warnungen unseres Mietervereins. In unzähligen Presseartikeln, auf öffentlichen Veranstaltungen und bei Kontakten mit Grundeigentümern, Maklern oder Behörden haben wir ständig darauf hingewiesen, dass der Wohnungsbau, insbesondere der Nachbau von Sozialwohnungen, dringend erforderlich ist. Wir haben davor gewarnt, nicht in eine üble Wohnungsknappheit hineinzusteuern und nicht mehr zu wissen, wie und wo man die wachsende Zahl von Bürgern, insbesondere die finanzschwächeren,

unterbringen kann. Heute leidet Hamburg unter Wohnungsmangel in großem Ausmaß. Nicht nur der Mieterverein spricht deshalb von „Wohnungsnot“.

Im Wohnungswesen haben die Hamburger Senate jeglicher politischer Couleur ziemlich versagt. Was soll man beispielsweise sagen, wenn die „Interims-Bausenatorin“ Dr. Herlind Gundelach auf einer Pressekonzferenz am 25. Januar 2011 die Verstärkung der „Sozialen Wohnraumförderung“ mit dem Bau von vielen Sozialwohnungen verspricht, ihr Senats- und CDU-Parteikollege Dietrich Wersich dagegen im MieterJournal-Interview im Dezember 2010 erklärt: „... grundsätzlich halte ich Sozialwohnungen als breites Angebot nicht für sinnvoll ... ich bin gegen den Sozialen Großwohnungsbau wie in den 1960ern und 1970ern ...“. Und das waren die Worte eines Sozialsenators! Wenn man sich nicht einmal innerhalb des Senats und einer Partei über die künftige Wohnungsbaupolitik einig ist, muss man sich nicht wundern, wenn Vieles aus dem Ruder läuft. Am 20. Februar wurden Gundelach und Wersich abgewählt. Ob die SPD es nun besser macht?

Die Hoffnung besteht zumindest. Denn alle Parteien hatten sich im Wahlkampf den verstärkten Wohnungsbau auf ihre Fahnen geschrieben. Der Mieterverein zu Hamburg wird weiterhin mahndend den Zeigefinger erheben und darauf drängen, dass tatsächlich alle Hamburger Bürgerinnen und Bürger, wie von der Politik versprochen, ein angemessenes Dach über dem Kopf finden. Der neue Senat kann es nur besser machen. Wir drücken Olaf Scholz ganz fest die Daumen, dass er den Wohnungsbau vorantreibt.

**Ihr Dr. Eckard Pahlke**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Wohnungsbaupolitik in Hamburg – ein jahrzehntelanges Trauerspiel

### IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Lebensretter Rauchmelder;  
Leserbriefe
- 13 Beitrittserklärung

### REPORTAGEN

- 5 Wohnen in der HafenCity
- 6 Wie Bürokraten Wohnungsbau verhindern
- 8 Interview: Immobilien-Unternehmer Peter Hoffmann
- 9 Wohnungsnot: Familie G. lebt in einem feuchten Keller
- 10 Krebsrisiko: Wohnen unter einer Hochspannungsleitung
- 23 Interview: Prof. Jürgen Oßenbrügge über Stadtentwicklung

### RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 31
- 15 Urteileiten zum Herausnehmen

### AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Hartz IV: Keine Pauschalierung von Unterkunftskosten
- 20 Happening gegen Wuchermieten: Nackte schocken Makler
- 21 Sozialwohnungen – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

### SERIEN

- 22 Wie würden Sie entscheiden: Gartenpflege, verstopfte Dachrinnen, Ungeziefer
- 26 Das Portrait: Axel Kloth, Vorsitzender IVD-Nord

### VERMISCHTES

- 27 Das Elend in Zahlen: Wohnungsbau in Hamburg
- 28 Architekturjahrbuch; Reihenhauses-Ausstellung
- 29 Versicherungsschutz und Mieterrechte
- 30 Buchtipp: Wohnprojekt Max B

### DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

### TITELBILD

Familie Albers würde gerne in Hamburg wohnen, doch die Wohnungsbaupolitik macht das unbezahlbar.  
Foto: stahlpress



# Wissenswertes zum Thema Rauchmelder

(eif) Nach Auskunft der Feuerwehr Hamburg sterben jährlich bei mehr als 200.000 Wohnungsbränden in Deutschland rund 600 Menschen. Weitere 6.000 erleiden schwere Brandverletzungen. Etwa drei Viertel der Opfer werden nachts im Schlaf überrascht; sie werden zu 95 Prozent nicht Opfer der Flammen, sondern einer Rauchvergiftung. Rauchmelder mit ihrem akustischen Signal können helfen, einen Wohnungsbrand und die Entwicklung von Rauchgift früh genug zu erkennen und sich und seine Mitbewohner rechtzeitig in Sicherheit zu bringen.

Aus diesem Grunde besteht in Hamburg nach § 45 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung seit Anfang 2011 die Verpflichtung, alle Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Danach müssen Rauchmelder in Schlafzimmern, Kinderzimmern und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, eingebaut werden. Einmal im Jahr hat eine Wartung zu erfolgen.

Fraglich ist, wer die Kosten der Anschaffung und Installation sowie der jährlichen Funktionsprüfung zu tragen hat. Bei den **Anschaffungs- und Installationskosten** handelt es sich um so-

genannte Modernisierungskosten, die in Höhe von elf Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden können. Die jährlichen **Wartungskosten** sind grundsätzlich als „sonstige Betriebskosten“ umlagefähig, wenn dies im Mietvertrag geregelt ist. Häufig wird es bereits an einer derartigen Vereinbarung fehlen. Ob eine Klausel ausreicht, wonach der Vermieter neu auftretende Betriebskosten umlegen kann, ist zumindest solange zweifelhaft, als der BGH nicht darüber entschieden hat.

**Wichtig:** Häufig werden die Geräte vom Vermieter nicht gekauft, sondern gemietet oder geleast. Diese Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden – auch nicht im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung.

Die übliche dreimonatige Ankündigungsfrist für Modernisierungsmaßnahmen muss beim Einbau von Rauchmeldern nicht eingehalten zu werden, da es sich um eine Bagatellmaßnahme handelt, die mit keinem nennenswerten Eingriff verbunden ist. Sollte ein Gerät nicht mehr funktionsfähig sein, ist es Aufgabe des Vermieters, das Gerät auf seine Kosten zu reparieren bzw. neu anzuschaffen. Der Mieter trägt nur dann die Kosten, wenn er den Defekt zu vertreten hat und der Vermieter dies beweisen kann.

Weitere Mieter-Tipps rund um das Thema Rauchmelder finden Sie auf unserer Homepage unter: [http://www.mieterverein-hamburg.de/tl\\_files/dokumente/merkblaetter/merkblatt-49-rauchmelder.pdf](http://www.mieterverein-hamburg.de/tl_files/dokumente/merkblaetter/merkblatt-49-rauchmelder.pdf) ■



## Leserbriefe

### Protest gegen Rauchmelder

Die Rauchmelder-Installation in meiner Wohnung stört mich in meiner Persönlichkeits-Sphäre, ich möchte das verweigern. Ich wohne seit 24 Jahren in meiner Wohnung, halte diese ebenso sauber – übrigens als einzige im Haus – wie Treppe, Treppenhaus und Keller. Ich hasse moderne Wohnungen, insbesondere entsprechende Geräte.

Wenn also jetzt einer kommt, um diese „Rauchwarnmelder“ zu installieren, möchte ich das ablehnen. Dieses wäre ganz absurd, ich schlafe zum Beispiel nicht mit brennender Zigarette ein!

*Gisela B., Hamburg-Eilbek*

Siehe zum Thema den Beitrag oben über Rauchmelder.

### 25-jährige Mitgliedschaft und energetische Sanierung

Ich freue mich, dass der Mieterverein zu Hamburg meine 25-jährige Mitgliedschaft registriert hat und bedanke mich für die Anerkennung in Form der Musik-CD, die ich gerne annehme.

Gleichzeitig möchte ich mich auch für die Unterstützung bedanken, die mir bei meinen – bislang Gott sei Dank recht kleinen – Mietproblemen zuteil wurde.

Ich wünsche Ihnen und uns Hilfesuchenden in Mietsachen weiterhin viel Erfolg, insbesondere was die aktuelle Problematik hinsichtlich der Abwehr der Kostenbelastung der Mieter durch die energetischen Sanierungen angeht. So wie diese den Mietern angelastet werden sollen, kann ja wohl nicht angehen. Der von Ihnen vorgeschlagene Kompromiss ist meines Erachtens als maximal zumutbar anzusehen! Ich hoffe, dass der „Wutbürger“ auch hier seinen Widerstand öffentlich zeigt und erwarte, dass die Mieterschutzverbände mit allen, aber auch wirklich allen rechtlichen Mitteln dagegen halten!

*Jürgen D., Hamburg-Barmbek*

### Kleine Krachmacher (MieterJournal 4/2010)

In dem Artikel wird der natürliche Kinderlärm behandelt. Ich möchte folgen-

den Fall schildern: Vor ca. sechs Jahren zogen zwei junge Damen in die über uns liegende Wohnung. Die Folge waren häufige Polizeieinsätze – besonders nachts, weil die anderen Hausbewohner wegen der von dort kommenden Ruhestörungen nicht schlafen konnten. Eine der Damen zog aus, die andere wurde schwanger. Ich habe nie gewusst, dass eine einzelne Person so viel Lärm erzeugen kann. Stühle werden nicht angehoben, sondern über den Fußboden gezogen, hin und wieder fällt mal ein schwerer Gegenstand auf den Boden. Sonn- und feiertags wird die Waschmaschine angeworfen, und das auf einem Laminatboden als Resonanzboden. Nach einem Mietervereinschreiben wird die Waschmaschine nun selten am Wochenende bedient.

Inzwischen ist das Kleinkind ca. drei Jahre alt, läuft wie aufgedreht durch die Wohnung, die Mutter stört es nicht. Nun sind zwei Krachmacher über mir vorhanden. Wir wohnen seit 52 Jahren in dieser Wohnung und werden wegen dieser Mitbewohnerin nicht ausziehen.

*Henry P., Hamburg-Billstedt*

## Stadtteil für anonyme Kaffeetrinker

WIE WOHT ES SICH IN DER HAFENCITY? ZU BESUCH AM DALMANNKAI

Der Schulhof in der reichen HafenCity ist an Tristesse kaum zu überbieten. Fotos: Kreuzer

Von Rainer Kreuzer

**Wer gern Kaffee trinkt und Kuchen isst, kann sich als Mieter in der HafenCity zu Hause fühlen. Für Kaltmieten bis zu 18 Euro pro Quadratmeter bietet der Stadtteil maritimes Flair und öde Gassen.**

Man braucht nur wenige Schritte zu gehen, um von einem Café ins nächste zu gelangen. „Wir haben die größte Bäckerei- und Cafédichte in der ganzen Stadt“, witzelt Mieter Horst Pöhlmann, „aber es fehlt ein Lebensmittelmarkt.“ Discounter und Gemüsehändler meiden die HafenCity, „weil die Mieten zu teuer sind“, ergänzt Nachbarin Brigitte Münster. Auch die Miete für ihre Wohnung findet die 69-jährige Rentnerin exorbitant: 1.600 Euro Kaltmiete für 100 Quadratmeter ohne Luxus, wie sie betont. „Aber wir fühlen uns hier wohl“, sagt ihr Ehemann Werner, der als ehemaliger leitender Angestellter dank seiner „sehr guten Rente“ die exklusive Wohnlage bezahlen kann.

In dem Häuserblock am Dalmannkai neben der Schule wohnen Ärzte, Anwälte und Geschäftsleute. „Ruhige Menschen, viele junge Leute, die man nur selten sieht“, meint Brigitte Münster. Das Wohnen in dem Neubau sei „sehr anonym, wir haben kaum Kontakt zu den Nachbarn“. Nur selten begegne man sich im Treppenhause. Auch das Umfeld eignet sich kaum als Treffpunkt: die Wohnungen in den Häusern ringsum stehen weitgehend leer. „Die sind zu teuer, wer soll das denn bezahlen?“, fragt Mieterin Münster. Ödnie, wohin man

schaut: Baustellen, Beton und Leerstand. „Kein Grün, alles kahl“, schimpft im Vorbeigehen eine andere Bewohnerin, die gerade ihren Sohn aus der Schule abholt. „Wir sind sehr enttäuscht. Für die Kinder wird hier nichts geboten.“ Der von Betonwänden eingepferchte Schulhof wirkt tröstlos – wie ein Getto für Wohlhabende.

Noch werden die zahlreichen Cafés fast ausschließlich von den vielen Handwerkern bevölkert, die im Überseequartier, dem zentralen Wohnquartier der HafenCity, arbeiten und ihre Frühstückspausen verbringen.



Familie Münster wohnt trotz vieler Nachteile gern in der HafenCity

Gegen Mittag strömen die Büroangestellten in die Restaurants. Urbanes Leben? Noch Fehlanzeige! Selbst die zentrale Einkaufsstraße, der Überseeboulevard, präsentiert sich fast menschenleer. Einzukaufen gibt es hier sowieso kaum etwas, nur Kaffee, Kuchen und ein paar Rossmann-Waren.

Es ist ein Leben inmitten einer Dauerbaustelle. Gehwege sind mit Absperrzäunen blockiert. Die Kleintransporter der Bauunternehmen parken vor den Eingängen. Betonplatten, Rohre und Werkzeugkästen

machen jeden Fußweg zum Hürdenlauf. In zehn bis 15 Jahren sollen einmal 5.800 Wohnungen in der gesamten HafenCity bezugsfertig sein, erklärt Susanne Bühler, Sprecherin der stadt-eigenen HafenCity Hamburg GmbH. Zurzeit sind es erst 1.271, davon 45 Prozent Mietwohnungen, die für 12 bis 18 Euro kalt vermietet werden. Nur die Wohnungen der Baugenossenschaft sind mit Preisen zwischen 9,50 und 13,50 Euro erschwinglicher. Luxuriöse Eigentumswohnungen wurden schon mit bis zu 11.000 Euro pro Quadratmeter gehandelt.

Mieter Horst Pöhlmann fühlt sich nach zwei Jahren in der HafenCity allerdings bereits „sehr heimisch“, sagt er. Der ehemalige Eventmanager im Ruhestand wohnte vorher in Osdorf. Das war ihm von der Innenstadt zu weit entfernt. Auch für das Ehepaar Münster war die citynahe Lage ausschlaggebend für ihre Entscheidung, in das Überseequartier zu ziehen. „Wir wollten in der Innenstadt bleiben, aber da gibt es ja sonst nichts“, argumentiert Brigitte Münster, die vorher in der Neustadt gewohnt hat. „In Eppendorf findet man sowas nicht.“ Die

Neubauwohnung der Münsters verfügt über eine Tiefgarage, einen Fahrstuhl und Türen, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind, falls im fortgeschrittenen Alter eine Gehbehinderung das Leben erschweren sollte. Seniorengerecht aber ist die HafenCity noch lange nicht: Solange die U-Bahnlinie 4 noch gebaut wird und die Lebensmittelhändler einen großen Bogen um die sündhaft teure Retortenstadt machen, sind die Mieter zum Einkaufen auf das Auto angewiesen. ■



## Wie Bürokraten Wohnungsbau verhindern

Von Volker Stahl

**Die sechsköpfige Familie Albers (siehe Titelseite) würde gerne in Hamburg wohnen. Doch sie findet keine Immobilie in angemessener Größe: Das Angebot ist zu gering, die Wohnungen sind zu teuer. Schuld daran sind politische Fehlentwicklungen – die CDU-geführten Senate haben den Wohnungsbau im vergangenen Jahrzehnt stark vernachlässigt – und Bürokraten, die den Bau von Wohnungen mit dem Hinweis auf überholte Bebauungspläne behindern.**

**G**ünstiger Wohnraum für Familien in Hamburg ist rar. „Geht es weiter wie bisher, wird es nichts mit der wachsenden Stadt“, sagt Gerd Albers, der als Verwaltungsleiter in Hauptbahnhofnähe arbeitet. Nach langer vergeblicher Wohnraumsuche in Hamburg lebt der in der Hansestadt Geborene mit seiner Frau Heike und den vier Kindern Alida, Marlene, Henrike und Jette nun in Schleswig-Holstein in der beschaulichen Kreisstadt Bad Segeberg. Im Vergleich zu Hamburg sei großzügiges Wohnen in einem überschaubaren finanziellen Rahmen nur noch in den Randgemeinden der Hansestadt möglich, sagt Albers: „Wir brauchen viel Platz und haben uns natürlich auch insbe-

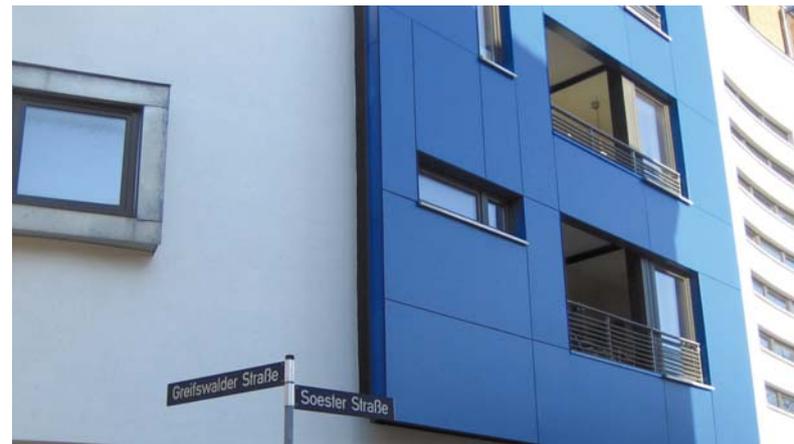
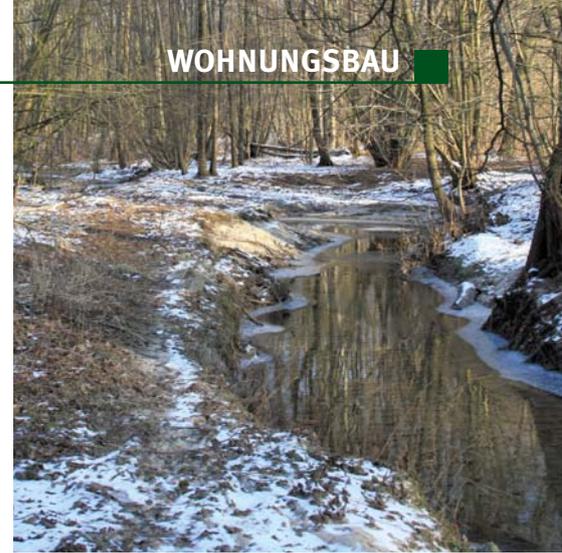
sondere aus finanziellen Gründen für das Leben jenseits der Millionenmetropole Hamburg entschieden.“ Die 170 Quadratmeter Wohnfläche, die das eigene Haus in Bad Segeberg bietet, kann die Großfamilie in Hamburg nicht finanzieren – weder zum Kauf noch zur Miete.

Fakt ist: Es gibt zu wenige günstige Wohnungen in Hamburg, das seit der Wende um 160.000 Einwohner gewachsen ist. Die Zahl der Sozialwohnungen ist von einst 300.000 auf unter 100.000 gesunken – Tendenz weiter fallend! Doch nicht nur der Verkauf städtischer Grundstücke nach dem Höchstbietverfahren und die Weigerung des scheidenden Senats, preiswerten Miet- und Sozialwohnungsbau zu forcieren, sind Ursachen der Misere. Oft verhindern Bürokraten Wohnungsbau. Das behauptet unter anderen der Immobilien-Unternehmer Peter Hoffmann (s. Interview S. 8).

Seit 20 Jahren bemüht sich Hoffmann erfolglos um die Bebauung seines 54.884 Quadratmeter großen Grundstücks Bachstücken neben der Siedlung Großlohe-Ost. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Heute ist sie als Landschafts-, nicht aber als Naturschutzfläche ausgewiesen, wie Hoffmann betont. Eine Erschließung des Grundstücks sei durch das angrenzende Wohngebiet problemlos machbar, die ökologisch relevanten Teile an

der Stellau würden dabei unberührt bleiben, erklärt der 54-Jährige. Doch es darf nicht gebaut werden. Der alte Bebauungsplan B 53 vom 8. Juni 1938 (!) mit Bestätigung vom 24. November 1952 verhindert das. Baubehörde und Bezirksamt erklärten auf Nachfrage des Unternehmers, es handle sich um eine als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesene „Außenfläche“. Auch sei diese Stelle für eine Zubringerstraße zur Autobahn freizuhalten – eine Straße, die dort niemand fordert.

Merkwürdig auch: Fast alle als „Außenfläche“ in dem Plan von 1938 gekennzeichneten Areale sind mittlerweile bebaut, nur Hoffmanns Grundstück nicht. Seit den 1990er-Jahren wird dort von den Behörden der Bau von bis zu 1.000 Wohnungen verhindert. Hoffmann ist sauer: „Genehmigung für Gewerbe- und Bürobauten werden in Hamburg problemlos erteilt, beim Wohnungsbau bekommt man Knüppel zwischen die Beine geworfen.“ Dabei könnte am Bachstücken sofort gemeinnützig gebaut werden. Hoffmanns Partner Christian Willam sagt: „Interessierte Investoren stehen bereit.“ Bachstücken sei kein Einzelfall, betont Willam, der die in den Behörden vorherrschende Mentalität karikiert: „Was passiert? Ein Investor will Wohnungen bauen und geht zur Bauprüfungsabteilung. Da guckt ein Hansel auf den Plan



Linke Seite: Das Grundstück Bachstücken liegt seit 20 Jahren brach, obwohl der Besitzer gerne Wohnungen bauen würde. Oben: Einige andere Orte, an denen Bürokratie Wohnungsbau verhindert oder unbezahlbar macht (siehe Infokasten rechts). Fotos: stahlpress

und entdeckt ein großes G – das bedeutet: ‚Geschäfte‘ – und sagt: ‚Das geht nicht.‘“

Die meisten Baupläne stammen aus den 1950er-Jahren, viele sind noch älter. Sinnvoll wäre es, einen Planungsausschuss zu bilden, der alle Bebauungspläne prüft und auf das Jahr 2011 umsetzt. Auch die Trennung oder Straffung von Behörden wäre angesagt. Heute verderben viele Köche den Brei. Beteiligt an Bauvorhaben sind: Baubehörde, Stadtplaner, diverse Ausschüsse (Bau, Wege, Kanalisation). Ein weiteres Problem ist die von der Stadt einseitig bevorzugte Verdichtung der Innenstadt. „Hamburg wird nicht darum herkommen, auch grüne Flächen zu bebauen“, sagt Mieterverein-Geschäftsführer Sigmund Chychla. Nur mit der Nachverdichtung von Wohnraum in der Innenstadt sei das angestrebte Ziel von 8.000 neuen Wohnungen jährlich nicht zu erreichen.

Derweil begehren Investoren gegen die Hemmnisse auf. Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) kritisierten kürzlich ausufernde Bürokratie, schleppende Genehmigungsverfahren, die Ausweisung von zu wenigen Flächen für den Wohnungsbau und vor allem zu hohe Preise für städtische Grundstücke. Welch absurde Blüten der Immobilien-

poker bisweilen treibt, zeigt das Beispiel Brennerstraße in St. Georg. Dort soll ein 400 Quadratmeter großes Grundstück zwei Millionen Euro kosten. Die Folge: An der Ecke Soester/Greifswalder Straße im selben Stadtteil kosten Eigentumswohnungen 4.000 Euro, Mieter zahlen 18 Euro pro Quadratmeter monatlich.

Die beiden Verbände, die 458.000 der 880.000 Wohnungen Hamburgs repräsentieren, fordern die Einrichtung einer „Wohnungsbauleitstelle“ zur Koordination der Aufgaben von Behörden und Ämtern. Dieser bürokratieentzerrende Vorschlag stößt bei Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, auf Zustimmung: „Wenn in den Behörden vor Ort entschieden wird, wo gebaut werden darf, erfährt der Senat oder die Stadtentwicklungsbehörde davon meist nichts. Wohnungsbau wird so oft verhindert. Das ist ein Unding!“

Weitere Forderungen der Verbände: Die Stadt soll gezielt nach geeigneten Flächen für Wohnungsbau suchen, die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum forcieren und neue Quartiere auf Brachflächen oder umzuwidmenden Arealen wie jetzt am Altonaer Bahnhof schaffen. Dazu eignen sich vor allem ehemalige Industriegebiete in Billstedt oder Billbrook, die niemand mehr braucht. ■

#### AUCH HIER VERHINDERN BÜROKRATEN WOHNUNGSBAU:

- Schnelsen: Rothmoorstieg 1 – öffentlich geförderter Wohnungsbau wäre möglich; der Eigentümer bemüht sich seit Jahrzehnten darum. Anwohner machen dagegen mobil. Die Behörden erteilen keine Baugenehmigung.
- Eilbek: Schellingstraße/Max-Straße – Grundstückgröße: 3.000 Quadratmeter, mögliche Wohnfläche: 6.000 bis 8.000 Quadratmeter. Das mitten im Wohngebiet gelegene Grundstück wurde vor 50 Jahren für Gewerbe ausgewiesen. Die Stadt torpediert die Umwidmung für den Wohnungsbau, obwohl der Eigentümer bereit ist, im Erdgeschoss ein Café oder eine Gaststätte einzurichten.
- Eppendorf: Eine Stiftung verfügt über ein großes Grundstück mitten im begehrten Stadtteil und verhandelt seit einem Jahr mit der Stadt: Die Stiftung will das Grundstück für einen Neubau bereitstellen und zum Ausgleich ein vergleichbar großes Ersatzgrundstück erhalten – „irgendwo in der Stadt“. Bis heute hat die Stiftung von der Stadt „keine verwertbare Antwort“ erhalten.

## INTERVIEW: PETER HOFFMANN

# Bürobau wird bevorzugt

**MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit Peter Hoffmann über die bürokratischen Hemmnisse beim Wohnungsbau in Hamburg. Der Immobilien-Unternehmer will sein Grundstück Bachstücken am Hamburger Stadtrand bebauen lassen, darf es aber nicht.**

*Sie wollen bauen, dürfen aber nicht. Das müssen Sie erklären!*

Mein Grundstück liegt in den Stadtteilen Großlohe und Alt-Rahlstedt. Dort und an vielen anderen Orten in Hamburg entstehen keine Wohnungen, weil die Stadt großflächige Bebauung mit 500 bis 1.000 Wohnungen systematisch verhindert. Solche Projekte werden seit rund 15 Jahren nicht mehr gefördert. Hamburg versagt in diesem Punkt völlig. Nur in Luxuszonen wie der HafenCity gibt es noch Wohnungsbau in großem Stil. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen dort sind uferlos. Und für die wenigen Mietwohnungen bezahlt man 20 bis 25 Euro pro Quadratmeter. Wer kann sich das noch leisten?

*Sie werfen der Stadt vor, Wohnungsbau systematisch zu verhindern?*

Eindeutig ja. Die bürokratischen Hürden sind enorm hoch. Es gibt neben Bauentscheidungen im Bezirk die übergeordnete Stadtplanung im Senat. In diesem Spannungsverhältnis entstehen kleine Machtkämpfe zwischen den Behörden und diversen Ausschüssen, die sich fast nie einig sind. Ein weiteres Problem ist die extreme Bevorzugung des Büro- und Gewerbebaus. Die zehn bis zwölf in diesem Segment führenden Unternehmen erhalten schnell Genehmigungen. Der Wohnungsbau dagegen wird nachrangig behandelt: Verfahren ziehen sich endlos in die Länge, Genehmigungen werden erst gar nicht erteilt.

*Der Wert Ihres Grundstücks hat sich in 20 Jahren verdreifacht. Wenn doch noch gebaut wird, verteuert es sich noch mehr. Sind Sie ein Spekulant?*



Wenn man so wenig erfolgreich ist wie ich in diesem Fall, kann man wohl kaum von Spekulation sprechen. Ich bin nicht gierig, will keine Zitrone auspressen. Ich will, dass endlich etwas passiert. Denn es ist einfach nur schade, dass auf einer fürchterlichen Brachlandschaft aus Sand und Kies, auf der höchstens zehn größere Birken stehen, nicht gebaut werden darf. Das Areal erfüllt nicht einmal einen Naherholungszweck. Die Lage des Grundstücks ist ideal für den Wohnungsbau – auch aus geografischer Sicht: Es ist per Luftlinie vom Hauptbahnhof genauso weit entfernt wie Bahrenfeld. Falls doch noch gebaut werden kann, wäre ich bereit, den Überschuss aus dem Verkauf mit der Stadt zu teilen. Oder ich würde das 5.000 Quadratmeter große Biotop an der Stellau der Stadt schenken oder ähnliches, um endlich zu einer Lösung in Richtung Wohnungsbau zu kommen.

*Wie viele Wohnungen könnten gebaut werden?*

Bei offener Bebauung mit preiswerten Mietwohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern, verbunden mit kleinen Einkaufsmöglichkeiten, könnten auf 5,5 Hektar 400 bis 500 Wohneinheiten entstehen. Es gibt Bewerber aus dem Genossenschaftsbereich, die das sofort machen würden.

*Hat die Einrichtung eines Wohnungsbaubeauftragten etwas bewirkt?*

Nein. Das ist ein Posten ohne Machtbefugnis. Es ist doch völlig unklar, wie man

seine Tätigkeit bewerten soll. Eines kann ich aus eigener Erfahrung sagen: Als wir mit unserem Anliegen an ihn herantraten, reagierte er begeistert: Endlich mal wieder Wohnungsbau im großen Stil! Nachdem unser Unternehmen ihm alle Unterlagen zugeschickt hatte, kam ein lapidares Antwortschreiben im typischen Beamtendeutsch. Tenor: Nach Prüfung des bestehenden Baurechts könne man dort keinen Wohnungsbau vornehmen. Das wusste ich doch schon vorher, deshalb hatte ich ihn ja angesprochen. Ich wollte seine Hilfe. Und er betet das nach, was ich seit 20 Jahren zu hören bekomme.

*Oft wird gesagt, dass das eigentümerfeindliche Mietrecht Investoren abschreckt. Sehen Sie das auch so?*

Das ist eher ein untergeordneter Gesichtspunkt. Das war vielleicht von Ende der 1970er-Jahre bis Mitte der 1990er-Jahre so. Seitdem urteilen die Gerichte etwas ausgewogener – auch aus der Sicht der meisten Vermieter. Mehr sollte das Mietrecht auch nicht in diese Richtung kippen. Denn seien wir ehrlich: Der Mieter ist der Schwächere am Tisch. Das größte Hemmnis für Investoren sehe ich eher in den unfassbar hohen Grundstückspreisen, die in der Innenstadt gefordert werden. Wer für winzige, handtuchgroße Grundstücke zwei Millionen zahlen soll, kann im Wohnungsbau keine lohnenswerte Rendite erwirtschaften. Soviel zum Thema Innenstadtverdichtung – es führt nur zu extremer Spekulation. ■

## Zwischen zwei Kanälen

WENN ES REGNET, SICKERT GRUNDWASSER  
IN DIE WOHNUNG VON FAMILIE G.

Von Klaus Sanmann

**„Der beste Mieterschutz ist immer ein ausreichendes Angebot an Wohnungen“ – diese Feststellung aus den 1960er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat in Hamburg auch heute noch seine Gültigkeit. Das zeigt ein Beispiel aus dem Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg.**

In dem manchmal recht akademisch geführten Streit, wie viele Wohnungen jährlich gebaut werden müssen, gerät die Not der Betroffenen bisweilen aus dem Blickfeld. Wohnungsnot ist dabei vor allem eine Frage des Geldbeutels: Wer reichlich hat, findet immer eine angemessene Unterkunft; wer nichts hat, bleibt oft auf der Strecke.

Was es heißt, auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt zu sein, zeigt der Fall von Sonja und Norbert G. aus der Fährstraße 172 in Wilhelmsburg.

Jeden Abend das gleiche Bängen, wenn die Wetterkarte im Fernsehen erscheint. Drohen reichhaltige Niederschläge, dann müssen sie wieder damit rechnen, dass Grundwasser in ihre Wohnung sickert. So wie zuletzt Anfang Februar dieses Jahres, als es drei Tage intensiv regnete.

Vor fast drei Jahren müssen die Eheleute G. gemeinsam mit ihrem erwachsenen Sohn ihre alte Wohnung verlassen, weil das Haus abgerissen wird. Sie sind froh, als sie nach langer Suche endlich die Souterrainwohnung in der Fährstraße finden. Dass das Zweifamilienhaus etwas abseits am Rande eines Gewerbegebietes liegt, stört sie nicht. Die Wohnung ist geräumig und die Miete wird von der ARGE ohne Probleme übernommen.

Zwölf Monate nach ihrem Einzug passiert es das erste Mal: Sie wachen nachts auf, Wasser plätschert und es riecht merkwürdig feucht. In der ganzen Wohnung steht das Wasser mehr als fünf Zentimeter hoch. Am nächsten Tag werden Ursache und Ausmaß des Schadens deutlich: Das Haus liegt zwischen zwei jeweils etwa zweihundert Meter entfernten Kanälen. Steigt der Wasserstand, sickert das Grundwasser durch die Bodenplatte und die Außenwände. Drei Tage dauert es, bis das Wasser wieder aus der Wohnung verschwunden ist. Das Mauerwerk ist feucht, die Möbel sind aufgequollen und zum größten Teil ruiniert.

Verzweifelt wenden sich die Eheleute G. an ihren Vermieter und bitten um Abhilfe und Schadenersatz. Er hat das Haus erst vor kurzem erworben und wird von dem Mangel völlig überrascht. Ein Gutachten

ermittelt, dass eine fachgerechte Schadensbeseitigung rund 70.000 Euro kosten würde – ein Betrag, der die Möglichkeiten des Vermieters weit überschreitet. Er lässt Familie G. daher durch seinen Wohnungsverwalter schriftlich mitteilen: „Ihrem Vermieter ist es momentan nicht möglich, eine derartige Investition zu tätigen. Es ist dringend anzuraten, sich eine neue Wohnung auf dem Immobilienmarkt zu suchen, um eventuellen gesundheitlichen Problemen vorzubeugen. Bitte teilen Sie uns mit, wie wir in dieser Angelegenheit verfahren wollen, um Ihnen und Ihrem Vermieter weitere Unannehmlichkeiten zu ersparen.“

Selbstverständlich haben Sonja und Norbert G. sofort auf Rat des Mietervereins zu Hamburg die Miete gemindert und einen Dringlichkeitsschein beantragt. Ihre Bewerbung liegt bei der SAGA GWG in Wilhelmsburg vor. Ob sich in der nächsten Zeit etwas tun wird, ist jedoch offen: „Wir haben zur Zeit nichts frei, außerdem müssen wir zunächst die Sanierungsbetroffenen versorgen“, so die zuständige Vermietungssachbearbeiterin auf Anfrage des Mietervereins zu Hamburg.

Sonja und Norbert G. wissen, dass Wohnungsvermieter sich um sie als Hartz-IV-Empfänger nicht reißen und dass neben ihnen viele andere mit ähnlichen Problemen eine Bleibe suchen. Sie haben Angst, dass der Schimmel sie krank macht und dass sie in eine Notunterkunft ziehen müssen, wenn die Wohnung gänzlich unbewohnbar wird.



Feuchte Wände und zerstörtes Mobliar – die Wohnung der Familie G. Fotos: Sanmann

Dieses traurige Beispiel zeigt: Wohnungsnot hat viele Facetten. Oder: Wer arm ist, hat erst recht keine Chancen. ■

Haben Sie sich auch schon mal gefragt,  
wer sich um Sie kümmert,  
wenn Sie einmal Hilfe brauchen?



Lebensabend-Bewegung Hamburg  
Ambulante Pflege seit 1979  
Telefon: 636 84 00



Gut, daß es die LAB gibt!



Links: Die Starkstromleitungen am Böttcherkamp verlaufen direkt über den Häusern der SAGA. Rechts: Dieter Frei ist einer der an Krebs erkrankten Mieter. Fotos: stahlpress

## Gefahr von oben

### DIE MIETER AM BÖTTCHERKAMP SIND EINER HOHEN STRAHLENBELASTUNG AUSGESETZT

Von Volker Stahl

**Seit 1968 leben Dieter (69) und Monika (64) Frei in einer SAGA-Wohnung am Böttcherkamp in Lurup unter einer Hochspannungsleitung. Ihre gesundheitlichen Beschwerden führen sie auf die hohe Strahlenbelastung zurück, der sie seit Jahrzehnten ausgesetzt sind. In den Häusern unter den Masten gibt es eine erstaunliche Häufung von Krebserkrankungen.**

Dieter Frei sitzt im Esszimmer. Aus dem Aktenordner zieht er einen handgeschriebenen Zettel mit neun Namen hervor. Hinter einigen hat er ein Kreuz gemalt, wie es oft auf Grabsteinen zu sehen ist. Es ist ein Protokoll des Grauens. „Neun Personen sind in den Häusern 117, 127 und 129 in den letzten Jahren am Krebs gestorben“, erzählt der Rentner, „auch meine Frau und ich sind erkrankt“. Dieter Frei hat Prostatakrebs, seine Frau Monika leidet an Brustkrebs. Beide berichten von Schlafstörungen.

Eine Studie der Uni Bern hat festgestellt, dass Personen, die mindestens 15 Jahre weniger als 50 Meter von einer Hochspannungsleitung entfernt wohnen, ein doppelt so hohes Risiko haben, an Alzheimer zu erkranken. Auch Kopfschmerz, Schwindel und Herzflimmern könnten bei extremer Elektromogbelastung auftreten, hatte eine Untersuchungskommission unter der damaligen Umweltministerin Angela Merkel festgestellt. Offen gesprochen wird über das Thema selten. Wie mit den drohenden Gefahr umgegangen wird, zeigt das Beispiel

der Schule Böttcherkamp, wo Monika Frei 30 Jahre lang als Reinigungskraft tätig war: „Wenn Pause war, spielten die Kinder nur auf einer Seite des Schulhofs – dort, wo keine Hochspannungsleitung war. Das zeigt doch, wie gefährlich das ist.“

Die Freis sind keine Panikmacher. Aber sie haben Angst. Wenn sie im Sommer auf ihrer gemütlich hergerichteten Terrasse sitzen und ins Grüne schauen, schwebt die 110 kV-Hochspannungsleitung wie ein Damoklesschwert über ihnen. Seit Jahren versuchen sich die Freis Gehör zu verschaffen – bei ihrem Vermieter SAGA GWG, bei der Stadt, bei Lokalpolitikern. Doch die reagieren meist ebenso ratlos wie die Hilfesuchenden.

Frei zeigt Fotos aus Wohnungen im Haus, in denen bis vor kurzem alte Leute gewohnt haben. Keine Einbauküche, abgenutzte Fußböden – mit Charme der späten 1960er-Jahre ist der Zustand der Wohnungen noch wohlwollend beschrieben. Die Familie Frei hat 20.000 Euro in ihre 68,3 Quadratmeter große Wohnung investiert: Küche, Bad und Fußböden, alles neu gemacht. Wegen der Strahlen ausziehen? „Ich werde im nächsten Jahr 70“, sinniert Frei, „soll ich jetzt alles auflösen, was ich mir in Jahren aufgebaut habe?“

Eine Situation zum Verzweifeln. „Die Mieter kommen nicht mehr zur Ruhe“, bedauert Wilfried Lehmppfuhl von Mieterverein zu Hamburg. Hoffnung kam auf, als die Stadt im August 2008 endlich eine Strahlenmessung durchführen ließ. Das im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ermittelte Ergebnis verunsicherte die Freis und ihre Nachbarn noch

mehr. Einerseits war der in der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung festgelegte Grenzwert weit unterschritten. „Verglichen mit der Verteilung der Werte der magnetischen Flussdichte in 1.300 deutschen Wohnungen“, heißt es in dem Messbericht, „sind die Messwerte in der Wohnung Böttcherkamp 129 deutlich erhöht.“ Fazit des Gutachtens: „Nach dem Stand der aktuellen wissenschaftlichen Bewertungen“ gebe es „keine Hinweise auf einen Zusammenhang zwischen magnetischen Feldern in der hier nachgewiesenen Stärke und dem Auftreten von Krebs bei Erwachsenen“.

Allein die Formulierung „bei Erwachsenen“ lässt aufhorchen. Zahlreiche Studien deuten an, dass Kinder, die in der Nähe von Hochspannungsleitungen wohnen, häufiger Blutkrebs bekommen. So kam eine in Kalifornien durchgeführte Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich für Kinder, die dauerhaft einer Belastung von mehr als 0,4 Mikrottesla ausgesetzt sind, das Risiko einer Leukämie-Erkrankung bereits verdoppelt. Das Bundesamt für Strahlenschutz geht jedoch davon aus, dass erst ab einem Grenzwert von 100 Mikrottesla ein Gesundheitsrisiko durch Hochspannungsleitungen zu vermuten sei. BUND-Elektromogexperte Bernd Rainer Müller kritisiert: „Das sind Empfehlungen einer einseitig besetzten Expertenkommission.“ Transparenz sei nicht gegeben.

Dieter Frei erstaunt diese Aussage nicht. Auch viele Experten trauen den Grenzwerten und der dadurch vorgegaukelten Sicherheit nicht. Als Frei den Prüfer von der Umweltbehörde fragte, ob er hier wohnen wollte, habe der entsetzt geantwortet: „Um Gottes Willen!“ ■



## BGH-Urteile (31)

**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.

### HAFTUNG DES VERMIETERS BEI EIGENMÄCHTIGER WOHNUNGSRÄUMUNG

Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 45/09

Nachdem ein Mieter in Wiesbaden mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend gewesen war, die Miete für zwei Monate nicht gezahlt hatte und von seinen Verwandten als vermisst gemeldet worden war, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Einen Monat später ließ sie die Wohnung öffnen. Dabei hat sie einen Teil der Einrichtung entsorgt und den anderen Teil der vorgefundenen Sachen bei sich eingelagert. Der betroffene Mieter macht nach seiner Rückkehr, gestützt auf ein Sachverständigengutachten, Schadensersatzforderungen von über 60.000 Euro geltend.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Wiesbaden haben die Klage des Mieters abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat dem gegenüber festgestellt, dass die Vermieterin für die Folgen der eigenmächtigen Wohnungsräumung zu haften habe. Die eigenmächtige Inbesitznahme der Wohnung und deren Räumung stellten eine unerlaubte Selbsthilfe dar. Dies gelte auch dann, wenn der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein Besitzrecht des Mieters an der Wohnung in Folge einer Kündigung entfallen sei. Den Vermieter, der eine Wohnung ohne einen gerichtlichen Räumungstitel in Besitz nehme, treffe für die vorgefundenen Gegenstände eine erhöhte Obhutpflicht. Dazu gehöre die Aufstellung eines Bestandsverzeichnisses und die Feststellung des Wertes der vorgefundenen Sachen. Komme der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so müsse er eine Behauptung des Mieters widerlegen, dass die Gegenstände, die bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, einen geringeren Wert hätten als vom Mieter angegeben. Weil dies von den Vorinstanzen übersehen wurde, ist die Sache an das Landgericht Wiesbaden zurückverwiesen worden.

Die vom Bundesgerichtshof bei der sogenannten kalten Wohnungsräumung den Vermietern auferlegte Darlegungs- und Beweislast dürfte sich für die Mieter posi-

tiv bei der sehr oft praktizierten unerlaubten Räumung von Keller- und Bodenräumen durch die Vermieter auswirken. Sind doch bisher die berechtigten Schadensersatzforderungen der Mieter überwiegend an der ihnen zu Unrecht auferlegten Darlegungs- und Beweislast gescheitert.

### AUSSCHLUSS DER KÜNDIGUNG FÜR MEHR ALS VIER JAHRE UNWIRKSAM

Urteil vom 8. Dezember 2010 – VIII ZR 86/10

In einem am 27. Juni 2005 abgeschlossenen Mietvertrag haben die Parteien wechselseitig auf die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn am 1. Juli 2005 auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages verzichtet. Eine Kündigung sollte erstmals nach Ablauf dieses Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist zulässig sein. Der Vermieter hat die von den Mietern zum 30. Juni 2009 ausgesprochene Kündigung nicht akzeptiert. Daraufhin begehrten die Mieter die gerichtliche Feststellung, dass das Mietverhältnis zum 30. Juni 2009 beendet wurde.

Nachdem das Amtsgericht der Klage der Mieter stattgegeben hatte, wurde diese vom Landgericht Krefeld abgewiesen. Die Revision der Mieter hatte aber Erfolg. In Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung hat der BGH festgestellt, dass grundsätzlich ein beiderseitiger Kündigungsausschluss der Mietparteien durch eine formularmäßige Vereinbarung möglich ist. Die Grenze, für die dem Mieter noch zumutbare Einschränkung seiner Dispositionsfreiheit darf jedoch einen Zeitraum von vier Jahren nicht überschreiten. Maßgeblich dabei ist der Vertragsabschluss und der Zeitpunkt, zu dem der Mieter das Mietverhältnis erstmals beenden kann. Ein Kündigungsverzicht, der – wie im vorliegenden Fall – den Zeitraum von vier Jahren überschreitet, benachteiligt den Mieter deshalb unangemessen und führt dazu, dass der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam ist.

Mit dieser Entscheidung haben die Karlsruher Richter zwei lange, in der Literatur und Rechtsprechung umstrittene, Punkte klargestellt. Zum einen beginnt die vierjährige Frist mit dem Vertragsschluss

und nicht erst mit dem Beginn des Mietverhältnisses. Zum anderen ist die Kündigung des Mietverhältnisses bei Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist schon zum Ablauf der vier Jahre und nicht erst nach den vier Jahren möglich.

### SCHÖNHEITSREPARATUREN: FARB- VORGABE „WEISS“ UNWIRKSAM

Urteil vom 14. Dezember 2010 – VIII ZR 198/10

Durch einen maschinenschriftlichen Zusatz zum Formularmietvertrag sollte ein Berliner Mieter verpflichtet werden, die Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe „weiß“ an den Vermieter zu übergeben. Nachdem das Landgericht Berlin die Bestimmung als Formulklausel für unwirksam erklärt hatte, ließ der BGH die Revision mangels Erfolgsaussichten nicht zu. Bereits nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH waren Mietvertragsklauseln, wonach der Mieter auch während der Mietzeit Renovierungsarbeiten in einer bestimmten Art und Weise ausführen oder nur in vorgegebenen Farben renovieren darf, unwirksam. Nun haben die Karlsruher Richter darauf hingewiesen, dass die Farbvorgabe „weiß“ zum Mietvertragsende ebenfalls unwirksam ist. Die Farbvorgabe bezieht sich zwar nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache und erlaubt es dem Mieter, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Die Einengung auf nur eine einzige Farbe „weiß“ zum Zeitpunkt der Rückgabe benachteiligt den Mieter dennoch unangemessen, so der BGH. Der Mieter wäre praktisch gezwungen, schon während der Mietzeit alles „weiß“ zu streichen oder wegen einer anderen Farbgestaltung der Wohnung Gefahr zu laufen, beim Auszug noch einmal eine nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

Der BGH hat insoweit klargestellt, dass der Mieter zum Vertragsende nicht zwingend auf einen weißen Anstrich seiner Wohnung festgelegt werden darf. Dies ist richtig und auch für die Vermieterseite vertretbar, weil die Dekoration in anderen dezenteren Farbtönen erfahrungsgemäß einer weiteren Vermietung der Wohnung nicht hinderlich ist.

### VERWERTUNGSKÜNDIGUNG / VORRANG DER WIRTSCHAFTS- INTERESSEN VOR MIETERSCHUTZ

Urteil vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 155/10

Die Beklagte ist seit 1995 Mieterin einer Wohnung in der Ried-Siedlung in Hamburg. Die Klägerin, bei der es sich um die SAGA handelt, verfolgt das Ziel, die in den 1930er-Jahren in einfachster Bauweise errichteten Wohngebäude der Siedlung teilweise abzureißen, um moderne öffentlich geförderte Neubauwohnungen zu erstellen. Das Ziel hat die Klägerin bereits weitgehend umgesetzt. Nur das Wohnhaus, in dem sich die von der Mieterin bewohnte Wohnung sowie weitere,

bereits leerstehende Wohneinheiten befinden, wurde bisher nicht abgerissen. Daraufhin kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit der Beklagten. Zur Begründung der sogenannten Verwertungskündigung wurden städtebauliche Gründe und gebäudetechnische Mängel angeführt.

Nachdem das Amtsgericht Hamburg-St. Georg der Mieterin Recht gegeben hatte, hat das Landgericht Hamburg der Räumungsklage der Vermieterin stattgegeben. Auch der BGH hat entschieden, dass die Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war. Der BGH stellte fest, dass die geplanten Baumaßnahmen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks darstellen, weil sie auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruhen. Das noch vorhandene Wohnhaus befindet sich in einem schlechten Bauzustand und entspricht nicht den heutigen Wohnvorstellungen (u. a. kleine, gefangene Räume mit niedrigen Decken und schlechter Belichtung). Mit dem geplanten Neubau sollen demgegenüber öffentlich geförderte, moderne und bedarfsgerechte Mietwohnungen erstellt werden. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses würden der Klägerin erhebliche Nachteile entstehen, weil durch die Sanierung der alten Bausubstanz und Erhaltung der Wohnung der Mieterin kein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechender baulicher Zustand erreicht werden kann. Die weitere Bewirtschaftung des letzten Wohnblocks unter Verzicht auf die vollständige Verwirklichung des verfolgten städtebaulichen Konzepts ist der Klägerin auch unter Berücksichtigung des Bestandinteresses der Mieterin nicht zuzumuten.

Mit seiner Entscheidung hat der BGH erneut die Wirtschaftsinteressen eines Eigentümers höher bewertet als das Bestands- und Wohninteresse eines Mieters. Es bleibt nur zu hoffen, dass mit dieser Entscheidung der gesetzliche Mieterschutz nicht relativiert wird. Dies um so mehr, als davon ausgegangen werden kann, dass im vorliegenden Fall keiner Spekulation, sondern u. a. dem Gemeinwohl dienenden städtebaulichen Konzepten eines städtischen Wohnungsbauunternehmens Rechnung getragen werden sollte.

**BETRIEBSKOSTENKORREKTUR INNERHALB DER JAHRESFRIST ZULÄSSIG**

Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in Gütersloh. Im Juli 2007 erteilte die Vermieterin den Mietern die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006. Das Guthaben aus der Abrechnung von 185,96 Euro wurde dem Bankkonto der Mieter gutgeschrieben. Erst danach fiel der Vermieterin auf, dass bei der Heizkostenabrechnung versehentlich Heizölkosten teilweise unberücksichtigt geblieben waren. Aus diesem Grunde hat die Vermieterin den Mie-

tern am 17. Dezember 2007 eine korrigierte Abrechnung zukommen lassen, welche ein um 138,08 Euro geringeres Guthaben ergab. Den Differenzbetrag zu der ursprünglichen Abrechnung buchte die Vermieterin von dem Konto der Mieter im Januar 2008 ab. Im Wege der Klage begehren die Mieter die Rückzahlung des abgebuchten Betrages.

Nachdem die Klage der Mieter sowohl vom Amts- als auch vom Landgericht zurückgewiesen worden war, blieb auch die Revision beim BGH ohne Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum eine Betriebskostenabrechnung auch dann nachträglich – innerhalb der maßgeblichen Jahresfrist – zum Nachteil des Mieters korrigieren kann, wenn er das sich aus der ursprünglichen, fehlerhaften Abrechnung ergebende Guthaben vorbehaltlos dem Mieterkonto gutgeschrieben hat. Die zwölfmonatige Abrechnungs- und Einwendungsfrist gewährleistet, dass erst nach deren Ablauf die Mietparteien eines Wohnraummietverhältnisses über ihre Verpflichtungen Klarheit erlangen. Demnach lässt die bloße Zahlung eines Abrechnungsguthabens nicht den Schluss zu, dass eine Korrektur nicht möglich sein soll.

Mit dieser im Ergebnis richtigen Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass für Mieter endgültige Rechtssicherheit bei einer Betriebskostenabrechnung erst ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode eintritt. Erst nach diesem Zeitpunkt ist der Vermieter mit Nachforderungen aus Abrechnungen ausgeschlossen. Für den Vermieter tritt umgekehrt erst dann Rechtssicherheit ein, wenn der Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung keine Einwendungen erhoben hat.

**VERMIETERKÜNDIGUNG: ERSTATTUNGSFÄHIGKEIT DER MIETERSEITIGEN ANWALTSKOSTEN**

Urteil vom 15. Dezember 2010 – VIII ZR 9/10

Den in Potsdam wohnenden Mietern haben die Vermieter das Mietverhältnis lediglich mit dem Hinweis auf den

Gesetzestext, ohne Angabe von Gründen, gekündigt. Der von den Mietern eingeschaltete Rechtsanwalt wies die Kündigung gegenüber den Vermietern zurück, weil keine Gründe vorlägen, die eine Kündigung rechtfertigen, und stellte den Mietern dafür Gebühren in Höhe von 667,35 Euro in Rechnung.

Die Klage der Mieter auf Erstattung dieser Kosten durch die Vermieter hat das Amtsgericht abgewiesen. Dem gegenüber hat das Landgericht Potsdam die Vermieter zur Erstattung der Anwaltskosten an die Mieter verurteilt. Auf die Revision der Vermieter hat der BGH entschieden, dass den Mietern wegen des Versäumnisses der Vermieter, die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses an der fraglichen Kündigung anzugeben, kein Erstattungsanspruch zusteht. Den Vermieter trifft gegenüber dem Mieter keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzung zu beachten. Es handelt sich insoweit lediglich um eine Obliegenheit, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten hat. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genügt, ist dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen. Anwaltskosten, die ihm insoweit außerhalb eines Gerichtsverfahrens – durch die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Wahrnehmung seiner Interessen – entstehen, sind deshalb grundsätzlich nicht erstattungsfähig.

Mit seiner Entscheidung hat der BGH rechtsfehlerfrei erneut festgestellt, dass die vorgegerichtliche Wahrnehmung der eigenen Interessen durch die Parteien grundsätzlich auf eigene Kosten zu erfolgen hat. Nicht zuletzt deshalb gibt es seit über 100 Jahren den Deutschen Mieterbund mit seinen örtlichen Mietervereinen. Beim Mieterverein zu Hamburg zum Beispiel werden die Mitglieder nicht nur kompetent und kostenfrei beraten, sondern sind auch durch eine Rechtsschutzversicherung geschützt. ■



# 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.

# Urteile im Überblick

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

**1** Die Kündigung einer Wohnung für einen Betriebsmitarbeiter muss substantiiert begründet werden, insbesondere dann, wenn es sich bislang nicht um eine Betriebswohnung handelte. Daran mangelt es hier, so dass die Räumungsklage abgewiesen wurde.

**2** Grundsätzlich ist ein Vermieter gesetzlich gehalten, Heizkosten gesondert von der Grundmiete zu berechnen. Dies hat in einzelnen Rechenschritten zu erfolgen, die der Vermieter nicht beachtet hat. Folge: Es bleibt bei der mietvertraglichen Inklusivmiete, die eine Heizkostennachforderung verbietet.

**3** Immer wieder versuchen Vermieter von Eigentumswohnungen, die jährlichen Verwalterabrechnungen zum Maßstab der Betriebskostenabrechnungen zu vereinbaren. Das benachteiligt den Mieter aber unangemessen, die Umlage könne nur im Verhältnis der Wohnflächen erfolgen, was der Vermieter ungeachtet von Verjährungsfragen aber nachholen könne.

**4** Kautionsrückforderungen bergen oft Probleme, wenn der Vermieter bei Mietende Gegenforderungen behauptet. Diese sind hier nicht begründet, weil der Mieter u. a. wegen kurzer Mietdauer Schönheitsreparaturen nicht schuldet und der Vermieter behauptete Schäden nicht spezifiziert hat.

**5** Ein interessanter Fall stellt klar, dass bei mehrfachem Vermieterwechsel ein späterer Vermieter eine bei Vertragsschluss geleistete Kautionsleistung nicht als Sicherheit verlangen kann, wenn ein vorheriger Vermieter diese dem Mieter zurückgezahlt hatte.

**6** Ein Vermieter muss seiner Mieterin auch nach Hausumbauten selbst dann einen abschließbaren Fahrradraum zur Verfügung stellen, wenn dieser nach dem Mietvertrag nicht vorgesehen ist. Dies ergibt sich aus einer über 30 Jahre währenden Überlassung eines Fahrradraumes.

**7** In einer interessanten Entscheidung stellt das Gericht fest, dass Mieter die Kosten für einen notwendigen Heizthermenersatz verlangen können. Der Vermieter hatte entsprechende Reparatur- oder Ersatzforderungen ignoriert. Nach erfolgloser Fristsetzung durch den Mieterverein konnten die Mieter die Wiederherstellung der Beheizung ihrer Wohnung selbst in die Wege leiten. Der Vermieter konnte wegen der vorliegenden Sendeprotokolle nicht einwenden, er habe weder Mängelanzeigen noch Aufforderungen zur Mängelbeseitigung per Fax erhalten. Ebenso wenig ließ das Gericht seinen Einwand gelten, sein Faxgerät sei defekt gewesen.

## 1 KÜNDIGUNG WEGEN BETRIEBSBEDARFS

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 5. November 2010, 716 AC 281/10

### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von den beklagten Mietern die Herausgabe ihrer Hamburger Wohnung, die diese mit Mietvertrag vom 27. April 2007 auf unbestimmte Zeit angemietet hatten. Der beklagte Ehemann war Angestellter der Klägerin. Diese kündigte dem beklagten Ehepaar das Mietverhältnis wegen Betriebsbedarfs gemäß § 573 I BGB mit folgender Begründung:

„Die Kündigung ist notwendig, weil wir die Wohnung selbst benötigen. Die Wohnung soll als Dienstwohnung an unseren für die Region zuständigen Verkaufsleiter vermietet werden, um die Geschäftsabläufe optimal zu gestalten, soll unser Mitarbeiter unmittelbar an seiner Arbeitsstätte wohnen. Die in Frage stehende Wohnung soll ihm daher als Dienstwohnung zur Verfügung gestellt werden.“

Die Wohnung war an die Beklagten nicht als Dienstwohnung vermietet worden. Der Mietvertrag enthält auch keinen entsprechenden Vorbehalt.

Die Klägerin hält den Betriebsbedarf für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung. Sie trägt weiter vor, sie habe einen Verkaufsleiter eingestellt, der zurzeit noch in einem Hotel wohne. Er soll aber an seiner Arbeitsstätte wohnen, um unter anderem die Sicherung und Überwachung des Ladenlokals zu übernehmen. Da er den Laden öffnen und verschließen soll, habe er quasi die Schlüsselgewalt. Auch außerhalb der Geschäftszeiten soll der Verkaufsleiter Sicherungsfunktionen übernehmen. Denn es sei Ware im Wert von 350.000 Euro eingelagert und kein Wachdienst vorhanden. Schließlich werde der eingestellte Verkaufsleiter für den reibungslosen Ablauf der nächtlichen Belieferung sorgen und Hausmeisterarbeiten übernehmen. Dies stelle einen besonderen, über den allgemeinen Wohnbedarf eines Mitarbeiters hinausgehenden Grund dar.

Die Kläger bestreiten den Betriebsbedarf. Mindestens seit dem Jahre 2000 habe dort kein Verkaufsleiter gewohnt, was auch jetzt nicht erforderlich sei. Die Geschäftszeiten liefen von 7 bis 17 Uhr. Es gebe drei bis vier Beschäftigte mit Schlüssel, die das Ladenlokal aufschließen. Schließlich könne Betriebsbedarf als besonderes Interesse nur bei Werkwohnungen geltend gemacht werden. Die streitgegenständliche Wohnung sei derzeit aber noch keine Werkwohnung, sondern soll erst in eine solche umgewandelt werden. In einem derartigen Fall gäbe es keine Kündigungsmöglichkeit. Letztlich sei das Kündigungsinteresse in dem Kündigungsschreiben nicht in der erforderlichen Weise im Sinne des § 573 III BGB dargelegt.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet; denn die Klägerin hat das Mietver-

hältnis nicht wirksam gekündigt.

Die Wirksamkeit der Kündigung scheitert schon daran, dass sie nicht den Anforderungen des § 573 III BGB genügt. Der Vermieter muss die Gründe in der Kündigungserklärung ausreichend substantiieren. Zutreffend ist, dass dabei nicht zuviel verlangt werden darf, um die Kündigung nicht unzumutbar zu erschweren. Ausreichend, aber auch erforderlich, ist es, dass der Kündigungsgrund durch Angabe der Tatsachen so ausführlich bezeichnet wird, dass er identifiziert und von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Denn der Zweck dieser Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühest möglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BGH in NJW 2007, 2845). Deshalb ist es erforderlich, dass den Mietern Tatsachen mitgeteilt werden, aus denen sich das Nutzungs- oder Überlassungsinteresse ergibt.

Vorliegend reduziert sich die vorgenommene Begründung in der Kündigung auf den Satz: „... um die Geschäftsabläufe optimal zu gestalten ...“. Hierbei handelt es sich um eine derart allgemein gehaltene Mitteilung, die zudem ein Werturteil („optimal“) beinhaltet, dass der Empfänger faktisch keine Tatsachen erfährt, außer dem Umstand, dass die Wohnung eine Dienstwohnung werden und der Verkaufsleiter dort einziehen soll. Dies allein begründet jedenfalls kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 I BGB (m. w. N.). Soweit die Klägerin ihre Kündigung darauf stützt, dass ein Bedarf für eine sogenannte „Schlüsselkraft“ bestehe, ist dieser Kündigungsgrund in der Kündigung gerade nicht erwähnt ...

Nach allgemeiner Ansicht (m. w. N.) genügt nicht jedes verständliche Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Es muss vielmehr ein solches Gewicht haben, dass es das generelle Interesse des Mieters an der Beibehaltung der Wohnung überwiegt. Insbesondere für den Fall, dass eine nicht zweckgebundene Wohnung in eine Werkwohnung umgewandelt werden soll, rechtfertigt diese Absicht eine Kündigung neben dem Vorliegen eines echten Betriebsbedarfs erst dann, wenn ein weiterer Grund hinzutritt, der gerade das Bewohnen dieser Wohnung durch diesen Arbeitnehmer für die ordnungsgemäße Führung des Betriebs erforderlich macht (m. w. N.). Eine bloße Erleichterung des Betriebsablaufs genügt hierfür nicht (m. w. N.) ...

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Rainer Utikal

## 2 HEIZKOSTENNACHFORDERUNG UND INKLUSIVMIETE

AG Hamburg, Urteil vom 2. November 2010, 48 C 193/10

### Zum Sachverhalt:

Eine Vermietungsgesellschaft klagt gegen eine Mieterin aus Ham-

burg-Hoheluft auf eine Heizkostennachzahlung für 2008. Zwar ist im Mietvertrag vom 21. Januar 1988 eine Inklusivmiete vereinbart, in der die Heizkosten enthalten sind; die Klägerin meint allerdings, dass diese Vereinbarung nach § 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) nicht mehr wirksam sei. Außerdem habe die Klägerin der Beklagten durch Schreiben vom 25. Oktober 2004 mitgeteilt, dass die Zustimmung zur Umstellung der Inklusivmiete auf eine Nettokaltmiete begehrt worden sei. Auch habe die Klägerin wegen § 6 Abs. 4 HeizkV ein einseitig auszuübendes Recht auf Umgestaltung des Vertrags.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet.

Die Beklagte ist nicht verpflichtet, einen von der Klägerin ermittelten Saldo aus einer Heizkostenabrechnung zu erstatten, weil die Parteien in dem Mietvertrag eine Inklusivmiete vereinbart haben (in der die Heizkosten enthalten sind) und die Klägerin diese Mietstruktur bisher nicht ordnungsgemäß in eine Bruttokaltmiete (oder Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung) und Heizkostenvorauszahlung umgestellt hat.

Zwar ist eine in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Inklusivmiete gemäß § 2 HeizkV nicht mehr wirksam, so dass die Klägerin als Vermieterin verpflichtet ist, die vereinbarte Miete an die Bestimmung der Heizkostenverordnung anzupassen. Diese Anpassung kann entweder durch eine vertragliche Vereinbarung oder einseitig durch den Vermieter erfolgen (m. w. N.), wobei eine entsprechende vertragliche Vereinbarung oder wirksame einseitige Anpassungserklärung der Klägerin bisher nicht vorliegt.

Eine vertragliche Vereinbarung ist zwischen der Klägerin und der Beklagten nicht getroffen worden. So die Klägerin ein Schreiben vom 25. Oktober 2004 vorlegt, mit dem von der Beklagten die Zustimmung zur Umstellung der Inklusivmiete auf eine Nettokaltmiete mit Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung begehrt worden ist, ist dieses Schreiben von der Beklagten unstreitig nicht unterzeichnet worden.

So dem Vermieter in § 6 Abs. 4 HeizkV ein einseitig auszuübendes Recht auf Umgestaltung des Vertrags eingeräumt wird, setzt eine derartige Erklärung voraus, dass zunächst die von der Mieterin zu zahlende Gesamtmiete angegeben und der darin enthaltene Heizkostenanteil nachvollziehbar herausgerechnet wird. Dabei sind die Heizkosten anzugeben, die zum Zeitpunkt der letzten Erhöhung der Inklusivmiete angefallen sind, weil sich die Parteien zu diesem Zeitpunkt darüber einig gewesen sind, welche Leistungen seitens der Vermieterin durch die Gegenleistung der Mieterin abgegolten werden sollen. Für diesen Zeitpunkt sind die Heizkosten für das gesamte Gebäude umfangmäßig nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung zu ermitteln, nach einem von dem Vermieter unter Berücksichtigung des § 315 BGB zu wählenden Schlüssel auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Dieser Kostenanteil ist als Vorauszahlung auf die Heizkosten zu beziffern, über den nachfolgend dann auch abgerechnet werden kann (m. w. N.).

Die einzelnen Rechenschritte bei der Trennung zwischen alter Inklusivmiete, neuer Teilinklusivmiete und Heizkostenanteil sind vom Vermieter nachvollziehbar darzulegen, wobei der heraus zu rechnende Kostenanteil in Zukunft zur Vorauszahlung für die Heizkosten wird, über den nach der Heizkostenverordnung abzurechnen ist (m. w. N.).

Eine derartige Umstellung ist vorliegend nicht erfolgt ...

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

### 3 WOHNGELDUMLAGE

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13. Januar 2011

#### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt von den beklagten Mietern Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008.

Die Klägerin ist Vermieterin einer seit dem 1. April 2008 an die Beklagten vermieteten Eigentumswohnung in Hamburg-Winterhude. Sie verlangt mit Schreiben vom 20. Oktober 2009 den sich aus der Verwalterabrechnung ergebenden Betrag von 921,22 Euro entsprechend § 10 des Mietvertrags, der lautet:

„Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt, sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung unmittelbar auf die Wohnung entfallen, z. B. Grundsteuer.“

Die Klägerin legt (später in 2010) nur vorsorglich eine Betriebskostenabrechnung anhand der Wohnfläche vor, die mit einem Nach-

zahlungsbetrag von 973,13 Euro endet.

Die Beklagten bestreiten die Abrechnungen in einzelnen Positionen, im Übrigen halten sie die erst im Jahre 2010 im Laufe des Rechtsstreits vorgelegte neue Wohnflächenabrechnung als verfristet. Auch hätte die Klägerin die Vorauszahlungen bewusst niedrig angesetzt; in Kenntnis der tatsächlichen Betriebskostenhöhe hätten sie den Mietvertrag nicht abgeschlossen, was ihnen einen auf Freihaltung von überhöhten Nachforderungen gerichteten Schadensersatz gewähre.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nur in Höhe von 244 Euro begründet, da die Beklagten einige Positionen der Abrechnung zu Recht beanstandeten.

Grundlage für die Forderung der Klägerin ist die im Verlaufe des Rechtsstreits vorgelegte Betriebskostenabrechnung, die die Kosten entsprechend § 566 a I 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche der Beklagten umlegt. Die ursprüngliche Betriebskostenabrechnung vom 20. Oktober 2009 war keine taugliche Abrechnungsgrundlage, weil der in § 10 des Mietvertrags vorgesehene Verteilungsmaßstab „nach den Vorgaben der Verwalterabrechnung“ den Mieter unangemessen benachteiligt und daher als formularmäßige Klausel gemäß § 307 I 1, II Nr. 1 BGB unwirksam ist (LG Hamburg, WuM 2008, 727). Die unangemessene Benachteiligung liegt bereits darin, dass der Mieter mit einer für ihn vermeintlich verbindlichen einseitigen Bestimmung der Nebenkostenverteilung durch einen vertragsfremden Dritten konfrontiert wird, die sich zudem nicht zwingend an die mietvertraglichen Vorgaben halten muss (Verstoß gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 I 2 BGB). Die im Prozess nachgereichte Abrechnung nach Wohnflächenanteilen war nicht nach § 556 III 3 BGB verfristet, weil die ursprüngliche Abrechnung nicht schon formal unwirksam, sondern nur materiell unrichtig war (LG Hamburg a. a. O.).

Den Beklagten steht kein Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin wegen angeblich zu niedrig angesetzter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu. Denn allein die – auch erheblich – zu niedrige Ansetzung von Vorauszahlungen auf die Nebenkosten bei Vertragsabschluss begründet für sich alleine noch keine (Neben-)Pflichtverletzung des Vermieters (BGH NJW 2004, 1102). Das Gesetz verbietet im Interesse des Mieters nur die Festlegung unangemessen überhöhter Vorauszahlungen (§ 556 II 2 BGB). Die Festlegung der jeweiligen Beträge im Mietvertrag „als angemessene Vorauszahlung für“ gibt insofern nur den Wortlaut des Gesetzes wieder, begründet aber keinen Vertrauenstatbestand (oder gar eine Zusicherung), dass diese Vorauszahlungen auch auskömmlich sein werden ...

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann

### 4 KAUTIONSFORDERUNG UND AUFRECHNUNG MIT SCHÄDEN

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 8. Oktober 2009, 319 BC 46/09

#### Zum Sachverhalt:

Die Kläger waren bis zum 29. Februar 2008 Mieter einer Wohnung in Hamburg. Die Wohnung gehört zu einem Nachlass, der von dem Beklagten als Testamentsvollstrecker verwaltet wird.

Bei Mietbeginn hatten die Kläger entsprechend § 12 Abs. 3 des Mietvertrags eine Mietsicherheit von 2.160 Euro dergestalt erbracht, dass der Betrag auf ein Kautionssparkonto eingezahlt wurde.

Nach § 17 des Mietvertrags oblag den Klägern die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Ob darüber hinaus – wie von den Beklagten behauptet – in § 30 des Mietvertrags eine Vereinbarung dahin gehend getroffen wurde, dass die Wohnung bei Auszug frisch gestrichen und der Fußboden neu versiegelt zurück zu geben seien, ist streitig.

Ausweislich des nicht unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls waren die Wände und Decken der Wohnung bei Auszug der Kläger nicht gestrichen, die Holztüren wiesen Gebrauchsspuren auf, die Wohnung war nicht besenrein, das Waschbecken im Bad wies eine Beschädigung auf, der Spülkasten war nicht mehr vorhanden, zudem fehlten Spüle und Abfluss, die Abwasserleitung war abgetrennt, die Herdplatten waren zudem beschädigt. Dübellöcher waren vorhanden. Eine Aufforderung zur Schadensbeseitigung ging den Klägern nicht zu.

Die Kläger verlangen mit ihrer Klage die Freigabe des Kautionsparkontos mit der Behauptung, der Beklagte habe keinerlei Ansprüche mehr gegen sie. Sie seien zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet gewesen, zudem habe es an einer Fristsetzung gefehlt. Etwaige Schadensersatzansprüche der Beklag-

ten seien zudem verjährt. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen sei zudem deshalb unzulässig, da es an der Gleichartigkeit der Forderung fehle.

Der Beklagte behauptet (unter anderem), der Anspruch sei erloschen, da er im Hinblick auf die Auszahlung der Kautions mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet habe, die die Höhe der Kautions um ein Vielfaches übersteigen würden.

Dies rechtfertige einen Schadensersatzanspruch ohne vorhergehende Fristsetzung. Eine solche sei zudem nicht erforderlich, da die Kläger die Durchführung weiterer Arbeiten anlässlich der Wohnungsabnahme ernsthaft und endgültig verweigert hätten. Hinsichtlich der Schadenshöhe trägt der Beklagte vor, der dem Nachlass entstandene Schaden belaufe sich alleine für die Maler- und Lackierarbeiten auf 3.085 Euro ...

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet.

Die Kläger haben gemäß § 535 BGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 des Mietvertrags einen Anspruch darauf, dass der Beklagte, der gemäß § 2213 BGB für den Nachlass passiv legitimiert ist, das bei der Bank angelegte Kautionskonto zu Gunsten der Kläger freigibt. Ob der Beklagte mit einem etwaigen Schadensersatzanspruch gegen die Freigabe des Kautionskontos hätte aufrechnen können oder ob ihm insoweit – wozu das Gericht wegen der fehlenden Gleichartigkeit der Forderungen neigt – ein wegen § 216 BGB unverjährtes Zurückbehaltungsrecht zugestanden hätte, kann dahinstehen, da eine Gegenforderung des Beklagten gegen die Kläger nicht besteht. Der Beklagte hat die Voraussetzung eines auf Erstattung der erforderlichen Kosten für (unter anderem) die Maler- und Lackierarbeiten, das Schließen der Dübellöcher sowie die Anlieferung und Montage einer Küchenspüle gerichteten Schadensersatzanspruchs nicht dargetan. Im Einzelnen gilt das Folgende:

1. Der Beklagte hat gegen die Kläger keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten, ein solcher folgt weder aus § 535, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB noch aus § 535, § 280 Abs. 1 BGB.

a) Es fehlt insofern an einer fälligen Leistungspflicht der Kläger. Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen waren die Kläger weder nach § 17 noch nach § 30 des Mietvertrags verpflichtet. § 17 ist nicht einschlägig, da die Kläger weniger als drei Jahre in der Wohnung gewohnt haben. Auf § 30 des Mietvertrags kann sich der Beklagte – selbst wenn die von ihm vorgelegte Fassung des § 30 Vertragsbestandteil geworden sein sollte – nicht berufen, da es sich um eine Endrenovierungsklausel handelt, die mit §§ 305 ff. BGB nicht zu vereinbaren ist.

b) Allenfalls könnte ein Schadensersatz nach § 535, § 280 Abs. 1 BGB verlangt werden. Die Frage, ob es diesbezüglich einer Fristsetzung bedürft hätte, kann dahinstehen. Denn jedenfalls fehlt es an hinreichendem Vortrag zur Höhe des etwaig entstandenen Schadens ...

2. Der Beklagte hat gegen die Kläger auch keinen Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 Abs. 1, § 535 BGB wegen der nicht fachgerecht verputzten Dübellöcher. Selbst unterstellt, die Dübellöcher seien von den Klägern nicht ordnungsgemäß verputzt worden, besteht kein auf Geld gerichteter Schadensersatzanspruch. Der Anspruch richtet sich insofern nach § 535, § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 250 Abs. 1 Satz 1 BGB und erfordert insofern eine Fristsetzung zur Naturalrestitution, an der es vorliegend unstreitig fehlt. Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass das Verhalten der Kläger bei der Wohnungsabnahme eine ernsthafte und endgültige Weigerung darstellt. Dies gilt insbesondere deshalb, da die Dübellöcher ausweislich des Abnahmeprotokolls nicht als Mangel notiert worden sind. Eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung setzt jedoch Kenntnis der zu leistenden Tätigkeit voraus.

3. Schadensersatzansprüche wegen der weiteren behaupteten Beschädigungen in der Wohnung oder die fehlende Reinigung entfallen schon deshalb, weil ein entsprechender Anspruch nicht beziffert worden ist.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann

#### 5 KAUTIONSAUFFÜLLUNG

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 2. September 2010, 816 C 45/10

#### Zum Sachverhalt:

Der klagende Vermieter verlangt von seinem Mieter für dessen

Hamburger Wohnung eine Mietkaution.

Der Beklagte hatte mit Mietvertrag vom November 2005 von der Gerling Konzern AG (im folgenden Gerling) als Vermieterin die Wohnung angemietet und zahlte an diese nach § 8 des Mietvertrags eine Mietkaution.

Im März 2007 informierte Gerling den Beklagten, dass das Hausgrundstück zum 1. März 2007 an die Patrizia Real Estate (im folgenden Patrizia) veräußert worden sei. Zugleich wurde der Beklagte aufgefordert, Gerling aus der gesetzlich vorgesehenen Nachhaftung für die Mietkaution zu entlassen, sofern Gerling die Mietkaution an die Erwerberin Patrizia zahle. Der Beklagte stimmte der Haftungsentlastung nicht zu, woraufhin Gerling ihm die Mietkaution zurückzahlte und folgendes mitteilte:

„Da Sie der haftungsbefreienden Übertragung Ihrer Mietkaution durch Ihre Vermieterin (Gerling) an die neue Eigentümerin (Patrizia) nicht zugestimmt haben, wird die Kautions inkl. Zinsen direkt an Sie als Mieter ausgezahlt ... Ungeachtet der Freigabe der o. g. Mietkaution weisen wir Sie darauf hin, dass Sie verpflichtet sind, die Kautions an die neue Eigentümerin (Patrizia) weiterzuleiten.“

Der Kläger hatte das an den Beklagten vermietete Wohnungseigentum im Februar 2009 von Patrizia erworben. Der Kläger forderte daraufhin den Beklagten auf, die Mietkaution an ihn zu zahlen. Patrizia und der Kläger hätten eine entsprechende Abtretungsvereinbarung zu Gunsten des Klägers geschlossen.

Da der Beklagte die Zahlung der Mietkaution verweigerte, verlangte der Kläger die Zahlung der Mietkaution nebst Zinsen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung einer Mietkaution. Denn Gerling hatte ausdrücklich die Freigabe der zu Beginn des Mietverhältnisses eingezahlten Mietkaution erklärt und diese zugleich an den Beklagten ausgekehrt. Diese Freigabe war von der damaligen Vermieterin Gerling voll und ganz beabsichtigt, um sich aus der Nachhaftung gemäß § 566 a Satz 2 BGB zu befreien, welches eben nur durch die bewusste und gewollte Freigabe der Kautions gelingen konnte. An der Wirksamkeit der Freigabe bestehen daher keine Zweifel. Unter diesen Umständen kann aber der Kläger als Erwerber von dem Beklagten die erneute Zahlung der Mietkaution nicht verlangen. Angesichts der Freigabe der Mietkaution kann sich der Kläger hierfür nicht (mehr) auf § 8 des Mietvertrages berufen. Ein „Auffüllungsanspruch“ scheidet hier aus. Dies gilt auch deshalb, weil anderenfalls die den Mieter schützende Nachhaftungsregelung des § 566 a Satz 2 BGB umgangen würde.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass Gerling gegenüber dem Beklagten erklärt hatte, dass dieser verpflichtet sei, die Kautions an die neue Eigentümerin Patrizia weiterzuleiten. Dabei handelt es sich lediglich um eine irriige oder gar irreführende Rechtsauffassung ohne konstituierende Wirkung.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins § Schadendorff

#### 6 NEBENRÄUME

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.08.2010, 915 C 115/10

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Besitzverschaffung von Nebenräumen aus einem Mietverhältnis.

Die Parteien sind als jeweilige Rechtsnachfolger durch einen Mietvertrag aus dem Jahr 1972 über eine Wohnung in Hamburg-Winterhude verbunden. Ausweislich des Mietvertrags war ursprünglich ein Dachbodenraum mitvermietet. Darüber hinaus hatte der damalige Hauseigentümer der klagenden Mieterin im Jahr 1974 den Schlüssel zu einer unter der Kellertreppe befindlichen verschließbaren Abseite zur Verfügung gestellt, obwohl eine weitere Stellfläche nicht Gegenstand des Mietvertrags war. Seither benutzte die Klägerin diesen Raum gemeinsam mit einer weiteren Mieterin zum Abstellen ihres Fahrrads.

Seit 2008 betreibt die Beklagte in dem Objekt umfangreiche bauliche Maßnahmen. Die Parteien einigten sich in diesem Zusammenhang darauf, dass die Klägerin ihren Bodenraum zur Verfügung stellt und ihr stattdessen ein Kellerraum überlassen wird.

Im Februar 2009 wurde dann das der Klägerin gehörende Fahrrad seitens der beklagten Vermieterin aus dem Abstellraum entfernt und anderweitig abgestellt. Die Tür des Abstellraums wurde sodann verschlossen.

Die Klägerin beschwerte sich schriftlich über die Umsetzung des Fahrrades und bezog sich auf eine Vereinbarung, nach der ihr entweder der bisherige oder ein anderer abschließbarer Raum für das Fahrrad zur Verfügung gestellt werden sollte ...

Schriftlich ließ die Klägerin die Beklagte erfolglos zur Zuweisung eines „angemessenen Platzes“ auffordern, an dem das Fahrrad untergestellt werden kann. Ferner ließ die Klägerin die Beklagte mit weiteren Schreiben erfolglos zur Besitzverschaffung an dem Kellerraum auffordern.

Die Beklagte behauptet, der Kellerraum habe wegen Schimmelbildung nicht zur Verfügung gestanden. Im Hinblick auf den begehrten Fahrradabstellplatz ist die Beklagte der Auffassung, ein entsprechender Anspruch sei jedenfalls nicht fällig, da die Arbeiten an dem Haus nicht abgeschlossen seien.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage auf Besitzverschaffung eines im Tenor des Urteils benannten Kellerraums sowie eines Fahrradabstellraums ist begründet. Die Besitzverschaffung an dem benannten Kellerraum ist durch Anerkenntnis der Beklagten und durch entsprechendes Anerkenntnisurteil erledigt.

Auch der Fahrradabstellraum steht der Klägerin gemäß § 535 BGB zu. Dessen Nutzungsmöglichkeit gehörte zu der von der Beklagten vertraglich geschuldeten Gebrauchsgewähr. Zwar war nach dem schriftlichen Mietvertrag eine Fahrradstellfläche nicht mitvermietet. Insbesondere war der Passus über die Berechtigung zur Nutzung sonstiger Flächen sogar aus dem Formularvertrag ausgestrichen. Allerdings ist der Abstellraum in der Folgezeit durch schlüssiges Verhalten gleichwohl Gegenstand des Mietvertrags geworden. Ein schlüssiges Verhalten ist dem Erklärenden auch dann zuzurechnen, wenn ihm hierfür das Erklärungsbewusstsein fehlt. Das schlüssige Verhalten des vormaligen Hauseigentümers ergab sich daraus, dass er der Klägerin neben nur einer weiteren Mieterin den Schlüssel für den Abstellraum ausgehändigt hat und die Nutzung des Raums über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren duldete. Aus der langen Dauer der Nutzung musste die Klägerin den Schluss ziehen, dass mit ihr eine stillschweigende Vereinbarung geschlossen wurde, wonach sich der Mietgebrauch auch auf den Abstellraum erstrecken soll (m. w. N.).

Etwas Abweichendes haben die Parteien nicht vereinbart. Insbesondere hat offenbar weder der Rechtsvorgänger der Beklagten noch die Beklagte selbst den bestehenden Zustand bis zum Beginn der Baumaßnahmen zu irgendeinem Zeitpunkt in Frage gestellt ...

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

## 7 HEIZTHERMENERSATZ

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 21. Oktober 2010, 318 c C 105/10

#### Zum Sachverhalt:

Die Kläger verlangen als Mieter einer Wohnung in Hamburg-Altona von ihrem Vermieter 3.186,17 Euro für den Ersatz einer Heiztherme.

Anfang 2007 wiesen die Kläger den Beklagten durch zwei Faxschreiben auf Brummgeräusche, starkes Rütteln und sogar den zeitweisen Ausfall der Heiztherme hin und forderten ihn zur Reparatur auf. Der Beklagte reagierte nicht. Daraufhin bestellten die Kläger einen Notdienst, der keinen Defekt feststellte. Die Rechnung über 423,37 Euro übersandten sie dem Beklagten (Anm.: Offenbar wurde der Betrag mangels Zahlung mit der Miete verrechnet, im Sachverhalt nicht deutlich).

Später, ebenfalls Anfang 2007, beklagten die Kläger erneut den Ausfall der Heizung. Weitere Beschwerden, auch die Überschreitung der zulässigen Abgaswerte, folgten im Jahr 2008.

Ausweislich des Sendeberichts schickten die Kläger dem Beklagten am 5. November 2009 ein Fax, in dem sie einen weiteren Thermendefekt mit merkwürdigen Brummgeräuschen und austretendem Wasser meldeten. Eine Reaktion des Beklagten erfolgte nicht. Mit Fax vom 14. Dezember 2009 – mit Sendebericht – zeigten die Kläger den vollständigen Ausfall der Heizung an und forderten den

Beklagten zur Mängelbeseitigung binnen 24 Stunden auf. Nachdem der Beklagte nicht reagiert hatte, teilten die Kläger dem Beklagten durch Schreiben des Mietervereins mit, dass sie im Wege der Ersatzvornahme die Reparatur der Heiztherme selbst veranlassen würden. (Anm.: Laut Fachfirma musste die Therme ersetzt werden.) Der Beklagte erstattete die den Klägern entstandenen Kosten in Höhe der Klagforderung nicht.

Der Beklagte behauptet, von der Mangelhaftigkeit der Therme keine Kenntnis gehabt zu haben. Die Faxschreiben von November und Dezember 2009 hätten ihn nicht erreicht. Ob dies daran läge, dass die Kläger diese Faxe nicht versandt hätten, oder an einem Defekt seines Faxgerätes, den er erst im Dezember 2009 bemerkt habe, vermöge er nicht zu sagen. Er sei also nicht in Verzug gesetzt worden. Auch handelte es sich nicht um eine Notmaßnahme zum Schutze der Mietsache, sondern ausschließlich um ein Eigeninteresse der Kläger. Hilfsweise erklärt der Beklagte die Aufrechnung mit Ansprüchen aus Schadensersatz, Betriebskostennachforderungen sowie Restmieten. Er müsse für die Kosten des ersten Notdienstes Anfang 2007 nicht aufkommen, da ein Defekt nicht festgestellt worden sei; Nachforderungen an Betriebskosten seien nur unter Vorbehalt geleistet worden, die Beklagten hätten Mietrückstände (Anm.: Wird umfangreich ausgeführt.)

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage auf Zahlung von 3.186,17 Euro ist begründet.

Nach § 536 a II Nr. 1 BGB können Mieter Aufwendungsersatz verlangen, sofern sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befand. Dies war hier der Fall. Am 14. Dezember 2008 teilten die Kläger mit, dass die Heizung ausgefallen sei und setzten eine Frist zur Reparatur binnen 24 Stunden, nach deren Ablauf sich der Beklagte in Verzug befand. Sein „Nichttätigwerden“ war nicht unverschuldet. Daran, dass die Kläger das Faxschreiben versandt haben, gibt es angesichts des Sendeprotokolls keine vernünftigen Zweifel. Dass das Faxgerät des Beklagten einen Defekt aufwies, entschuldigt nicht, da er dafür Sorge zu tragen hat, dass er von Nachrichten, die in seinen Empfangsbereich gelangen, Kenntnis nehmen kann. Unterstellt man den Vortrag des Beklagten als wahr, hatte dieser angesichts der Tatsache, dass er auch das Fax vom 5. November 2009 nicht erhalten hat, über einen Zeitraum von mehr als fünf Wochen Zeit, den Defekt am Faxgerät zu bemerken und zu beheben.

Hierauf kommt es jedoch nicht an, da die Kläger auch nach § 536 a II Nr. 2 BGB einen Anspruch auf Aufwendungsersatz haben, denn der Austausch der Heizung war zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig. Dies ist immer dann der Fall, wenn es sich um Notmaßnahmen handelt, die keinen Aufschub dulden. Da die Miete von Wohnraum auch die Möglichkeit der Beheizung umfasst, gehört hierzu jedenfalls in den Wintermonaten auch die Reparatur einer ausgefallenen Heizung (m. w. N.). Dass es sich um eine Maßnahme im Eigeninteresse der Kläger gehandelt hat, berührt den Erstattungsanspruch nicht.

Die Hilfsaufrechnungen des Beklagten gehen ins Leere. Ein Erstattungsanspruch von 423,37 Euro für die Überprüfung der Heizung Anfang 2007 besteht nicht. Ein solcher setzt nach § 280 BGB eine Pflichtverletzung der Kläger voraus, für die der Beklagte darlegungs- und beweisbelastet ist. Eine Pflichtverletzung wäre nur dann gegeben, wenn die Kläger ohne jeden Anlass den Notdienst gerufen hätten. Dafür bestehen jedoch keine Anhaltspunkte. Alleine, dass der Monteur einen Defekt der Heizung nicht feststellen konnte, lässt einen hinreichenden Rückschluss nicht zu. Denn die Frage, ob ein Anlass bestand, ist nicht aus der Sicht ex post, sondern aus der Sicht ex ante zu beurteilen. Den Klägern kann zudem nicht vorgeworfen werden, eigenmächtig gehandelt zu haben. Denn die vorhergehenden Aufforderungen an den Beklagten, die Reparatur der Heizung zu veranlassen, sind von dem Beklagten schlichtweg ignoriert worden.

Auch aus den Betriebskostenabrechnungen hat der Beklagte keinen Nachzahlungsanspruch gegen die Kläger. Den von den Klägern – wenn auch unter Vorbehalt – geleisteten Nachzahlungen hat der Beklagte nicht substantiiert widersprochen. (Anm.: Gleiches gilt mit ausführlichen Darlegungen im Ergebnis auch für die angeblichen Mietrückstände.)

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

# Handeln jetzt!

Von Lukas Siebenkotten

**A**uf dem Mietwohnungsmarkt braut sich einiges zusammen. In den wirtschaftlich wachsenden Regionen steigen die Mieten kräftig an. Die Maklerverbände melden seit Monaten steigende Mieten bei der Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Wiedervermietungs-mieten wird immer größer.

Die Vermieter in München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg oder Köln nutzen die Spielräume, die sich aufgrund der hohen Nachfrage und des großen Angebots in diesen Städten ergeben, konsequent aus. Je höher die Nachfrage und je geringer das Angebot, umso höher liegt die neue Miete über der Mietspiegelmiete. Unser Vergleich des vom Hamburger Institut F+B erstellten Mietspiegelindex mit dem vom gleichen Institut bearbeiteten Marktmietenindex 2010 lässt nur einen Schluss zu: Die Mieten in den Ballungszentren im Süden, Westen und Norden des Landes werden neue Rekordmarken erreichen.

Denn: Die Marktmiete von heute ist die Vergleichsmiete von morgen. Jeder neu abgeschlossene Mietvertrag geht direkt bei der nächsten Fortschreibung des Mietspiegels in die Berechnung der Vergleichsmiete

ein. Der jüngste Mietspiegel für die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart weist deutliche Steigerungen gegenüber dem vorangegangenen auf. Auch die Mieten in Berlin kommen in Bewegung, wenn auch noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in anderen Großstädten des Landes. Die hohen und stetig weiter steigenden Mieten in Städten wie München und Stuttgart führen bereits seit langem dazu, dass selbst Normalverdiener kaum noch in der Lage sind, die teuren Wohnungen zu bezahlen.

## Mieten werden Rekordmarken erreichen

Die sich jetzt abzeichnende neue Mietexplosion wird weiteren Haushalten den Zuzug in die teuren Städte verwehren. Wer der Arbeit hinterher zieht, muss dann oft einen weiten Weg zwischen Wohnung und Arbeitsstelle in Kauf nehmen. Wer heute noch zentral wohnt, wird in preiswertere Wohnungen am Stadtrand oder gar außerhalb der Stadt umziehen müssen. Die für das städtische Leben erforderliche Durchmischung der Bevölkerungsstruktur wird weiter zurückgehen. Wer diesen Trend auf-



Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes.

halten will, muss handeln. Der Gesetzgeber muss die Anregung des Landes Berlin aufnehmen, die Wieder- und Neuvertragsmieten per Gesetz zu begrenzen. Gleichzeitig muss der Anreiz für den Bau neuer, vor allem preiswerter Wohnungen durch eine bessere direkte Förderung oder bessere steuerliche Abschreibungen angekurbelt werden. Niemand kann sich zukünftig damit herausreden, er habe nichts gewusst. Die Fakten sind eindeutig. Schnelles und gezieltes Handeln ist gefordert. Jetzt! ■

# Keine Pauschalierung von Unterkunftskosten

(dmb) Die Unterkunft- und Heizkosten von Hartz-IV-Empfängern müssen nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes weiter in tatsächlicher Höhe übernommen werden.

Zum wiederholten Male forderte der Mieterbund, die Reform in diesem Punkt nicht zu beschließen und es dabei zu belassen, dass Wohnkosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden müssten. Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) unterstützt die Forderung des Deutschen Mieterbundes jetzt in einem gemeinsamen Brief an die Mitglieder der Arbeitsgruppe im Vermittlungsausschuss.

Der Mieterbund und der DGB befürchten einen Flickenteppich unterschiedlicher-regionaler Regelungen, die nicht nur durch unterschiedliche Mietniveaus begründet sind, sondern durch politische Entscheidungen von Kreistagen und Stadträten vor dem Hintergrund der jeweiligen kommunalen Finanznöte. Denn die Kommunen

müssen das Gros der Unterkunftskosten im Hartz-IV-System schultern. Die Unterkunftskosten seien Teil des Existenzminimums und dürften nicht zur freien Manövrier-masse nach Haushaltslage werden.

Mit der im Gesetzentwurf vorgesehene Ermächtigung der Kommunen, die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten per Satzung festzulegen und dabei Pauschalen für Miet- und Heizkosten bestimmen zu dürfen, drohen den Betroffenen Leistungskürzungen. Sogar das Existenzminimum kann unterschritten werden.

Das Bundesverfassungsgericht habe klargemacht, dass Wohnen Teil des physischen Existenzminimums ist und den Bedarf im Einzelfall decken müsse, erklärte



DGB-Vorstandsmitglied Annelie Buntenschbach. Kostensparende Pauschalierungen seien damit nicht vereinbar.

DMB-Direktor Lukas Siebenkotten warnte vor direkten oder indirekten Leistungskürzungen bei Miete und Heizkosten. „Es muss bei der Übernahme der Kosten in voller Höhe und einer Angemessenheitsprüfung im Einzelfall bleiben“, sagte er. Das Ergebnis der Hartz-IV-Reform dürfe nicht sein, „fünf Euro mehr über den Regelsatz und 50 Euro weniger bei den Unterkunftskosten“. ■

## Nackte schocken Makler



Foto: DMB

(dmb) Frühere Studentengenerationen protestierten gegen hohe Mieten, Wohnungsabriss und Mietervertreibung, indem sie „entmietete“ Häuser besetzten. Die heutige junge Generation feiert die hohen Mieten einfach weg.

So drängten sich in Hamburg bei einer Wohnungsbesichtigung 30 Studenten mit Karnevalsmasken verkleidet und mit bunten Luftschlangen bewaffnet durch die Woh-

nungstür. Sie ließen Sektorkorken knallen und schalteten die mitgebrachte Stereoanlage ein. Der verdutzten Maklerin hielten sie Pappschilder mit den Aufschriften „Luxus für alle“ und „Elbblick für alle“ entgegen.

In Berlin stürmte eine Gruppe nackter Aktivisten Besichtigungstermine. Sie trugen Tiermasken und Plakate, mit denen sie gegen den alltäglichen Mietwucher und für faire Lebensbedingungen protestierten. Ziel ihrer

Proteste sind Szeneviertel wie Prenzlauer Berg oder Friedrichshain, wo die Mieten in den vergangenen Jahren explodierten.

Neu ist die Idee mit den nackten Protesten nicht: In Paris protestiert das Aktionsbündnis „Jeudi Noir“ (Schwarzer Donnerstag) schon seit 2006 gegen die horrenden Mieten in der Szenemetropole, indem die Mitglieder nackt bei Wohnungsbesichtigungen auftauchen. ■

## Heizkosten sparen

(dmb) Der Winter hatte Deutschland fest im Griff, die Heizungen liefen auf Hochtouren. Und nach den kalten Monaten kommen saftige Rechnungen: In der vergangenen Heizsaison gab jeder deutsche Haushalt im Schnitt 718 Euro für das Heizen aus – Tendenz steigend. Und die Heizkosten für 2010 werden deutlich höher ausfallen, wenn mit Öl geheizt wird: Mieter einer 70-Quadratmeter-Wohnung müssen im Schnitt mit voraussichtlich 750 Euro Heizkosten rechnen. Das sind 130 Euro mehr als für 2009. Besser sieht es bei Erdgas und Fernwärme aus. Hier können sich Mieter über nahezu unveränderte Preise freuen.

### Einfache Maßnahmen mit großen Wirkungen

Die steigenden Preise für Ölheizungen liegen an der Ölpreisentwicklung und ent-

ziehen sich dem direkten Einfluss der Mieter. Aber wie die eigene Wohnung geheizt wird, bestimmt jeder Mieter selbst: Jedes Grad Raumtemperatur weniger spart rund sechs Prozent Heizkosten. Geschlossene Türen und Fenster sorgen dafür, dass es nur dort warm wird, wo man es möchte. Und so gibt es eine Reihe von ganz einfachen Maßnahmen, die große Wirkungen haben, da Vermieter eine verbrauchsabhängige Abrechnung erstellen müssen und sich damit das eigene Heizverhalten auf der eigenen Rechnung wiederfindet.

### Mit dem Energiesparkonto Verbrauch kontrollieren

Über solche einfachen Maßnahmen hinaus ist der erste und wichtigste Schritt zum konsequenten Heizenergiesparen, den eigenen Verbrauch richtig zu verstehen. Dabei hilft das kostenlose Energiesparkonto: Mit



Foto: iStock

dieser vom Bundesumweltministerium geförderten Beratungssoftware kann man seinen Heizenergieverbrauch und auch den Strom- und Wasserverbrauch leicht nachvollziehen und dessen Entwicklung dauerhaft im Auge behalten. Und die passenden Spar- und Modernisierungsratgeber gibt es immer direkt dazu. Sparen Sie sich künftig hohe Heizkosten, und eröffnen Sie Ihr persönliches Energiesparkonto: [www.mieterbund.de/energiesparkonto.html](http://www.mieterbund.de/energiesparkonto.html) ■

# Mietnomaden – ja wo sind sie denn?



Foto: iStock

(*dmb*) Da hat der Herausgeber der Vermieterzeitschrift „Das Grundeigentum“, Dieter Blümmel, nun doch Recht behalten, als er einen Kommentar zum Thema Mietnomaden überschrieb mit „Wo sind sie denn, ja, wo sind sie denn ...?“ Ihm sei es in den vergangenen sieben Jahren nur ein einziges Mal gelungen, so „ein scheues Exemplar aufzutreiben“.

Angesichts des jetzt vorliegenden Gutachtens, das die Forschungsstelle Immobilien an der Universität Bielefeld im Auftrag des Bundesbauministeriums erstellte, ist es in der Tat sehr schwer, einem Mietnomaden zu begegnen. Die beiden Autoren der Untersuchung, die Professoren Markus Artz und Florian Jacoby, ermittelten, dass es in den vergangenen fünf Jahren nachweislich gerade rund 200 Mietnomadenfälle in Deutschland gegeben hat.

Insgesamt sind rund 400 Fälle dokumentiert, dabei stammt der älteste aus dem Jahr 1966. Das Ergebnis ist eine schallende Ohrfeige für den Verband Haus & Grund. Dessen Vertreter, aber auch die Maklerverbände, wurden in der Vergangenheit nicht müde, die sogenannten Mietnomaden als Massenphänomen darzustellen. Von mindestens 15.000

Einzelfällen pro Jahr wussten die Vermieter- und Maklerfunktionäre zu berichten. Woche für Woche jagten die einschlägigen Magazine der privaten Fernsehsender hinter dem Phantom her. Der Eindruck, dass einige sich immer demselben Exemplar an die Fersen hefteten, täuschte nicht.

## Mietrechtsänderungen überflüssig

Die Untersuchung belegt deutlich: Ein nennenswertes Mietnomadenproblem in Deutschland existiert nicht. „Die von der Bundesregierung vorgeschlagenen Mietrechtsänderungen zur Bekämpfung des Mietnomadentums sind demnach überflüssig und müssen zurückgenommen werden“, erklärte dazu DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips. ■

# Mehr für Ökostrom

(*dmb*) Fast zwei Drittel der Deutschen sind bereit, mehr für Ökostrom zu zahlen. Das geht aus einer aktuellen Untersuchung der BAT-Stiftung für Zukunftsfragen hervor, in der 2.000 Personen ab 14 Jahren befragt wurden.

Günstiger Atomstrom ist dagegen nur noch für eine Minderheit von acht Prozent der Deutschen relevant. Knapp ein Drittel der Befragten gibt aber auch an, dass sie sich mit dem Thema nicht wirklich beschäftigen. ■

ANZEIGE

## Mieter, Hausbesitzer und Bauherren!

Braucht Ihre Wohnung mal wieder einen neuen Anstrich, oder ist etwas anderes geplant?

Beratung, Aus- und Umbau zu soliden Preisen durch den Handwerker.

**Profitieren Sie von unserer Erfahrung!**  
**Telefon 0170 – 47 97 123**

**Ehlers Kompaktbau**  
Von Barga Str. 38 · 22041 Hamburg  
Telefon und Fax 040-85 01 171



# Sozialwohnungen

NACHGEFRAGT BEI  
ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB Mietrechtsexperte.

**MZ:** Seit Anfang des Jahres können die Mieten in Sozialwohnungen erhöht werden. Warum?

**Ropertz:** In Sozialwohnungen gilt nicht das Vergleichsmietensystem. Hier darf die Miete nur erhöht werden, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters erhöhen. Hierzu gehören die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Die Pauschalen für diese Kosten steigen und damit die Mieten.

**MZ:** Wie viel teurer wird es?

**Ropertz:** Die Höhe der Pauschalen ist zunächst in einer gesetzlichen Regelung festgelegt, der II. Berechnungsverordnung. Alle drei Jahre ändern sich die Pauschalen entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Das heißt, die Pauschalen steigen jetzt um 3,732 Prozent.

**MZ:** Was heißt das in Euro und Cent?

**Ropertz:** Eine normale Mietwohnung wird im Jahr 40 bis 50 Euro teurer. Die Verwaltungskostenpauschale steigt für Wohnung und Stellplatz um rund elf Euro. Die Instandhaltungskostenpauschale für eine 70 Quadratmeter große Wohnung verteuert sich je nach Baualter des Hauses um 20,30 bis 30,60 Euro im Jahr.

**MZ:** Steigt die Miete automatisch um diese Beträge?

**Ropertz:** Nein. Der Vermieter muss die schriftliche Mieterhöhung genau berechnen und erläutern. Enthält der Mietvertrag eine sogenannte Gleitklausel, kann die Miete rückwirkend zum 1. Januar 2011 wirksam werden. Ohne Gleitklausel muss ab dem nächsten Monatsersten gezahlt werden, wenn die Mieterhöhung bis zum 15. des Vormonats beim Mieter eingetroffen ist. ■

FÜR UND WIDER  
VOR GERICHT

## Wie würden Sie entscheiden?

GARTENPFLEGE,  
VERSTOPFTE DACHRINNEN  
UND UNGEZIEFER

Von Dr. Eckard Pahlke

Fälle mitten aus dem Leben – hier können Sie wieder über einige teils skurrile Mietstreitigkeiten rätseln, mit denen sich die Gerichte beschäftigen mussten.

### DIE FÄLLE

„Der Frühling naht mit schnellen Schritten, im Garten wird so oft gestritten!“ Hier einige knifflige Fälle, die Ihnen die Frühlingslaune – am 21. März beginnt die neue Jahreszeit – nicht verderben sollen.

#### 1. Der Gartenpflege-Fall

Mieter freuen sich über einen schönen Garten vor und hinter dem Wohnhaus. Laut Mietvertrag dürfen sie den aber weder nutzen noch betreten. Trotzdem verlangt der Vermieter mit den jährlichen Nebenkostenabrechnungen von seinen Mietern die anteiligen Kosten für die Pflege des Gemeinschaftsgartens. Darf er das?

#### 2. Der Dachrinnen-Fall

Spätestens im Frühjahr müssen die Dachrinnen zum Beispiel vom Laub des vergangenen Herbstes befreit werden. Kann der Vermieter diese Kosten auf seine Mieter umlegen?

#### 3. Der Ernte-Fall

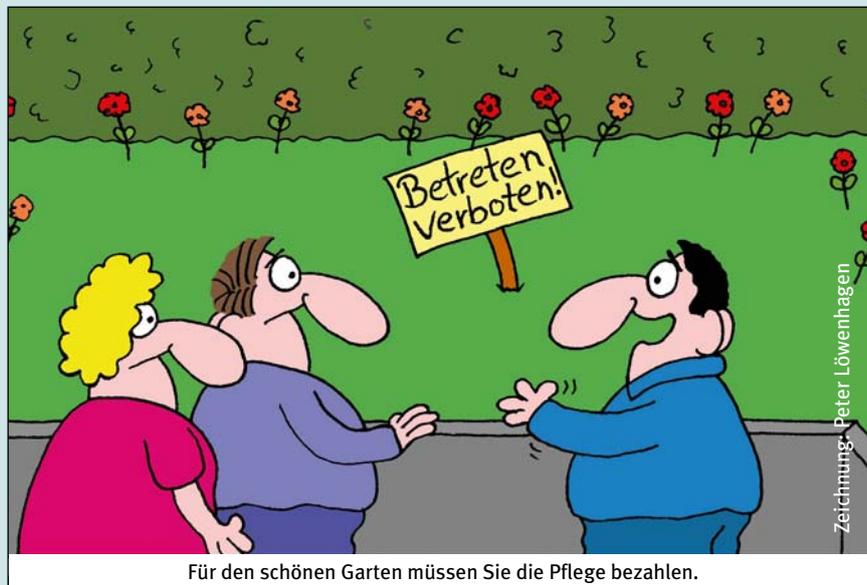
Ein Mieter kann mietvertraglich den vor seiner Wohnung liegenden Garten anlegen und pflegen. Beschränkt sich sein Recht auf die Pflege, oder darf er dort auch Blumen pflücken oder Obst ernten?

#### 4. Gehweg- und Rasenmäher-Fall

Ein Vermieter lässt neue Gehwegplatten verlegen. Auch schafft er Rasenmäher und Gartenschere für die Gartenpflege an. Darf er diese Kosten auf seine Mieter umlegen?

#### 5. Der Ungeziefer-Fall

Und schließlich versucht ein Vermieter, die Kosten einer Ungezieferbekämpfung auf seine Mieter umzulegen. Auf dem Grundstück waren plötzlich Ratten aufgetaucht. In einem weiteren Fall hatten



Für den schönen Garten müssen Sie die Pflege bezahlen.

sich Wespen im Dachgebälk eingenistet. Der Vermieter hatte Kosten für einen Feuerwehreinsatz, um das Wespennetz fachgerecht beseitigen zu lassen. Müssen „Ratten- und Wespenkosten“ von den Mietern bezahlt werden?

### DIE URTEILE

#### Antwort zu 1.:

Diesen Fall hat sogar der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe entschieden (Az.: VIII ZR 135/03). Trotz des Gartennutzungsverbotes kann der Vermieter die anteiligen Gartenpflegekosten auf die Mieter umlegen. Die BGH-Richter argumentieren, dass eine gepflegte Anlage das Wohnanwesen verschönere und die Wohn- und Lebensqualität für die Mieter verbessere, selbst wenn diese nicht auf die Gartenfläche dürften. Allerdings müssen die Gartenpflegekosten ausdrücklich im Mietvertrag als Umlage vereinbart sein.

Nebenbei und für Grundeigentümer wichtig: Wem gehören die Früchte, die an Ästen eines Obstbaumes hängen, die über den Zaun des Nachbarn ragen? Solange das Obst noch auf dem Baum ist, gehört es dem Eigentümer des Baumes. Ist das Obst auf das Nachbargrundstück gefallen, gehört es dem Nachbarn. So einfach ist manchmal die Rechtslage. Aber wir Juristen denken ja weiter: Wie wäre die Rechtslage, wenn der Nachbar wegen seiner „Lufthoheit“ über seinem Grundstück das Obstpflücken auf den überhängenden Ästen des nachbarlichen Baumes untersagt? Sie sehen, liebe Leserinnen und Leser, auch ein einfacher Sachverhalt kann eine komplizierte Rechtslage bergen! Wie würden Sie diesen Fall lösen?

#### Antwort zu 2.:

Auch in diesem Fall haben die Richter des BGH entschieden (Az.: VIII ZR 167/03), dass die Dachrinnenreinigung

dann als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können, wenn die Reinigung regelmäßig notwendig ist, zum Beispiel wegen des Laubs der umstehenden Bäume. Dann ist die Reinigung eine Betriebsleistung. Anders sieht es aus, wenn es sich um die einmalige Beseitigung einer Verstopfung handelte. Das wäre eine Instandhaltungsmaßnahme, die alleine vom Vermieter zu tragen sei.

#### Antwort zu 3.:

Selbstverständlich darf er das. So hat das Amtsgericht (AG) Leverkusen entschieden (Wohnungswirtschaft und Mietrecht WuM 1994, 199).

#### Antwort zu 4.:

Nein, darf der Vermieter nicht. Die Erneuerung von Gehwegplatten ist eine Instandhaltungsmaßnahme, die der Vermieter nicht umlegen darf, so das AG Stuttgart-Bad Cannstadt (WuM 1996, 481). Auch die Anschaffungskosten für Gartenpflegegeräte sind nicht umlagefähig. Das haben das Landgericht (LG) Potsdam (Mietrechtliche Mitteilungen MM 2003, 143) und das LG Hamburg (WuM 1989, 640) sowie das AG Steinfurt (WuM 1999, 791) so entschieden.

#### Antwort zu 5.:

Die Ratten sind einmalig aufgetreten. Deshalb kann der Vermieter deren Bekämpfung nicht auf die Mieter umlegen, es handelte sich nämlich nicht um jährlich wiederkehrende Kosten (LG München I WuM 2001, 245; auch AG Hamburg WuM 1999, 485). Auch bei dem Feuerwehreinsatz zur Wespenbeseitigung handelt es sich nicht um regelmäßig entstehende Kosten, sie sind deshalb nicht von den Mietern zu erstatten.

Hätten Sie richtig entschieden? Bis zur nächsten Ausgabe. ■

PROF. JÜRGEN OSSENBRÜGGE

## Der Hamburger Osten entwickelt sich zu einem sozialen Auffangbecken

**MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Stadtentwicklungsexperten Prof. Jürgen Oßenbrügge über das Konzept der Wachsenden Stadt, verfehlte Wohnungsbaupolitik, soziale Brennpunkte und die Monotonie der HafenCity.**

*Was verbirgt sich hinter Hamburgs Leitbild Wachsende Stadt?*

Das ist das Leitkonzept von Ole von Beust und der CDU. Es ist sehr stark geprägt von der Frage, wie sich Stadtentwicklung unter den Bedingungen der Globalisierung entfalten soll und unterscheidet sich von sozialdemokratischen Konzepten aus den 1990er-Jahren, die sozialintegrative und nachhaltige Aspekte in den Vordergrund gestellt hatten.

*Wie beurteilen Sie das Leitbild nach zehn Jahren?*

Eine Stärke ist die Erzeugung eines Gegenbilds zur Situation, die wir Anfang 2000 hatten. Die Zeit war geprägt von schrumpfenden Städten, Stagnation in der Gesellschaftspolitik und Desinteresse am Thema Stadtentwicklung. In dieser Situation eröffnete Hamburg mit der Zielmarke von zwei Millionen Einwohnern eine neue Perspektive und konnte so viele Akteure für die Stadt interessieren. Hamburg wuchs zwar nur moderat, aber der quantitative Aspekt ist rückblickend auch nicht entscheidend gewesen.

*Sondern?*

Die Sozialstruktur der Bewohner Hamburgs hat sich seitdem verändert. Soll heißen: Die Wachsende Stadt war eine Auseinandersetzung mit der Suburbanisierung, die seit den 1970er-Jahren die kaufkräftigen Schichten aus der Kernstadt in das Umland geführt hat. Ich denke dabei an das klassische Häuschen im Grünen, das Familien anstrebten. In der City verblieben die drei A – die Armen, die Alten, die Ausländer. Das Konzept der Wachsenden Stadt zielte daher darauf ab, Wohnraum für mittlere und höhere Schichten in der Kernstadt zu schaffen. Ein weiterer Erfolg des Konzeptes hat sich im Verwaltungshandeln gezeigt. Es ist der CDU gelungen, auch ein inneres Leitbild zu kreieren, das Verbindlichkeit im Verwaltungshandeln erzeugt hat. So wurde die langjährige Dominanz sozialdemokratischer Positionen in den Behörden verändert.

*Was ist nicht so gut gelaufen?*

Der Senat bietet seit 2001 im großen



Foto: stahlpress

### ZUR PERSON: PROF. JÜRGEN OSSENBRÜGGE

Jürgen Oßenbrügge wurde 1954 im niedersächsischen Stade geboren und machte dort am altsprachlich-humanistischen Gymnasium Athenaeum sein Abitur. Anschließend studierte er Geschichte, Volkswirtschaftslehre und Geographie in Freiburg, Göttingen und Hamburg. 1983 promovierte Oßenbrügge zum Thema „Politische Geographie als räumliche Konfliktforschung“. 1991 folgte die Habilitation („Umwelt-risiko und Raumentwicklung“). Nach Lehraufträgen an den Universitäten Basel und Oldenburg wurde er an der TU Berlin Professor für regionale Geographie. Seit 1995 ist der heute 57-Jährige Professor für Wirtschaftsgeographie an der Universität Hamburg. Seine Spezialgebiete sind: Wirtschaftsgeographie, Lateinamerika, regionale Innovationsforschung und räumliche Konfliktforschung.

Stil Flächen für Baumaßnahmen für Wohnungen, Büros und Gewerbe an. Vom flächenschonenden Wachstum im Rahmen der Nachhaltigkeit war keine Rede mehr. Die CDU hat im Verbund mit der Handelskammer eine angebotsorientierte Flächenpolitik entwickelt. Die Investoren konnten sich die besten Standorte aussuchen, ökologische Aspekte wurden stark zurückgeschraubt. Durch die Zusammenlegung der Umwelt- und Stadtentwicklungsbehörde wurde ein möglicher Konflikt zwischen beiden Behörden bereinigt. Vor diesem Hintergrund ist das Leitbild der grünen Metropole, das Hamburg ja gerne vor sich herträgt, zurückgefahren worden: zu Gunsten einer Flächenbereitstellungspolitik. An potentielle Investoren wurde das Signal gesendet: Leute, wenn ihr etwas machen wollt, bieten wir euch Flächen an!

*Doch wohl hauptsächlich für Gewerbe und Büros – Wohnungen wurden zuletzt kaum noch gebaut!*

In Bezug auf den sozialen Wohnungsbau, der gegen null tendiert, gebe ich Ihnen

recht. Dem hat der Senat unter CDU-Regie keine besondere Bedeutung beigemessen. Dahinter steckt eine bewusst umgesetzte Politikstrategie. Beendet wurden nur noch bereits begonnene Projekte wie Allermöhe. Die Menschen, die dort leben, sind aber nicht die Zielgruppe des Konzepts der Wachsenden Stadt. Hamburg verzeichnet daher vor allem einen Rückgang in den günstigen Wohnsegmenten. In den teuren Segmenten herrscht keine Knappheit. Wer in der Lage ist, eine Kaltmiete von zwölf Euro und mehr pro Quadratmeter zu bezahlen, wird überall in Hamburg eine Wohnung finden – sogar in Eppendorf und Eimsbüttel. Sehr plakativ formuliert kann man sagen: Es findet die Rückeroberung der Stadt durch die Mittel- und Oberschicht statt. Das lässt sich in der HafenCity beobachten, aber auch in Quartieren wie dem Falkenried oder dem Bernhard-Nocht-Quartier. Die Stadt hat diese Veränderung auf dem Wohnungsmarkt bewusst in Kauf genommen.

*Was sind die Folgen dieser Politik?*



Foto: stahlpress

Der Marco-Polo-Tower in der HafenCity. Unten: Urbanes Leben im Schanzenviertel.

Dass eine so starke Nachfrage an Wohnraum in dem Gebiet besteht, das man grob mit dem Ring 2 abgrenzen kann, liegt sicherlich nicht nur daran, dass der CDU-Senat ein derartiges Konzept verfasst hat, sondern auch daran, dass sehr viele Menschen wieder Lust auf Stadt bekommen haben. Städtisches Leben und Arbeiten hat eine positive Neubewertung erfahren – Reurbanisierung als neuer Trend. Das kann man sehr gut am Beispiel Hamburgs verfolgen. Es hat eben nicht nur ein politischer, sondern auch ein sozioökonomischer Wandel stattgefunden.

*Konkret heißt das?*

Die Präferenzen der Menschen haben sich geändert. Wir registrieren eine Zunahme der Single-Haushalte, des durchschnittlichen Wohnraums pro Kopf und damit verbunden eine höhere Nachfrage nach Wohnraum. Die Zahl der Haushalte steigt viel schneller an als die Bevölkerungszahl. Zu den Triebfedern dieses Wandels gehört auch die steigende Frauenerwerbsquote. Wenn ein Paar Kinder bekommt, bleibt es in der Stadt und zieht nicht mehr wie früher ins Umland.

*Warum?*

Weil man in der Großstadt eine flexiblere Lebensführung realisieren kann. Wenn beide arbeiten wollen, benötigt man viele Einrichtungen in der Nähe. Nur dann kann man schnell unterschiedliche Dinge organisieren. Alles zu jeder Zeit: Versorgung der Kinder, Arbeit, Einkaufen, Freizeit ... das geht nur in der verdichteten und gemischten Stadt. Wenn man ein Häuschen im Grünen hat, funktioniert das nicht. So ein Modell ist traditionell männlich strukturiert: Der Mann arbeitet, die Frau ist für die Kinder da, fährt sie überall hin, kann aber sonst wenig machen. Heute kommen andere Familienmodelle zum Tragen. Die Stadt der kurzen Wege wird somit wich-

tiger. Besonders für Alleinerziehende ist das Wohnen am Stadtrand schwierig, weil das mit langen Fahrtzeiten verbunden ist. Und für Singles wird der Stadtteil gewissermaßen zum Ersatz der Familie. Aus all diesen Gründen steigt die Nachfrage nach funktional gemischten Quartieren wie den Gründerzeitvierteln, die diese Unterschiedlichkeiten aufweisen und sehr nachgefragt werden. Dazu kommen noch die Szene- und Imageeffekte, die wir beispielsweise im Schanzenviertel beobachten.

*Sehen Sie die Gefahr, dass Stadtteile wie Billstedt oder Jenfeld auf der Strecke bleiben?*

Zumindest herrscht dort keine Wohnungsknappheit. Diese Situation führt dazu, dass diese Stadtteile soziale Auffangbecken werden. Wer nicht in die innere Stadt hineinkommt oder wegen steigender Mieten daraus vertrieben wird, wird in solche Stadtteile gedrängt. Die bereits jetzt sichtbare Konzentration der Benachteilig-

ten gerade im Hamburger Osten wird in den nächsten Jahren noch zunehmen. Der Verdrängungsprozess wird sicherlich noch vier, fünf Jahre andauern. Dagegen nimmt die Zahl der Ausländer, der Hartz-IV-Empfänger und der Alten in den ehemals prekären Innenstadtquartieren wie dem Schanzenviertel oder St. Pauli ab.

*Die Konzentration der Reichen in der Innenstadt und der Armen am Rand – birgt das sozialen Sprengstoff?*

So ganz stimmt das Bild nicht. Wir haben am Rand auch die Elbvororte und die Walddörfer, also sehr gehobene Wohnquartiere. Es gibt aber ein zusammenhängendes Gebiet im Hamburger Osten, das sich von Wilhelmsburg über Billstedt nach Jenfeld erstreckt – hier ist ein großflächiges Problemgebiet entstanden. Wir registrieren eine zunehmende Armutskonzentration in einfachen monofunktionalen Quartieren, auch in den Großraumsiedlungen. Das wird zu einer weiteren Abwanderung ins Umland führen, wo der Wohnraum noch günstiger ist. Die zu SPD-Zeiten verfolgten sozialarbeiterischen Ansätze, die die Situation in den benachteiligten Quartieren verbessern sollten, haben im Konzept der Wachsenden Stadt zumindest anfänglich keine Rolle mehr gespielt. Selbst *Die Welt*, eigentlich das Hausblatt des damaligen Bürgermeisters von Beust, hat dann, als die CDU allein regierte, die soziale Kälte der Senatspolitik kritisiert.

*Hat die Kritik etwas bewirkt?*

Mittlerweile ist wieder ein Problembewusstsein da, dass diese Art der Stadtentwicklung negative Folgen für das Sozialgefüge mit sich bringt. Unter Schwarz-Grün ist das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung neu konzipiert worden und hat damit Konzepten für die soziale Stadt einen neuen Antrieb gegeben. Aber man kann die Prozesse auf dem Wohnungs-



Foto: WHD

markt und die zunehmende Segregation nicht von heute auf morgen umkehren, sondern nur abpuffern und damit verhindern, dass es zu einer Situation kommt wie beispielsweise in Frankreich oder den USA. Dort hat die soziale Problematik in einigen Stadtquartieren zu Zerfallserscheinungen und gewalttätigen Auseinandersetzungen geführt.

*Der Mieterverein fordert 8.000 neue Wohnungen pro Jahr. Welche Größenordnung halten Sie für realistisch?*

Wichtig ist vor allem, dass günstiger Wohnraum gebaut wird – idealerweise dort, wo die Menschen gern wohnen wollen. Zu klären ist zunächst die Frage: Wie viel geförderten Wohnungsbau zu möglichst niedrigen Mieten können wir in den innerstädtischen Kontexten neu schaffen, um den sozioökonomischen Wandel zu entschleunigen? Ein erster Ansatzpunkt wäre eine Kopplung der sozialen Erhaltungssatzung, verbunden mit gefördertem Wohnungsbau, in einem Bereich, der vom Ring 2 umfasst wird.

*Ist dort genug Platz?*

Natürlich haben wir hier das Problem der Flächenknappheit. Mit der HafenCity hat Hamburg sich ein Luxusquartier geschaffen. Was man fordern müsste, wäre die Freigabe einer Fläche in der gleichen Größenordnung für ein Quartier mit einer sozialen Durchmischung. Vielleicht funktioniert so etwas bei der Überbauung des Gleisgeländes in Altona. Grundsätzlich darf man den Wohnungsbau keinesfalls allein den privaten Investoren überlassen, weil diese nur den aktuellen Trend ausnutzen und vorrangig teures Wohnen in der inneren Stadt realisieren werden. So verständlich die ökonomischen Motive sind: Stadt besteht primär aus sozialer Vielfalt.

*Warum ist es eigentlich so schick, im Schanzenviertel zu wohnen?*

Die Schanze ist in unserem Verständnis ein Pilot-Labor für postindustrielle Lebensweise, also für die wissensbasierte, kreative Dienstleistungsgesellschaft. Noch 1997 stand der Stadtteil auf der Kippe. Arme, die Drogenszene und Benachteiligte prägten das Bild. Trotz begonnener Sanierung stockte der Aufwertungsprozess. Erst durch das Aufkommen der New Economy, die Internetwirtschaft und das Einsickern der Medienschaffenden fand Veränderung statt. Es kam zum Imagewandel, und im Viertel wurde eine hippe Kultur für alle sichtbar. Die Schanze ist im Konzept der Wachsenden Stadt ein Vorzeigestadtteil der Offenheit und der Vielfalt, sie ist zum Aushängeschild geworden.

*Heute ist die Schanze bunt, aber auch laut und teuer.*

Das Schanzenviertel wurde einer zuneh-

menden marktwirtschaftlichen Dynamik ausgesetzt und sich selbst überlassen. Sogar die Sanierungsleute haben das sehr kritisch gesehen und hätten viel lieber interveniert, um eine so starke Kommerzialisierung des Viertels zu verhindern. Die privatwirtschaftlichen Nutzungsaspekte haben die Oberhand gewonnen. Sicherlich ist ein bisschen Gentrifizierung nicht schlecht, weil damit eine Veränderung der Stadt erzeugt wird. Stadt ist immer Dynamik und Vielfalt. Dazu gehört auch das Nebeneinander von Arm und Reich, überhaupt Unterschiedlichkeit. Für eine lebendige Stadt ist das elementar. Das hat auch das Schanzenviertel stark gemacht. Aber wenn es nur noch nach Kaufkraft geht, dann entstehen die bekannten Probleme. Es ist ein großes Verdienst der Bewegung Recht auf Stadt, darauf aufmerksam gemacht zu haben. Leider ist es wissenschaftlich und auch politisch schwierig, den Zeitpunkt zu bestimmen, wann es zu viel wird.

*Werden andere sanierte Stadtteile sich ähnlich entwickeln?*

In der Schanze findet man eine besondere Mischung aus politischer Protestkultur, prekärer Beschäftigung und erfolgreicher ökonomischer Tätigkeit. Dieser Stadtteil hat eine Stimmung, die in anderen Quartieren so nicht produziert wird. St. Georg oder St. Pauli sind anders und werden einen anderen Weg nehmen. Allerdings bleiben Altbauquartiere mit Funktionsmischung auch in den nächsten Jahren die Renner.

*Kräftig investiert wurde auch in die HafenCity. Wie gefällt Ihnen der neue Stadtteil?*

Die HafenCity ist für mich neben der Schanze ein zweites sehr wichtiges und spannendes Labor für heutige Formen der Stadtentwicklung. Hier besteht die Möglichkeit, historische Erfahrungen neu zu prüfen und damit spielerisch-experimentell umzugehen. Das Projekt wird planerisch sehr aufmerksam bearbeitet, und es gibt dort das beste Quartiersmanagement in Hamburg. Die HafenCity hat mit Abstand das meiste Potenzial für den zeitgemäßen Stadtbau: Know-how und Geld sind reichlich vorhanden.

*Kritiker monieren die „Klötzchenarchitektur“ dort.*

Für mich ist die Bebauung in den bisher realisierten Bereichen auch zu dicht. Man findet die Offenheit, die Hamburg so attraktiv macht, in dem Quartier nicht wieder, sondern wird teilweise erdrückt. Es gibt dort zwar sehr schöne Wohnungen mit einem freien Blick, aber auch viele, die in ihrer Ausstrahlung keine besondere Qualität aufweisen. Sie sind nur im Moment nachgefragt, weil die HafenCity insgesamt als interessanter Standort angesehen wird.



Stil ist die persönlichste Art, sich zu unterscheiden.

## Maßanfertigung

Bilderrahmen • Spiegelrahmen  
über 2500 Muster • Passepartouts



- Fassen
- Vergolden
- Restaurieren
- Glasbruch  
(Verrechnung über  
Versicherung möglich)



**Möbel nach Maß in Ihren Räumen**

Einbauschränk, Bücherregal, Kleideraum,  
Klappbett, Dachschrägenschränk, Garderobe,  
Raumtrennung, Heizkörperverkleidung

**Planung gewerblicher & privater Räume**

• Jedes Möbel ein Unikat •

**Ausstellung • Beratung • Verkauf**

Ludolfstraße 39 • 20249 Hamburg  
(Eppendorf, neben Alma Hoppes Lustspielhaus)  
Telefon: 040/ 8199 6535  
[www.bettinanohe.de](http://www.bettinanohe.de)

Ich glaube, hier wird sehr schnell eine innere Differenzierung stattfinden. Ich bin sehr gespannt, wie sich das Viertel in fünf bis acht Jahren darstellt.

*Stimmt die Durchmischung dort?*

Die Planer der HafenCity haben schon darauf geachtet, dass unterschiedliche Akteure bauen und damit auch unterschiedliche Zielgruppen in den Blick genommen. Die gehören allerdings alle zu den besser Gestellten der Gesellschaft. Auch die beteiligten Genossenschaften bauen für Genossen, die in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen. Die HafenCity ist aber kein reines Reichenquartier, sondern eher ein Prestigequartier. Dort leben nicht nur Menschen mit einem hohen laufenden Einkommen. Es gibt auch Bewohner, die denken: Wenn ich in die HafenCity ziehe, dann bin ich wer! Sie setzen ihr gespartes Vermögen ein, um dort leben zu können. So gesehen gibt es dort schon eine gewisse Durchmischung. Jedoch deuten die Wahlergebnisse – 70 bis 80 Prozent für CDU und FDP – auf eine Homogenität der Lebensstile der Bewohner hin. So etwas kann sehr schnell als langweilig empfunden werden. Wenn es die HafenCity nicht gäbe, wäre möglicherweise noch mehr in den Jugendstilquartieren los. Vielleicht ist ein Reichengetto für Hamburg gar nicht so schlecht, wenn die übrige Stadt dadurch entlastet wird. ■

## DAS PORTRAIT Axel Kloth, Makler aus Tradition

(vs) Der neue Vorstandsvorsitzende des Immobilienverbandes Deutschland Nord, Axel Kloth, wollte eigentlich nie Makler werden. Doch als er Anfang der 1990er-Jahre in London arbeitete, wechselte der gelernte Getreidehändler in die Immobilienbranche, weil er auf diese Weise noch eine Weile in Englands Hauptstadt bleiben konnte. So trat er doch noch in die beruflichen Fußstapfen seines Vaters und blieb dem Job bis heute treu.

Getreidehandel war ein schnelleres Geschäft – da war ich abends durch mit den Deals“, sinniert der 44-Jährige. Kloth sitzt im Besprechungsraum seines Büros an der Alsterdorfer Straße. An den Wänden hängen alte Hamburg-Stiche, am Ende des langen Konferenztisches steht ein majestätischer alter Holzschrank, vollgestopft mit Büchern und Aktenordnern. Unter der frisch geputzten Glasplatte in der Mitte des Tisches befinden sich vergilbte Dokumente aus der Firmengeschichte. Die Botschaft ist klar: Bei der 1853 gegründeten Firma J. L. Völckers & Sohn KG, deren persönlich haftender Gesellschafter Kloth ist, ist die ruhmreiche Vergangenheit stets präsent. Kloth hat die Firmenleitung in zweiter Generation von seinem Vater Karl Dieter übernommen, der für die Geschäfte von 1966 bis 2006 verantwortlich zeichnete. „Hanseatische Tradition verpflichtet“, lautet das Motto der Firma, die ihr Geld durch Vermittlung von Gewerbe- und Wohnimmobilien verdient. Völckers wurde im Auftrag der Stadt beim Ankauf der heutigen Alsterwiesen aktiv und vermittelte den Verkauf des „Guldenburg“-Schlosses Wotersen.

Saubere Geschäfte garantiert auch der



Foto: stahlpress

950 Mitglieder zählende Immobilienverband (IVD) Nord, dessen Vorsitzender Axel Kloth ist. Die Aufgabe des Berufsverbandes bestehe darin, sagt Kloth, Mitglieder zu organisieren und qualifizieren sowie Themen politisch zu besetzen: „Wir achten darauf, dass mit fairen Mitteln gegenüber Marktteilnehmern gearbeitet wird, und wir schreiten ein, wo das nicht passiert.“ Wichtig sei es, das gute Image des Berufsstandes zu wahren, betont Kloth.

Doch das gelingt nicht immer, wie der Fall Savills zeigt. Das IVD-Mitglied verweigert beharrlich jede Kommunikation mit dem Mieterverein zu Hamburg. Der in der Immobilienbranche üblichen Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen durch den Mieterverein schiebt das Unternehmen einen Riegel vor. Kloth ist die Frage nach dem renitenten IVD-Mitglied spürbar unangenehm. Savills sei „kein schwarzes Schaf“, zeige aber ein Verhalten, das bei IVD-Mitgliedern nicht üblich sei, gesteht Kloth und spricht von einer „Privatfehde“ zwischen dem Mieterverein und dem Unternehmen. Der IVD habe sich bemüht, zwischen den Kontrahenten zu vermitteln – leider ohne Erfolg: „Wir sehen uns aber jetzt am Ende unserer Möglichkeiten.“

Lieber spricht der Auto- und Fahrradfan von seinem alten Roadster und dem holländischen „Dienstfahrrad“ Bakfiets, in dessen vorgesetzten Holzkasten „zwei Kinder reinpassen“ – genau die Hälfte aus der

Klothschen Nachwuchsproduktion im Alter von vier bis 15 Jahren. Überhaupt sei die Familie sein größtes Hobby: „Familie geht klar vor Beruf.“ In den fünf Jahren Tätigkeit für den Haspa-Ableger Großmann & Berger hätten ihn die Kids kaum zu Gesicht bekommen. Deshalb schmiss er den lukrativen Job und stieg wieder in die Familienfirma ein: „Ich arbeite jetzt fußläufig zur Wohnung und kann mit den Kindern mal spontan zum Mittagessen gehen.“

Neben der Familie und dem Beruf prägte seine Erfahrung im Zivildienst Kloth am stärksten. Noch heute ist der Sohn aus konservativem Haus stolz darauf, bei dem Traditionsunternehmen Alfred C. Toepfer international GmbH als erster Kriegsdienstverweigerer („Ich wollte nicht zur Bundeswehr, sondern etwas Sinnvolles machen“) eine Lehrstelle ergattert zu haben: „Im Bewerbungsgespräch mit dem Personalchef habe ich fast nur über meine Zivildiensttätigkeit berichtet. Das hat ihn wohl beeindruckt.“

Kloth absolvierte seinen Dienst in der Schwerbehindertenbetreuung und pflegte einen jungen Mann, der vom Hals abwärts gelähmt war. „Dabei habe ich viel gelernt über Härten des Lebens“, sagt Kloth: „Ich habe Bescheidenheit und Demut entwickelt, die mit früher nicht zueigen war.“ Heute versucht Kloth, der ehrenamtlich mehreren Stiftungen vorsitzt, seinen Kindern soziale Werte zu vermitteln. ■

## Unsoziale SAGA

(vs) Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG hat im Jahr 2010 keine einzige Sozialwohnung fertiggestellt. Im Jahrzehnt zuvor seien durchschnittlich 270 Wohnungen jährlich gebaut worden, sagte ein SAGA-Sprecher. 2011 sollen 450 Wohnungen fertig gestellt werden, 2012 insgesamt 500. Zurzeit befinden sich 230 Einheiten im Bau. Die Verzögerungen beim Bau im vergangenen Jahr erklärte die SAGA mit dem „kalten Winter 2009/10“. ■

## Große Klappen in Hamburg-Nord

(hhsr) Die Stadtreinigung Hamburg (SRH) ersetzte versuchsweise an fünf Standplätzen im Bezirk Hamburg-Nord die dunkelgrünen Altpapiercontainer durch normale vierrädrige Blaue Tonnen, die bisher erfolgreich in größeren Mietshäusern für die Altpapiersammlung eingesetzt werden. Der breite Klappdeckel der 1.100 Liter großen Gefäße erleichtert den Einwurf von Altpapier und Pappen. Die SRH hofft, dass an den Standplätzen in Eppendorf, Uhlenhorst und Winterhude die Sammelmengen steigen und die Verschmutzung durch abgelagertes Altpapier abnimmt.

In den nächsten Wochen beobachtet die Stadtreinigung Hamburg regelmäßig den Zustand der fünf Standplätze dahingehend, ob das Behältervolumen ausreicht, ob keine Fehlwürfe in den Behältern landen, ob die Gefäße nicht verschoben werden und ob sich die Beistellungen verringern. Insgesamt gibt es in Hamburg jetzt 20 Standorte, an denen statt der Altpapiercontainer Blaue Tonnen stehen. ■

## Wohnungsnot in Hamburg war absehbar

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen	Verantwortlicher Senator
1990	2.826	Eugen Wagner, SPD
1991	4.582	Eugen Wagner, SPD
1992	7.471	Eugen Wagner, SPD
1993	7.899	Eugen Wagner, SPD
1994	8.601	Eugen Wagner, SPD
1995	9.750	Eugen Wagner, SPD
1996	8.902	Eugen Wagner, SPD
1997	8.099	Eugen Wagner, SPD
1998	8.471	Eugen Wagner, SPD
1999	6.208	Eugen Wagner, SPD
2000	6.502	Eugen Wagner, SPD
2001	5.054	Eugen Wagner, SPD, bis 30. 10. 2001
2002	3.711	Mario Mettbach, PRO, ab 31. 10. 2001
2003	3.862	Mario Mettbach, PRO, bis 16. 3. 2004
2004	3.893	Dr. Michael Freytag, CDU, ab 17. 3. 2004
2005	3.251	Dr. Michael Freytag, CDU
2006	4.278	Dr. Michael Freytag, CDU, bis 16. 1. 2007
2007	3.173	Axel Gedaschko, CDU, ab 17. 1. 2007
2008	3.758	Anja Hajduk, GAL, ab 7. 5. 2008
2009	3.587	Anja Hajduk, GAL
2010	ca. 3.200	Anja Hajduk, GAL, bis 29. 11. 2010 Herlind Gundelach, CDU, ab 30. 11. 2010

(mzh) Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist immer angespannter. Dass in Hamburg zu wenige Wohnungen gebaut werden, bestätigen mittlerweile alle politischen Parteien und Akteure des Wohnungsmarktes. Ein Blick auf die Wohnungsbauzahlen der vergangenen 20 Jahre zeige, sagt Mietervereins-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke, „dass der gegenwärtige katastrophale Zustand auf dem Wohnungsmarkt absehbar war.“

Mit dem Regierungswechsel zur CDU vor zehn Jahren hat sich auch die Wohnungsbaupolitik radikal gewandelt. Wurden im Jahr 2000 noch 6.502 Wohnungen fertig gestellt, schrumpfte diese Zahl bis auf kleine Ausnahmen von Jahr zu Jahr (siehe Tabelle). Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation nach der Bürgerschaftswahl im Februar unter einem SPD-Senat in Hamburg entwickeln wird. Wie man es nicht machen sollte, haben in den vergangenen zehn Jahren wechselnde Bausenatoren leider eindrucksvoll bewiesen. ■

drucken · kopieren

## Unsere digitale Farb-Druckstraße fertigt für Sie in einem Arbeitsgang

Broschüren  
Vereinszeitungen  
Hochzeitszeitungen  
Sportzeitungen  
Abi-Bücher u. a.

preiswert · schnell · professionell

Ihr Broschüren-Spezialist

net  print  
CITY

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

**Weiterhin produzieren wir für Sie:**  
Visitenkarten, Briefbögen, Geschäftsausstattung,  
Plakate bis A0, Blöcke, Flyer, Prospekte  
und weitere Drucksachen aller Art.

## Mehr Müll

(vs) Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2009 in Deutschland insgesamt 37,2 Millionen Tonnen Abfälle bei den Haushalten eingesammelt – 0,5 Millionen Tonnen mehr als im Jahr zuvor. Durchschnittlich produzierte jeder Einwohner 455 Kilogramm (2008: 448 Kilogramm). ■

## Tapete & Co.

### Schönheitsreparaturen

Regelungen im Mietvertrag, wonach Schönheitsreparaturen immer in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen sind, sind unwirksam. Es ist allein Sache des Mieters, mit welchen Tapeten und in welchen Farben er sich einrichtet (BGH VIII ZR 224/07).

### Weißer

Ist der Mieter laut Mietvertrag zum „Weißer“ der Decken und Wände verpflichtet, ist damit nicht allgemein das Anstreichen, sondern das Anstreichen mit weißer Farbe gemeint. Damit liegt eine unwirksame Farbwahlklausel vor (BGH VIII ZR 344/08).

### Ausführungsart

Unwirksam sind auch Klauseln, wonach Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart nur mit Zustimmung des Vermieters wirksam sein sollen. Mieter müssen nicht bei jedem neuen Farbanstrich oder jeder neuen Tapete den Vermieter um Erlaubnis fragen (BGH VIII ZR 199/06).

### Mietzeit

Mietvertragsklauseln, die Mieter verpflichten, während der Mietzeit – nicht nur bei Auszug – die Wohnung in neutralen Farbtönen zu renovieren, sind unwirksam (BGH VIII ZR 166/08).

### Auszug

Wirksam ist eine Klausel, wenn nur für den Fall des Auszugs vereinbart ist, dass die „Holzteile“ in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückzugeben sind (BGH VIII ZR 283/07).

### Farbwahl

Wirksam ist eine Vertragsklausel zur Farbwahl nur, wenn ausschließlich für den Zeitpunkt des Auszugs Vorgaben gemacht werden und dem Mieter ein gewisser Spielraum bleibt. Wird für den Auszug die Farbe Weiß vorgegeben, ist das unwirksam. Wirksam wäre, wenn die Renovierung in dezenteren Farbtönen vereinbart wird (BGH VIII ZR 198/10).

# Architektur in Hamburg

(vs) Auch das aktuelle Jahrbuch „Architektur in Hamburg“ ist eine Fundgrube für all jene, die sich für die Entwicklung ihrer Stadt interessieren.



Die Themenpalette ist so bunt wie das Leben in der Großstadt: Sie reicht vom alternativen Wohnen auf dem Hausboot über exklusives Residieren im Marco-Polo-Tower in der Hafencity bis hin zum Weiterbau in der Innenstadt, wo zuletzt drei Kontorhäuser – Große Bleichen 34, JohannesContor und Sudanhaus – aufwändig revitalisiert wurden.

Ein längerer Beitrag ist einer der prägendsten Verkehrsadern Hamburgs gewidmet – der Ost-West-Straße. Mit der Geschichte, Gegenwart und Zukunft der „großen Hamburger Magistrale“ hat sich Dirk Meyhöfer beschäftigt. Der Architektur-Kritiker zeigt sich von dem „Patchwork aus Architekturmoden der letzten fünfzig Jahre“ entlang der Straße gleichermaßen abgestoßen wie fasziniert und kommt zu dem Urteil: „Wie ein Film aus gebauten Ansichtskarten neuer hanseatischer Prägung – ein grandioser Raumfluss der Großstadt des ausgehenden zwanzigsten Jahrhunderts, mit kleinen Fehlern, wenn man genau hinschaut, aber einzigartig.“

Und der Film an der Ost-West-Straße ist noch nicht abgedreht – das Drehbuch wird fortgeschrieben: Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter will die Gestaltung der Erdgeschosse verbessern, fordert neue Baumreihen nach dem Vorbild der Esplanade. Angestrebt wird auch die Neugestaltung der „Spiegel-Insel“, wo die beiden Kallmorgen-Hochhäuser „ummantelt“ werden sollen.

In seinem Vorwort fordert Architektenkammer-Präsident Konstantin Kleffel, die vor Ort lebenden Menschen rechtzeitig in die Bauplanungen einzu beziehen, um neue „Stuttgart 21“-Auseinandersetzungen zu vermeiden. Kleffel schlägt deshalb vor, die Bürgerinformation und -diskussion auch außerhalb von Bürgerschaft und Bezirksparlamenten zu institutionalisieren – beispielsweise in einer „Stadtwerkstatt“. Eine Idee, über die nachgedacht werden sollte. ■

Hamburgische Architektenkammer (Hg.):  
Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2010,  
Junius Verlag, 200 Seiten, 39,90 Euro



Foto: Marc Räder

## Ausstellung: Wohnen im Reihenhaushaus

(vs) Altbundeskanzler Helmut Schmidt wohnt in einer Reihenhaussiedlung im Stadtteil Langenhorn. Das moralische Gewissen der Nation gehört zu den wenigen betuchten Prominenten, die diese Wohnform anderen vorziehen. Ein Wolfgang Joop oder der adlige Schummel-Doktor Karl-Friedrich zu Guttenberg als Bewohner eines Hauses von der Stange, das als Inbegriff der Spießigkeit gilt – unvorstellbar!

Die Fotoausstellung „In deutschen Reihenhäusern“ gewährt einen Blick hinter die Fassaden auf das alltägliche Reihenhausleben. Zu sehen sind nicht Biertrinkende Spießer in weißer Feinripp-Unterwäsche, sondern meist junge Familien mit Lust auf urbanes Leben. Denn das Reihenhaushaus bietet Normalverdienern die Chance auf bezahlbares Wohneigentum – und zwar mitten in der Stadt.

Der Portraitfotograf Albrecht Fuchs hat mit seiner Kamera 50 Familien in ihren Häusern besucht und zeigt die erstaunlich

che Vielfalt des Reihenhauslebens. Er traf auf Bankkaufleute, Lebensmittelverkäufer, Bundesbeamte, Unternehmer, Schichtarbeiter, Tagesmütter, Kosmetikerinnen, Informatiker und Fliesenleger. Bei Helmut Schmidt hat er leider nicht geklingelt.

Optischer Höhepunkt der Schau sind die Aufnahmen des Architekturfotografen Marc Räder, der die engen Wohnparks in ein künstliches Licht setzt und unwirklich erscheinen lässt. Von oben betrachtet wirken die bunt getünchten Häuschen wie Modelle aus Opas wohlbehüteter Modell-eisenbahn-Welt im Keller. Sie sehen aber nicht schnuckelig aus, sondern eher – nun ja – etwas spießig. ■

In deutschen Reihenhäusern – Familienleben in der Stadt. Bis zum 30. April, Museum für Völkerkunde, Rothenbaumchaussee 64, Di-So 10-18 Uhr, Do 10-21 Uhr, Eintritt: 7 Euro, ermäßigt 3 Euro, Kinder frei.

## 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 ausgesetzten Kündigung mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mo., 4. April 2011	30. Juni 2011	Fr., 1. Juli 2011
Mi., 4. Mai 2011	31. Juli 2011	Mo., 1. August 2011
Sa., 4. Juni 2011	31. August 2011	Do., 1. September 2011
Mo., 4. Juli 2011	30. September 2011	Sa., 1. Oktober 2011

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

# Wenn das Wasser kommt

## VERSICHERUNGSSCHUTZ UND MIETERRECHTE BEI WASSERROHRBRÜCHEN UND ANDEREN KATASTROPHEN

Von Klaus Sanmann

**A**uch Regina S. aus Winterhude hatte nie damit gerechnet, dass es sie treffen könnte: Als sie im Mai vorigen Jahres von der Arbeit nach Hause kommt, läuft ihr das Wasser bereits im Hausflur entgegen. In allen Zimmern ihrer Wohnung steht das Wasser, aus dem Badezimmer ist ein deutliches Rauschen zu hören. Ein kurzer Blick genügt um festzustellen: das Wasserrohr ist vor der Wasseruhr gerissen. Vier Wochen ist die Wohnung unbewohnbar. Weitere zwei Monate dauert es, bis der Schaden behoben ist. Alles zusammen hat 30.000 Euro gekostet, davon entfallen allein 10.000 Euro auf die Wiederbeschaffung zerstörter Hausrats.

Ob sich ein Wasserschaden zu einer persönlichen und finanziellen Katastrophe entwickelt, hängt vor allem davon ab, ob ein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Die folgenden Ausführungen können nur generelle Hinweise und Ratschläge geben, eine Einzelfallberatung ist immer anzuraten.

- In wessen Verantwortungsbereich fällt der Schaden?
- Liegt dessen Ursache im Verantwortungsbereich des Vermieters (z. B. defekte Zu- oder Abwasserleitung)?
- Hat ein anderer Mieter den Schaden verursacht (z. B. geplatzter Waschmaschinenschlauch, unsachgemäß installierte Spüle)?
- Hat der Mieter selbst den Schaden verursacht?

### **Wenn der Schaden im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt:**

Grundsätzlich ist jeder Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Wird die Wohnung z. B. durch einen Wasserschaden beeinträchtigt, ist ein Mangel unverzüglich zu beseitigen.

Um die anfallenden Kosten für nicht absehbare Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm und Hagel abdecken zu können, schließt der Vermieter eine Gebäudeversicherung ab, deren Prämien über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Mit Eintreten eines Wasserschadens hat der Mieter einen sofortigen Anspruch gegenüber seinem Vermieter auf Mietminderung und auf Wiederherstellung von

allen beschädigten Teilen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind. Dazu gehören z. B. Tapeten, der Anstrich von Decken und Wänden, Fußbodenbelege, Türen, die vom Vermieter gestellte Einbauküche, Elektroleitungen usw.

Ist während der Schadensbeseitigung ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, oder müssen Sachen ausgelagert werden, so hat der Vermieter die anfallenden Kosten als Aufwendungsersatz zu erstatten. Aber Vorsicht, die meisten Gebäudeversicherungen „knauern“ bei Hotel- oder Ersatzwohnungskosten.

Der Mieter muss alles unternehmen, um den Schaden so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört auch, erforderliche Notmaßnahmen einzuleiten – z. B. den Hauptabsperrhahn abzudrehen – und den Vermieter umgehend zu informieren.

Wer aber erstattet die Kosten für die zerstörten Einrichtungsgegenstände des Mieters? Sofern der Vermieter den Schaden nicht vorhersehen konnte und er ihn nicht durch schuldhaftes Handeln herbeigeführt hat, muss der Mieter allein für die Schäden an seinem persönlichen Eigentum aufkommen! Hat er keine Hausratversicherung abgeschlossen, steht er im schlimmsten Fall vor dem Nichts.

### **Wenn ein anderer Mieter den Schaden verursacht hat:**

Gleichgültig, ob der Vermieter oder ein anderer einen Mangel verursacht: Der Vermieter ist immer dafür verantwortlich, dass die Wohnung nutzbar bleibt. Lässt zum Beispiel der Nachbar seine Badewanne überlaufen, ist der Vermieter der Adressat für alle Ansprüche auf Wiederherstellung der Wohnung, für Mietminderung und Aufwendungsersatz.

Schäden an persönlichen Einrichtungsgegenständen sind auch in diesem Fall grundsätzlich bei der eigenen Hausratversicherung anzumelden! Nur wer keine Hausratversicherung abgeschlossen hat, sollte sich umgehend an den Verursacher und dessen Haftpflichtversicherung wen-

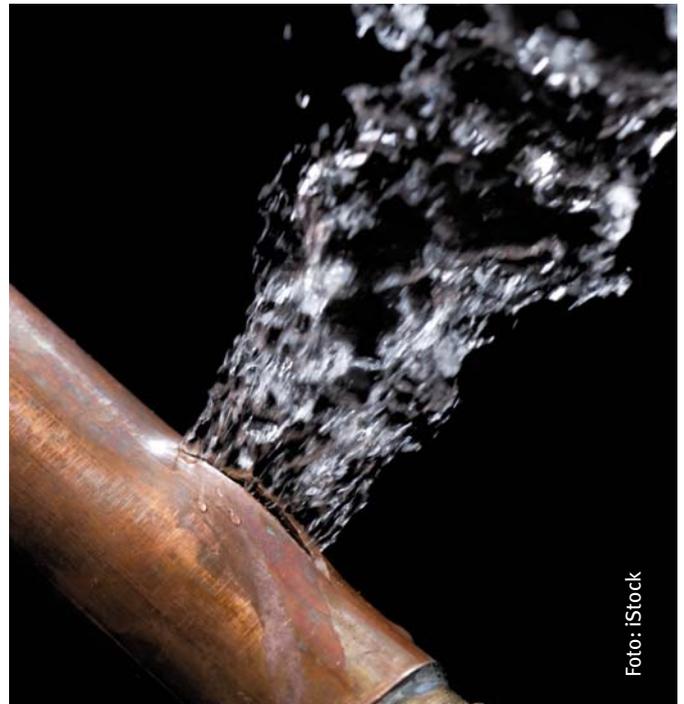


Foto: iStock

den. Während eine Hausratversicherung die Wiederbeschaffungskosten erstattet, zahlt eine Haftpflichtversicherung immer nur den Zeitwert, d. h. bei älteren Möbeln und Geräten nur einen Bruchteil der heutigen Preise.

Hat der Verursacher keine Haftpflichtversicherung, muss der Anspruch auf Schadenersatz direkt gegen ihn durchgesetzt werden.

### **Wenn der Mieter den Schaden selbst verursacht hat:**

Auch in diesem Fall ist der Vermieter für die Beseitigung der Schäden am Gebäude verantwortlich. Im Gegensatz zu den beiden anderen Fällen besteht aber kein Anspruch auf Mietminderung oder Aufwendungsersatz. Stattdessen wird sich die Gebäudeversicherung des Vermieters an die Haftpflichtversicherung des Mieters halten und sie zum Ausgleich der Kosten veranlassen. Hat der Mieter keine Haftpflichtversicherung, muss er persönlich mit seinem gesamten Vermögen haften!

Auch wer einen Schaden selbst verursacht, kann – sofern er nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat – in der Regel damit rechnen, dass seine Hausratversicherung die zerstörten Einrichtungsgegenstände ersetzt. Ist die Wohnung zeitweise unbewohnbar, übernimmt in diesem Fall die Hausratversicherung die Hotelkosten und den Ersatz sonstiger Aufwendungen.

„Ohne Hausratversicherung wäre ich finanziell ruiniert gewesen“, sagt Regina S. rückblickend: „Aber ohne begleitende Rechtsberatung hätte ich mich gegen die schleppenden und mangelhaften Instandsetzungsarbeiten auch kaum erfolgreich wehren können.“ ■

BUCHTIPP

# Alternatives Bauen in der Großstadt

*(bw)* Hamburg zählt zu den Hochburgen alternativer Bauprojekte. Die ersten gemeinschaftlich organisierten Wohnformen entstanden in den 1980er-Jahren und sind aus der Hausbesetzerzene hervorgegangen. Mittlerweile gibt es etwa 120 Baugemeinschaften in der Hansestadt. Eine davon ist das vielfach gelobte Wohnbauprojekt Max-B.



Ingrid Lempp und Tina Stadlmayer: Max-B: Ein außergewöhnliches Wohnbauprojekt in Hamburg. Hamburg 2010, Junius Verlag, 127 Seiten, 19,90 Euro

Auf einer infolge des Bombenkriegs entstandenen Brachfläche in Altona, die bis zum Baubeginn als Verkaufplatz für gebrauchte Autos diente, entstand 2006 nach fünfjähriger Planungsphase ein neunteiliger Gebäudekomplex mit drei Innenhöfen. Hinter den rot leuchtenden Fassaden zwischen Max-Brauer-Allee und Stresemannstraße leben heute etwa 260 Menschen in 105 Miet- und Eigentumswohnungen. Integriert in die Gemeinschaft sind zwei soziale Projekte mit psychisch kranken und behinderten Menschen.

Wie es sich anfühlt, gemeinsam ein Haus zu bauen und darin zu wohnen, zeigen die Grafik-Designerin Ingrid Lempp und die Journalistin Tina Stadlmayer im vorliegenden Buch. Die Autorinnen, die selbst in der Anlage wohnen, dokumentieren auf langen Fotostrecken die einzelnen Planungs- und Bauphasen. Sie zeigen die Bewohner bei gemeinsamen Aktivitäten und geben ihnen die Gelegenheit, über die Vor- und Nachteile des gemeinschaftlichen Wohnens zu berichten. Kritische Töne sind eher die Ausnahme, unterm Strich scheinen die meisten glücklich und zufrieden zu sein.

Viel Lob erhält die Architektin Iris Neit-

mann. Im einem Interview berichtet sie von der schwierigen Aufgabe, mit begrenzten Mitteln schöne und familienfreundliche Wohnungen zu bauen: „Es ist wichtig, dass der umbaute Raum zu nutzbarer Fläche wird und keine unnötigen Leerräume entstehen“, erklärt die Architektin. Um Geld zu sparen, wurden tragende Wände aus Mauerwerk unter Verwendung von möglichst wenig Stahlbeton verbaut. Flure und Treppenhäuser nehmen nur so viel Platz wie unbedingt nötig in Anspruch. Außerdem wurden kostengünstige Materialien für die Bäder verwendet – schöne Fliesen müssen nicht unbedingt teuer sein. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Das Projekt wurde von der Stadt Hamburg im Jahre 2007 mit der Auszeichnung „Familie gewinnt“ prämiert.

Im zweiten Teil des Buches kommen weitere Experten zu Wort. Die Stadtplanerin Kerstin Zillmann schreibt über flächenbewusstes Bauen in Metropolen. Max-B gilt als Paradebeispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung: „Das Baugemeinschaftsprojekt gehört zu den qualitativsten realisierten

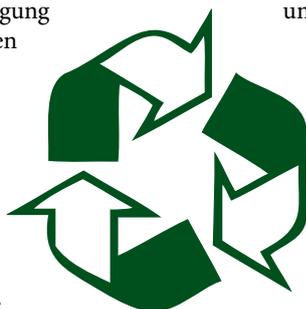
Beispielen, die einen Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch praktisch zeigen“, lobt Zillmann. Weitere Beiträge beschäftigen sich mit den Themen gemeinschaftliches Wohnen und Urbanität.

Trotz der vielfältigen Beschäftigung mit dem Thema „Wohnprojekt“ bleiben leider einige wesentliche Fragen offen: Der Leser erfährt nichts über die Finanzierung eines solchen Vorhabens. Gab es Zuschüsse von der Stadt? Wo liegt der Quadratmeterpreis für die Mietwohnungen, und sind diese auch tatsächlich für sozial Schwache erschwinglich? Was kosten die Eigentumswohnungen? Nicht zuletzt wäre es interessant gewesen zu erfahren, wie viele Interessenten es gab und welche Voraussetzungen einzelne Kandidaten erfüllen mussten, um mitmachen zu dürfen. Unklar bleibt auch: Wer hat die Auswahlkriterien aufgestellt, und wer hat schließlich entschieden?

Herausgekommen ist ein bunter Fotoalbum über eine nette große Wohngemeinschaft, der dazu anregt, sich näher mit dem Thema „Alternatives Leben in der Großstadt“ zu beschäftigen. ■

## Recycling-Offensive

*(vs)* Freude bei der Stadtreinigung Hamburg: Nach Inkrafttreten der Wertstoffverordnung ist das Interesse an der um 70 Prozent vergünstigten grünen Biotonne und der ohne zusätzliche Gebühren angebotenen blauen Papiertonne groß. Täglich gehen bei der eigens geschalteten Bestell-Hotline 25 76 27 77 zwischen 300



und 400 Anrufe ein. Die 10.000 Wertstofftonne war bereits Mitte Februar verkauft worden. Bis heute sind in Hamburg 63.000 grüne Biotonnen und 116.700 blaue Papiertonnen aufgestellt. Weitere Infos zum Bestellverfahren gibt es im Internet unter [www.stadtreinigung-hh.de](http://www.stadtreinigung-hh.de) oder [www.MehrWertstoffe.de](http://www.MehrWertstoffe.de). ■

# 17.630

Ende 2009 bezogen in Hamburg 17.630 Haushalte Allgemeines Wohngeld. Der überwiegende Teil (17.174) der Empfängerhaushalte erhielt das Wohngeld als Mietzuschuss. Die restlichen 456 Haushalte bezogen es als Lastenzuschuss, d. h. als Eigentümer mit selbstgenutztem Wohnraum als Zuschuss zu den Aufwendungen für Kapitaldienst und Bewirtschaftung. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch betrug 138 Euro. ■

# Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Derartige Mieterarbeiten betrachten die Vermieter natürlich mit Sorge. Deshalb schreiben sie in Mietverträgen oft vor, dass Schönheitsreparaturen nur von Fachhandwerkern zu erledigen sind – das ist aber unwirksam! Die Gerichte trauen den Mietern zu, alles selbst machen zu können, die Fachhandwerkerverpflichtung benachteiligt die Mieter unangemessen (u. a. OLG Stuttgart RE in WuM 1993, 528). Aber Vorsicht! Schäden wie hier dürfen dabei natürlich nicht auftreten. Dann ist der Mieter verantwortlich und muss das Malheur beseitigen. Allerdings seien „übliche“ Dübellöcher auch in Badfliesen erlaubt (BGH in WuM 1993, 109), nicht dagegen Farblackierungen ursprünglich weißer Türen. Da kann die Kautions bei Mietende schnell weg sein! Deshalb sollte sich der Mieter vom Mieterverein rechtzeitig vor Ablauf des Mietvertrages beraten lassen.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Hamburger Mietenspiegel 2011

Liebe Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg,

die Stadtentwicklungsbehörde bittet die Hamburger Mieter um Mithilfe bei der Erstellung des nächsten Mietenspiegels. Die Arbeiten zum Hamburger Mietenspiegel 2011 werden durch einen beratenden Arbeitskreis begleitet, dem der Mieterverein zu Hamburg als Vertreter der Mieterseite angehört. Wir bitten Sie, die Datenerhebung zu unterstützen.

Ihr Mieterverein zu Hamburg

## Preisrätsel

Jm.dn. einweisen, unterrichten	Ölpflanze	lat. Vorsilbe: rückwärts	Pflanzenschaden durch Tiere	Bein-gelenk
7				engl.: auflebender alter Schlager
chirurgisch behandelbar		sagenhaftes Goldland	brasil. Hafenstadt (Kurz-w.)	8
			Rhein-Zufluss in der Schweiz	engl.: Straße
Hauptstadt Norwegens	niederträchtig	Kurzform von Assistent		
Mutter u. Gattin des Ödipus		4		
Abk.: Nummer	6	Platz-deckchen	Wasser-tiefen-messer	franzö-sisch: Insel
Ge-schwätz			5	
Ab-schieds-gruß			fossiler Brenn-stoff	3
Kirchen-gesangs-werk	1			so811.5-4

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. April 2011 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2010 lautet:  
TAKELAGE

Die Gewinner sind:

Alice Giese, Gudrun Elbracht, Lonni Wermke, Sieke Brüske,  
Hans Wehle, Sigrid Kröning, Frank Gimsa, Alfred Sievers,  
Rainer Hoffmann, Doreen Hagen (alle wohnhaft in Hamburg).

### IMPRESSUM

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

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

**Anzeigentarif:** Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

**Bezug:** Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

# Mieterlexikon 2011/2012

KOMPLETT ÜBERARBEITET  
UND AKTUALISIERT

Das neue grüne Mieterlexikon 2011 / 2012 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 Wohnungsgesetz 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, Schlüssell, 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 720 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: 978-3-933091-86-4 · 720 Seiten · 13 Euro

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