

MieterJournal

AUSGABE 2/2011

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

Wohnen im Alter

Alternativen zum Altenheim



Schlüsseldienste: **Vorsicht, Abzocker!**
Hamburger Quartiere: **Mümmelmansberg**
Interview: **Jutta Blankau, Stadtentwicklungssenatorin**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!



Europaweit!



IHR MÖBELTRANSPORT-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Helmut
Bewernick
Geschäftsführer



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Senioren umzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

* Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten Umzugsunternehmen gewähren Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg einen Nachlass von zehn Prozent auf den Umzugspreis, wenn vorher der Mitgliedsausweis vorgelegt wird!

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied. **Coupon auf Seite 13**

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



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 21 62 67

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



- ✓ 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,

wieder geht es um das leidige Thema der Betriebskosten. Es ist unglaublich, was Mietern zugemutet wird, weil Vermieter mit der Einstellung „*mein Mieter zahlt's ja sowieso*“ nicht wirtschaftlich denken und sich sogar in strafrechtliche Bereiche begeben. Eine norddeutsche Familie soll eine Erdbebenversicherung bezahlen, obwohl es in der Gegend noch niemals Erschütterungen gab. Eine Mieterin aus Hamburg sollte 540 Euro für Rattenbekämpfung berappen. Nach Einschaltung des Mietervereins musste der Vermieter sich an den Nachbarn halten, von dessen Gaststättengrundstück die Plage ausgegangen war.

Ein Blick in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches wäre hilfreich. Dort heißt es: „(Bei der Betriebskostenabrechnung) **ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.**“ Der Vermieter sollte danach bei der Entstehung und Erhöhung von Betriebskosten ein wirtschaftlich vernünftiges Maß anlegen. Er wäre also zum sparsamen Umgang mit den von den Mietern erhaltenen Vorauszahlungen verpflichtet.

Die Praxis sieht leider anders aus: Vor sechs Jahren erstattete der Mieterverein Strafanzeige gegen einen Vermieter, der den Mietern einer größeren Wohnanlage überhöhte Hausmeisterkosten aufs Auge gedrückt hatte. Die vom Hausmeister mit 15 Euro pro Stunde berechnete Hauswartstätigkeit hatte er mit über 28 Euro an seine Mieter weitergegeben. Auch sollten Wohnungsmieter Reinigungskosten für Kik- und Aldi-Parkplätze mitbezahlen, obwohl der Vermieter diese von den Firmen vergütet bekam. Zwar mussten diese aus Sicht der Mieter betrügerisch verlangten Kosten nicht bezahlt werden; die Strafanzeige gegen den Vermieter schlummert aber

seit sechs Jahren vor sich hin. Nachfragen werden von der Staatsanwaltschaft abgewimmelt. Was gibt es da sechs Jahre lang zu ermitteln, zumal die Aussage des Hausmeisters den möglichen Betrug bezeugt hat?

Es gibt aber auch Lichtblicke, wie der erfreuliche Fall unseres langjährigen Mitgliedes Klaus Mulsow aus Hamburg-

Lokstedt zeigt. Herr Mulsow ist Hausmeister in einer Anlage mit 36 Wohnungen und schrieb im März:

„Ich möchte Ihnen heute einmal eine positive Nachricht übermitteln. Im MieterJournal 1/2011 berichten Sie über steigende Heizkosten. Ich bin seit rund 20 Jahren Hausmeister und wohne auch selbst in dem Haus. In all diesen Jahren kümmerte ich mich auch um die Ölvorräte der Gemeinschaftsheizung. Wie Sie aus den Heizkostenabrechnungen der letzten zwei Jahre ersehen, haben wir im letzten Abrechnungszeitraum rund 500 Liter mehr Heizöl verbraucht als im Vorjahr. Trotzdem haben wir rund 4.000 Euro weniger Kosten gehabt, fast alle Mieter haben somit eine Rückzahlung zu erwarten. So etwas ist aber nur möglich, wenn die Preisentwicklung genau verfolgt wird. Das ist in unserem Fall von mir gemacht worden ...“ Herr Mulsow hatte nämlich bei mehreren Lieferanten den aktuellen Preis für Heizöl erfragt: „Wenn dieser günstig war, holte ich mir von unserer Verwaltung das O.k. und habe bestellt.“ Siehe dazu auch Seite 4.

Ein Beispiel, das Schule machen sollte. Haben Sie, liebe Leserin, lieber Leser, weitere Beispiele negativer oder – besser – positiver Art?

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Vermieter müssen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Mieterverein besucht Senatorin; Leserbrief
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Hamm: Ruhige Oase der Urbanität
- 6 Wohnen im Alter: Alternativen zum Altenheim
- 8 Interview: Ulrike Petersen, Gerontologin
- 23 Interview: Jutta Blankau, Stadtentwicklungssenatorin
- 24 Klick in die Geschichte: Hamburger Adressbücher jetzt online verfügbar

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 32
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Mieterrechte bleiben auf der Strecke
- 20 Häufige Wohnungsmängel
- 21 Feiern und Grillen – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere – Mümmelmannsberg
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Hundekot, viele Katzen und Gassi im Garten
- 26 Das Portrait: Klaus Müller-Ibold, Stadterneuerer

VERMISCHTES

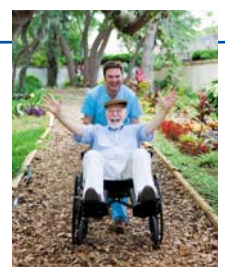
- 27 Schlüsseldienste: Vorsicht, Abzocker!
- 28 Volksbegehren „Unser Hamburg – unser Netz“; Geschichte: Hamburg im Wandel
- 29 Mietwohnungen: Trickbetrüger im Internet
- 30 Buchtipp: Die Hamburger Feuerwehr

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Von wegen Isolation und Tristesse – unser Report über gemeinschaftliche Wohnformen im Alter.
Foto: iStock



Mieterverein besucht Bausenatorin

(pa) Mit Freude und Interesse haben der Mietervereinsvorsitzende Dr. Eckard Pahlke und sein Stellvertreter Siegmund Chychla die Einladung von Hamburgs frischgewählter Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt Jutta Blankau angenommen. Am 20. April 2011 traf man sich in der Baubehörde. Anwesend war auch der ehemalige SAGA/GWG-Vorstand und Wohnungsbaubeauftragte des Senats Michael Sachs, jetzt Staatsrat in der Baubehörde. In dem über einstündigen Gespräch ging es nicht um die überflüssige Debatte, ob Wohnun-

gen in Hamburg knapp seien oder sogar eine Wohnungsnot herrsche (**siehe dazu auch Interview S. 23**). Einigkeit bestand, dass der Wohnungsbau in Hamburg verstärkt werden müsse. Die Bausenatorin versprach 6.000 neue Wohnungen jährlich, der Mieterverein forderte 8.000, davon mindestens 2.000 im sozialen Wohnungsbau. Der Mieterverein brachte auch zur Sprache, dass die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG endlich in den Wohnungsneubau einsteigen sollten. Da der Neubau nur

langsam anlaufen könne, dürfe auch der Bestand nicht vernachlässigt werden. So wären zum Beispiel viele in Büros zweckentfremdete Wohnungen dem Mietmarkt zurück zu führen, wenn man deren Vermietern die Rückwidmung zu Wohnraum behördlich vorschreiben würde. Die gesetzliche Grundlage ist mit der Zweckentfremdungsverordnung gegeben. Alle Gesprächsteilnehmer waren sich einig, dass der Dialog zwischen Baubehörde und Mieterverein wichtig und fort zu führen sei. ■



Foto: stahlpress

Lichtblick

Mietervereinsvorsitzender Dr. Eckard Pahlke und sein Stellvertreter Siegmund Chychla (r.) haben sich über die günstigen Heizölkäufe des Hausmeisters Klaus Mulsow (m., siehe auch Editorial S. 3) gefreut und ihm gedankt. Den überreichten „Riesling Spätlese trocken“ hat er sich auch nach Meinung „seiner“ 35 Mieterfamilien verdient. ■

Leserbriefe

Ab in die Favelas?

Brief eines langjährigen Mitglieds an den Mieterverein:

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, das war ja eine Überraschung, als ich Ihre nette Post mit der Klassik-CD vorfand, die genau meinen Geschmack trifft. 25 Jahre im Mieterverein, wie die Zeit vergeht! Nach wie vor bin ich mit der Arbeit des Mietervereins zufrieden. Dies ist eine (über-)lebensnotwendige Einrichtung ... Nur eine kleine Anregung: Manchmal würde ich mir etwas mehr Power und Druck wünschen, oder auch Aktionen, an denen sich frustrierte Mieter abarbeiten können. Wenn ich mir vorstelle, dass für mich die Pensionierung ansteht und ich mir nach 47 Arbeitsjahren meine Wohnung nicht mehr leisten kann ..., dann wird mir ganz anders. Den Heuschrecken wird in Hamburg sehr viel Raum gegeben, die Alt-Hamburger können dann in die „Favelas“ (lt. Duden: Slums in Südamerika) ziehen ...? Und das, nachdem ich fast ein halbes Jahrhundert mit Steuern die „Wachsende Stadt“ mitbezahlt habe.

Na ja, ich wollte mich ja eigentlich nur für die Aufmerksamkeit bedanken und verbleibe mit herzlichem Gruß

Sybille C., Hamburg-Schnelsen

Entmietung durch die SAGA

Eine kleine Stadtteilzeitung für Iserbrook/ Sülldorf hat der Wohnungsnot in Hamburg einen stimmigen Bericht gewidmet. Eingegangen wird auch auf die Entmietungspraxis der SAGA in Iserbrook und Sülldorf in den Straßen Fuhlenhofweg und Op'n Hainholt mit 100 von Wohnungen in schlichten Reihenhäusern und großen Gärten. In Lurup, im Fahrenort, Ecke Stückweg, wiederholt sich diese Praxis mit den Wohnungen in den Reihenhäusern. Auch dort wirbt die Firma Als & Kelber für den Kauf einer „Wohnung im Grünen“. Die Entmietung fände ich nur dann akzeptabel, wenn mindestens für jede entmietete Wohnung eine Neubauwohnung angeboten würde. Der Vorteil wäre eine soziale Durchmischung dieser alten Siedlungen.

Reinhold P., Schenefeld

Elektrosmog – Gefahr von oben (MieterJournal 1/2011)

Sehr geehrter Volker Stahl, Sie haben Recht:

Die „Experten“, die Sie am Ende des Berichtes zitieren, sind Experten in Volksverdummung! Es wird zum Thema Elek-

trosmog immer nur das von der Hochspannungsleitung mit Drehstrom erzeugte Magnetfeld mit dem Erdmagnetfeld verglichen, was unwissenschaftlich und aus mehreren Gründen absolut falsch ist:

Das Erdmagnetfeld ist statisch, erzeugt also keine Wirkung in einem Leiter (Körpergewebe). Die Elektrizität erzeugt durch den Stromfluss (Ampere) ein Magnetfeld, welches abhängig ist von der Stärke des Stromflusses und der Anzahl der Wicklungen auf einer Spule, was im Elektromotor und im Elektromagneten genutzt wird. Durch den Wechsel von Stärke und Richtung des Magnetfeldes vom Wechsel- oder Drehstrom wird in einem leitenden Material (zum Beispiel Körpergewebe) eine Spannung erzeugt, welche ihre Stärke und Richtung mit dem Magnetfeld ändert, was im Transformator genutzt wird. Die Elektrizität erzeugt durch die Spannung (Volt) eine Gegenspannung in einem Leiter, was im Kondensator zur Speicherung genutzt wird. Durch den Wechsel von Höhe und Richtung der Spannung wird im Körpergewebe ein Stromfluss erzeugt ...

Ich hoffe, dass ich Ihnen und dem Mieterverein hiermit eine Möglichkeit gegeben habe, die Lügen zu entlarven.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst B., Hamburg-Rahlstedt ■

Ruhige Oase der Urbanität

Von Dr. Rainer Kreuzer

Hamm liegt zentral, ist grün und für Mieter relativ günstig. Im Süden fließt die Bille, im Norden halten sich Eckkneipen und Kleinhändler. Etwas Szene-Flair und Industriebrache sorgen für Vielfalt.

Vom Hauptbahnhof aus sind es rund fünf Minuten mit der S-Bahn-Linie 1 bis Hasselbrook. Dort beginnt ein kleiner Kiez mit Cafés, Restaurants, Eckkneipen und Tante-Emma-Läden. Ein Kiez, der bislang kaum entdeckt worden ist, weil er weitab von der Schanze, von Otten- und St. Georg liegt. „Hier ist es nicht so stressig, es gibt keine lauten Nachbarn. Ich habe ein sehr geborgenes Gefühl“, lobt Umut Abaci seinen Heimatstadtteil. Der 21-jährige Türke ist hier geboren und macht eine Ausbildung zum Veranstaltungstechniker. „Hamm ist sehr citynah, aber trotzdem ein eigener Stadtteil für sich.“

Einen Haken konnte Abaci aber schon entdecken: „Eine Wohnung, um eine WG neu zu gründen, lässt sich kaum finden.“ In den zumeist kleinen Wohnungen leben Singles oder Paare, entweder Senioren oder junge Mieter, Studenten und inzwischen auch schon einige „Kreative“. Alte Prachtbauten aus der Gründerzeit finden sich nur selten. Sie wurden im Zweiten Weltkrieg zerstört. Die dunkelroten Backsteinhäuser, meist in den 1950er- und 1960er-Jahren erbaut, sind als Spekulationsobjekte für die Immobilienspekulanten bislang kaum von Interesse. So liegen die Netto-Kalmtieten bei Neubezügen zwischen 7,50 und 9 Euro pro Quadratmeter – und damit immer noch im unteren Bereich der zentralen Stadtgebiete.

Von Gentrifizierung kaum eine Spur, obwohl schon seit 1987 am Hammer Park ein Bioladen existiert. Dort erledigen die Nachbarn meist ihre Kleinkäufe, weil der Weg zu den Supermärkten weit ist, weiß Verkäuferin Doreen Werner zu berichten. „Viele junge Mütter kaufen hier ein. Nach Hamm ziehen viele Leute, weil hier alles

nicht so voll ist wie in Eimsbüttel.“ Im Park gegenüber wird bei sommerlichem Wetter gegrillt, gefeiert und gespielt. Vor dem Eingang stehen freitagnachmittags die Obst- und Gemüsestände des Wochenmarktes. Das Café May mit seinem Latte macchiato und dem postmodernen Design bringt bereits einen Hauch Szene-Flair ins Viertel. Die Carl-Petersen-Straße mit ihren vielen kleinen Läden, die noch nicht von den Filialketten verdrängt worden sind, erinnert ein wenig an das Schanzenviertel vor 20 Jahren.

An der U-Bahn-Station Hammer Kirche geht es bergab zur Hammer Landstraße. Dort ist Schluss mit dem urbanen Idyll. An der sechsspurigen Eiffestraße liegen die Ausläufer des Gewerbegebietes, das in Hammerbrook beginnt. Graue Bürohallen, trister Leerstand und donnernde Lastwagen: Das ist Hamm-Mitte. Dahinter wird es grün. Dort fließt die Bille direkt entlang der Hallenhäuser, die die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter vor elf Jahren errichtet hat. Jeweils zwei Mietshäuser sind durch einen überdachten Zwischenhof miteinander verbunden. Darin stehen Springbrunnen, Pflanzen, Tische und Stühle, um den Kontakt unter den Nachbarn zu fördern. „Die Hausgemeinschaft ist recht innig“, lobt Mieterin Susann Reese das ausgefallene Projekt: „Wir feiern regelmäßig Sommerfeste.“ Aus ihrem Zimmer kann die 37-Jährige direkt aufs Wasser schauen und den Ruderbooten zusehen. Eine exklusive Lage für ihre sechsköpfige Familie: 92 Quadratmeter für 841 Euro Warmmiete. Die will Susann Reese keinesfalls aufgeben, obwohl ganz im Süden Hamms die Verkehrsverbindungen dünn sind. Nur der Bus 112 fährt bis zur Siedlung an der Steinbeker Straße. „Und der Strich ist total nervig. Da kurven die ganze Zeit die Freier in den Autos herum.“

Wenige Meter stadteinwärts, wo das Gewerbegebiet mit den grauen Hallen beginnt, stehen abends Prostituierte am Straßenrand. Schmückis Trucker Treff versorgt seit 18 Jahren die Arbeiter aus den



Von oben nach unten: Idyllische Stimmung an der Bille, die Verkäuferin Doreen Werner und der Azubi Umut Abaci (r.) wissen ihren Stadtteil zu schätzen. Fotos: Kreuzer

Lagerbetrieben mit Labskaus und Frikadellen. Doch es werden immer weniger, weiß Imbissbetreiberin Renate Schmücker. „Auf jede Fläche, die frei wird, kommt ein Autohändler. Die Böden sind verseucht.“ Die alten Firmen seien in den vergangenen Jahren reihenweise pleite gegangen oder aus der unwirtschaftlichen Gegend abgewandert. Ein paar Mietshäuser sind erhalten geblieben. Der morbide Charme des Umfeldes ist Schmückers Kapital. Ihre plüschige Imbissbude habe schon für viele Fernsehaufnahmen als Kulisse gedient, berichtet sie stolz. Für Touristen ist sie noch keine Attraktion – aber für die Mieter, die am südlichen Ende Hamms wohnen. Denn Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten sind dort noch immer rar gesät. ■



WOHNEN IM ALTER

Altenheim? Nein danke!

Von Volker Stahl

Zwei Drittel der Deutschen wollen im Alter in ihrer Wohnung oder ihrem Haus bleiben. Ist das aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich, ziehen die meisten in ein Alten- oder Pflegeheim. Eine Alternative zu diesem Angebot sind betreute Wohngemeinschaften, die sich besonders in Großstädten zunehmender Beliebtheit erfreuen. Im Trend liegen auch Alt-Jung-Wohnprojekte, für die sich meist sozial Engagierte und gebildete Senioren entscheiden, die noch rüstig sind. Hamburg ist eine Hochburg dieser alternativen Wohnformen. Das Mieter Journal stellt zwei Projekte vor.

Wie wird das bloß werden, ohne den geliebten lauschigen Garten, das Haus, in dem die Kinder groß geworden sind, die schönen Räume, der viele Platz ...? Häufig beschließen das Lehrer-Ehepaar Gisela Breyer-Zeller (69) und Diethelm Zeller (68) in der letzten Planungsphase des Alt-Jung-Projekts am Sodenkamp im Hamburger Stadtteil Klein-Borstel leise Zweifel. „Lohnt es sich, all das und die vertraute Umgebung aufzugeben für ein Leben im Wohnprojekt?“

Das Ehepaar plante seit 1995 zusammen mit zahlreichen anderen Interessierten. Einige sprangen ab, Neue kamen dazu. Vorbild waren Wohnprojekte der Grauen Panther in Dänemark – „zentral war der Gemeinschaftsgedanke“, betonen die Zel-

lers, die 2009 „fast als letzte“ einzogen und gleich „die Bude voll hatten“. Die Pensionäre bezogen eine von zwölf Eigentumswohnungen. 32 Parteien wohnen zur Miete, davon zehn in sozial gefördertem Wohnungsbau. Derzeit leben in dem Projekt 60 Erwachsene, davon elf im Rentenalter, und 20 Kinder. Eine starke Gruppe bilden „die Luzies“, eine Lesbengemeinschaft im Alter von 32 bis 72 Jahren.

An diesem sonnigen Tag im Mai werfelt Gisela Breyer-Zeller im kleinen Garten, der zur 128 Quadratmeter großen Wohnung gehört. Sie pflanzt einen Busch. Ihr Mann sitzt im mit Büchern vollgestopften Wohnzimmer, lauscht dem Kinderlärm, der sich um das Haus legt und sinniert: „Wir sind hierher gezogen, weil wir in unserem Einzelhaus nicht in Isolation versinken und immer weniger Außenkontakte haben wollten.“ Soweit es sich schon jetzt sagen lässt, hat das funktioniert. Die Pensionäre haben „Fäden gesponnen“, Netzwerke sind entstanden.

Wie bestellt, klingelt es an der Tür. Nachbar Gunnar Pudlatz (40), kommt zu Besuch. Der Buchbinder wohnt mit seiner Frau und zwei Kindern auf 85 Quadratmetern zur Miete. Er hat eine seiner Töchter dabei, auf die Zeller gelegentlich aufpasst. „Aber keiner wird zu etwas gezwungen. Wenn ich mal nicht den Onkel oder Ersatzopa spielen will, sage ich auch mal nein.“ Zeller nimmt noch viele „Außenaufgaben“ wahr, „deshalb passt das nicht immer“.

Auch Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (56) könnte sich vorstellen, später „mit vielen Menschen zusammenzuleben – nicht in einer Wohnung, sondern gemeinsam mit verschiedenen Generationen in einem Haus.“ Das sei ein spannendes Modell. „In meinem Alter schiebt man das aber immer noch ein bisschen vor sich her“, sagt die Politikerin: „Interessant finde ich die Überlegungen von Genossenschaften, gemeinschaftliches Wohnen beispielsweise von Behinderten, Senioren und Familien zu organisieren. Ich glaube, dass alternative Wohnkonzepte Modelle mit Charme und Zukunftsfähigkeit sind. So kann man Stadt positiv verändern.“

Buchbinder Pudlatz ist durch Freunde auf das Projekt aufmerksam geworden: „Am Anfang fand ich es noch etwas befremdlich, heute empfinde ich es als sehr reizvoll, mich hier einzubringen.“ Dazu gehören die Plena, die alle zwei Wochen stattfinden, und kleinere Aufgaben, die jeder in der Gemeinschaft übernehmen muss. „Es gibt zwar eine gewisse soziale Kontrolle, Listen werden aber nicht geführt“, sagt Pudlatz, der mit seiner Familie in einer der zehn über Paragraf-5-Schein vergebenen Wohnungen lebt. Die Miete für die Wohnung, die der Genossenschaft der Buchdrucker gehört, ist mit 600 Euro warm erschwinglich. Die anderen Mieter bezahlen für ihre nicht-geförderte Wohnungen elf Euro pro Quadratmeter kalt.

Ob Mieter oder Eigentümer – das kol-



Linke Seite: Betreutes Wohnen wie in einer klassischen WG – mit eigenem Mobiliar und Gemeinschaftsküche.

Oben: Diethelm Zeller (L.) beschäftigte sich seit 1995 mit der Frage „Wohin im Alter“ und fand die Lösung in einem Alt-Jung-Wohnprojekt. Darunter: Die Alten-WG auf dem Wochenmarkt. Fotos: stahlpress

Wie wollen wir im Alter wohnen?

- Zwei Drittel bevorzugen nach einer TNS-Emnid-Umfrage ein eigenständiges Leben in der gewohnten Wohnung oder im Haus. 57 Prozent der Befragten würden dabei auf ein zusätzliches Hilfeangebot nicht verzichten.
- 97 Prozent der Befragten erachten es als besonders wichtig, dass Hilfen im Haushalt und bei der Pflege zur Verfügung stehen, und dass Geschäfte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.
- 84 Prozent stufen den Einbau von altersgerechten Techniken und Kommunikationsmitteln, wie Hausnotruf oder Kommunikation mit Ärzten und Pflegern, als wichtig ein.
- Ein barrierefreier Zugang zur Wohnung, zum Beispiel durch weniger Treppen oder den Einbau eines Fahrstuhls (82 Prozent), und bauliche Anpassungen in der Wohnung, wie zum Beispiel eine bodengleiche Dusche (81 Prozent), spielen eine bedeutende Rolle.
- Auf Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Gegensprecher- oder Alarmanlage, wollen 72 Prozent nicht verzichten.
- Für 77 Prozent der Befragten ist die Hilfe bei der Pflege ein wichtiges Angebot im Alltag. Besonders gefragt sind aber auch Hilfen bei der Hausarbeit (69 Prozent), bei kleineren Reparaturen (66 Prozent), bei Einkäufen (66 Prozent), bei Behördengängen (63 Prozent), bei der Körperpflege (62 Prozent), bei Arztbesuchen (60 Prozent) sowie gemeinsame Unternehmungen (59 Prozent). Das bekannte „Essen auf Rädern“ ist dagegen weniger stark nachgefragt (34 Prozent).

Quelle: MZ/DMB

lektive Leben der bunten Gemeinschaft spielt sich während des Sommers im Innenhof ab. Dort trifft man sich und schnackt miteinander. „Ein Gang zum Mülleimer kann sich lang hinziehen“, scherzt Zeller. Auf eine Spezie trifft er dabei allerdings nicht: alleinstehende Männer. „Die wohnen hier nicht“, so Zeller. Die wenigen, die sich für das Projekt interessiert haben, sind schnell abgesprungen. „Das war denen zu eng, zu viel Nähe“, sagt Zeller, „durch die Anforderungen an Kommunikation und Mitarbeit fühlten die sich überfordert“, sagt Zeller und setzt noch einen drauf: „Frauen sind generell sozialere Wesen.“

Auch die berufliche Zusammensetzung der generationenübergreifend Wohnenden spricht Bände. Im sozialen Bereich Tätige und helfende Berufe sind deutlich überrepräsentiert, Pudlatz ist der einzige Handwerker. „Hier wohnt nicht der Querschnitt der Bevölkerung, auch das Bildungsniveau ist überdurchschnittlich“, betont Zeller. Das schlägt sich auch politisch nieder. „CDU- und FDP-Wähler haben wir hier gar nicht“, sagt Zeller, „die interessieren sich für so was nicht.“ Pudlatz, den Zeller „Didi“ nennt, fügt trocken hinzu: „Ich glaub, ihr seid hier die Radikalsten.“ Alle lachen.

Zum Schluss unseres Treffens wird es noch einmal ernst. Momentan sei alles wunderbar, meint Zeller, „wenn wir aber Pflegefälle werden, ist auch solch ein Projekt überfordert.“ Da nützt es dann auch nicht, dass die Dusche barrierefrei und die Wohnung altengerecht ist, was bislang in

höchstens zwei Prozent der 40 Millionen Wohneinheiten in Deutschland der Fall ist.

Nach einer Studie des Eduard-Pestel-Instituts in Hannover werden zehn Millionen Menschen über 70 im Jahr 2025 rund zwei Millionen alten- und behindertengerechte Wohnungen nachfragen. „Nicht nur die zur Zeit viel diskutierte energetische Sanierung der Wohnhäuser hat Vorrang“, warnt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, „die demografische Altersentwicklung und das Streben vieler Mitbürger, in der eigenen Wohnung alt zu werden, erfordern dringend den Neu- oder Umbau von barrierefreien Wohnungen“. Jährlich müssten 100.000 seniorenge-rechte Wohnungen entstehen.

Die Zahl der Hochbetagten, über 80-Jährigen, wird bis 2030 von 4,1 auf 6,3 Millionen steigen. Immer mehr Senioren werden dann pflegebedürftig sein. Viele werden – trotz der verstärkten Betreuung durch mobile Dienste in der eigenen Wohnung – diese irgendwann aufgeben müssen. Dann heißt die Alternative meist: Alten- oder Pflegeheim.

Genau das wollten Christine Menzel und ihre acht Geschwister ihrem dementen Vater Klaus (84) ersparen. Seit 15 Jahren leidet der frühere leitende Angestellte in der Versicherungsbranche an Durchblutungsstörungen. Die Ausfälle wurden immer stärker. Er musste Medikamente nehmen, irgendwann funktionierte das Autofahren nicht mehr, bald fand er sich zuhause nicht

mehr zurecht. Er zog zu Tochter Christine. Im Alter von 77 Jahren kam der Vater häufiger in die Tagespflege. Erst einen Tag pro Woche, dann immer häufiger. Zum Schluss sechs Tage. Christine Menzel spricht offen über die „nervigen Aspekte“ der Demenz wie „ständige Wiederholungen“. Bald musste sie auch die Körperpflege des alten Herrn übernehmen.

Schließlich beriet sie sich mit ihren Geschwistern, wie es weitergehen sollte. Die Kinder kamen zu dem Schluss: „Vater soll auf keinen Fall ins Heim.“ Menzel nahm 2006 Kontakt zur Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften auf, hörte von dem Projekt, das sich in St. Georg im Aufbau befand. Das Pauline-Mariannen-Stift in der Brennerstraße entsprach ihren Vorstellungen: Jeder hat sein eigenes Zimmer, Gemeinschaft wird groß geschrieben. „Das isst es!“, befand Menzel. Heute leben in der Wohngemeinschaft sieben demente Alte im Alter von 68 bis 90 Jahren. Vermieter ist die Amalie-Sievecking-Stiftung.

Jeden Donnerstag geht's zum Markt an der Langen Reihe. Christine Menzel überprüft, ob ihr Vater sicher im Rollstuhl sitzt. „Brauchen wir die Decke für die Beine?“, fragt die studentische Hilfskraft Patrick Hollstein. „Nein, ist warm genug heute“, antwortet Menzel. Dann steuert der sechsköpfige Tross den Fahrstuhl an – eine Angehörige, ein Student, eine Pflegerin und drei WG-Mitglieder im Rollstuhl. Die zehnminütige Tour zum Markt ist eine will-

kommene Abwechslung für die Alten, die das Treiben auf den Straßen und an den Ständen neugierig beobachten.

Diese WG soll keine Verwahranstalt für Alte sein – wie es konventionelle Einrichtungen oft sind, sondern ein Ort des Miteinanders, an dem die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner respektiert werden. „Jeder steht auf, wann er will“, erzählt Menzel, „geweckt wird keiner“. Klaus zum Beispiel schläft gerne bis 12 Uhr, trinkt dann einen Cappuccino am Bett. So streckt sich das Frühstück oft über den ganzen Vormittag. Mittag essen alle zusammen. Den Betrieb hält der von den Angehörigen beauftragte Pflegedienst am Laufen. Je zwei Kräfte sind vormittags und nachmittags im Einsatz. Dazu kommt eine Zwei-Euro-Kraft und ein Praktikant.

Nachmittags sind immer Termine angesagt: Ergotherapie, Sport im Sitzen, Musiktherapie, Krankengymnastik. Angehörige und Betreuer kommen zweimal wöchentlich zu Besuch. Mal wird gebastelt, mal spazieren gegangen. Und jede Woche kommt der Kaninchenzüchterverein mit vier bis fünf Tieren, die frei herumhoppeln: „Dann ist streicheln angesagt, jeder hat ein

Möhrchen in der Hand“, erzählt Christine Menzel. Die meisten gehen zwischen 19 und 21 Uhr ins Bett. Nur eine alte Dame ist eine richtige Nachteule. Bei ihr kann es deutlich später werden.

Klaus hat sich schnell in die WG eingewöhnt. „Die Gemeinschaft tat ihm gut“, sagt Christine Menzel, „mein Vater war immer ein geselliger Mensch.“ Ein Pflegeteam mit konstanter Besetzung, eine ausreichende, meist 250 bis 300 Quadratmeter große Wohnung, Gemeinschaftsräume und die Ausstattung der privaten Zimmer mit eigenem Mobiliar – wie in einer klassischen WG – sind neben der individuell abgestimmten Betreuung der einzelnen Bewohner das Geheimnis der angenehmen Wohnatmosphäre.

Eine Demenzen-WG ist aber nicht für jeden geeignet. Es gibt Menschen, die es verrückt macht, wenn immer viele Menschen anwesend sind. Doch viele würden im letzten Abschnitt ihres Lebens geselliger, erzählt Menzel und berichtet von einem mit 54 Jahren verstorbenen WG-Mitglied: „Der war ein Einzelgänger, der am Ende die Gemeinschaft gesucht hat.“ Was in der WG gar nicht funktioniert, sind Bewoh-

ner mit schweren Ticks – Schreien, Pfeifen oder Töne produzieren – und Aggressionen. Diese Personengruppe landet meist in die Psychiatrie, weil sie sonst alle anderen Bewohner verrückt machen würde.

2006 gab es in Hamburg nur drei Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, heute sind es bereits 34. Tendenz steigend! „Wohn-Pflegegemeinschaften bieten älteren Menschen eine Perspektive, wenn es zu Hause nicht mehr geht“, sagt Ulrike Petersen vom Team der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften (siehe Interview). Auch Christine Menzel ist begeistert von der „tollen Wohnform“. Sie hat ihren Vater vor dem Heim bewahrt. ■

Internet

- www.stattbau-hamburg.de
- www.deutsche-alzheimer.de
- www.alzheimer-hamburg.de
- www.kda.de
- www.pflegelotse.de
- www.gofi-luzie.de

INTERVIEW: ULRIKE PETERSEN

Wir müssen das Alter differenzierter betrachten

Die Werbung vermittelt uns heute das Bild von dynamischen, unternehmungslustigen Alten, die vor Gesundheit strotzen. Ist das nicht ein Trugschluss?

Beim Thema Altersbilder verbietet sich eine Schwarz-Weiß-Betrachtung. Durch den vor kurzem veröffentlichten sechsten Altenbericht ist dieser Ansatz wissenschaftlich untermauert. Die Studie zeigt, dass weder die Defiziteinschätzung ‚alt, pflegebedürftig, tüdelig‘ zutrifft noch das Gegenbild vom schicken, reichen und dynamischen vor 1950 Geborenen. Wir müssen das Alter heute differenzierter sehen – sowohl unter finanziellen wie gesundheitlichen Aspekten. Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass Altersarmut, gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Pflegebedürftigkeit in den höheren Jahrgängen eine immer größere Rolle spielt. Auf den Punkt gebracht heißt das: Das chronologische Alter rückt in den Hintergrund. Die sozialen Begleiterscheinungen wie die Erwerbsbiografie prägen den Alterungsprozess stärker.

Eine zentrale Frage ist die, wie man im Alter wohnen will. Was schwebt Ihnen vor?

Ich bin kulturell stark interessiert und finde es toll, mitten in der Stadt zu wohnen. Außerdem möchte ich nicht einen Großteil meines Einkommens für die Miete ausgeben, damit ich mir im Alter

auch etwas leisten kann. Außerdem lege ich Wert auf ein intaktes soziales Umfeld und funktionierende Nachbarschaft. Deshalb lebe ich seit 25 Jahren in einem Alt-und-Jung-Wohnprojekt.

Die meisten wohnen anders und schieben Entscheidungen auf.

Wohnen im Alter wird erst dann ein Thema, wenn sich irgendetwas im Leben verändert. Man geht in Rente, hat nicht mehr soviel Geld, aber mehr Freizeit. Dann muss man sich überlegen: Will oder kann ich mir meine große Wohnung noch leisten? Gehe ich nach Mallorca? Oder suche ich mir ein schickes Wohnprojekt? Wir haben ja mittlerweile eine große Vielfalt an Wohnformen. Das gängige Muster ist aber immer noch: Das ist gut hier, ich kenn mich aus, komme gut zurecht – ich bleib' erstmal hier! Es gibt auch Menschen, die einen neuen Anfang wagen und sagen: Ich möchte etwas Neues. Manche müssen aufgrund von äußeren Einflüssen etwas verändern: das Geld reicht nicht, die Gesundheit spielt nicht mit, die Mobilität ist eingeschränkt und ein Fahrstuhl fehlt. Dann ist mehr Druck dahinter und man sagt: Ich guck' mich mal nach Alternativen um, frage: Will ich in betreutes Wohnen mit anderen Senioren? Brauche ich ein bisschen Service im Hintergrund?



Zur Person: Die Gerontologin arbeitet bei der STATTBAU. Ihr Aufgabengebiet sind neue Wohnformen – für ältere Menschen, die

aufgrund von Pflegebedürftigkeit nicht mehr in ihren eigenen Wohnungen verbleiben können, für die aber der Umzug in eine größere, konventionelle Einrichtung nicht in Betracht kommt.

Gibt es genügend Angebote?

Das ist gar nicht das vorrangige Problem. Wir müssen in Zukunft darauf achten, dass alles finanzierbar bleibt – und das nicht nur bei der Miete und den Mietnebenkosten. Zu bedenken ist auch, dass im Alter die Abhängigkeit von Dienstleistungen bis hin zur Pflege eine immer größere Rolle spielt. Alles muss aber auch finanzierbar bleiben. Deshalb ist es dringend notwendig, viel mehr angemessene Wohnungen zu schaffen – nicht zu groß oder zu klein, und mit hinreichender Infrastruktur. Das sind die Voraussetzungen für das ‚Zuhausebleiben im Quartier‘.

Fragen: Volker Stahl ■

NEUE SERIE

Hamburger Quartiere (1): Mümmelmannsberg

EIN EMPFINDLICHES SOZIALES GEBILDE

Von Klaus Sanmann

Vorurteile sind hartnäckig. Einmal in der Welt, sind sie nur schwer zu überwinden. Eine Erkenntnis, mit der die Bewohner von Mümmelmannsberg zu leben gelernt haben. Trotz einschlägiger Berichterstattung – sie wissen, die Wirklichkeit im Quartier ist anders: nicht perfekt, aber lebenswert. Wer die B 5 bei der Ausfahrt Mümmelmannsberg verlässt und über die Kandinskyallee in den Stadtteil hinein fährt, blickt auf ein durchgrüntes Wohngebiet mit der Einwohnerzahl einer Kleinstadt.

Mümmelmannsberg, am östlichen Rand Billstedts gelegen, ist stadträumlich betrachtet eine Insel. Abgegrenzt vom Umland durch die A 1 im Westen, die Glinder Au im Norden, die Steinbeker Feldmark im Osten und die Bergedorfer Straße (B 5) im Süden bildet das Gebiet einen eigenen Mikrokosmos. Mümmelmannsberger empfinden sich daher nicht als Billstedter, sondern als Bewohner eines eigenen Stadtteiles, obwohl das Gebiet verwaltungsrechtlich diesen Status nicht hat.

Fast 40 Jahre sind seit der Fertigstellung der ersten Häuser im Jahr 1972 vergangen. Bis zum Abschluss des zweiten Bauabschnittes dauerte es weitere knapp sieben Jahre. Etwa 7.300 Wohnungen wurden in dieser Zeit von der damaligen Neuen Heimat, der SAGA und neun Hamburger Genossenschaften mit öffentlicher Förderung erstellt; fast 75 Prozent sind noch heute Sozialwohnungen.

Wer von Mümmelmannsberg hört, denkt an Hochhäuser und verdichtete Bebauung; eine Vorstellung, die mit der Wirklichkeit nur bedingt übereinstimmt. Eine höhere aber aufgelockerte Bauweise

gibt es entlang der Kandinskyallee und im alten Zentrum. Der einzig wirklich massive Baukörper mit durchgehend acht Geschossen steht an der östlichen Seite der Max-Pechstein-Straße. Diese Häuser haben das Image von Mümmelmannsberg nachhaltig geprägt. Das tatsächliche Bild der Siedlung wird aber durch die vielen drei- und viergeschossigen Häuser bestimmt. Entlang der Straßenränder erbaut, umschließen sie eine große Zahl begrünter und bespielbarer Innenhöfe.

Als nach der Flutkatastrophe 1962 die Planungen für Mümmelmannsberg begannen, sollten vor allem Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen werden. So überwiegen im Bestand der SAGA/GWG Wohnungen mit drei bis vier Zimmern von 75 bis 95 Quadratmeter mit attraktiven Grundrissen. Die Mieten dieser Wohnungen sind noch heute für Menschen bezahlbar, die zu den Normalverdienern gehören. Wer allerdings in Mümmelmannsberg eine Wohnung mieten möchte, muss warten. Leerstand gibt es nicht.

Es hat auch andere Zeiten gegeben. Anfang bis Mitte der 1980er-Jahre spannte sich der Hamburger Wohnungsmarkt. Gleichzeitig gerieten die Großwohnanlagen massiv in die öffentliche Kritik. Städtebauliche Mängel, Defizite in der sozialen Infrastruktur und bei der Nahversorgung sowie eine vermeintliche Gettobildung rückten in das öffentliche Interesse. 1985 standen in Mümmelmannsberg 350 Wohnungen leer.

Was von aktiven Bewohnern früh heftig kritisiert worden war – fehlende Kindergartenplätze, unzureichende Einkaufsmöglichkeiten, ein verfallendes Zentrum, eine mit vier Spuren überdimensionierte Kandinskyallee, die den Stadtteil in zwei Teile zerschneidet und der fehlende U-Bahn-Anschluss –, wurde bald auch von den

Wohnungsgesellschaften, den Genossenschaften und der Stadt als Problem wahrgenommen.

Es tat sich etwas. Seit September 1990 ist Mümmelmannsberg Endstation der Bahnlinie U 2. Das Einkaufszentrum Billstedt ist jetzt in sechs Minuten Fahrtzeit zu erreichen, der Hauptbahnhof in 19 Minuten. 1991 wurde Mümmelmannsberg als Sanierungsgebiet anerkannt. Seitdem begleitet der Sanierungsbeirat Mümmelmannsberg die Planungen und Entwicklungen und gestaltet diese engagiert mit. Gemeinsam mit aktiven Bürgern, Eigentümern und sozialen Einrichtungen hat die Stadt in den zehn Jahren danach über 50 große und kleinere Projekte und Maßnahmen umgesetzt. Auf den ersten Blick zu erkennen ist die gelungene Umgestaltung der Kandinskyallee. Heute gibt es eine Vielzahl von Kindergärten; die beiden Grundschulen und die Stadtteilschulen sind Ganztagschulen, auch Läden für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Mit der Einbeziehung von Mümmelmannsberg in das Entwicklungskonzept Billstedt-Horn seit 2008 können weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität umgesetzt werden.

Ein städtebaulicher Problembereich besteht allerdings bis heute: das alte Zentrum im Herzen von Mümmelmannsberg, seit 1990 mehrfach veräußert und durch Konkurse und Zwangsverwaltung vernachlässigt, befindet sich seit Anfang 2011 zur Freude aller Mümmelmannsberger in Besitz von SAGA/GWG. Damit besteht endlich die Möglichkeit, eine städtebaulich überzeugende Lösung zu finden, die das Wohngebiet aufwertet.

Nach fast 40 Jahren besteht an vielen Gebäuden Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich der Fassaden. Die damaligen Bestimmungen zur



Blicke durch die Straßen von Mümmelmannsberg. Fotos: Sanmann

Wärmedämmung erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen. Während die Genossenschaften bereits seit einigen Jahren ihre Bestände für Schritt modernisieren, steht dies bei SAGA/GWG für die meisten Gebäude noch aus. In der Planung ist ein energetisches Gesamtkonzept, das Energieeinsparungen, Klimaschutz und viele bauliche Verbesserungen bringen soll. Jetzt hoffen die Mieter, dass sich Mieterhöhungen und Einsparungen bei den Energiekosten möglichst ausgleichen und die Mieten auch in Zukunft bezahlbar bleiben.

Mümmelmannsbergs Bevölkerung ist jung und bunt, kein Wunder bei der Vielzahl großer und preisgünstiger Wohnungen. Bereits seit Mitte der 1980er-Jahre bietet der Stadtteil Menschen aus verschiedensten Nationen und unterschiedlichster Herkunft eine Heimat. Dass sich das Zusammenleben heute friedlich und tolerant gestaltet, daran haben viele mitgewirkt: aktive Bewohner und engagierte Mitarbeiter aus Schulen, Kitas, sozialen Einrichtungen und Vereinen.

Eine herausragende Rolle bei der Einübung von Toleranz und respektvollem Umgang spielt die Stadtteilschule, die 70 Prozent aller Schüler aus den beiden Grundschulen nach der vierten Klasse aufnimmt. „Besonders stolz bin ich, dass kaum ein Schüler die Schule ohne

Abschluss verlassen muss und ungefähr ein Viertel der Schüler eines Jahrgangs bei uns das Abitur erreichen“, freut sich Schulleiter Detlef Aßmann. Auch der evangelische Pastor Michael Ostendorf hat sich mit tiefer Überzeugung auf die kulturelle und religiöse Vielfalt in Mümmelmannsberg eingelassen: „Unser Gemeindezentrum steht allen Menschen offen, gleich welcher Religion. Das ist ein Prinzip, das wir auch in der Jugendarbeit mit Erfolg beherrzigen.“ Eine weitere Besonderheit in Mümmelmannsberg sind die vielfältigen Aktivitäten zum Thema Kunst im Stadtteil. Auch sie tragen dazu bei, das Miteinander zu gestalten.

Wer sich in Mümmelmannsberg umschaute, trifft an vielen Ecken auf Bewohner, die schon 25 Jahre und länger im Stadtteil wohnen. Hildegard Klünder aus dem Großen Holl und Gottfried Winkler aus der Oskar-Schlemmer-Straße gehören dazu: „Wir fühlen uns wohl und haben es nie bereut, hierher gezogen zu sein.“

Stadtteile wie Mümmelmannsberg sind empfindliche soziale Gebilde. Ihre Verwaltung erfordert großen Sachverstand und die Bereitschaft, sich auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Bewohner einzulassen. Dies geht über die finanzielle Unterstützung von Nachbarschaftsfesten und kulturellen Veranstaltungen deutlich hinaus. Soll

das Quartier auch in Zukunft eine positive Entwicklung nehmen, dann setzt dies voraus, dass der kritische und konstruktive Dialog zwischen den zehn Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit den Bewohnern und ihren Vertretern fortgesetzt wird. Auch wenn Initiativen für die Wohnungsverwaltung bisweilen anstrengend sein mögen – ohne sie wäre manches Projekt, das heute den Stadtteil lebenswert macht, nicht realisiert worden.

Übrigens: Mümmelmannsberg mag zwar eine Insel sein, doch sie ist umgeben von vielen attraktiven Freizeitgebieten wie den Boberger Dünen. Und wer möchte, ist in einer knappen Stunde an der Ostsee. ■

MÜMMELMANNSBERG

In der von 1970 bis 1979 erbauten Siedlung Mümmelmannsberg leben in 7.300 Wohnungen 18.500 Menschen, 21,3 Prozent von ihnen sind jünger als 18 Jahre. Die Netto-Kalt-Mieten der SAGA/GWG betragen 3,73 bis 5,71 Euro pro Quadratmeter. Am Rand der Siedlung befinden sich Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Mümmelmannsberg ist durch die U2 und diverse Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.



BGH-Urteile (32)

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 Mietvereins zu Hamburg

KEIN EIGENBEDARF FÜR GESELLSCHAFTEN EINER KG ODER OHG

Urteil vom 12. Dezember 2010 – VIII ZR 210/10

Dem in Hamburg lebenden Mieter hat die Vermieterin, eine GmbH & Co. KG, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt. Begründet wurde der Eigenbedarf damit, dass die 5-Zimmer-Wohnung für die betagten Gesellschafter der Vermieterin benötigt würde.

Nachdem sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Hamburg die Räumungsklage abgewiesen hatten, hat auch der BGH dem Mieter Recht gegeben. In Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung stellten die Richter zunächst klar, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) grundsätzlich Eigenbedarf zu Gunsten einzelner Gesellschaften geltend machen kann, weil diese nicht schlechter zu stellen sind als Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Die Vermietereigenschaft hängt insoweit von Zufälligkeiten ab, ob die Personenmehrheit auf Vermieterseite eine Gemeinschaft oder eine Gesellschaft bildet. Dem gegenüber setzt die Gründung einer Kommanditgesellschaft (KG) oder einer offenen Handelsgesellschaft (OHG) regelmäßig eine umfangreiche organisatorische und rechtsgeschäftliche Tätigkeit bis hin zur Eintragung in das Handelsregister voraus. Die Vermietung einer Wohnung durch eine KG oder OHG erfolgt somit nicht „zufällig“, sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher, steuerlicher und haftungsrechtlicher Überlegungen. Aus diesem Grunde steht diesen Gesellschaften ein Recht des Eigenbedarfs zu Gunsten ihrer Gesellschaften nicht zu. Demzufolge war die Eigenbedarfsklage auch abzuweisen.

Mit dieser Entscheidung stellt der BGH klar, dass die Mieter – bis auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – vor Kündigung wegen Eigenbedarfs bei Personen von Handels- oder Kapitalgesellschaften geschützt sind. Eine gute Nachricht für Mieter, deren Vermieter eine GmbH, AG, KG oder eine OHG ist.

FLÄCHENUNTERSCHREITUNG BEI MÖBLIERTEN WOHNUNGEN/MIETMINDERUNG

Urteil vom 2. März 2011 – VIII ZR 209/10

Der Kläger ist Mieter einer möblierten mit Hausrat eingerichteten Wohnung des beklagten Vermieters in Berlin. Die tatsächliche Wohnfläche unterschreitet die im Mietvertrag vereinbarte um 11,5 Prozent. Der Mieter hält wegen der Flächenabweichung eine Mietminderung in der entsprechenden Höhe für berechtigt und macht für die gesamte Mietzeit die anteilige Rückzahlung des Mietzinses im Klagewege geltend. Der beklagte Vermieter hält dem entgegen, dass in der Kaltmiete eine Möblierung der Wohnung berücksichtigt sei, weshalb der Möblierungsanteil bei der Mietminderung außer Acht zu lassen sei.

Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin haben die Auffassung vertreten, dass ein zu schätzender Möblierungsanteil bei der Mietminderung wegen Flächenunterschreitung nicht zu berücksichtigen ist. Erst die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Mangel in der Form einer Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als zehn Prozent den Mieter auch bei möbliert vermieteten Wohnungen

zu einer Minderung der Miete in dem Verhältnis berechtigt, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreitet. Die von einer Wohnflächenunterschreitung ausgehende Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung ist nicht deshalb geringer zu veranschlagen, weil die für eine Haushaltsführung benötigten Einrichtungsgegenstände trotz der geringen Wohnfläche vollständig in der Wohnung untergebracht werden können.

Die richtige und konsequente Entscheidung folgt dem von dem Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsatz, dass Mieter nur für Wohnfläche zahlen müssen, die ihnen auch tatsächlich zur Verfügung gestellt wird. Damit wird auch sicher gestellt, dass unseriose Vermieter das Mietminderungsrecht des Mieters bei Flächenunterschreitung von mehr als zehn Prozent durch Möblierung der Wohnung unterlaufen können.

RENOVIERUNGSKOSTEN ERHÖHEN DEN MODERNISIERUNGSZUSCHLAG

Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 173/10

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Görlitz. Nachdem die Vermieterin schriftlich den Einbau von Wohnungswasserzählern und eine darauf gestützte Mieterhöhung um 2,28 Euro im Monat angekündigt hatte, verlangten die Mieter einen Vorschuss für die dadurch erforderliche Neutapezierung der Küche. Die Vermieterin zahlte den Vorschuss und teilte zugleich mit, dass es sich insoweit ebenfalls um umlagefähige Modernisierungskosten handele, die zur Erhöhung des monatlichen Modernisierungszuschlages führen würden. Nach Einbau der Wohnungswasserzähler verlangte die Klägerin neben dem angekündigten Modernisierungszuschlag für die eingebauten Wohnungswasserzähler einen weiteren Zuschlag für die Renovierungsarbeiten in Höhe von 1,32 Euro. Nachdem die Mieter lediglich die Mieterhöhung für die Wohnungswasserzähler akzeptiert und die Zahlung eines weiteren Modernisierungszuschlages abgelehnt hatten, hat das Amts-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

gericht Görlitz der darauf gerichteten Klage der Vermieterin stattgegeben. Dem gegenüber hat das Landgericht Görlitz die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Klägerin hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Vermieter die Kosten für Renovierungsarbeiten, die in Folge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegen darf. Dies gilt auch dann, wenn die Kosten nicht durch Beauftragung eines Handwerkers seitens des Vermieters entstehen, sondern dadurch, dass der Mieter entsprechende Arbeiten selbst vornimmt und sich die Aufwendungen vom Vermieter erstatten lässt.

Aus Mietersicht handelt es sich um eine sehr problematische Entscheidung. Es ist zu fragen, welchen Sinn es macht, dass der Mieter Anspruch auf Beseitigung von Schäden nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten in der Mietwohnung hat, wenn die Mängelbeseitigung von ihm bezahlt werden muss.

GEMINDERT WIRD DIE BRUTTO-MIETE

Urteil vom 13. April 2011 – VIII ZR 223/2010

Die beklagte Mieterin aus Hamburg-Harburg minderte für die unstreitigen Mängel ihrer Wohnung die Miete. Bei der anschließenden jährlichen Betriebskostenabrechnung hat die klagende Vermieterin die Minderung außer Acht gelassen und die angefallenen Betriebskosten nur mit dem von der Mieterin geminderten Betriebskostenanteil verrechnet. Dieser Rechenweg ergab eine Nachforderung zu Lasten der Mieterin, die von der Vermieterin eingeklagt wurde.

Sowohl das Amtsgericht Hamburg-Harburg als auch das Landgericht Hamburg haben die Zahlungsklage abgewiesen. Auf die Revision der Klägerin hat der Bundesgerichtshof noch einmal bestätigt, dass die Bemessungsgrundlage für eine Mietminderung die Bruttomiete ist und dies unabhängig davon, ob die Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlungen geschuldet werden. Da sich die Minderung auf die Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten bezieht, kann erst aufgrund der Jahresabrechnung der Betriebskosten abschließend ermittelt werden, ob hinsichtlich der Gesamtmiete unter Berücksichtigung der gerechtfertigten Minderung noch eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters besteht.

Nach dieser Entscheidung ist bei einer Mietminderung der Ausgangspunkt zunächst die geschuldete Jahresnettomiete. Hinzugerechnet werden müssen die tatsächlich vom Vermieter abgerechneten Betriebskosten. Anschließend ist die gerechtfertigte Mietminderung in Abzug zu bringen. Daraus folgt, dass Mieter grundsätzlich die Betriebskostenabrech-



nung sorgfältig prüfen müssen, wenn in dem abgerechneten Zeitraum die Miete gemindert wurde.

INSOLVENZ DES MIETERS / NEBENKOSTENFORDERUNGEN

Urteil vom 13. April 2011 – VIII ZR 295/10

Über das Vermögen der beklagten Mieterin aus Sindelfingen ist im April 2008 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Die Vermieterin hat mit ihrer Klage u. a. die Zahlung einer Nebkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum begehrt. Sowohl das Amtsgericht Böblingen als auch das Landgericht Stuttgart haben die Mieterin zur Zahlung der Nebkostennachforderung verurteilt. Auch die dagegen gerichtete Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof wies jedoch darauf hin, dass die klagende Vermieterin ihre Forderung nur deshalb gegen die beklagte Mieterin geltend machen kann, weil das Insolvenzverfahren inzwischen aufgehoben worden ist. Der Anspruch auf Zahlung der Nebkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum stellt lediglich eine Insolvenzforderung dar, auch wenn die Nebkostenabrechnung im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war. Die Forderung kann daher während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht werden, sondern muss zur Insolvenztabelle angemeldet werden, so die Karlsruher Richter.

Durch diese Klarstellung ist sichergestellt, dass im Falle einer Insolvenzeröffnung der Mieter auch vor Forderungen aus dem Mietverhältnis geschützt wird, die aus vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeiträumen stammen.

ENDE DES MIETVERHÄLTNISSES / ERSTATTUNGSANSPRUCH DES MIETERS / VERJÄHRUNG

Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10

Der Kläger und seine Ehefrau waren bis Ende 2006 Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin in Freiburg. Der die Parteien verbindende Mietvertrag enthielt eine unwirksame Klausel, wonach die Mieter die Schönheitsreparaturen auszuführen hatten. Die Mieter ließen die Wohnung vor Ablauf des Mietverhältnisses für 2.687 Euro renovieren. Im Anschluss daran haben sie erfahren, dass sie dazu aufgrund der unwirksamen Klausel nicht verpflichtet waren. Mit der im Dezember 2009 eingereichten Zahlungsklage haben die Mieter die Erstattung der aufgewendeten Renovierungskosten begehrt. Die Vermieterin haben dem gegenüber die Einrede der Verjährung mit der Begründung erhoben, dass Erstattungsansprüche eines Mieters für Renovierungskosten nicht nach drei Jahren, sondern bereits nach sechs Monaten verjähren.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Freiburg haben die Klage abgewiesen. Auch die dagegen gerichtete Revision der Mieter blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der eingeklagte Erstattungsanspruch bei Klagerhebung verjährt war, weil die in § 548 Abs. 2 BGB enthaltene Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses auch Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen erfasst, die er in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel durchgeführt hat.

Auch wenn diese Entscheidung für die Mieter sehr unbefriedigend ist, weil sie innerhalb des Zeitraumes von sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses gar nicht wissen, ob ihnen ein Erstattungsanspruch zusteht, hat der Bundesgerichtshof lediglich den Willen des Gesetzgebers wiedergegeben. Danach soll nach Beendigung des Mietverhältnisses kurzfristig geklärt werden, was die Vertragsparteien voneinander zu fordern haben. Für die Mieterseite kann das schnell und kompetent durch die örtlichen Mietervereine geklärt werden. ■

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

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

GRUND 3

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

- Und das alles für monatlich 5,75 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 69 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnell Entschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de.
- Mitglieder werben Mitglieder: Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 10 € gut.

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

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

GRUND 3

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

- Und das alles für monatlich 5,75 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 69 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnell Entschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de.
- Mitglieder werben Mitglieder: Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 10 € gut.

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 Mieter können selbst dann die Beseitigung von Kellerfeuchtigkeit und Heizungsmängeln in ihrem gemieteten Reihenendhaus verlangen, wenn sie vor Anmietung erkennen mussten, dass es sich um ein renovierungsbedürftiges Objekt handelte und die Vermieterin in dem Mietvertrag von einer Mängelhaftung frei gezeichnet sei.

2 Ein wichtiges Urteil: In einem Mieterhöhungsverfahren weicht das Landgericht Hamburg von dem amtlichen Wohnlagenverzeichnis ab. Die dort als gute Wohnlage bestimmte St. Georgstraße im Hamburger

Stadtteil St. Georg habe die typischen Merkmale einer nur normalen Wohnlage. Mit eingehender und bemerkenswerter Begründung wird deshalb eine Miete mit der normalen Wohnlage des Hamburger Mietenspiegels bestimmt und die Mieterhöhung zurück gewiesen.

3 Nicht ganz so mutig hat das Amtsgericht eine Mieterhöhung für eine Wohnung in der Kottwitzstraße in Hamburg-Hoheluft zwar auch abgelehnt; die gute Wohnlage wird „im Interesse der Rechtssicherheit“ dabei entsprechend dem Wohnlagenverzeichnis unterstellt, es wird aber mit der Begründung einer eigentlich nur normalen Wohnlage ein erheblicher Mietabschlag von den Mietspiegelwerten der guten Wohnlage vorgenommen.

4 Mieter kürzen in einer Nebenkostenabrechnung die Kaltwasserkosten um 15

Prozent, weil nicht nach Verbrauch abgerechnet wurde. Die Hamburgische Bauordnung schreibt Wasseruhren vor. Diese Kürzung sei zum Beispiel bei der Umlage von Heizkosten und Warmwasser gesetzlich vorgesehen, wenn nicht nach Verbrauch abgerechnet wird. So urteilt auch das Amtsgericht, anders das Landgericht: Kaltwasser wird nach Quadratmetern umgelegt, wenn sich die Mieter nicht auf die Verbrauchsumlage geeinigt haben. Die Bauordnung sei unerheblich.

5 Schließlich ein interessantes Urteil zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn Mieter in Insolvenz geraten und deren Vermögenstreuhandern den Mietrückstand dadurch zu vertreten hat, dass er von der Vermieterin im Lastschriftverfahren abgebuchte Mieten hat zurückbuchen lassen.

1 ANSPRUCH AUF BESEITIGUNG VON FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN UND INSTANDSETZUNG DER HEIZUNGSANLAGE IN EINEM ENDREIHENHAUS

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 23. November 2010, 316 C 382/09
LG Hamburg, Beschluss vom 13. April 2011, 316 S 99/10

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Beseitigung von Mängeln in einem gemieteten Endreihenhaus in der Ernst-August-Straße in Hamburg-Othmarschen. Die beklagte Vermieterin ist die „Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG“.

An dem Mietobjekt waren verschiedene Mängel aufgetreten. Unter anderem waren im Keller des Hauses an der Innenseite der Außenwände starke Schimmelbildungen aufgetreten. Unstreitig trafen die Parteien eine Vereinbarung, mit der sich die Beklagte zur Trockenlegung des Kellers verpflichtete. Sie beseitigte die Schimmelbildung im Frühjahr 2008 indessen nur oberflächlich und verputzte die Wände. Mit der Kellerabdichtung sollte sich die Technikabteilung der Beklagten beschäftigen.

In der Folgezeit kam es schon wenige Wochen später wieder zu Ausblühungen an den Kellerwänden. Zu einer Trockenlegung oder nachhaltigen Abdichtung der Kellerwände kam es nicht.

Die Kläger verlangten weiterhin die Fehlerbehebung der Heizungsanlage. Bei Abdrhren der Heizkörper in der Küche oder im Gäste-WC würde die Heizung im gesamten Haus ausfallen. Mit mehreren Schreiben wurde in diesen Sachen der Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. für die Kläger tätig. Auf diese Schreiben reagierte die Beklagte nicht.

Die Kläger sind der Auffassung, dass es sich bei den durchfeuchteten und schimmelnden Kellerwänden um einen Mangel an dem Mietobjekt handele, für den die Beklagte auf Grund ihrer Pflicht zur Instandsetzung Beseitigung schulde. Auch behaupten sie, dass die Heizungsanlage die besagten Fehlfunktionen aufweise, welche von der Beklagten ebenfalls zu beheben seien. Entsprechend lautete der Klagantrag.

Die Beklagte hält die Durchfeuchtung der Kellerwände nicht für einen Mangel. Schon bei Besichtigung der Wohnung durch die Kläger sei offensichtlich gewesen, dass es sich um ein renovierungsbedürftiges Mietobjekt handele, was sich auch in der günstigen Miete niedergeschlagen habe. Das Eindringen von Feuchtigkeit sei für Keller dieses Baualters in der konkreten Umgebung typisch und die Kläger hätten bei der Anmietung durch Vertrag im November 2006 die Feuchtigkeitsbelastung des Kellers gekannt. Mündlich sei schon bei der Anmietung die Vereinbarung getroffen worden, dass die Beklagte nur „die feuchten Stellen und die Ausblühungen (im Keller) beseitigt“. Dieser Pflicht sei sie nachgekommen. Eine Verpflichtung, die Feuchtigkeitserscheinungen im Keller ursächlich zu beheben, sei von ihrer Seite nicht eingegangen worden. Sie habe zu keiner Zeit die Erklärung abgegeben, verpflichtet zu sein, das Mauerwerk zu diesem

Zweck von außen aufzugraben.

Im Übrigen habe sich die Beklagte gemäß § 2 des Mietvertrages von einer Mängelhaftung frei gezeichnet. Danach haftet der Vermieter für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, nur, soweit er die Mängel zu vertreten hat. Auch sei der Mangel des Heizungssystems der Beklagten erst mit Zustellung der Klageschrift in diesem Rechtsstreit erstmalig zur Kenntnis gelangt. Sollte er sich tatsächlich als bestehend herausstellen, werde er von der Beklagten beseitigt werden.

Das Gericht hat bezüglich des von den Klägern behaupteten Mangels an der Heizungsanlage Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens erhoben.

Aus der Urteilsbegründung.

Die Klage ist begründet. Ein Anspruch der Kläger auf Vornahme der Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im Keller als auch an der Heizungsanlage ergibt sich aus § 535 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BGB in Verbindung mit der zwischen den Parteien geschlossenen Instandhaltungsvereinbarung.

Die unstreitig erfolgte Einigung umfasste nicht nur die oberflächliche Beseitigung der Schimmelschäden, sondern auch die Trockenlegung der besagten Kellerwände. Aus der Vereinbarung ergibt sich unzweifelhaft ein Anspruch auf Beseitigung auch der Ursachen für die Feuchtigkeitsschäden. Denn „Trockenlegung“ ist mehr als ein bloß oberflächliches Kaschieren der Folgen der Feuchtigkeit.

Auf die Geltung des § 2 (Ausschluss der Garantiehaftung) des Mietvertrages kommt es nicht mehr an, da in jedem Fall eine Individualvereinbarung gemäß § 305b BGB vorliegt, die gegenüber allgemeinen Geschäftsbedingungen Vorrang genießt.

Bezüglich der Heizungsanlage schuldet die Beklagte ebenfalls Instandsetzung. Die Anlage als Teil des Mietobjektes eignete sich nach den Feststellungen des Sachverständigen schon bei der Überlassung nicht zur vertragsgemäßen Verwendung. Die mangelhafte Montage der Heizkörper sei für die von den Klägern beanstandete Fehlfunktion des Heizungssystems ursächlich. Bilden die Heizkörper im Gäste-WC und in der Küche eine notwendige Durchlaufstelle des Einrohr-Kreislaufs des Heizsystems, das heißt, haben diese Heizkörper keinen „Bypass“, müssten sie praktisch beide ständig geöffnet sein, damit die anderen Heizkörper funktionieren. Die Kläger können daher das Mietobjekt nicht mehr funktional und dabei gleichzeitig wirtschaftlich vernünftig beheizen.

Die Anwendbarkeit von § 2 des Mietvertrages kann hier erneut dahinstehen; denn zum einen hat die Beklagte den Mangel zu vertreten. Die schon bei Anmietung fehlerhafte Montage liegt im Verantwortungsbereich der Vermieterin. Ihr obliegt es, bei der Vermietung eines Reihenhauses mit eingebauter Heizungsanlage dafür zu sorgen und zu kontrollieren, dass diese wenigstens so montiert ist, dass alle Heizkörper unabhängig voneinander funktionieren. Hätte sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt an den Tag gelegt, wäre ihr ein derar-

tiger Konstruktionsfehler schon bei einem einfachen Funktionstest vor der Vermietung aufgefallen. Für einen Mieter besteht hingegen bei der Anmietung auch eines renovierungsbedürftigen Hauses kein Anlass, die Ordnungsgemäßheit der äußeren Montage der Heizkörper anzuzweifeln, zumal er diese als Laie nicht beurteilen kann.

Die von der Beklagten eingelegte Berufung hat das LG Hamburg durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen, weil sie keine Aussicht auf Erfolg hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung einer Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert.

Mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann

2 MIETERHÖHUNG UND WOHLNAGE (1)

LG Hamburg, Urteil vom 5. November 2011, 316 S 17/11

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin einer Wohnung in der St. Georgstraße in Hamburg. Sie verlangt von ihren Mietern Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB. Sie ordnet die verlangte Miete in die gute Wohnlage (C 7) des Hamburger Mietenspiegels 2009 ein. Dieses entspreche der Einordnung der St. Georgstraße durch das amtliche Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Die ausweislich des Mietenspiegels gegenüber der normalen Wohnlage höhere Miete rechtfertige sich auch durch die unmittelbare Nähe zum Hamburger Hauptbahnhof und der fußläufig in wenigen Minuten zu erreichenden Außenalster. Im Übrigen sei St. Georg ein aufstrebender „Szene-Stadtteil“. Entsprechend hat das Amtsgericht Hamburg-St. Georg (921 C 154/10) die Beklagten zur Zustimmung der nach dem Mietenspiegelfeld C 7 nach guter Wohnlage festzustellenden Miete verurteilt. Das amtliche Wohnlagenverzeichnis mit der Ausweisung der St. Georgstraße als gute Wohnlage sei maßgeblich.

Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten. Sie meinen, dass ihre Wohnung entgegen dem amtlichen Wohnlagenverzeichnis in nur normaler Wohnlage belegen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung der Beklagten ist zulässig und auch teilweise begründet. Die Klägerin hat Anspruch auf Zustimmung zu der Miete, die dem Mittelwert des Mietenspiegelfeldes C 3, normale Wohnlage, entspricht.

Zwar wird die Wohnlage im Hamburger Wohnlagenverzeichnis als gute Wohnlage bezeichnet. Bei dieser Einordnung handelt es sich nach Auffassung der Kammer aber um eine widerlegliche Vermutung, so dass ungeachtet der Regelung des § 558d Abs. 3 BGB im Einzelfall die Wohnlageneinstufung durch das Gericht zu überprüfen ist, sofern substantiiert dargelegt wird, aus welchen Gründen die vorgenommene Einstufung fehlerhaft erscheint (so auch LG Hamburg, Urteil vom 1. Juni 2007, 311 S 102/06; vgl. Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, Mietrecht 9. Auflage, § 558 BGB, Randnr. 95). In den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2009 heißt es unter Ziffer 6.5, dass das Wohnlagenverzeichnis der Einstufung von Wohnungen in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ als Grundlage zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels dient und diese Wohnlageneinstufung im Einzelfall anhand der im Mietenspiegel genannten Merkmale in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden kann.

Nach den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2009, Ziffer 6.5, werden Wohnlagen als gut bezeichnet, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen. Der eine gute Wohnlage kennzeichnende „starke Grünbezug“ und das „Straßen prägende Grün“ fehlt bei der streitgegenständlichen St. Georgstraße völlig. Unstreitig befinden sich in der ganzen Straße kein Baum und kein Strauch. Das einzige erkennbare Grün befindet sich in Blumentöpfen auf den Balkonen der Häuser. Die St. Georgstraße weist auch kein gepflegtes Straßenbild auf. Dort befinden sich Gebäude unterschiedlicher Altersklassen und Baustile mit teilweise unterschiedlichen Gebäudehöhen und einer uneinheitlichen Straßenfront. So ragt die Fassade des Hauses Nr. 7 mehrere Meter weiter in die Straße hinein als die anderen Häuser und ist im vorderen Bereich deutlich niedriger als diese. Zudem ist dieses Gebäude deutlich renovierungsbedürftig. Auch der in Fahrtrichtung rechtsseitig befindliche Bürgersteig ist im Verlauf der Straße unterschiedlich breit. Im Bereich des Hauses Nr. 21 ist dieser noch recht schmal,

wird in Richtung Kirchenallee breiter, und dann wieder schmal – um in einem Bogen um die herausragende Front des Hauses Nr. 7 herum zu gehen. All dies ergibt ein insgesamt eher uneinheitliches, nicht besonders gepflegtes Straßenbild, welches einer Einordnung in die gute Wohnlage entgegen steht.

Die St. Georgstraße weist auch andere Merkmale auf, die für eine normale Wohnlage charakteristisch sind. Nach den Erläuterungen in Ziffer 6.5 des Mietenspiegels 2009 ist in der inneren Stadt für eine normale Wohnlage kennzeichnend, dass eine stark verdichtete Bauweise mit wenigen Freiflächen vorhanden ist und zudem eine Durchmischung mit Laden-, Büro-, Gewerbeflächen vorliegt, die auch eine gewisse Immissionsbelastung mit sich bringt. In der St. Georgstraße handelt es sich um eine schmale, kopfsteingepflasterte Einbahnstraße mit stark verdichteter Bauweise (überwiegend fünf- bis siebengeschossig) ohne Freiflächen. In der Straße befinden sich mit einem Hotel, einem Friseur, einen Kinderladen, einem Klempnerbetrieb und drei Gaststätten/ Restaurants diverse Gewerbebetriebe. Die „Bar Hamburg“ befindet sich direkt neben dem Haus 21, das Hotel schräg gegenüber. Eine solche Durchmischung von Wohnungen mit Laden- und Gewerbenutzung ist typisch für eine normale Wohnlage und ist in guten Wohnlagen in der Regel nicht vorhanden. Die Straße weist kein großzügiges, repräsentatives Erscheinungsbild auf, das in guten Wohnlagen oft anzutreffen ist, vielmehr wirkt das Straßenbild beengt. Die Straße weist nur eine geringe Breite auf, und es ist durch die enge Bebauung wenig Lichteinfall vorhanden. Die Situation wird noch verstärkt durch die ebenfalls mehrgeschossige Bebauung der quer zur St. Georgstraße liegenden Rautenbergstraße, die den Lichteinfall weiter einschränkt und den Eindruck der Enge noch verstärkt.

Zutreffend weist die Klägerin darauf hin, dass sich der Stadtteil St. Georg in den vergangenen Jahren deutlich weiter entwickelt hat. Mit den vielen dort ansässigen Läden und Gaststätten/ Restaurants zieht er viele Besucher an und ist auch als Wohnstandort attraktiver geworden. Dies ist auch der Grund dafür, dass die Bodenrichtwerte in St. Georg deutlich gestiegen sind. Diese Werte haben einen erheblichen Anteil an der Einordnung in die gute Wohnlage. Wie die Zivilkammer 11 des Landgerichts Hamburg in dem oben zitierten Urteil vom 1. Juni 2007 (311 S 102/06) zutreffend ausgeführt hat, bedingt das deutliche Ansteigen der Bodenrichtwerte jedoch nicht schon per se einen solchen Anstieg der Wohnqualität, dass eine deutliche Erhöhung der Mieten in diesem Bereich gerechtfertigt wäre.

Auch die zentrale Lage der St. Georgstraße führt nicht zu einer so überdurchschnittlichen hohen Wohnqualität, die die Einordnung in die gute Wohnlage rechtfertigen würde. Den mit dieser zentralen Lage verbundenen positiven Seiten wie gute Einkaufsmöglichkeiten, gute Verkehrsanbindung, hoher Freizeitwert durch Theater, Museen, Kino, Restaurants/ Gaststätten in unmittelbarer Nähe stehen die ebenfalls mit der zentralen Lage verbundenen Nachteile gegenüber, wie stark befahrene große Straßen in unmittelbarer Nähe mit den damit verbundenen Immissionen sowie die mit der Bahnhofsnähe verbundene Kriminalitätsbelastung. Die Naherholungsmöglichkeiten sind nicht überdurchschnittlich gut. Die nahe gelegene Außenalster ist in diesem Bereich nur durch Überqueren einer mehrspurigen und stark befahrenen Straße in der Nähe der Kennedybrücke zu erreichen. Zwischen dieser Straße und der Alster befindet sich lediglich ein schmaler, kaum zur Straße hin abgegrenzter Grünstreifen.

Insgesamt lässt sich nach Ansicht der Kammer nicht die für eine Einordnung als gute Wohnlage erforderliche Feststellung treffen, dass die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen. Vielmehr handelt es sich um ein für eine normale Wohnlage typisches Gebiet, in dem sich Vor- und Nachteile der Lage eher ausgleichen. Dies ist aber charakteristisch für die normale Wohnlage gemäß Ziffer 6.5 der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2009.

Nach alledem vermag sich die Kammer bei einer Gesamtschau der derzeit vorhandenen örtlichen Verhältnisse nicht der im Wohnlagenverzeichnis vorgenommenen Einordnung der streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten als gute Wohnlage anzuschließen. Anzuwenden ist daher bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete der in dem Rasterfeld C 3 angegebene Mittelwert von 7,61 Euro pro Quadratmeter.

Die Ausstattung der Wohnung ist leicht unterdurchschnittlich. Nachteilig ist der Umstand zu berücksichtigen, dass das kleine halbe Zimmer nur über ein einfachverglastes Fenster verfügt und der Blick aus diesem Fenster auf ein etwa zwei Meter entferntes Mauer-

werk fällt. Auch die Küche und ein weiteres Zimmer der Wohnung verfügen neben isolierverglasten Fensterelementen über je ein nur einfachverglastes Fensterelement. Dies stellt ebenfalls einen Ausstattungsnachteil dar. Die Trennung von Bad und WC ist hingegen ein Merkmal besserer Ausstattung. Die insgesamt leicht unterdurchschnittliche Ausstattung der Wohnung wird kompensiert durch die für eine normale Wohnlage leicht überdurchschnittliche Lage der Wohnung, die sich aus den oben genannten Lagekriterien ergibt.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Manfred Alex

3 MIETERHÖHUNG UND WOHLNAGE (2)

AG Hamburg, Urteil vom 28. September 2010, 43b C 141/10

Zum Sachverhalt:

Der Kläger verlangt von seiner Mieterin für die gemietete Wohnung in der Kottwitzstraße in Hamburg-Hoheluft die Zustimmung zu einer Mietanhebung. Der Mittelwert des Feldes C 7 (nach dem Wohnlagenverzeichnis gute Wohnlage) des Hamburger Mietenspiegels 2009 sei maßgeblich. Dieser hat bei einer Spanne von 6,72 bis 10,26 einen Mittelwert von 8,24 Euro.

Die beklagte Mieterin ist der Auffassung, dass ihre Wohnung eher in normaler Wohnlage belegen ist und die Miete daher entweder nach normaler Wohnlage zu bewerten, mindestens aber ein erheblicher Abschlag vom Mittelwert des Rasterfeldes in guter Wohnlage geboten sei. Sie hat deshalb vorgerichtlich auf die Quadratmetermiete von 7,80 Euro monatlich zugestimmt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Kläger kann nicht Zustimmung zur Mieterhöhung auf 8,24 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangen. Ein über 7,80 Euro pro Quadratmeter hinausgehender Mietpreis ist nicht ortsüblich. Bei der Schätzung der ortsüblichen Miete gemäß § 287 ZPO legt das Gericht das Rasterfeld C 7 des Hamburger Mietenspiegels 2009 zugrunde, welches eine Spanne von 6,72 bis 10,26 und einen Mittelwert von 8,24 Euro pro Quadratmeter monatlich ausweist. Es liegen Lage- und Ausstattungsnachteile vor, die ein Unterschreiten des unteren Drittelwertes, der 7,90 Euro beträgt, gebieten.

Zunächst liegt ein wesentliches Merkmal einer guten Wohnlage, in die dieser Teil der Kottwitzstraße eingruppiert ist, nicht vor. Nach den Erläuterungen zum Mietenspiegel, denen sich das Gericht im Interesse der Rechtssicherheit anschließt, ist in der inneren Stadt eine gute Lage insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass es Straßenbild prägendes Grün und ein gepflegtes Straßenbild gibt. Dieses typische Erscheinungsbild einer in einer guten Lage belegenen Straße mit Altbaubebauung, die über die Begrünung von Vorgärten hinaus hohe Straßenbäume aufweist, zeigt die Kottwitzstraße nicht. Hierdurch unterscheiden sie sich sehr deutlich von den Straßen in guter Wohnlage mit Altbaubebauung, die zum Beispiel rund um den Innocentiapark verlaufen.

Das Gericht hält die Einordnung in die gute Wohnlage zwar noch für vertretbar. Es ist jedoch ein deutlicher Abschlag vom Mittelwert geboten. Zwar ist positiv festzustellen, dass die Kottwitzstraße nicht vom Durchgangsverkehr benutzt wird; eine ruhige Lage ist jedoch ein typisches Merkmal einer guten Wohnlage.

Die Wohnung selbst ist im ersten Stockwerk gelegen. Angesichts der relativen Enge der Kottwitzstraße ist nachvollziehbar, dass Sonnenlicht nur eingeschränkt in die Wohnräume fallen kann.

Die vom Kläger als Lagevorteile angeführte gute Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur fällt nicht wohnwerterhöhend ins Gewicht. Altbauwohnungen in guter Lage sind in Hamburg, wenn zwar nicht ausschließlich, doch eindeutig dominierend, in den Stadtteilen Eimsbüttel, Eppendorf, Harvestehude, Rotherbaum und östlich der Alster anzutreffen. Auch diese Stadt- und Ortsteile weisen eine gute Verkehrsanbindung und gute Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten auf. Diese Vorteile kommen in den Werten des Mietenspiegels bereits zum Ausdruck und können nicht nochmals wohnwerterhöhend berücksichtigt werden.

Die von dem Kläger genannten Ausstattungsmerkmale sind durchweg Merkmale einer Normalwohnung im Sinne der Erläuterungen zum Mietenspiegel.

Zu einer Herabstufung innerhalb der Spanne führt der Umstand,

dass die Wohnung bei Vertragsbeginn nicht mit Herd und Spüle ausgestattet gewesen ist, was in Hamburg üblich und auch nach den Erläuterungen zum Mietenspiegel, Ziffer 6.3.1, Merkmal einer Normalwohnung ist. Der Kläger hat nicht hinreichend dargelegt, dass diese Ausstattungsmerkmale vorhanden gewesen sind.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann

4 KÜRZUNGSRECHT BEI FEHLENDEN WASSERZÄHLERN?

LG Hamburg, Urteil vom 3. Februar 2011, 334 S 48/10

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um eine Betriebskostenabrechnung. Unter anderem geht es darum, dass die beklagte Mieterin die von der Klägerin verlangten Kaltwasserkosten deshalb um 15 Prozent gekürzt hat, weil die Wohnung keine Wasserzähler habe. Da nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) jede Wohnung mit Wasserzählern auszurüsten sei, habe die Beklagte – wie bei der Heizkostenumlage ohne Verbrauchsabrechnung gesetzlich vorgesehen – auch bei der Kaltwasserkostenumlage ein 15-prozentiges Kürzungsrecht.

Das Amtsgericht Hamburg (39a C 119/09) hat diese Kürzung zugelassen und insoweit die Klage auf Nachzahlung der gekürzten Beträge der Kaltwasserabrechnung abgewiesen. Unter anderem hiergegen richtet sich die Berufung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung der Klägerin ist im Hinblick auf die vorgenommene Kürzung der Wasserkosten begründet.

Gemäß §§ 315, 556a BGB sind die Kaltwasserkosten für die Nutzer der jeweiligen Wohneinheit nicht durch gesonderte Zähler zu erfassen (zitiert nach juris: BGH, Urteil vom 27. Januar 2010, XII ZR 22/07, Rdnr. 14, 15; BGH, Urteil vom 25. November 2009, VIII ZR 334/08, Rdnr. 15). Vielmehr sind auch für verbrauchsabhängige Kosten Abrechnungen nach der Wohnfläche vorgesehen, sofern die Parteien nicht eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben. Eine Abrechnung nach Verbrauch setzt nämlich eine Verbrauchserfassung und Vereinbarung der Parteien voraus, wonach zukünftig die Wasserkosten nach Verbrauch abzurechnen sind (zitiert nach juris: BGH, Urteil vom 12. März 2008, VIII ZR 188/07, Rdnr. 12). Da keine Verbrauchserfassung erfolgte und die Parteien sich nicht abweichend von der ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag darauf verständigt haben, dass nach Verbrauch abgerechnet werden soll, sind die Beklagten nicht berechtigt, von den Kaltwasserkosten für das Jahr 2008 einen 15-prozentigen Abzug vorzunehmen, wie etwa für den Warmwasserverbrauch in § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung vorgesehen.

Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten auf § 39 Abs. 3 Satz 2 HBauO in der Fassung vom 1. Januar 2004 bis 31. März 2006 beziehungsweise § 45 Abs. 4 HBauO, wonach jede Wohnung mit einem Wasserzähler auszurüsten ist. Eine öffentlich-rechtliche Bauvorschrift hat nicht zur Folge, dass eine privatrechtliche anderweitig bestehende Vereinbarung zu Gunsten oder auch zu Lasten der einen oder anderen Parteien abgeändert wird.

Soweit die Beklagten sich auf das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 26. Februar 2002 (42 C 536/01 = 307 S 38/02) berufen, ist der dortige Sachverhalt mit dem hiesigen nicht vergleichbar. Ausweislich des Tatbestands in jenem Urteil waren sich die Parteien in jenem Rechtsstreit in Gegensatz zu diesem darüber einig, dass eine Abrechnung der Wasserkosten unter Zugrundelegung der vorhandenen Wasserzähler erfolgen sollte.

Das Urteil ist rechtskräftig. Die Revision wird nicht zugelassen.

5 FRISTLOSE WOHNUNGSKÜNDIGUNG BEI MIET-AUSFALL DURCH DEN INSOLVENZVERWALTER

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 4. Januar 2010, 713d C 369/09

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten über die Rechtmäßigkeit einer außerordentlichen Kündigung.

Aus dem Mietverhältnis besteht ein Mietzahlungsrückstand für

die Monate Oktober, November, Dezember 2007 und Januar 2008. Die beklagten Mieter hatten der Klägerin zum Zwecke der Abbuchung der monatlichen Miete eine Einzugsermächtigung erteilt. Anfang Januar 2008 wurde nach Antragstellung im November 2007 über das Vermögen der Beklagten das Insolvenzverfahren eröffnet und ein Treuhänder bestellt. Dieser widerrief die im Wege des Lastschriftverfahrens vom Bankkonto der Beklagten eingezogenen Mieten für die Monate Dezember 2007 und Januar 2008. Auf Grund des Zahlungsrückstandes erklärte die Klägerin gegenüber dem Treuhänder die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrages der Beklagten. Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Widerruf der Lastschriften durch den Treuhänder unzulässig gewesen und dessen Verhalten den Beklagten zuzurechnen sei.

Die Beklagten sind dagegen der Ansicht, dass ein Kündigungsgrund nicht bestehe, es liege kein Zahlungsverzug vor. Sie haben ihrem Treuhänder den Streit verkündet. Dieser ist als Streithelfer dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten.

Aus der Urteilsbegründung:

Der Klägerin steht der geltend gemachte Räumungsanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist unwirksam, da es an einem Kündigungsgrund fehlt. Dabei kommt hier allein ein Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB in Betracht. Danach liegt ein zur außerordentlichen Kündigung berechtigender wichtiger Grund unter anderem vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Das ist hier nicht der Fall.

Soweit die Klägerin ihre Kündigung auch auf einen Zahlungsrückstand für Oktober und November 2007 gestützt hat, steht dem die Kündigungssperre gemäß § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung (InsO), die nach Auffassung des Gerichts auch auf Wohnraummietverhältnisse Anwendung findet (vgl. MünchKomm/Eckert, InsO 2. Aufl., § 112 Rdnr. 3), entgegen. Danach kann ein Mietverhältnis, das der Schuldner als Mieter eingegangen war, nach Antragstellung auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens durch den Vermieter nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden, wenn der Verzug mit der Entrichtung der Miete in der Zeit vor Antragstellung eingetreten ist.

Die Klägerin kann daher die Rückstände für die Monate Oktober und November 2007 nach § 112 Nr. 1 InsO nicht zur Begründung eines Zahlungsverzugs heranziehen; denn die Mieten für die Monate Oktober und November 2007 waren bereits im Zeitpunkt der Antragstellung im November 2007 fällig.

Aber auch der unstreitig nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Streithelfer erklärte Widerruf der zuvor im Lastschriftverfahren eingezogenen Mieten für Dezember 2007 und Januar 2008 kann die erklärte außerordentliche Kündigung der Klägerin nicht rechtfertigen. Zwar steht der Kündigung insoweit nicht die insolvenzrechtliche Kündigungssperre entgegen, da die Mieten für Dezember 2007 und Januar 2008 nach Antragstellung zur Zahlung fällig geworden sind. Es fehlt jedoch an dem für einen wichtigen Grund gemäß § 543 Abs. 1, 2 Nr. 3a BGB erforderlichen Zahlungsverzug. Denn die Beklagten haben sich hinsichtlich des in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorausgesetzten Verschuldens entlastet (vgl. § 286 Abs. 4 BGB). Unstreitig ist Ursache des Mietrückstands für die Monate Dezember 2007 und Januar 2008 nicht mangelnde Deckung des belasteten Bankkontos der Beklagten, sondern allein der Widerruf der Lastschriftabbuchungen durch den Streithelfer. Die Ursache für den Mietrückstand liegt daher außerhalb der Einfluss- und Verantwortungssphäre der Beklagten, die mit der Erteilung der Einzugsermächtigung und dem Vorhalten ausreichender Deckung auf ihrem Bankkonto sowie dem Nichtwiderrief der eingezogenen Mieten alles Notwendige getan haben und im Übrigen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens auch keine Verfügungsgehalt über ihr Vermögen mehr hatten.

Eine Zurechnung etwaigen Verschuldens des zum Treuhänder bestellten Streithelfers nach § 278 BGB kommt nicht in Betracht. Der Streithelfer als gerichtlich bestellter Treuhänder über die Vermögen der Beklagten ist nach der der Insolvenzordnung zugrunde liegenden Amtstheorie kein Vertreter des Schuldners, sondern wird im eigenen Namen und aus eigenem Recht für die Masse tätig, während der Schuldner selbst Träger von Rechten und Pflichten bleibt. Dass Handlungen des bestellten Treuhänders dem Schuldner als Partei eines Wohnraummietverhältnisses nicht zum Nachteil gereichen sollen, zeigt bereits § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Eine Verschuldens-

zurechnung nach § 278 BGB scheidet daher aus (vgl. Frind NZM 2009, 688, 693; a. A. Palandt/Heinrichs, BGB 68. Aufl., § 278 Rdnr. 5 m. w. N.).

Selbst wenn sich die Beklagten grundsätzlich ein etwaiges Verschulden des Treuhänders zurechnen lassen müssten, fehlt es hier jedenfalls im Hinblick auf den Widerruf der im Wege des Lastschriftverfahrens eingezogenen Miete für Dezember 2007 an einem zurechenbaren Verschulden des Streithelfers. Es entspricht der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des BGH, dass der Insolvenzverwalter/Treuhänder die Genehmigung von Belastungsbuchungen im Einzugsermächtigungsverfahren verweigern darf, unabhängig davon, ob dem Schuldner eine sachliche Einwendung gegen den Anspruch zusteht oder dieser die Genehmigung verweigern will (vgl. BGH NJW 2005, 675; BGH NJW 2008, 63). Denn ein Insolvenzverwalter hat weitergehende Rechte zum Widerspruch, als sie zuvor der Schuldner hatte. Zwar ist der Insolvenzverwalter grundsätzlich an die vom Schuldner getroffenen Abreden gebunden. Er tritt in die bei Verfahrenseröffnung bestehende Rechtslage ein. Indem der Schuldner seinem Gläubiger eine Einzugsermächtigung erteilt, verschafft er diesem jedoch nicht das Recht, über sein Konto zu verfügen. Daher bedarf die Belastungsbuchung, um rechtlich wirksam zu sein, der Genehmigung des Schuldners (vgl. BGHZ 69, 82; 144, 349; BGH WM 1989, 520). Solange er die Belastungsbuchung nicht ausdrücklich oder konkludent genehmigt hat, kann der Schuldner die Lastschrift durch einen Widerspruch rückgängig machen (vgl. BGH WM 2003, 524). Der Widerspruch besagt im Grunde nichts anderes, als dass die Genehmigung versagt wird. Bevor der Schuldner die Genehmigung nicht erklärt hat, ist die zur Einziehung gegebene Forderung nicht erfüllt. Deshalb hat der Gläubiger auch nach der Gutschrift auf seinem Konto und der Belastungsbuchung auf dem Schuldnerkonto immer noch lediglich den schuldrechtlichen Anspruch auf Erfüllung seiner Forderung. Dieser Anspruch ist nunmehr darauf gerichtet, dass der Schuldner die Belastungsbuchung genehmigt. An der Natur des Anspruchs ändert dies nichts. Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens geht eine dem Schuldner zustehende Möglichkeit des Widerspruchs gegen im Einzugsermächtigungsverfahren vorgenommene Belastungsbuchungen auf den Insolvenzverwalter über (vgl. BGHZ 144, 349).

Nach Insolvenzeröffnung kann eine Zahlung, die bis dahin noch nicht erfolgt ist, nicht mehr wirksam werden (vgl. § 81 Abs. 1 Satz 1 InsO). Demgemäß darf der Insolvenzverwalter zur Sicherung der Insolvenzmasse (vgl. §§ 21, 22, 80, 148 InsO) nach Insolvenzeröffnung grundsätzlich keine Belastungsbuchung mehr genehmigen. Da weder die Abrede über die Einzugsermächtigung noch die Ausübung der daraus folgenden Befugnisse die Rechtsstellung des Gläubigers gegenüber dem Schuldner verbessert, gibt es keinen Grund, ihn insolvenzrechtlich vor Erteilung der Genehmigung besser zu stellen als solche Gläubiger, deren Forderung auf herkömmlichem Wege erfüllt werden sollen und welche die geschuldete Zahlung noch nicht erhalten haben. In jedem Falle haben die Gläubiger lediglich nicht erfüllte schuldrechtliche Ansprüche, die mit Verfahrenseröffnung zu Insolvenzforderungen im Sinne von § 38 InsO werden. Ebenso wenig wie der Gläubiger einer vom Schuldner nicht bezahlten Forderung Ansprüche gegen die Masse hat, weil das Unterbleiben der Zahlung als positive Forderungsverletzung oder als vorsätzliche sittenwidrige Schädigung anzusehen sei, kann er vom Insolvenzverwalter die Genehmigung einer im Einzugsermächtigungsverfahren erfolgten Belastungsbuchung mit der Begründung verlangen, das Unterlassen der Genehmigung sei rechtsmissbräuchlich. Vielmehr ist das Gegenteil richtig: Da dem Gläubiger nur eine ungesicherte Insolvenzforderung zusteht, darf der Insolvenzverwalter nicht durch Erteilung der Genehmigung deren Erfüllung bewirken. Dies wäre ebenso insolvenzzweckwidrig wie die Zahlung an einen einzelnen Insolvenzgläubiger außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Verteilungsverfahrens.

Hierdurch werden Gläubiger wie die Klägerin, die sich einer Einzugsermächtigung bedienen, nicht unbillig benachteiligt, denn dass der Gläubiger nach Lastschriftwiderrief in der Stellung eines bloßen Insolvenzschuldners verbleibt, hängt mit der Schwäche seiner Position als Lastschriftgläubiger zusammen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass sich der Gläubiger auf das Lastschriftverfahren freiwillig eingelassen hat und hieraus großen Nutzen zieht.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAin Katharina Arp

So nicht!

Von Lukas Siebenkotten

Die Bundesregierung hat die Katze aus dem Sack gelassen. Sie plant tiefe Einschnitte in das Mietrecht, um vermeintliche Probleme bei der energetischen Sanierung und mit Wohnungsbetrüger zu lösen. Gelöst werden die Probleme so aber nicht. Allein die Rechte der Mieter bleiben auf der Strecke.

Die notwendige energetische Sanierung des Wohnungsbestandes kann mit Mietrechtsverschlechterungen nicht erreicht werden. Die gesetzlichen Regelungen, die die Bundesregierung nun durchsetzen will,bürden den Mietern einseitig Lasten bei der Finanzierung einer gesamtgesellschaftlich wichtigen Aufgabe auf. Die Abschaffung des Mietminderungsrechts, die neue Begriffsfassung der energetischen Modernisierung, der Wegfall des Härtegrundes „zu erwartende Mieterhöhungen“ gehen voll zu Lasten der Mieter. Dass jemand 100 Prozent zahlen muss, wenn die Gegenleistung nicht zu 100 Prozent in Ordnung ist, gibt es im Zivilrecht bis jetzt nicht. Dass der Mieter zukünftig die Sinnhaftigkeit oder die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierung nicht mehr überprüfen kann, ist völlig verfehlt.

Wenn die Pläne der Bundesregierung Gesetz werden, werden in Zukunft unter

dem Deckmäntelchen der energetischen Sanierung Zehntausende von Haushalten die Miete für ihre Wohnungen nicht mehr bezahlen können.

Wenn die Sanierungsquote nicht die von der Bundesregierung gewünschte Höhe erreicht, liegt dies nicht am sozialen Mietrecht, sondern daran, dass eine verlässliche und ausreichende finanzielle Förderung fehlt. Wenn Vermieter ihren Wohnungsbestand nicht sanieren, dann liegt es nicht am Mietrecht, sondern daran, dass sie selbst ungenügend informiert sind.

Mieterrechte bleiben auf der Strecke

Völlig unnötig und überflüssig ist es, zahlreiche zivilrechtliche Vorschriften zu ändern, um ein Problem zu lösen, das es in dem Ausmaß, wie es die privaten Vermieter beschreiben, gar nicht gibt. Wohnungsbetrüger („Mietnomaden“) muss das Handwerk gelegt werden. Sie müssen strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden. Dafür müssen aber weder neue Kündigungstatbestände geschaffen noch muss die Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung erlaubt werden.



Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbundes.

Solche Regelungen sind gefährlich, laden zum Missbrauch ein und sind der falsche Weg. Die neuen Regelungen werden keinen Betrugsfall verhindern.

Die Position des Deutschen Mieterbundes ist eindeutig: Weder die Regelungen zur energetischen Modernisierung noch die geplanten Regelungen zum Thema Mietnomaden lösen die eigentlichen Probleme. Der Deutsche Mieterbund wird sich deshalb mit aller Macht gegen die geplanten Mietrechtsänderungen zur Wehr setzen. ■

Balkonpflanzen

Blumenkästen

Blumenkästen dürfen auch an der Außenseite des Balkons angebracht werden. Sie müssen ordnungsgemäß befestigt sein, so dass auch bei starkem Wind Passanten und Nachbarn nicht gefährdet sind (LG Hamburg 316 S 79/04).

Absturz

Sorgt ein Mieter im dritten Obergeschoss trotz Aufforderung nicht für eine sichere Aufstellung der Blumentöpfe auf der Balkonbrüstung und fällt ein Blumentopf auf die Straße, kann der Vermieter die Beseitigung der Pflanzen fordern und den Mieter abmahnen (LG Berlin 67 S 278/09).

Gießwasser

Auslaufendes Wasser, zum Beispiel Gießwasser, darf nicht „unten“ wohnende Nachbarn oder die Fassade des Hauses beeinträchtigen (AG München 271 C 73794/00).

Knöterich

Knöterich, im Blumenkasten angepflanzt,

muss zurückgeschnitten werden, wenn er stark wuchert und über die Balkonbrüstung wächst. Nachbarn müssen nicht akzeptieren, dass ständig Blüten, Pflanzenbestandteile und Vogelkot auf ihre Terrasse fallen (LG Berlin 67 S 127/02).

Blumenkübel

Blumenkübel dürfen auf der Terrasse oder dem Balkon aufgestellt und angebracht werden (AG Langen 3 C 248/90).

Pflanzenkübel

Mieter haften nicht, wenn durch ein Unwetter Erde aus ordnungsgemäß angebrachten Pflanzenkübeln herausgespült wird und dann den Balkonabfluss verstopft. Pflanzenkübel mit Abflusslöchern sind nicht erforderlich (AG Pankow-Weißensee 2 C 153/08).

Haschisch

Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn der Mieter 14 Cannabis-Pflanzen in Kübeln auf dem Balkon anpflanzt (LG Ravensburg 4 S 127/01). ■

Der Garten im Mietrecht



(dmb) Bei Mehrfamilienhäusern ist der Garten nur dann zusammen mit der Wohnung gemietet, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich so vereinbart ist. Anders bei Einfamilienhäusern: Hier gilt der Garten immer als mitgemietet, solange nichts Gegenteiliges im Vertrag steht. Mieter dürfen „ihren“ Garten grundsätzlich so nutzen, wie sie wollen. Sie dürfen beliebig Blumen säen oder Sträucher anpflanzen, sie können ein Gemüsebeet oder einen Komposthaufen anlegen. Im Mietvertrag kann auch die Gartenpflege derart geregelt werden, dass Mieter die Kosten über die Betriebskostenabrechnung zahlen müssen. Denkbar ist auch, dass Mieter die Gartenpflege selbst übernehmen. Sie sind dann nur für einfache Gartenarbeiten verantwortlich, wie Rasenmähen oder Umgraben von Beeten usw. ■

Häufige Wohnungsmängel und mögliche Mietminderungsquoten

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz in der Wohnung

- Feuchtigkeitsschäden in Küche und Wohnbereich – 20 Prozent Mietminderung (LG Berlin GE 2011, 56).
- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden in einer Erdgeschosswohnung durch aus dem Boden aufsteigende Feuchtigkeit – 60 Prozent Mietminderung (AG Bad Vilbel WuM 96, 701).
- 100 Prozent Mietminderung, wenn die Feuchtigkeitsschäden zu einer lebensgefährlichen gesundheitlichen Beeinträchtigung führen (LG Berlin GE 2009, 845).
- Schimmelbildung und Verfleckung in

zwei Räumen – 25 Prozent Mietminderung (AG Lüdenscheid WuM 2007, 16).

- Schimmel in allen Räumen einer Neubauwohnung – 75 Prozent Mietminderung (LG Köln WuM 2001, 604).

Lärm durch Baumaßnahmen

- Baulärm, hervorgerufen durch den Bau einer ICE-Trasse, führt zu einer Minderung von 10 bis 20 Prozent (LG Wiesbaden WuM 2000, 184; LG Köln WuM 2001, 78).
- Sind infolge des Baulärms ein Öffnen des Fensters und eine normale Unterhaltung nicht möglich, kommt es infolge der Bauarbeiten zu Erschütterungen in der Woh-



nung usw. –25 Prozent Mietminderung (LG Darmstadt WuM 84, 245).

- Umfangreiche Bauarbeiten, wie Ausbau des Dachgeschosses, Installation einer Heizungsanlage, Erneuerung der Wasserversorgung, Fassadenarbeiten und Arbeiten in der Mieterwohnung selbst, wie Wände, Decken und Böden aufstemmen – 100 Prozent Mietminderung (AG Charlottenburg MM 96, 455). ■

Hausverbot für Schnüffler

(vs) Mieter, die sich von der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) belästigt fühlen und einen guten Draht zu ihrem Vermieter haben, können diesen bitten, Gebührenfahndern ein Hausverbot zu erteilen. Ein Brief des Hauseigentümers an die GEZ mit entsprechendem Begehren genüge, entschied das Amtsgericht Bremen (Az. 42C 43/10). ■

Weniger Rechte im Studentenwohnheim

(dmb) Studentinnen und Studenten, die in einem Wohnheim leben, haben deutlich weniger Rechte als andere Mieter. In Studentenwohnheimen ist der Mieterschutz eingeschränkt. Es gibt hier keinen Kündigungsschutz. Der Betreiber des Studentenwohnheims, das heißt der Vermieter, kann praktisch jederzeit kündigen. Kündigungsgründe, wie zum Beispiel Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung, Nichtzahlung der Miete oder sonstiges Fehlverhalten auf Seiten der Studenten, sind nicht erforderlich. Die Sozialklausel aber gilt. Das heißt, Studenten können der Kündigung wider-

sprechen, gestützt auf die Sozialklausel zum Beispiel mit dem Argument, das Examen stehe unmittelbar bevor. Denkbar ist auch, dass der Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen wird. Die Vorschriften über Mieterhöhungen, also die Regeln zur ortsüblichen Vergleichsmiete, gelten in Studentenwohnheimen nicht. Hier kann der Vermieter theoretisch jede x-beliebige Miete fordern. Und noch eine Besonderheit gibt es: Verlangt der Vermieter des Studentenwohnheims eine Mietkaution, muss die während der Mietzeit nicht verzinst werden. ■



Sparsame Spülmaschinen

(dmb) Im Umgang mit ihren Spülmaschinen machen Haushalte in Europa gravierende Fehler. So spülten die Probanden laut einer Vergleichsstudie der Universität Bonn, an der 200 Haushalte in Deutschland, Italien, Schweden und Großbritannien teilnahmen, Besteck und Teller unnötigerweise vor oder beluden die Geräte nicht vollständig. Dennoch sind Geschirrspüler in punkto Energie- und Wasserverbrauch deutlich umweltfreundlicher als das Spülen mit der Hand.

Die Studie, die im Rahmen einer Doktorarbeit durchgeführt wurde, wirft Italienern und Schweden vor, zu viel Wasser und Energie mit dem Vorspülen zu vergeuden. Die Deutschen zeigten sich zwar recht sparsam beim Einsatz von Wasser und Energie, könnten dennoch mehr tun, heißt es an einer

anderen Stelle dieser Studie. Sie nutzten viel zu häufig hohe Programmtemperaturen und verschwendeten so unnötig viel Energie. Jeder zehnte Spülgang könnte sich nach Ansicht des Autors einsparen lassen, wenn die Maschinen immer voll beladen würden.

Die Bonner Wissenschaftler erforschen bereits seit acht Jahren das Spülverhalten von Verbrauchern in Europa. Früher schickten sie die Teilnehmer noch zum Probespülen ins Labor. Jetzt gingen die Wissenschaftler direkt in die Haushalte. Dabei bestätigt die aktuelle Untersuchung frühere Ergebnisse, dass Spülmaschinen vergleichsweise umweltfreundlich sind. Die Maschinen brauchen im Durchschnitt 50 Prozent weniger Wasser und 28 Prozent weniger Energie als das Spülen per Hand. ■

Feiern und Grillen

NACHGEFRAGT BEI
ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB Mietrechtsexperte.

MZ: Darf auf dem Balkon oder der Terrasse gefeiert, gegessen oder getrunken werden?

Ropertz: Ja, Balkon oder Terrasse sind

mitvermietet. Sie dürfen genauso wie die Wohnung selbst genutzt werden. Sonnen, feiern, Kaffee trinken, mit Nachbarn reden usw., alles ist erlaubt.

MZ: Wie lange darf man hier feiern?

Ropertz: Die Balkonparty oder das Gartenfest müssen in der Regel um 22 Uhr beendet werden. Dann gilt Nachtruhe. Es darf allenfalls noch in der Wohnung weitergefeiert werden. Aber auch vor 22 Uhr sollte schon auf die Belange der Nachbarn Rücksicht genommen werden, zum Beispiel bei der Lautstärke von Musik.

MZ: Darf auf Balkon oder Terrasse auch gegrillt werden?

Ropertz: Ja, Grillen ist zulässig. Aber es gibt zwei Ausnahmen: Steht im Mietvertrag „Grillen verboten“, müssen sich Mieter daran halten. Auch ohne Vertragsregelung ist Grillen dann verboten, wenn Rauch und Qualm in die Nachbarwohnungen dringen.

MZ: Wie kann man das verhindern?

Ropertz: Wenn möglich, zum Beispiel auf der Terrasse oder im Garten, Abstand halten von Balkonen oder Fenstern der Nachbarn. Außerdem bes-

ser mit Elektrogrill als mit Holzkohle arbeiten.

MZ: Darf man wenigstens zweimal im Monat oder dreimal im Jahr unbedenklich grillen?

Ropertz: Nein, es gibt keine Gewohnheitsrechte oder Ähnliches. Wer sich den Grillspaß nicht verderben lassen will, sollte mit seinen Nachbarn vorher sprechen, sie zum Beispiel bitten, die Fenster für ein, zwei Stunden zu schließen – oder er sollte sie gleich mit einladen. ■



Angela Merkel war Hausbesetzerin

(dmb) Legal – illegal – schießegal: Bundeskanzlerin Angela Merkel war früher eine „Wohnungsbesetzerin“. Das berichtet der Leipziger Wissenschaftler Udo Grashoff in seinem Buch über das „Schwarzwohnen“ in der ehemaligen DDR. Weil in der DDR trotz des Massenwohnungsbaus an den Stadträndern Wohnraum Mangelware war, zogen viele DDR-Bürger in marode leer stehende Altbauwohnungen in den Innenstädten. Mit oft großem Einsatz beseitigten sie vorhandene Mängel. Sogenannte Schwarzwohner, die sich die leer stehenden Wohnungen aneigneten, gab es in nahezu allen DDR-Städten.



Eine dieser Schwarzwohnerinnen war Angela Merkel. Sie war nach der 1982 erfolgten Scheidung von ihrem ersten Mann Ulrich kurzerhand in eine leer stehende Wohnung, illegal ohne Wohnraumzuweisung, eingezogen. Sie wollte nicht, wie es häufig üblich war, mit dem Ex-Ehegatten nach der Scheidung noch jahrelang in der gleichen Wohnung leben. ■

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

netprint
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.

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

HUNDEKOT, VIELE KATZEN UND GASSI IM GARTEN

Von Dr. Eckard Pahlke

Die Tierhaltung birgt oft Ärger zwischen Mieter und Vermieter, aber auch unter Nachbarn.

DIE FÄLLE

1. Das Tierhaltungsverbot

In vielen Mietverträgen wird jede Tierhaltung grundsätzlich verboten. Ist diese Klausel wirksam?

2. Der Hundekot-Fall

Einem Mieter wurde die Wohnung fristlos gekündigt. Vorher hatte der Vermieter den Mieter erfolglos abgemahnt, weil dessen laut Mietvertrag an sich erlaubter Hund im Gemeinschaftsgarten immer Gassi ging. Das ärgerte den Vermieter, der sich von den Gerüchen belästigt fühlte. Mussten Mieter und Hund ausziehen?

3. Mehrere Tiere in der Wohnung

In München forderte ein Vermieter den Mieter auf, zwei Rehpinscher zu entfernen, deren Haltung in einer 40 Quadratmeter großen Wohnung zu einer Überbelegung führen würde. Wie sehen Sie das Schicksal der Rehpinscher? In einem anderen Fall wurden zwanzig Katzen in einer normal großen Wohnung gehalten. Hier hatte der Vermieter in Neustadt am Rübenberge nicht nur die Abschaffung der Tiere verlangt, sondern nach erfolgloser Abmahnung sogar die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen. Wie sehen Sie die Rechtslage?

4. Ungewöhnliche Tierhaltung

Ein Nachbar aus Bückeburg regte sich über Schlangen in der Nachbarwohnung auf. Er habe vor diesen Angst, wandte er sich an den Vermieter. Kann der Vermieter die Abschaffung der Schlangen verlangen und die Wohnung des Nachbarn sogar fristlos kündigen? Macht es einen Unterschied, ob es sich um ungefährliche oder Gift- und Würgeschlangen handelt, deren Schicksal das Gericht in Charlottenburg beschäftigte?

Ein Mieter aus Köln hatte eine Elster und einen Leguan in seiner Wohnung. Durfte er das?

Fünf Chinchillas hielt sich eine Mieterin aus Hanau. Auch das passte dem Vermieter nicht, und er zog gegen die Tierchen vor Gericht.

5. Die therapeutische Tierhaltung

Einem Hamburger Mieter war die Tierhaltung an sich wirksam untersagt. Niemand im Hause durfte deshalb Hund oder Katze besitzen. Er benötigte aber einen Blindenhund. Musste er den auf Grund des Mietvertragsverbotes abschaffen?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Ein generelles Verbot der Tierhaltung darf nicht sein. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) schon vor vielen Jahren entschieden (VIII ZR 10/92). Der BGH begründet das damit, dass Kleintiere wie Hamster, Ziervogel, Zwergkaninchen immer gehalten werden dürfen, wobei aber streitig ist, ob zum Beispiel ein Yorkshire-Terrier zu den Kleintieren zählt. Ratten sind zwar Kleintiere, können aber Ekelgefühle bei den Nachbarn auslösen und sind deshalb als Haustiere verboten (LG Essen, 1 S 497/90).

Antwort zu 2.:

Das Amtsgericht (AG) Steinfurt (4 C 171/08) gab dem Vermieter recht. Die Hinterlassenschaften des Hundes seien eine gravierende Störung und rechtfertigten die fristlose Kündigung. Also, liebe Hundefreunde (zu denen ich mich übrigens auch zähle): Ein Gemeinschaftsgarten ist keine Hundewiese (obwohl man auch dort den Kot entfernen sollte – und bitte nicht die kotgefüllten Plastikbeutel im Gebüsch entsorgen)!

Antwort zu 3.:

Die Rehpinscher seien normal und dürfen in der kleinen Wohnung bleiben, so das AG München (473 C 30536/00). Allerdings erging es dem Mieter mit den zwanzig Katzen schlecht. Das seien eindeutig zu viele in einer Mietwohnung. Da der Mieter sich weigerte, einen Großteil der Tiere abzuschaffen, war auch eine fristlose Kündigung rechtmäßig, so das AG Neustadt (48 C 435/98).

Antworten zu 4.:

Das Halten von Schlangen sei in einer



Wohnung erlaubt, solange niemand belästigt oder gefährdet wird. Ein Mieter riskiert keine Kündigung, denn der Vermieter müsse triftige Gründe nennen, etwa einen möglichen Ausbruch der Schlangen. Die Ängstlichkeit der Nachbarn reicht nicht, die Entfernung der Schlangen zu verlangen oder sogar das Mietverhältnis des Schlangenhalters zu kündigen, so das AG Bückeburg (73 C 353/99). Anders entschied aber das AG Charlottenburg (Das Grundeigentum 1988, 1051) gegenüber einem Mieter, der sich Gift- und Würgeschlangen leistete. Diese mussten das Haus verlassen.

Elster und Leguan dürfen als Kleintiere in Käfigen gehalten werden, so das AG Köln (205 C 130/83).

Auch den fünf Chinchillas ging es nicht an den Kragen. Sie seien Kleintiere, würden in Käfigen gehalten, und es gebe im vorliegenden Fall keine Geruchs- oder Lärmbelästigungen, so das AG Hanau (90 C 1264/99).

Antwort zu 5.:

Hier haben die Gerichte ein Einsehen mit behinderten Menschen. Der sehbehinderte Mieter durfte trotz des Tierhaltungsverbotesein Blindenhund behalten, so das AG Hamburg-Blankenese (Wohnungswirtschaft und Mietrecht WuM 1985, 256). Das Gleiche gelte übrigens, wenn ein Mieter aus therapeutischen Gründen – mit ärztlichem Attest nachzuweisen – auf einen Hund (so das LG Hamburg in WuM 1997, 274) oder eine Katze (AG Bonn in WuM 1994, 123) angewiesen sei.

Hätten Sie über den Verbleib der unterschiedlichen Tiere in den Wohnungen auch so entschieden? Gehen Sie mit den Gerichten einig? Über Ihre Meinung (am besten per Mail: RAPahlke@arcor.de) würde ich mich freuen. ■

Zeichnung: Peter Löwenhagen

JUTTA BLANKAU (SPD), BAUSENATORIN

Wir wollen Sozialwohnungen fördern

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau über den Mangel an Wohnraum in Hamburg.

Mit Ihrer Äußerung, es gebe keine Wohnungsnot in Hamburg, haben Sie keinen guten Start ins Amt erwischt!

Das Zitat ist aus dem Zusammenhang gerissen worden. Ich habe immer betont, dass in Hamburg ein dramatischer Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht. Ob man das nun als Not oder Mangel bezeichnet – es geht jetzt nicht darum, um Begriffe zu streiten, sondern zu handeln.

Die SPD hat im Wahlkampf den Bau von 6.000 Wohnungen pro Jahr versprochen. Werden Sie das wuppen?

Wenn alle mitmachen, bin ich überzeugt davon, das Versprechen einlösen zu können. Deshalb führen wir Gespräche mit Wohnungsbaugenossenschaften, SAGA/GWG, der Wohnungswirtschaft, den Mietervereinen und den Bezirken. In diesen Gesprächen habe ich ein großes Interesse bei allen Beteiligten verspürt, die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen.

Der Mieterverein ist noch skeptisch und fordert die Rückwidmung von Wohnungen, die als Büros oder für Gewerbe zweckentfremdet wurden.

Diese Überlegung findet sich auch in unserem Wahlprogramm. Deshalb werden wir prüfen, wo das möglich ist, und Umwandlungsprämien zahlen. Zwischen 2006 und 2010 sind durch Umwidmung 510 Wohnungen entstanden. Man darf sich aber nichts vormachen: Ich glaube nicht, dass wir dadurch die acht bis zehn Prozent Leerstand von Büros wegbekommen. Mit dieser Quote steht Hamburg im Vergleich zu anderen Großstädten übrigens noch recht gut da.

Darüber hinaus wollen wir mit Förderprogrammen den Dachausbau weiter forcieren. Was wir aber am dringendsten brauchen, ist ein Schub beim Neubau.

Kommen Sie als Senatorin für Stadtentwicklung und zugleich Umwelt da nicht oft mit sich selbst in Kollision, wenn es um die notwendige Bebauung von Grünflächen geht?

Das sind die Widersprüche des Lebens. Deswegen wollen wir beim Flächenmanagement andere Wege beschreiten und künftig mehr Konversionsflächen nutzen. Das beste Beispiel ist die HafenCity. Jetzt kommt das ehemalige Bahngelände Altona-

Mitte dazu. Auf diesen Flächen legen wir großen Wert darauf, dass dort ausreichend Grün entsteht.

... ausreichend Grün in der Stein- und Glaswüste HafenCity?

Durch den Lohse-Park wird der Stadtteil viel grüner.

Ein Hemmnis für den Wohnungsneubau sind Bürgerproteste. Wie wollen Sie in Zukunft mit Einwänden umgehen?

Wir wollen die Menschen viel früher einbeziehen, als das bisher der Fall war. In Altona-Mitte ist das ja bereits geschehen. Dort sind wir sehr früh mit den Menschen darüber ins Gespräch gekommen, dass sich in ihrer Nachbarschaft etwas verändert. Ich lege sehr viel Wert darauf, dass wir uns selbst hinterfragen, wie wir diese Prozesse verbessern können. Wir wollen die Anwohner nicht nur mit Informationen versorgen, sondern auch ihre Interessen stärker berücksichtigen. Wobei die Kunst der Politik darin besteht, bisweilen sehr unterschiedliche Interessen der Anwohner unter einen Hut zu bringen.

Sie haben versprochen, auch günstige Wohnungen zu bauen. Dagegen steht oft das Höchstpreisverfahren, nach dem die Stadt Baugrundstücke veräußert. Wollen Sie das ändern?

Ja, es gibt Gespräche mit der Finanzbehörde, die die Liegenschaften verwaltet. Der Senat ist sich einig, dass wir von dem Höchstgebotsverfahren abweichen und zu einem Konzeptverfahren übergehen müssen. Davon werden vor allem Genossenschaften und SAGA/GWG bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Innenstadtbereich profitieren. Wir wollen Sozialwohnungen massiv fördern, und dabei auch Beziehern mittlerer Einkommen ermöglichen, mitten in der Stadt zu wohnen. Das ist einer der Schwerpunkte unserer Bemühungen.

Wie viele Sozialwohnungen wird SAGA/GWG bauen, die 2010 keine einzige fertig gestellt hat?

Das haben die CDU-Senate seit 2001 zu verantworten. Künftig soll die SAGA mit dem Bau von 1.000 Wohnungen pro Jahr beginnen. Dadurch werden wir die Mietpreisentwicklung besser in den Griff bekommen und die weitere Vertreibung von Mietern aus Stadtteilen wie St. Georg, St. Pauli und dem Schanzenviertel eindämmen. Als zusätzliches Instrument gegen die Gentrifizierung wollen wir in diesen Stadtteilen die Soziale Erhaltungsverord-



Foto: stahlpress

ZUR PERSON: JUTTA BLANKAU

Jutta Blankau wurde 1954 in Hamburg geboren und machte im Stadtteil Harburg das Abitur. Nach der Ausbildung zur Versicherungskauffrau studierte sie Geschichte, Politik und Jura an der Uni Hamburg, wo sie 1979 AStA-Vorsitzende wurde. Anschließend machte die Sozialdemokratin (Parteiaustritt 1979) Karriere beim DGB: Von 1988 bis 2005 arbeitete sie als Rechtsschutz- und Bezirkssekretärin, von 2005 bis 2011 war sie Bezirksleiterin IG-Metall Küste und saß in mehreren Aufsichtsräten. Seit März ist die verheiratete Mutter eines Kindes Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt.

nung durchsetzen. Die Prüfverfahren laufen und werden zum Teil noch in diesem Jahr abgeschlossen.

Der grüne Fraktionschef Jens Kerstan behauptet, dass der Bau von mehr als 500 Sozialwohnungen illusorisch sei.

So spricht der Oppositionspolitiker, der mal auf sich selbst schauen sollte. Die Grünen haben sich weder in ihrer Oppositionszeit von 2001 bis 2008 noch zuletzt in der Koalition mit der CDU für den Wohnungsbau für Bedürftige stark gemacht. Das ist auch nicht deren Klientel. Die wohnt eher in der Schanze, kann sich das leisten und trägt zur Gentrifizierung bei. Insofern fühle ich mich nicht auf den Fuß getreten. ■

Klick in die Geschichte

HAMBURGS HISTORISCHE ADRESSBÜCHER SIND JETZT IM INTERNET ABRUFBAR

Von Volker Stahl

Die Hamburger Staats- und Universitätsbibliothek Carl von Ossietzky (Stabi) hat die Adressbücher Hamburgs und angrenzender Gemeinden digitalisiert und ins Internet gestellt – und damit eine Schatztruhe mit einem unerschöpflichen Fundus geöffnet.

Wo befand sich Urgroßvaters Weinhandlung? Wo wohnten der Musiker Gustav Mahler oder Lieschen Müller? Seit wann gibt es in Hamburg eine U-Bahn? Wie lange dauerte in der Pionierzeit der Eisenbahn eine Fahrt von der Elbe an die Förde? Die Antworten finden sich in den Hamburger Adressbüchern. Für Wissenschaftler, Journalisten und Ahnenforscher sind sie eine zuverlässige historische Quelle.

Wer die Bücher bisher in Augenschein nehmen wollte, musste sich im Lesesaal der Stabi oder im Hamburger Staatsarchiv mit schlechten Kopien auf Mikrofilmen plagen. „Die Digitalisierung war überfällig, um die Benutzung zu erleichtern“, erklärt Projektleiter Ulrich Hagenah, „schon vor etwa 20 Jahren mussten wir die Originale wegschließen, weil die Anfrage zu groß war und sich die Bücher durch die häufige Benutzung in einem sehr schlechten Zustand befanden.“

Seit Dezember können sich Inmteressierte bequem vom heimischen Computer aus auf die Spurensuche begeben.

Rund 980 Bände mit 555.000 Seiten der Hamburgensien, die den Zeitraum von 1698 bis 1975 abdecken, wurden in hoher Auflösung digitalisiert. Verzeichnet wurden in manchen Jahren auch Städte aus dem Umland, darunter Kiel (1829/30), Stade (1832), Itzehoe, Elmshorn, Wilster, Lauenburg, Rendsburg sowie die Elbvororte Wedel und Glückstadt. Deshalb sind die Bücher auch für Heimatforscher in Hamburgs Nachbarschaft interessant. Der größte Teil des Materials steht bereits zur Verfügung. Die Jahrgänge ab 1930 werden im Laufe dieses Jahres freigeschaltet.

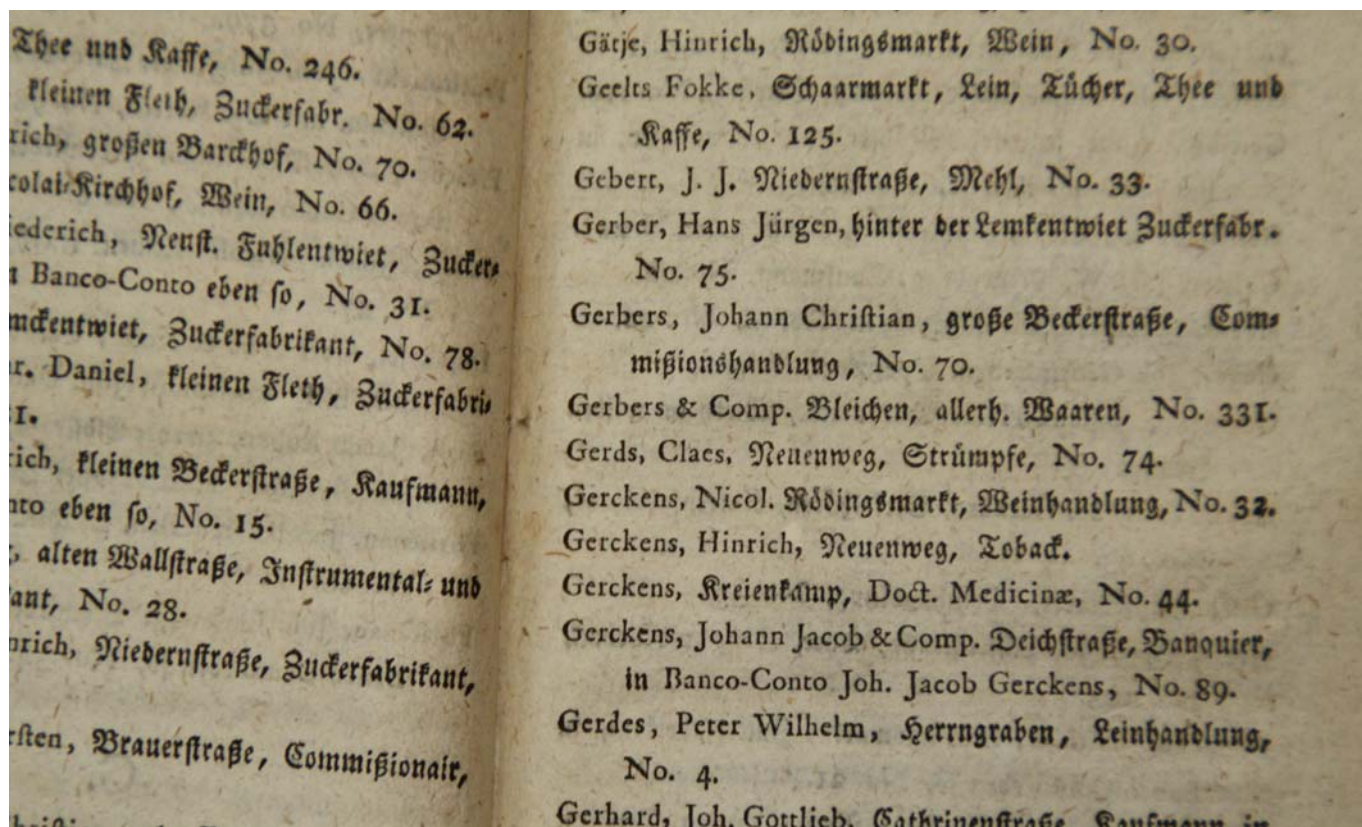
„Die Adressbücher eignen sich nicht nur dafür herauszufinden, wo jemand wohnt. Aus heutiger Sicht sind sie ein wirtschaftlicher und kultureller Entwicklungsspiegel der Region“, erläutert Professorin Gabriele Beger, Direktorin der Hamburger Staats- und Universitätsbibliothek, die Funktion der Bücher, die sich über die Jahre verändert hat.

Die Vorläufer der Adressbücher waren noch reine Namensverzeichnisse. Im „Hamburgum litertum“ aus dem Jahr 1698 werden nur die „wichtigsten“ Personen der Stadt aufgeführt. Dazu zählten hauptsächlich Senatoren, Juristen, Theologen,

Kaufleute und Mediziner. Die allgemeinen Stadtadressbücher verbreiteten sich erst im 18. Jahrhundert und hatten vor allem eine wirtschaftliche Funktion: „Der Hauptanlass für ihre Entstehung war die Schaffung eines vernünftigen Hamburger Kaufmanns-adressbuches“, verdeutlicht Hagenah, „zusätzlich boten die Verzeichnisse Besuchern und Touristen die Möglichkeit, sich schnell in der Stadt zu orientieren.“ Schon sehr früh finden sich Beschreibungen der Theater und Sehenswürdigkeiten. Die Bücher lagen damals an jeder Hotelrezeption aus und übernahmen so eine Vermittlungsfunktion.

Seit den Tagen der Französischen Revolution wurden auch niedere Stände in das Adressbuch aufgenommen. Plötzlich fanden sich angesehene Kaufleute in einer Spalte mit Schlachtern und Bäckern wieder. Die standesbewussten Höker waren darüber nicht amüsiert. Sie beschwerten sich nicht selten bei den Verlegern. Trotz aller Proteste ging die Nivellierung weiter: Seit 1820 wurden auch Arbeiter und Tagelöhner verzeichnet.

Die Adressbücher bieten neben personenbezogenen und wirtschaftlichen Daten auch zahlreiche Informationen zur Sozialgeschichte der Stadt. Ein historisch aufschlussreicher Teil sind die Straßenverzeichnisse. An ihnen lässt sich erforschen,



Opa Jonny war ein Seemann

Spurensuche in den alten Hamburger Adressbüchern

Von Britta Warda

Ich bin 1965 geboren. Vor dreißig Jahren erzählte mir meine 1937 in Hamburg geborene Mutter gerne Geschichten aus ihrer Kindheit. Sie sprach über schreckliche Erlebnisse in den Kriegsjahren und hatte jede Menge Anekdoten über unsere Familie parat. Auf langen Spaziergängen zeigte sie mir die Geburtshäuser ihrer Eltern – väterlicherseits in Bahrenfeld, mütterlicherseits in Blankenese –, die den Krieg unbeschadet überstanden haben. Damals hörte ich aufmerksam zu und sah mir mit großem Interesse die alten Wohnhäuser an. Doch kam es mir nicht in den Sinn, die Fakten schriftlich festzuhalten. Ich war ein Kind. Mir kam nicht in den Sinn, dass die Quellen der mündlichen Überlieferung irgendwann versiegen würden.

Die Zeit hat einen Großteil der Erinnerungen weggewischt. Meine Eltern leben nicht mehr. Auch sonst gibt es niemanden mehr, den ich befragen könnte. Geblieben sind ein paar alte Fotos und ein vergilbtes Notizbuch meines Großvaters.

Nur dank der digitalisierten Hamburger Adressbücher ist es mir gelungen, Vergessenes wieder auszugraben. Durch relativ einfache Recherchen – bequem vom heimischen Computer aus – ist es mir auf Anhieb gelungen, die alten Adressen aufzuspüren. Kein Problem war, dass meine Großmutter mit dem Allerweltsnamen „Schmidt“ geboren wurde.

Da ich den Vornamen meines Urgroßvaters „Carl“ noch wusste, fand ich heraus, dass er in der Norderstraße 23 in Blankenese wohnte, eine Gärtnerei betrieb und 1929 unter dem Telefonanschluss mit der Nummer 1291 zu erreichen war. Die Fakten decken sich mit fast unleserlichen Kritzeleien in dem alten Notizbuch aus dem Nachlass meiner Oma. Die Norderstraße heißt heute Oesterleystraße. Das Haus Nr. 23 steht noch und liegt zufällig nur einen Steinwurf von meiner heutigen Wohnung entfernt.

Auch das Elternhaus meines Großvaters Johann Lenz habe ich gefunden. Es steht ebenfalls unversehrt in der Haydnstraße. Mein Opa ist unter seinem Spitznamen „Jonny“ als Seemann im Verzeichnis verewigt. Ich erinnere mich noch, wie man seine Trinkfestigkeit lobte und auch gern erzählte, er sei Kapitän gewesen. Entweder wurde da ein wenig geflunkert, oder er ist nach 1926 beruflich aufgestiegen. Dieses Rätsel wird sich in den Fortsetzungsbänden der Hamburger Adressbücher lüften lassen, deren Veröffentlichung ich gespannt erwarte. ■



Links: Professorin Gabriele Beger, Direktorin der Hamburger Staats- und Universitätsbibliothek. Linke Seite und oben: alte Hamburger Adressbücher. Fotos: stahlpress

wer damals unter einer bestimmten Adresse auf welchem Stockwerk gewohnt hat und welchen Beruf er ausübte. „Man kann nicht nur nachvollziehen, wie sich die Vorstädte zu Stadtteilen entwickelten, sondern auch das Aussterben von Berufen oder die Entwicklung des Vereinswesens skizzieren“, erklärt Hagenah.

Ende des 19. Jahrhunderts sind ganze Straßenzüge verzeichnet, die Auskunft über das soziale Geflecht in der Stadt geben. So wohnten etwa in den innerstädtischen Gängvierteln überwiegend Arbeiter. „In der Regel wurde nur der Mann als Haushaltsvorstand verzeichnet, Frauen nur, wenn sie alleinstehend oder berühmt waren“, sagt Beger. Der Datenschutz spielte damals keine Rolle, was die Preisgabe „sensibler Daten“ beweist: Neben dem Beruf wurde auch, falls vorhanden, die Kontoverbindung erfasst. Im 20. Jahrhundert schließlich entdeckte die Werbewirtschaft die Adressbücher für sich. Die Branchenteile zieren kunstvoll illustrierte Reklamen.

Die Bücher sind eine wahre Fundgrube für die historische Forschung. In den Bänden der Nazizeit, die im Laufe dieses Jahres zugänglich gemacht werden, können Interessierte die Bevölkerungsveränderungen nach 1933 studieren und rekonstruieren, welche Hausbesitzer von den Nationalsozialisten verdrängt wurden. Nicht zuletzt lässt sich die Entwicklung der Technik anhand der Adressbücher nachvollziehen: Neben der Verbreitung des Telefons wurde die Entwicklung der innerstädtischen Infrastruktur und des Bahnwesens ausführlich dokumentiert – darunter die Verkehrsverbindungen Kiel-Altona und Hamburg-Lübeck. „Hobbyhistoriker können die Entwicklung von Postreitern zur Eisenbahn recherchieren oder welche Schiffe die Elbe rauf und runter gefahren sind“, sagt Hagenah.

Wie viel das Ganze gekostet hat, will Direktorin Gabriele Beger nicht verraten, nur dass die „hohen Kosten“ zum größten Teil mit Hilfe von Sponsorengeldern gestemmt wurden: Die Gesellschaft für Erbenermittlung (GEN) bezieht hauptsächlich aus Adressverzeichnissen ihre Informationen und hat daher ein großes Interesse an einem bequemen Zugang. Nachdem die GEN bereits bei der Erschließung der Berliner Adressbücher geholfen hatte, konnte Beger die Firma auch für das Hamburger Projekt gewinnen. Die Finanzierung der Verfilmung, die einer Digitalisierung vorausgeht, übernahm FamilySearch – eine Organisation der Mormonen in Utah. Die Religionsgemeinschaft hat aus spirituellen Gründen ein Interesse daran, möglichst alle Daten ihrer Vorfahren zu sammeln.

Trotz des hohen finanziellen Aufwands will Beger auch in Zeiten knapper Kassen das digitale Angebot nicht unter Gebühren stellen. Sie hält die Demokratisierung von Wissen für eine zentrale Aufgabe der Bibliotheken: „Wer Wissen mit Steuergeldern verwaltet und erschließt, der sollte die Informationen jedem frei zur Verfügung stellen.“

DIGITALE ADRESSBÜCHER

Bisher veröffentlicht sind die Jahrgänge 1698-1926 und 1950-1955. Erfasstes Territorium: Hamburg und seine früheren Vorstädte Altona, Bergedorf und Vierlande, Harburg-Wilhelmsburg, Wandsbek, Rahlstedt, Blankenese, Cuxhaven und Geesthacht. Jahrgangweise wurden Stade und Bremen sowie Städte zwischen Lauenburg und Kiel verzeichnet. Internet: www.sub.uni-hamburg.de

DAS PORTRAIT

Klaus Müller-Ibold, Stadterneuerer

Von Volker Stahl

Ein Nachmittag mit Klaus Müller-Ibold vergeht wie im Flug. Ob Architektur, Stadtentwicklung, Politik oder ferne Länder – der Gesprächsfaden reißt nie ab. Der heute 82-Jährige ist eine polyglotte Persönlichkeit mit einer bunten Vita. Als Oberbaudirektor prägte er von 1972 bis 1980 das Gesicht Hamburgs an entscheidender Stelle mit. Anschließend verschlug es ihn wieder dorthin, wo er herkam: in die Ferne.

„Nach dem Zweiten Weltkrieg fuhr ich von Paris mit dem Zug durch das Ruhrgebiet, stundenlang durch die sternklare Nacht. Ich sah die katastrophalen Zerstörungen, ganze Stadtteile, ja Städte mussten neu gebaut werden: Da machte es bei mir klick“, erinnert sich der 1929 in Shanghai geborene Sohn eines Chemikers an seine Reise durch die Trümmerlandschaft.

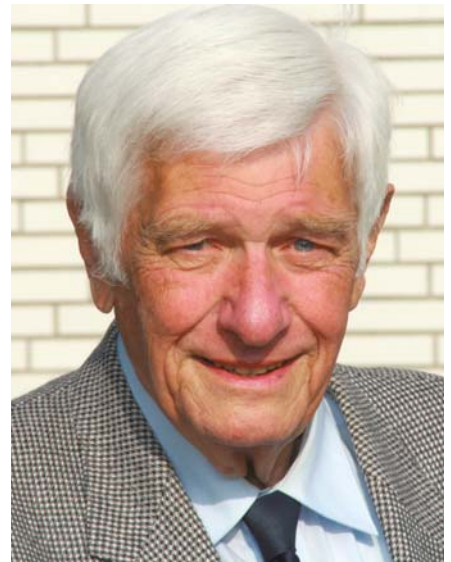
Müller-Ibolds Berufswunsch war gefunden: Der junge Mann, der in der chinesischen Hafenstadt bilingual – deutsch und englisch – aufwuchs, wollte den Aufbau des neuen Deutschlands mitgestalten. Er studierte Bauingenieurwesen an der St. John's University (Shanghai) und Architektur und Städtebau in Hannover.

Erste berufliche Erfahrungen sammelte Müller-Ibold bei einem Architekten und beim berühmten Städtebauer Prof. Rudolf Hillebrecht in Hannover. Dort machte er schnell Karriere. Früh erkannte er die Veränderung der Großstädte, deren Merkmale Überalterung und Flächenausdünnung in den Kernen waren. Diese Entwicklung skizzierte er in einer auch international vielbeachteten Doktorarbeit über den „Strukturwandel großer Stadtregionen“. Müller-Ibold erzielte der Ruf zahlreicher Universitäten. An der Uni Dortmund installierte er die interdisziplinäre Fakultät Raumplanung: „Damit war ich Erfinder, Initiator und Begründer eines neuartigen akademischen Berufs.“

Die Großstädte veränderten ihr Gesicht. Müller-Ibold verteidigt den Bau von Großsiedlungen wie Steilshoop oder Mümmelmannsberg und der City Nord in Hamburg. „Leider war diese Bezeichnung ein PR-Fehlgriff“, rechtfertigt er den Bau der Bürostadt in der Ägide seines Amtsvorgängers. Unstrittig sei gewesen, dass Hamburg in den 1960er-Jahren Bürobaute fern der aus allen Nähten platzenden City benötigte. Kritisiert wird aber bis heute – auch vom Mieterverein – die Monofunktionalität der Bauten. Müller-Ibold argumentiert dagegen: „Wenn wir Büros mit Wohnungen vermischt hätten, wäre die Zumutung für die Bewohner zu groß gewesen: Sie hätten immer auf die Büros starren müssen.“ Und bei der Betrachtung der Großsiedlungen aus heutiger Sicht werde leider vergessen, „dass sie voll verkehrsberuhigt, angemessen begrünt und mit Kinderspielplätzen ausgestattet sind“. Und besonders wichtig: „Sie sind bezahlbar für die Masse der gering verdienenden Bevölkerung.“

Um die aktuelle Wohnungsnot zu bekämpfen, rät der Stadtplaner „im öffentlichen Interesse wieder in erheblichem Maß Wohnungsbau zu betreiben“. 6.000 neue Wohnungen jährlich, darunter genügend geförderte, seien das „Minimum“, langfristig müsse eventuell das Stadtgebiet vergrößert werden. Das sei ökologischer als das Pendeln, denn „Autos erzeugen einen extrem hohen CO₂-Ausstoß“. In den 1970er-Jahren hatte Hamburg 125.000 Pendler, heute sind es 272.000. Auch deshalb habe der Ausbau der städtischen Infrastruktur ihm am Herzen gelegen. In Müller-Ibolds Hamburger Amtszeit wurden 40 Kilometer Schnellbahnstrecken gebaut.

Der Parteilose war immer ein unabhängiger Kopf. In Kiel, wo er von 1963 bis 1969 als Stadtbaurat wirkte, hat das keinen gestört. In Hamburg wurde sein Dienstverhältnis als Oberbaudirektor 1980 nicht verlängert, weil die regierende SPD unbedingt einen Kandidaten mit Parteibuch ins Amt



Klaus Müller-Ibold, Oberbaudirektor von 1972-1980. Foto: stahlpress

hieven wollte. Müller-Ibold war damals 51 und hätte sich als Frührentner ein schönes Leben machen können: „Doch dafür war ich zu jung, ich fühlte mich fit.“ Als er 1985 für seine Tochter im Wochenblatt DIE ZEIT einen Job suchte, stieß er auf eine Anzeige der King Fahd University. Er bewarb sich und ging als Professor für „Environmental Design“ nach Saudi-Arabien.

Sechs Jahre lebte er in der Wüste und lernte dort, dem islamischen Alkoholverbot zu trotzen und Wein aus Traubensaft und Zucker zu keltern: „Man ließ das Gemisch etwas übergären, es schmeckte nicht schlecht.“ Die Frauen hätten weit mehr Einschränkungen in Kauf nehmen müssen als den Verzicht auf Alkohol, erzählt Müller-Ibold. „Sie durften damals nicht Auto fahren. In öffentlichen Verkehrsmitteln gab es Abteile für beide Geschlechter. Wenn meine Frau und ich mit dem Bus fuhren, mussten wir uns über Klopfzeichen verständigen, an welcher Station wir aussteigen wollten.“ Heute lebt das Ehepaar in einer gelb geklinkerten Backsteinsiedlung im grünen Herzen Poppenbüttels. Beim Busfahren sitzt es wieder nebeneinander. ■

Linke fordert konsequenten Wohnraumschutz

(vs) Eigentlich ist das Hamburger Wohnraumschutzgesetz ein geeignetes Instrument, um gegen spekulationsbedingten Leerstand vorzugehen. Doch in den vergangenen Jahren sei es zu einer „Säge ohne Zähne“ verkommen, kritisiert Dr. Joachim Bischoff, wohnungspolitischer Sprecher der Bürgerschaftsfraktion von Die Linke.

Der Antrag der SPD, dieses Gesetz

nun endlich wirkungsvoller einzusetzen und als zentrale Maßnahme die Wohnraumschutzdienststellen der Bezirke personell deutlich aufzustocken, habe die volle Unterstützung, so Bischoff, „immer vorausgesetzt, dass geklotzt und nicht nur gekleckert wird“. Doch nicht nur im Bereich Leerstand und Zweckentfremdung habe sich Hamburg jahre-

lang zu zögerlich gezeigt, kritisiert die Oppositionspartei. „Ohne Eingreifen von städtischer Seite konnte die Immobiliengesellschaft Gagfah jahrelang ihre Häuser verfallen lassen“, kritisiert Bischoff: „Während andere Städte die Immobiliengesellschaft verklagten, rührt sich in der Hamburger Politik nichts. Da wird ein Wohnraumschutzgesetz zur Farce.“ ■

Vorsicht, Abzocker!

SCHLÜSSEL WEG, SCHLOSS KAPUTT? MIT NOTDIENST FESTPREIS VEREINBAREN!

Von Marielle Eifler

Es wurde spät an diesem Abend und Lynn S. aus Wandsbek freute sich aufs Zuhause. Doch leider sollte aus dem ruhigen Ende des Tages nichts werden: Obwohl sie den Schlüssel in das Schloss der Wohnungseingangstür steckte, ließ sich die Tür nicht öffnen. Der Schlüssel ließ sich zwar drehen, bewegte aber nicht den Türriegel. Mehrfach rief Lynn S. daraufhin den mittels Aushang im Hausflur angegebenen Notfallkontakt an. Ohne Erfolg. Daraufhin sah sich Lynn S. gezwungen, einen Schlüsseldienst zu beauftragen. Dieser stellte ihr noch vor Ort einen Betrag von 605,65 Euro in Rechnung, der sofort gezahlt werden musste. Die Kosten machte Frau S. gegenüber dem Vermieter geltend, welcher verständlicherweise nicht sehr erfreut war.

Immer wieder stellt der Mieterverein zu Hamburg in seiner Beratungspraxis fest, dass in Fällen der Nottüröffnung kräftig abbasiert wird. Preise von 500 Euro aufwärts sind keine Seltenheit, was nach der Rechtsprechung allerdings bereits in den Bereich der Sittenwidrigkeit fallen kann. Häufig entsteht dann mit dem Vermieter Streit, wer für den Schaden in dieser Höhe aufkommen muss. Ein bisher ruhiges Vertragsverhältnis wird unnötig belastet. Um einer solchen Situation vorzubeugen, hier einige Tipps, um böse Überraschungen zu vermeiden:

„Das nachbarschaftliche Gefüge pflegen und im Vorfeld einen Ersatzschlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegen“, rät Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grund-

eigentümer-Verbandes Hamburg. Außer dem sollte schon bei den ersten Anzeichen eines auftretenden Defektes oder anderer Funktionsstörungen der Vermieter informiert werden. „Bereits wenn es klemmt und nicht erst wenn der Notdienst da war, den Vermieter um Abhilfe bitten“, so Stüven.

In jeden Haushalt gehören zudem die vom Vermieter angegebenen Notfallnummern. Sei es die Nummer des Vermieters selbst oder eines von diesem benannten Hausmeisters. „Bereits im Vorfeld einen Schlüsseldienst auswählen und sich nach den Preisen erkundigen“, empfiehlt Dr. Dietmar Buchholz von der Handwerkskammer Hamburg. Wichtig sei es zudem, darauf zu achten, einen Handwerksbetrieb vor Ort auszusuchen und bei der Kammer nachzufragen, ob es sich um eine in die Handwerksrolle eingetragene Firma handelt. „Im Streitfall können wir dann um Vermittlung gebeten werden“, sagt Buchholz, weist aber darauf hin, dass die Preise je nach Dienstleistung sehr unterschiedlich ausfallen können.

Was tun, wenn man sich versehentlich ausgeschlossen hat? Vor allem ist in einer solchen Situation der gesunde Menschenverstand gefragt. Ist kein Ersatzschlüssel verfügbar, sollte versucht werden, den Vermieter unter Zeugen telefonisch von der Situation in Kenntnis zu setzen. Ist die Beauftragung eines Schlüsseldienstes unumgänglich, sollte ein

Festpreis vereinbart werden. Ratsam ist es, das ausgebauten Schloss nicht zu entsorgen, sondern zu Beweiszwecken dem Vermieter zur Verfügung zu stellen. Die Feuerwehr kann bei Gefahr für Leib oder Leben gerufen werden, zum Beispiel wenn ein Säugling in der Wohnung eingesperrt ist.

Mit einer guten Vorsorge verliert ein in der Wohnung vergessener Schlüssel seinen Schrecken – dann kann der Schlüsseldienst zu Hause bleiben. ■



Foto: iStock

Demonstration gegen die Gagfah



(vs) „Gagfah gibt Wohnen einen neuen Wert“, steht auf einem Plakat an der Fassade der Hamburger Geschäftsstelle des Unternehmens. Über diese Aussage können die Mieter der ehemaligen Eisenbahnerwohnungen in Hamburg-Wilhelmsburg nur lachen. Weil die Gagfah dringend erforderliche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in ihren heruntergekommenen Wohnungen

im Bahnhofsviertel nicht durchführt und schlechten Service bietet, demonstrierten rund 200 Mieterinnen und Mieter am 24. März vor der Geschäftsstelle in der Schlossstraße 14 im Stadtteil Wandsbek.

Auf mitgeführten Transparenten und Schildern machten sich die Mieter Luft mit Parolen wie „Gagfah, uns reicht's“ oder „Schluss mit Kassieren“. Hintergrund: Das 2004 für 3,5 Milliarden Euro vom US-Hedgefonds Fortress AG übernommene Unternehmen verzichtet auf dringend nötige Instandsetzungen, weil es seinen Aktionären eine zweistellige Rendite garantieren will. Mit 160.000 Wohnungen, davon 10.000 in der Hansestadt, ist die Gagfah Group zurzeit Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen. Zu der Demonstration hatte der interkulturelle Verein Verikom aufgerufen. Der Mieterverein zu Hamburg unterstützte die

Veranstaltung. „Die Demo ist ein willkommenes Ventil, um den lange aufgestauten Unmut zu artikulieren“, sagte Wilfried Lehmppfuhl, Vorstandsbeauftragter für Mieterinitiativen. Der Mieterverein fordert „die zügige Durchführung der notwendigen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden“ sowie eine bessere Erreichbarkeit der Verwaltung und der Hauswarte der Gagfah. ■



Hamburg im Wandel

(bw) Im Windschatten des seit mittlerweile 38 Jahren erscheinenden Stadtmagazins Szene Hamburg geht eine neue Reihe an den Start: *Szene Hamburg Geschichte*.



Konzipiert als Themenheft, beschäftigt sich die erste Ausgabe „Hamburg im Wandel“ mit der Stadtentwicklung von 1842 bis heute. Alle Artikel wurden von dem Historiker und Journalisten Holmer Stahncke verfasst.

Von der mittelalterlich geprägten Hansestadt zur modernen Metropole – in appetitlichen Häppchen von selten mehr als zwei bis drei Seiten Text pro Kapitel, ergänzt durch zahlreiche historische Abbildungen, bekommt der Leser einen ersten Einblick in die Entwicklung der Stadt. Angefangen beim großen Brand im Jahr 1842 – im Nachhinein betrachtet der Ausgangspunkt für eine moderne Stadtentwicklung – bis zur aktuellen Umgestaltung des einstigen Problemviertels Wilhelmsburg für die Internationale Bauausstellung 2013.

Der Autor hat ein Kaleidoskop an Themen ausgebreitet. Er berichtet unter anderem von der Zerstörung der Stadt durch den Zweiten Weltkrieg und dem anschließenden Wiederaufbau, von der Entwicklung der Gas- und Elektrizitätsnetze sowie vom Ausbau des Abwassersystems. Darüber hinaus werden die Besonderheiten der Hamburg-typischen Architektur, etwa der Garten- und Großsiedlungen und nicht zuletzt der HafenCity dargelegt.

Die kurzen Texte sind als Einstieg gut geeignet. Wer sich näher mit der Materie befassen möchte, bekommt eine Liste mit populärer, weiterführender Literatur mitgeliefert. Die Chronik am Ende des Heftes verschafft dem Leser einen guten Überblick. Als kleines Manko bleibt zu erwähnen, dass der Schlussredaktion leider einige Flüchtigkeitsfehler durchgerutscht sind. ■

Szene Hamburg Geschichte, Hamburger Stadtilustrierten Verlagsgesellschaft mbH, 98 Seiten, 6,50 Euro

Volksbegehren „Unser Hamburg – unser Netz“

(vs) Ein parteienunabhängiges Bündnis aus Umweltverbänden, Bürger- und Verbraucherinitiativen sowie Kirchen will Vattenfall und E.on durch ein Volksbegehren die Kontrolle über unsere Strom-, Gas- und Fernwärmenetze entziehen. Hamburg soll den Kohle- und Atomkonzernen die Konzessionen entziehen und die Umstellung auf erneuerbare Energien vorantreiben. Bis zum 22. Juni müssen die Initiatoren 75.000 Unterschriften sammeln, damit es zum verbindlichen Volksentscheid kommt. Zu den Initiatoren gehören Attac Hamburg, BUND Hamburg, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West, Moorburgtrasse stoppen!, Robin Wood und die Verbrauchzentrale Hamburg.

Interview mit Manfred Braasch, Landesgeschäftsführer des BUND in Hamburg

Mehr Klimaschutz, mehr Transparenz

Warum fordert die Initiative den Rückkauf der Hamburger Energienetze durch die Stadt?

Wir trauen den Energiekonzernen Vattenfall und E.on die notwendige Energiewende nicht zu. Die Versorgungsnetze für Strom, Gas und Fernwärme wären ein wichtiges Gestaltungsinstrument, um mehr Klimaschutz und mehr Transparenz für Verbraucher zu erreichen. Die Energieversorgung gehört für viele Menschen zur Daseinsvorsorge und sollte nicht den Profitinteressen von Aktiengesellschaften untergeordnet werden.

Auch der neue SPD-Senat will das Netz zurück in die öffentliche Hand bringen – wozu dann überhaupt das Volksbegehren?



Foto: stahlpres

Der SPD-geführte Senat will lediglich eine 25,1-prozentige Beteiligung an einer neuen Netzgesellschaft, in der dann Vattenfall und E.on jeweils das Sagen haben. Mit einem solchen Anteil kann man keinen ernsthaften Einfluss auf die Unternehmenspolitik nehmen, dafür gibt es unzählige Beispiele. Unterm Strich droht hier eine billige Kapitalbeschaffung aus öffentlichen Mitteln für die beiden Energiekonzerne. Der Weg der Hamburger SPD ist ein Irrweg und steht übrigens auch im krassen Widerspruch zu den Äußerungen der Bundes-SPD.

Aus welchem Grund hat der schwarz-grüne Vorgänger-Senat ein Gutachten zur Rekommunalisierung der Netze zurückgehalten?

Auf Initiative des BUND Hamburg liegen nun endlich die beiden Gutachten zum Thema vor, die noch während der schwarz-grünen Regierungsphase beauftragt wurden. Offensichtlich haben die Grünen im Strudel des Abgangs von Bürgermeister von Beust und den Neuwahlen nicht mehr die Traute gehabt, die Gutachten zu veröffentlichen. Wichtig sind aber die Aussagen der Experten: Die Rekommunalisierung, und zwar eine vollständige, macht für Hamburg Sinn: mehr Klimaschutz, hin zur Energiewende und auch die Rendite für die Stadt aus dem Betrieb des Netzes kann sich sehen lassen.

Fragen: Volker Stahl



**UNSER HAMBURG
UNSER NETZ**

für die Hamburger Energiewende.

**Volksbegehren
noch bis 22. Juni**

Ihre Unterschrift zählt!

www.unser-netz-hamburg.de

Trickbetrüger im Internet

VORSICHT BEI DER WOHNUNGSSUCHE MIT MAUSKLIICK UND CURSOR

Von Shunka Gilberg

Die Wohnungssuche im Internet kann frustrierend sein. Die meisten Wohnungen sind zu teuer, begehrte Lagen knapp. Deshalb sollte man auf besonders lukrativ erscheinende Angebote mit äußerster Vorsicht reagieren. Oft steckt ein Betrugsversuch dahinter, wie folgende Geschichte zeigt:

Oh ja! Moment ... Da ist meine Traumwohnung – direkt im Herzen Eimsbüttels. Der Cursor stoppt über einer Anzeige beim Internetportal Immonet. Drei Zimmer für sagenhafte 340 Euro Miete. Eifrig, um beste Form bemüht, schreibe ich sofort eine aussagekräftige und seriös klingende E-Mail an den Vermieter meines erhofften neuen Zuhauses. Zwei Tage später kommt die Antwort auf Englisch. Ein Mr. Greenwood, Grafikdesigner aus England, verheiratet und bald Großvater werdend, könne sich vorstellen, mir die Wohnung zu vermieten. Das wird immer besser, denke ich und bitte um einen Besichtigungstermin. Ja, das sei kein Problem, er und seine Frau hätten sich auch schon für mich entschieden. Er werde die Wohnungsschlüssel senden. Zur Sicherheit, man kenne sich ja schließlich nicht, solle ich eine Kautions von 600 Euro via MoneyBookers überweisen. Der Vermieter schickte mir eine Kopie seines Personalausweises, um mich von seiner Seriosität zu überzeugen. Das Geld käme zurück, wenn die Wohnung nicht gefiele.

Ich habe nicht überwiesen. Viele andere schon. Der Mieterverein kann von einer betrogenen Wohnungssuchenden berichten, die nach Geldrückforderung die E-Mail

– auf deutsch – bekam: „Pech gehabt!“ Mit dieser Rip Deals genannten Masche nutzen betrügerische Mietscammer den lokalen Wohnungsmangel gewissenlos aus. In begehrten Wohnstandorten wie Hamburg, München oder Köln werfen sie ihre Netze aus. Der Köder ist zu schön, um wahr zu sein: Ein behagliches und erschwingliches Zuhause ohne Maklercourtage! Wer folgende Tipps des Mietervereins zu Hamburg beachtet, wird nicht Opfer von Kriminellen im Internet:

So merken Sie, dass es sich um einen Betrüger handelt:

- Mietobjekte werden vorzugsweise in begehrten Wohnlagen (Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude etc.) angeboten.
- Gelockt wird mit einem unschlagbar günstigen Quadratmeterpreis, der weit unter dem Mietenspiegel liegt.
- Gehobene Ausstattung wie Klimaanlage, hochwertige Möbel, Müllschlucker etc. sind vorhanden und stehen angeblich komplett zur Verfügung.
- Der Eigentümer ist sehr kulant in Bezug auf Mietdauer, Haustiere und Nutzungsart der Wohnung.
- Der Anbieter korrespondiert auf Englisch und gibt vor, aus dem Ausland zu kommen. Er versichert meist schon in der ersten E-Mail, dass Sie die Wohnung mieten können und geht auf Ihre Fragen nicht ein. Sie werden möglicherweise nach persönlichen Daten gefragt.
- Eine Sicherheit wird verlangt, die zu einem fiktiven Treuhandservice wie TNT Express oder MoneyBookers überwiesen werden soll. Tatsächlich wird das Geld zu Western Union transferiert und kann

somit anonym überall auf der Welt abgehoben werden.

- Besonders wichtig: Niemand darf Geld vor Mietvertragsabschluss verlangen. So bestimmt es das Wohnungsvermittlungsgesetz.

Was Sie tun müssen, wenn Sie schon mit dem vermeintlichen Vermieter Kontakt aufgenommen haben:

- Gehen Sie auf die Korrespondenz nicht weiter ein und markieren Sie diese als Spam.
- Teilen Sie dem Betrüger keine persönlichen Daten – Wohnort, Bankverbindung, Personalausweisnummer – mit.
- Melden Sie die Wohnungsanzeige bei der entsprechenden Internetplattform, damit diese Anzeige gelöscht wird.
- Wenden Sie sich an den Mieterverein zu Hamburg, der die Vorgänge an Verbraucherzentrale und Staatsanwaltschaft weiterreicht – insbesondere dann, wenn Sie mit einer Geldüberweisung reingefallen sind. Hoffnung, Geld zurück zu bekommen, besteht allerdings kaum. Das Internet begünstigt anonyme Betrügereien, und der oben genannte Personalausweis ist natürlich gefälscht! ■



Foto: iStock

Wasser und Abwasser

(dmb) Ein sogenannter Modellhaushalt (Wasserverbrauch 80 Kubikmeter, versiegelte Fläche 80 Quadratmeter) zahlte 2010 im Bundesdurchschnitt 440,99 Euro für Wasser und Abwasser. Trinkwasser kostet im Schnitt 1,65 Euro, Abwasser 2,36 Euro pro Kubikmeter. Dazu kommt dann häufig noch ein Entgelt für Niederschlagswasser, das je Quadratmeter versiegelter Fläche 0,49 Euro ausmacht.

Die Kosten variieren je nach Bundesland teilweise erheblich. So fallen für einen Modellhaushalt in Berlin Trinkwasser- und Abwasserkosten von mehr als 550 Euro pro Jahr an, während Haushalte im günstigsten Bundesland Bayern im Durchschnitt nur 324,26 Euro zahlen müssen. ■

Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mo., 4. Juli 2011	30. September 2011	Sa., 1. Oktober 2011
Mi., 3. August 2011	31. Oktober 2011	Di., 1. November 2011
Sa., 3. September 2011	30. November 2011	Do., 1. Dezember 2011
Mi., 5. Oktober 2011	31. Dezember 2011	Mo., 2. Januar 2012

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

BUCHTIPP

Mit Wassereimern gegen das Flammenmeer

(bw) Der Bildband von Manfred Gihl dokumentiert in historischen Aufnahmen die Entwicklung der Hamburger Berufsfeuerwehr von ihrer Gründung 1872 bis in die 1980er-Jahre.



Manfred Gihl: Die Hamburger Feuerwehr, Erfurt 2010, Sutton Verlag, 127 Seiten, 19,90 Euro;
Manfred Gihl: Einsatzfahrzeuge der Hamburger Feuerwehr: 1960 bis heute, Erfurt 2011, Sutton Verlag, 127 Seiten, 19,90 Euro.

Als 1842 in der Hamburger Innenstadt ein Feuer ausbrach, waren die freiwilligen Helfer der „Löschanstalten“, die damals für die Brandbekämpfung in der Hansestadt zuständig waren, absolut hilflos. Mit Wassereimern, Handdruckspritzen und Einreißhaken hatte die Mannschaft – wegen der weißen Schutzkleider im Volksmund „Wittkittel“ genannt – den Flammen wenig entgegen zu setzen. Die Feuersbrunst wütete tagelang fast ungehindert und vernichtete ein Drittel der Kernstadt. Das traumatische Ereignis war der Anlass, über die Verbesserung des Löschwesens und die Einführung einer Berufsfeuerwehr nachzudenken. Doch bis die Laientruppe, die überwiegend aus Handwerkern bestand und hauptsächlich von der 1676 gegründeten Feuerversicherung „General Feu Cassa“ – der heutigen Hamburger Feuerversicherung – finanziert wurde, durch professionelle Brandbekämpfer abgelöst wurde, sollten noch dreißig Jahre vergehen.

Erst 1872 nahm die Berufsfeuerwehr ihren Dienst auf. Hamburg hatte damals 380.000 Einwohner und erhielt als 17. Stadt im Deutschen Reich eine professionelle Brandschutztruppe. Zum ersten Leiter der Organisation ernannte der Senat den Leipziger Branddirektor Friedrich Wil-

helm Kipping, der zwanzig Jahre später auf tragische Weise bei einem Speicherbrand ums Leben kam. Innerhalb seiner Amtszeit gelang es ihm, eine schlagkräftige Truppe von 330 professionellen Männern auf die Beine zu stellen und acht Feuerwachen zu etablieren.

Die knapp 200 Aufnahmen, die aus dem Archiv der Hamburger Feuerwehr stammen, spiegeln in eindrucksvoller Weise die Fortentwicklung der Technik wider – vom primitiven Wasserfass, das von zotteligen Rössern gezogen wurde, bis zum modernen Tanklöschfahrzeug. Pferde waren bis in die 1920er-Jahre ein unverzichtbarer Teil der Feuerwehr, denn die Motorisierung der Löschzüge konnte erst 1925 abgeschlossen werden.

Zusätzlich zu den technischen Details kann der Betrachter dramatische Einsatzszenen bestaunen. Etwa vom Brand des Michels im Jahr 1906, nach Luftangriffen im Zweiten Weltkrieg und von der Flutkatastrophe 1962. Anlass zum Schmunzeln bietet auf vielen Bildern das Erscheinungsbild der Feuerwehrmänner: Deren auffällige Bärte

wurden im 19. Jahrhundert nicht zur Zierde getragen, sondern dienten im angefeuchteten Zustand als primitiver Atemschutz.

Der Autor Manfred Gihl ist Gründer und Vorsitzender des Vereins Hamburger Feuerwehr Historiker e.V. und war 32 Jahre lang leitender Brandbekämpfer. Daher kennt er sich mit der Materie bestens aus. Mit seinem informativen Vorwort und den kenntnisreichen Bildunterschriften fesselt er auch Leser, die sich nicht in erster Linie für die Arbeit der Feuerwehr begeistern, sondern sich allgemein für die Geschichte der Stadt interessieren. So erfährt der Leser beispielsweise, dass die Hauptfeuerwache am Berliner Tor, wo noch heute die Branddirektion ihren Sitz hat, vom berühmten Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher entworfen und 1922 eingeweiht wurde.

Für Technikfreaks und solche, die von Löschzügen nicht genug bekommen können, hat Gihl gleich ein zweites Bilderbuch produziert, das sich ausschließlich mit technischen Details der Einsatzfahrzeuge beschäftigt. ■

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

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

Gut, daß es die LAB gibt!

336.410

2009 lebten in Hamburg 336.410 Menschen, die älter als 65 Jahre sind – mit hin 19 Prozent der Bevölkerung. Zum Vergleich: 1980 lag der Anteil bei 19,2 Prozent, 1990 bei 17,6 Prozent und 2000 bei 16,9 Prozent. Wegen eines leichten Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung junger Arbeitskräfte widersetzt sich die Hansestadt tendenziell dem Trend zur Überalterung, die vor allem in einigen ländlichen Regionen dramatische Ausmaße annimmt. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Strom wird immer teurer. Da stellt sich mancher Bürger die Frage nach Einsparmöglichkeiten. Aber Vorsicht: Wenn Sie wie hier die Nachbarleitungen abzapfen, stehen Sie mit einem Bein im Gefängnis! Es gibt andere Möglichkeiten. Über allgemeine Einspartipps im Haushalt kann man sich im Internet unter www.steckdose.de informieren. Auch sollte man sich nicht scheuen, zu den jeweils günstigsten Stromanbietern zu wechseln, die weitere Stromlieferung ist in jedem Fall gewährleistet. Das ist zum Beispiel unter check24.de, verivox.de oder toptarif.de im Internet einfach zu erledigen, wobei einige Grundregeln zu beachten sind, zum Beispiel Anbieter mit Vorkasse zu meiden. Interessant: Seit dem 1. Januar 2010 müssen grundsätzlich „intelligente“ Zähler (Smart Meter) in Gebäuden eingebaut werden, die neu an das Netz angeschlossen oder einer größeren Renovierung unterzogen werden. Allerdings werden damit sensible Daten über das Verbrauchsverhalten und die Geräteausrüstung von Haushalten gesammelt. Mit diesen Daten darf natürlich kein Missbrauch betrieben werden.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Nahostbewohner	lateinisch: ohne	österr. Fluss zur Donau	weibl. Hirschtier	veni, vidi, ...
	3			Verkaufsausstellung
Herrschaftslosigkeit	ohne Kraftfahrzeuge	eh. Abk.: Kubikzentimeter	7	
1		5		
	2	ein-stellige Zahl	8	schul-freier Zeit-raum
ein Zahlwort	Gesichtsausdruck	kurz für: auf das	6	
islam. Gotteshaus		Kassenzettel	European Space Agency (Abk.)	Hautfalte am Auge
engl.: ob				
zustehender Nachlass				
griechische Vorsilbe: neu		italienisch: sechs		
Buchhülle, Umschlag				4

s0811.5.79

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

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtsweges) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2011 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2011 lautet:
MOLKEREI

Die Gewinner sind:

Gert Schwiegershausen, Christa Hentzschel, Edith Bertram, Günter Wojtkowiak, Helmut Vespermann, Rainer Jürgens, Erika Markmann, Patricia Meloni, Ingrid Plica, Carsten Müräu
(alle wohnhaft in Hamburg).

IMPRESSUM

Herausgeber: Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Tel. (040) 8 79 79-0, Fax (040) 8 79 79-110
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

Anzeigenentwurf: 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**