

MieterJournal

AUSGABE 4/2011

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

Hamburger

Mietenspiegel 2011

Höchster Anstieg seit zehn Jahren

5,8%

An aerial photograph of Hamburg, Germany, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. The image is used as a background for the lower half of the cover.

Städtebauliches Kleinod: **Hohnerkamp**
Interview: **Recht auf Stadt**
Buchtipps: **Hamburgs Bäume**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!



IHR MÖBELTRANSPORT-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Helmut
Bewernick
Geschäftsführer



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

Nahverkehr: Hamburg - Schleswig Holstein
Fern und Übersee

Beiladungen
Möbellagerung
Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen
Tischler-, Klempner-, Elektriker- und Malerarbeiten
Kostenlose Besichtigung und Beratung
Qualitätsumzüge alles aus einer Hand

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928

Kostenloses Telefon:
▶ **0800-90 00 787**
Telefax: (041 23) 68 55 48
E-Mail: info@wavo-trans.de
Web: www.wavo-trans.de

* Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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



- ✓ Seniorenumzüge 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 66
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,

oft fragt man uns, weshalb der Mieterverein im „Arbeitskreis Mietenspiegel“ der Baubehörde mitwirke, sei dies doch ein Instrument zur Mieterhöhung? Dieses klärt Marielle Eifler in unserem Interview auf Seite 8. Die weitere Frage, weshalb unser Verein nicht an Demonstrationen gegen den Mietenspiegel teilnehme, will ich beantworten:

Einen Teil der Demo-Forderungen, die angesichts der Wohnungsknappheit in unserer Stadt wichtig sind, können wir akzeptieren. Keinesfalls können wir uns aber für die Abschaffung des Mietenspiegels einsetzen. Auch einer Forderung nach Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes können wir nicht folgen. Deren unangenehme Folgen haben wir in der DDR gesehen. Dort verfielen Wohnungsbestände, Bürger mussten oft länger auf eine Wohnung als auf einen Trabbi warten.

Auch halten wir uns unter dem Eindruck fern, dass sich die Veranstalter nicht ausdrücklich von Gewalt distanzieren. So wurden im Dunstkreis des öffentlichen Aufbegehrens Anschläge auf Wohnungen und Eigentum der Bausenatorin und anderer verübt. Das sind nicht zu rechtfertigende Entgleisungen, zumal der neue Senat unter Leitung des Bürgermeisters und seiner Senatorin Jutta Blankau nach Jahren des Stillstandes bemüht ist, der Misere auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Erste Erfolge zeigen sich. Und erstmals werden auch die Mieter durch Beteiligung unseres Mietervereins einbezogen. Wenn schon demonstriert wird, dann bitte gegen die Richtigen. Wohnungsknappheit und die hohen Mieten des Mietenspiegels hat nämlich nicht

der derzeitige Senat verursacht. Die Mietsprünge entstehen durch Bundesgesetze und Rechtsprechung, gegen die es anzugehen gilt:

Wesentliche Steigbügelhilfe leisteten die hohen Richter des Bundesgerichtshofes (BGH) dadurch, dass sie vor Jahren den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aus den Angeln gehoben haben. Diese Vorschrift begrenzte die Neuvertragsmiete auf 20 Prozent über der Mietenspiegelmiete. Heute können die Vermieter dank der BGH-Richter nehmen, was der Markt hergibt. Das ist umso schlimmer, weil wegen § 558 BGB nur die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten Mieten in den Mietenspiegel fließen. Die seit längerem unveränderten, günstigeren Mieten dürfen nicht berücksichtigt werden. Hiergegen protestiert der Mieterbund seit Jahren.

Die Explosion der Mietenspiegelmieten wird auch durch die teils betrügerischen Mieterhöhungen der Vermieter verursacht. Das aber könnte vermieden werden, wenn viele Mieter nicht jede Forderung aus völlig unbegründeter Angst vor Prozessdrohungen oder sogar Kündigungen kritiklos unterschreiben würden, statt sich ihre Sorgen vom Mieterverein abnehmen zu lassen.

Ihnen und Ihren Familien wünsche ich ein besinnliches Weihnachtsfest und ein vor allem gesundes und sorgenfreies Jahr 2012. Der Wunsch geht auch an alle Vermieter, die ihre Mieter fair behandeln und nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit ausnutzen.

Ihr Dr. Eckard Pahlke
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

**Wenn schon
demonstriert wird,
dann bitte gegen
die Richtigen.**

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Seniorenbeirat und Mieterverein wollen enger zusammenarbeiten; Leserbrief
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Die Riedsiedlung wird modernisiert
- 6 Vorsicht: Mieterhöhungsfalle Mietenspiegel
- 8 Interview: „Geringeres Übel“ – Marielle Eifler zum Mietenspiegel
- 19 Der neue Mietenspiegel in Zahlen
- 23 ALG II: Probleme eines Aufstockers; Leserbrief
- 24 Interview: Steffen Jörg und Christian Gatermann von „Recht auf Stadt“: „Politiker machen, was sie wollen“

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 34
- 15 Urteileiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 20 Rechte und Pflichten bei Eis und Schnee
- 21 Legionellen – Nachfragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (3) – Der Hohnerkamp in Bramfeld
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Winterdienste, Verkehrsbehinderung
- 26 Das Portrait: Ingrid Körner, Kämpferin gegen Barrieren

VERMISCHTES

- 27 Energieeinsparverordnung: Wohnen unterm Dach wird billiger
- 28 Kündigungskalender
- 29 Wohnungsnot in Hamburg treibt Blüten; Lehrerbau: Vorbildliche Genossenschaft
- 30 Buchtipp: Bäume in Hamburg

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Der Mietenspiegel stieg in diesem Jahr im Vergleich zu 2009 um 5,8 Prozent – so viele Zinsen bekommen Sie nirgendwo.
Foto: iStock/WHD



Mieterverein und Seniorenbeirat planen engere Zusammenarbeit

(mzh) Hamburg ist eine attraktive und lebenswerte Stadt. Das wird auch durch den starken Zuzug, insbesondere jüngerer Menschen, belegt. Anfang November meldete das Statistikamt-Nord, dass am 30. Juni 2011 über 1.790.000 Einwohner in der Stadt leben. Was dabei außer Acht gelassen wird, ist der Umstand, dass 25 Prozent – rund 430.000 – der Hamburger 60 Jahre und älter sind. Auch wenn erfreulicherweise viele jüngere Menschen in unsere Stadt ziehen, wird sich der Zahl der Senioren bis zum Jahr 2050 voraussichtlich auf 680.000 und damit ihr Anteil auf 38 Prozent der zukünftigen Bevölkerung erhöhen.

Nicht zuletzt deshalb ist die Arbeit des Landes-Seniorenbeirates (LSB), der sich für die Belange und Rechte gerade für diese Bevölkerungsgruppe einsetzt, von unschätzbarem Wert. Durch die ehrenamtliche Arbeit im Landesbeirat und in örtlichen Gremien übernehmen die Senioren selbst Verantwortung und entwickeln eigene Gedanken und Perspektiven. Auch der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei den mehr als 60.000 Mitgliederhaushalten

des Mietervereins zu Hamburg ist groß und für unseren Verein von großer Bedeutung. Aus diesem Grunde liegt es nahe, dass der Mieterverein zu Hamburg und der Landes-Seniorenbeirat im gemeinsamen Interesse die Zusammenarbeit aktivieren und erweitern wollen, um die Belange der Senioren mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken.

Von zentraler Bedeutung ist das Thema „Wohnen im Alter“. Anlässlich des Treffens zwischen der Vorsitzenden des LSB Inge Lüders und des stellvertretenden Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg Siegmund Chychla wurde übereinstimmend festgestellt, dass neben der Bezahlbarkeit der Mieten auch die altersgerechte Barrierefreiheit der Wohnräume existenziell wichtig für ein selbstbestimmtes Leben der Senioren in Hamburg ist. Deshalb müssen die politisch Verantwortlichen der Stadt Rahmenbedingungen schaffen, um neben der ausreichenden Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für die notwendige Barrierefreiheit eines nicht unerheblichen Teils des Wohnungsbestandes zu sorgen. „Was nützt es einem gehbehinderten älteren Bürger, wenn er die hohe Miete nach



Siegmund Chychla, stellv. Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg (l.), und Inge Lüders, Vorsitzende des Landes-Seniorenbeirates (r.).

der energetischen Sanierung der Wohnung noch gerade bezahlen kann, aber durch Treppen daran gehindert wird, sein Zuhause zu erreichen“, fragt Chychla.

Dass es der Politik ernst ist, Hamburg Stück für Stück freier von Barrieren zu machen, ist dem Beschluss des Senats zu entnehmen, bis 2020 alle S- und U-Bahn-Haltestellen so umzubauen, dass sie barrierefrei zugänglich sind. „Wünschenswert wäre darüber hinaus, dass durch geeignete Fördermaßnahmen möglich viele Senioren in absehbarer Zeit ihre Wohnung in Hamburg barrierefrei erreichen können“, so Chychla.

Hamburg ist eine attraktive und lebenswerte Stadt – das wird dann auch die immer größere Zahl unserer älteren Mitbürger sagen können. ■

AUSSENSTELLEN

In den Hamburger Weihnachtsferien (27. Dezember bis 6. Januar) bleiben alle Außenstellen geschlossen – außer Altona und Harburg. Achtung: Eimsbüttel bleibt nur vom 27. bis zum 30. Dezember zu. Ab dem 2. Januar 2012 finden dort wieder Beratungen statt! ■

Der Jahresbeitrag 2012

... für den Mieterverein zu Hamburg wird am 1. Januar 2012 fällig und im Lastschriftverfahren abgebucht.

Bitte beachten Sie: Der Beitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Wer keine Einzugsermächtigung erteilt hat, wird gebeten, den Beitrag in unveränderter Höhe Anfang des neuen Jahres zu überweisen. Oder Sie erteilen uns eine Einzugsermächtigung (bitte Mitgliedsnummer angeben).

Leserbrief

„UNSER HAMBURG – UNSER NETZ“ (MJ 2/2011)

... hiermit kündige ich die Mitgliedschaft im Mieterverein. Ihre Aktivitäten hinsichtlich der Initiative „Unser Hamburg – Unser Netz“ gehen meiner Ansicht nach weit über die Aufgaben eines Mietervereins hinaus. Sie tragen eine Botschaft in die Welt, die auf vollkommen falschen Ansichten beruht, und leider scheint sich Ihre mangelnde Rechtskenntnis auch auf diesem Gebiet zu bestätigen.

Sie solidarisieren sich mit einer Initiative, die mit Mieterschutz nichts zu tun hat, und machen sich deren falsche Argumente zueigen, ohne Ihre Mitglieder befragt zu haben, ob diese damit einverstanden sind. Ich bin es jedenfalls nicht ... Lassen Sie mich wissen, für

welche Initiativen Sie darüber hinaus auch noch tätig werden ...

Thomas J., Hamburg-Bramfeld

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserer Verbandsarbeit.

Unser Verein tritt in erster Linie für die Interessen der mehr als 60.000 Mitgliederhaushalte insbesondere zur Lösung der privaten Mietfragen ein. Darüber hinaus vertreten wir als einziger Mieterverein den Deutschen Mieterbund in unserer Stadt und fühlen uns deshalb aufgerufen, auch für andere Mieter zu Themen engagiert Stellung zu beziehen, die ihre Belange berühren können. Wir stehen deshalb – so Ihre berechtigte Frage – mit vielen Vereinen und Organisationen durch dortige Mitgliedschaften (Verbraucherzent-

rale, Leben mit Behinderung e.V.), sonstige Zusammenarbeit (Pro Rauchfrei e.V., Einwohner- und Bürgerverein St. Georg, Pro Honore e.V.) oder Kooperationen (ARGE und Sozialämter) in Verbindung.

Auch sind wir in der Initiative „Unser Hamburg – Unser Netz“ beratend tätig in dem Streben, die Versorgungsnetze zum Beispiel für Strom, Wasser, Fernwärme in städtischer Hand zu halten oder in diese zurück zu holen. Diese sind für die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger lebensnotwendig, berühren im Zusammenhang mit den Mietnebenkosten erstrangig auch Mieterbelange.

Wir bedauern, wenn Sie dies zum Anlass nehmen, die Mitgliedschaft zu kündigen.

Mit freundlichem Gruß
Mieterverein zu Hamburg
Dr. Eckard Pahlke



Die Riedsiedlung im gegenwärtigen Zustand. Die Bewohner fühlen sich wohl. Foto: Kreuzer

Moderne Neubauten ersetzen „Happy Farm“

Von Dr. Rainer Kreuzer

Im Vorgarten stehen Gartenzwerge, Tische und Stühle. Der weiße Putz an den Fassaden bröckelt. Kleine Fenster, kleine Türen. Wie Puppenhäuser im Märchenwald wirken die verbliebenen Altbauten entlang der Straße Hermannstal – gelegen zwischen den grauen Hochhausburgen von Horn und Billstedt. Einst nannten die Mieter ihre kleine Siedlung „Happy Farm“. Heute müssen sich alte und neue Bewohner „zusammenraufen“.

Das ganze Leben spielte sich früher nur draußen ab. Man kannte jeden und hat sich mit allen Nachbarn unterhalten“, erinnert sich Wilma Scheitzow. Die 81-jährige Mieterin wohnt seit 1963 in der Riedsiedlung und kann sich einen anderen Ort zum Leben nicht mehr vorstellen. Nachbar Peter Kochon ergänzt: „Man konnte sogar die Türen offen stehen lassen.“ Nie sei etwas geklaut worden, weil unter den rund 1.000 Altmietern früher alles so familiär gewesen sei.

Heute ist alles anders. Nur noch am nördlichen Rand der Siedlung ist ein Rest der „Happy Farm“ erhalten geblieben und steht unter Milieuschutz: 81 alte, schnuckelige, aber sanierungsbedürftige Einfachwohnungen aus den 1930er-Jahren. Dort wohnen noch einige der alteingesessenen Mieter, die in den 1990er-Jahren für den Erhalt ihrer pittoresken Häuser

gekämpft haben. „Wir wollten, dass die SAGA die Siedlung saniert“, erinnert sich Kochon. Viele Mieter hatten im Laufe der Zeit bereits viel Geld in die morschen Häuser investiert, neue Duschen eingebaut und Öfen installiert. Die SAGA hingegen wollte alles neu, größer und moderner bauen.

Im Laufe des vergangenen Jahrzehnts wurde der Großteil der alten Siedlung trotz Mieterprotesten nach und nach abgerissen. „Mit der neuen Riedsiedlung haben auch wir uns anfangs sehr schwer getan“, sagt Siegmund Chychla vom Mieterverein zu Hamburg: „Durch Entschädigungs- und Umzugsvereinbarungen mit der SAGA haben wir letztendlich jedoch erreicht, dass viele der ursprünglichen Bewohner das liebgewonnene alte Zuhause einvernehmlich gegen ein neues tauschen konnten.“

Die letzte Mieterin verließ Anfang dieses Jahres nach einem verlorenen Rechtsstreit ihre Wohnung. Die von der SAGA/GWG beabsichtigte Neubebauung stelle „eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Nr.3 BGB dar“, urteilte der Bundesgerichtshof Anfang Februar (VIII ZR 155/10): „Denn der noch vorhandene Wohnblock befindet sich in einem schlechten Bauzustand und entspricht in mehrfacher Hinsicht heutigen Wohnvorstellungen nicht.“

Die 332 neu gebauten Sozialwohnungen müssen kaum noch beheizt werden. Sie erfüllen die Ansprüche der Niedrigenergiehaus-Standards. Zwei Wohnhäuser mit 17 Wohnungen sind als „Passivhäuser“

noch sparsamer. Heller und größer sind die neuen Wohnräume auch geworden. Mit ihren 30.000 Quadratmetern bietet die neue Riedsiedlung 50 Prozent mehr Wohnfläche als die alten Reihenhäuser. Eine 7.500 Quadratmeter große Grundfläche direkt an der U-Bahn-Strecke hat die SAGA/GWG an einen Bauträger verkauft. Dort, wo die zuletzt heraus geklagte Mieterin wohnte, befindet sich heute eine Brache. Irgendwann soll dort ein weiteres Haus mit sechs Wohnungen gebaut werden. „Einen genauen Zeitpunkt gibt es hierfür noch nicht“, teilt SAGA/GWG-Sprecher Michael Ahrens mit.

Die Mischung der neuen Bewohner ist gegenüber früher bunter geworden: verschiedene Nationalitäten, Jung und Alt, Eigentümer und Sozialmieter wohnen rund um das grüne Innengelände. Doch „die Gemeinschaft ist weggebrochen“, meint Altmietlerin Scheitzow: „Alt und Neu müssen sich jetzt noch zusammenraufen.“ Wesentlich anonym sei die Siedlung geworden, bestätigt Kochon. „Die alten Mieter sind weg, in alle Himmelsrichtungen verstreut.“ Der SAGA/GWG wirft Kochon vor, die Grünflächen verdrecken zu lassen. Auch die Spielplätze seien nicht in der versprochenen Größe errichtet worden. Den Neumietern allerdings gefällt die neue Siedlung so, wie sie geworden ist. Besonders das Äußere kommt gut an „Die Architektur ist mal was ganz anderes“, lobt Mieter David Cascallar: „Ich finde es schön, dass es sehr bunt ist. Die Farben strahlen Fröhlichkeit aus.“ ■

Hamburg, 03.11.2011



MIETENSPIEGEL

Vorsicht: Mieterhöhungsfalle Mietenspiegel!

Von Dr. Eckard Pahlke

Hamburgs Mieter verschenken jährlich über zehn Millionen Euro an ihre Vermieter. Sie unterschreiben Mieterhöhungen, die nach dem Gesetz nicht zulässig sind – die Vermieter versuchen es halt und kommen bei unkritischen und ängstlichen Mietern damit durch. Mieter, die als Mitglieder ihre Erhöhungen im Mieterverein überprüfen lassen, sparen viel Geld. Die dortigen Überprüfungen führen durchschnittlich zu einer Einsparung von fast 500 Euro jährlich. Wenn, vorsichtig geschätzt, bei nur jeder zwanzigsten der etwa 500.000 Wohnungen, für die der Mietenspiegel Anwendung findet, ein Mieterhöhungsfehler vorliegt, entsteht bereits der riesige Schaden in zweistelliger Millionenhöhe für Hamburgs Mieter. Schlimmer noch: Die ungeprüft überhöhten und von den Mietern akzeptierten Mieten bestimmen die Werte der zukünftigen Mietenspiegel.

Wie der Mieterverein hilft, zeigen folgende Fälle:

Ein Tag nach der Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels verlangt eine an sich renommierte Verwaltung von ihrem Mieter für dessen Wohnung im Otawiweg in Hamburg-Ottensen eine Grundmietenerhöhung. Zum Glück sucht der Mieter den Rat des Mietervereins. Sachbearbeiter Bernd F. Schwarze wundert sich. Zwar wurde auf den neuen Mietenspiegel Bezug genommen, mit F/2 auch das richtige Feld benannt; es werden aber ohne

Begründung 0,93 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt, der Mittelwert beläuft sich auf nur 6,52 Euro. Der Mieterverein rät, einer Anhebung auf den Mittelwert, der nach den amtlichen Erläuterungen zum Mietenspiegel für eine normal ausgestattete Wohnung gilt, zuzustimmen. Dadurch spart der Mieter jährlich 406,56 Euro. Zum Glück ist er zum Mieterverein gekommen – obwohl die Verwaltung mit Gericht und Klage gedroht hat, wenn er die Mieterhöhung nicht akzeptiert.

Eine weitere Mieterhöhung vom 8. November 2011 wird für die Mieterin Ingrid D. zurückgewiesen: Für ihre Wohnung in der Dorotheenstraße in Hamburg-Winterhude soll sie unter Bezugnahme auf das Mietspiegelfeld 7/C – Altbau mit Bad und Sammelheizung – 9,48 Euro pro Quadratmeter zahlen. Auch hier zeigt sich der Berater des Mietervereins irritiert: Jede Begründung für das Überschreiten des Mittelwerts fehlt, der beträgt nur 9,01 Euro. Hinzu kommt, dass nach Angaben der Mieterin bei Anmietung kein Bad vorhanden war. Ingrid D.: „Es war ein kahler Raum ohne Funktion. Mein Schwager kann bezeugen, dass er als Polier das Bad seinerzeit auf meine Kosten eingebaut hat.“ Da nach den Erläuterungen zum Mietenspiegel nur Vermieterereinsbauten zählen, käme das Mietspiegelfeld 7/B – mit Bad oder Sammelheizung – mit einem Mittelwert zum Tragen, den Ingrid D. schon längst überschritten hat. Der Mieterverein rät ihr also, die Mieterhöhung nicht zu unterschreiben und es auf eine Klage ankommen zu lassen. Da sie schon lange im Mieterverein ist, braucht sie wegen der Mieterbund-Rechtsschutzversi-

cherung vor Kosten keine Angst zu haben. Ein Anwalt würde ihr gestellt. Ingrid D. ist glücklich: „Mit der verlangten Mieterhöhung würden fast 60 Prozent meiner Rente für die Wohnungsmiete draufgehen, der Rest langt kaum fürs Leben. Es wäre ein tolles Geschenk zu meinem 75. Geburtstag am zweiten Weihnachtstag, wenn der Mieterverein mir helfen könnte.“ Der wird alles daran setzen, seinem Mitglied durch die Ablehnung der verlangten Miete jährlich 1.041,60 Euro zu sparen.

Dieses sind keine Einzelfälle. Den Mieterverein erreichen zahllose Fälle, in denen Vermieter die Spannen der einzelnen Mietenspiegelfelder schamlos ausnutzen, indem sie ohne Begründung in die oberen Bereiche gehen, obwohl die Mietengerichte allenfalls die Mittelwerte akzeptieren würden. Viele Vermieter nehmen bewusst in Kauf, dass einige ihrer Mieter die Mieterhöhungsverlangen durch den Mieterverein korrigieren lassen. Ihre Kalkulation: Die Mehrzahl der Mieter im Hause werde schon unterschreiben. Der Vermieter hätte sein Ziel, durch den Mietenspiegel überhöhte Mieten zu kassieren, dann erreicht. Denn er weiß, die Unterschrift seines Mieters ist verbindlich. Der muss die überhöhte Miete auf Dauer bezahlen.

Die Tricks mancher Vermieter, ihre Mieter über den Tisch zu ziehen, sind vielfältig. Teilweise wird der Mietenspiegel gar nicht erwähnt, man beruft sich auf „allgemeine Teuerung“. Das ist ein „juristisches Nullum“, der Mieter braucht nicht einmal zu antworten, geschweige denn zu zahlen. Einige Vermieter, besonders Genossenschaften, verlangen eine „Wohnwertmiete“.

GRUNDVERMÖGEN

Handels- und Verwaltungs-Aktiengesellschaft

GRUNDVERMÖGEN AG - HÄLLERSTRASSE 10 | 20149 HAMBURG

Durch Boten

Herrn
Harald
Otawiwieg

22763 Hamburg

Neuer Mietpiegel
am 2. Nov. 11
03. November 2011

Sie zahlen seit dem 01. April 2008 eine unveränderte Nettokaltmiete von € 324,83, so dass wir Sie bitten müssen, der folgenden Miete ab dem 01. Februar 2012 zuzustimmen: $\rightarrow 6,52/qm$ (bisher, wenn im Feld Mittelwert (F/2) $\leftarrow 6,77 =$

Netto-Kaltmiete € 7,45 x 49,82 m ² Wohnfläche =	€ 371,16 \leftarrow	€ 6,77 =
Vorauszahlung Betriebskosten wie bisher	€ 65,00	€ 337,28
Vorauszahlung Heizkosten wie bisher	€ 90,00	Diff. w. H. € 33,88
		jährl. € 406,56
Gesamtmiete ab 01. Februar 2012	€ 526,16	

Das entspricht einer Erhöhung um monatlich € 46,33 bezogen auf Ihre bisherige Nettokaltmiete. Diese Miete wird gefordert.

Sollten Sie innerhalb der genannten Frist keine Erklärung abgeben, sind wir angewiesen, zur Wahrung der Interessen des Eigentümers, Klage gemäß § 558 b BGB erheben zu lassen.

Klageandrohung

TIPPS BEI MIETERHÖHUNGEN:

1. Stimmen Sie keiner Mieterhöhung zu, die nicht vom Mieterverein geprüft wurde.
2. Dafür haben Sie genügend Zeit. Lassen Sie sich nicht irritieren, wenn Ihr Vermieter eine schnelle Unterschrift verlangt: Mit Ihrer eventuellen (Teil-)Zustimmung können Sie sich bis Ende des übernächsten Monats Zeit lassen, der auf den Zugang der Vermieteraufforderung folgt, also mindestens zwei Monate. Eine vorschnelle Unterschrift kann nicht widerrufen werden!
3. Die Erhöhung muss mit dem Mietenspiegel begründet sein. Vorsicht vor anderen Begründungen, zum Beispiel mit Vergleichswohnungen oder Gutachten. Nach dem Gesetz geht der Mietenspiegel vor!
4. Die bisherige Miete muss seit mindestens zwölf Monaten unverändert sein (abgesehen von Betriebs- und Modernisierungserhöhungen).
5. Die neue Miete darf die vor drei Jahren gezahlte Miete um nicht mehr als 20 Prozent übersteigen.
6. Achten Sie darauf, dass Ihr Vermieter Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnung korrekt angibt und die Wohnung in das richtige Mietenspiegelfeld einordnet.
7. Vorsicht, wenn Ihr Vermieter die Mieterhöhung mit einem Mietenspiegelfeld der „guten“ Wohnlage begründet. Das Wohnlagenverzeichnis (Suchwort unter www.hamburg.de) kann Ihre Adresse mit niedrigerer Miete als nur „normal“ einstufen.
8. Achten Sie auch auf die reale Wohnfläche. Ist diese mehr als zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag oder im Mieterhöhungsverlangen angegeben, können Sie die Miete auch rückwirkend entsprechend kürzen.

So etwas gibt es nicht! Bisweilen werden Modernisierungszuschläge, die einmal akzeptiert werden mussten, neben der nächsten Mieterhöhung in Anrechnung gebracht, was nicht zulässig ist (siehe Urteil I auf Seite 15). Viele Vermieter „mogeln“ sich in die gute Wohnlage, obwohl ihr Haus nach dem amtlichen Wohnlagenverzeichnis in normaler Wohnlage liegt. Auch wird mit dem Alter der Wohnung getrickst: Der Altbau ist plötzlich nach 1949 errichtet und damit Neubau. Natürlich mit entsprechend höherer Miete, obwohl zum Beispiel eine erfolgte Altbauanierung nichts an der Baualtersklasse ändert. Auch wird vielfach die sogenannte Kappungsgrenze nicht beachtet, die Vermietern verbietet, die vor drei Jahren geltende Miete um mehr als 20 Prozent zu übersteigen.

Die Aufzählung der Fehler, die zu hohen Mieten führen, könnte noch lange fortgeführt werden. Mieter können die Fehler oft selbst nicht erkennen. Sie sollten deshalb unbedingt vor jeder Unterschrift zum Mieterverein kommen.

Wie sich die Mitgliedschaft im Mieterverein und die ständige Überprüfung der Mieterhöhungen auswirkt, zeigt der Fall unseres jahrzehntelangen Mitglieds Gaby Vervoort aus dem Wesselyring in Hamburg-Alsterdorf. Regelmäßig übersteigt die Vermieter-Forderung die Mietenspiegelmittelwerte – genauso regelmäßig lehnt der Mieterverein die darüber hinaus gehende Mietzahlung ab. Gaby Vervoort: „Leider zahlen die meisten meiner Nachbarn die



Linke Seite: Pressekonferenz zur Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels.

Oben links: Der Mieter aus dem Otawiwieg ist auf diese für einen Laien kaum erkennbare Mieterhöhungsfälle nicht herein gefallen. Wenn die „Grundvermögen“ die Überschreitung des Mietenspiegelmittelwertes nicht erklärt, spart der Mieter jährlich immerhin 406,56 Euro. Was machen die Nachbarn? Wer unterschreibt, ist sein Geld los!“ Handschriftliche Zusätze stammen vom Mieterverein.

Oben rechts: Siegmund Chychla im Gespräch mit einer RTL-Reporterin (l.). Fotos: stahlpress



Frau Ingrid D. im Bad ihrer Wohnung: „Ich wohne hier seit meinem 19. Lebensjahr, also seit 55 Jahren. Und ich wohne gerne bei meinem Vermieter, der nach seinem Hauskauf wohl nicht weiß, dass ich das Bad selbst eingebaut habe. Wenn er mit der verlangten Miete durchkommt, hätte ich nur noch 300 Euro monatlich zum Leben.“



Gaby Vervoort: „Unsere Nachbarn zahlen viel mehr Miete als wir. Leider unterschreiben sie jede Mieterhöhung. Ich lasse seit 20 Jahren die Miete von meinem Mieterverein überprüfen und spare dadurch viel Geld!“

überhöht geforderten Mieten, teilweise bis zu 100 Euro mehr pro Monat, weil sie alles unterschreiben, ängstlich sind und meinen, der Vermieter würde mit seiner Klageandrohung vor Gericht durchkommen.“ Viele haben auch Angst, dass sie eine Kündigung bekommen, wenn sie nicht unterschreiben. Bei Neuvermietungen sind die Mietsprünge noch höher.

Dem Mieterverein sind Fälle bekannt, in denen langjährige Mitglieder im Mieterverein mit ihrer geprüften und entsprechend reduzierten Miete zum Amt gehen. Dort werden sie von den Sachbearbeitern verwundert gefragt, weshalb sie so wenig zahlen, die Nachbarn im Hause würden weit mehr Transferleistung vom Amt beantragen. Fälle sind bekannt, in denen Vermieter bei Beziehern von Sozialhilfe oder Hartz IV sogar noch mehr Miete verlangen als von den anderen Mietern im Hause. Der Grund: Sie wissen, dass die Ämter alles übernehmen. Hier müssen die Behörden den bestehenden Kooperationsvertrag mit dem Mieterverein stärker nutzen: Das Amt zahlt einen vergünstigten Mitgliedsbeitrag und schickt den Mieter zum Mieterverein.

Die Statistik zeigt, dass die Einsparungen für die Stadt die Mitgliedsbeiträge um ein Vielfaches übersteigen.

Kritik übt der Mieterverein auch an den hohen Richtern des Bundesgerichtshofs, die Vermietern ihre Trickereien erleichtern. So soll eine Mieterhöhung selbst dann rechens sein, wenn der Mietspiegel nicht beiliegt (BGH VIII ZR 11/07). Begründung: „Die Mieter können sich ja informieren.“ Auch dürften Vermieter die Miete ohne Begründung im obersten Bereich der Feldspanne des Mietspiegels einordnen (BGH VIII ZR 52/03). Diese vom BGH als formell korrekt eingestufte Mieterhöhung hätte vor den Mietgerichten indessen keinen Bestand. Es gelten regelmäßig die Mittelwerte. Aber ein Mieter, der auf die Mieterhöhung reinfällt, kommt wegen der BGH-Rechtsprechung nicht von seiner Unterschrift los!

Deshalb rät der Mieterverein zu Hamburg: Jeder Mieter sollte seine Mieterhöhung überprüfen und sich nicht durch Androhung von Klagen verunsichern lassen,

NEU



Die Broschüre kann für 6 Euro in der Geschäftsstelle des Mietervereins erworben werden. Die Zusendung kostet 7,45 Euro und erfolgt nach Überweisung des Betrags.

sen, um nicht in die „Mieterhöhungsfall“ zu laufen. Informationen auch für Nichtmitglieder bietet unsere Website (www.mieterverein-hamburg.de), insbesondere das Merkblatt „Mein Vermieter will mehr Miete – zu Recht?“ ■

Geringeres Übel

MARIELLE EIFLER ZUM MIETENSPIEGEL

Frau Eifler, was sagen Sie zur Kritik am Mietspiegel: Muss dieser verschwinden?

Auf keinen Fall! Wir sind auch nicht glücklich über die dort wiedergegebenen Mietsteigerungen in Hamburg. Der Mietspiegel ist aber immer noch das geringere Übel. § 558 BGB sieht nämlich für Mieterhöhungen auch vor, dass Vermieter drei willkürlich herausgesuchte und deshalb teure Vergleichsmieten benennen können. Noch gefährlicher wären Mietanhebungen durch Gutachten, die überwiegend von Maklern gemacht werden. Diese Mieten liegen dann weit über denen des Mietspiegels.

Was würde ohne Mietspiegel passieren?

München zum Beispiel hat in Deutschland auch deshalb die teuersten Mieten, weil die dortigen Grundeigentümer jahrzehntelang einen Mietspiegel verhindern konnten. Dort wurden die Mieten mit Vergleichsobjekten und Gutachten immens in die Höhe getrieben. Jetzt sind die Münchner Mieter froh, dass sie auch dort einen Mietspiegel haben. In Hamburg konnten wir zum Beispiel viele Mieterhöhungen abwehren, als der 1999er-Mietspiegel einen durchschnittlichen Mietrückgang um ein Prozent zeigte.

Wie wirkt sich der Mietspiegel in Ihrer Beratungspraxis aus?

Erhöhungen auf die Mittelwerte der einzelnen Mietspiegelfelder werden dann akzeptiert, wenn Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen durchschnittlich sind. Da viele Vermieter meist höhere Mieten verlangen oder sonstige Fehler machen, können wir mit dem Mietspiegel dagegen halten. Er wirkt sich in der Praxis also auch als Mietbremse aus.

Trotzdem: Mietspiegel werden für Mieterhöhungen verwendet. Weshalb arbeitet der Mieterverein im „Arbeitskreis Mietspiegel“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit?

Zunächst zur Klarstellung: Für die Mietwerte können wir nichts. Der Mietspiegel wird von der Stadt herausgegeben. Unser Verein begleitet dessen Entstehung fachlich, wie übrigens alle anderen Interessenvertretungen im Arbeitskreis Mietspiegel. Dadurch verhindern wir Schlimmeres!

Zum Beispiel?

Vertreter der Grundeigentümer wollten die Aufnahme der noch günstigen Mieten von ehemaligen Sozialwohnungen in den Mietspiegel verhindern. Hier hat der Mieterverein den Einfluss dieser



Foto: Martin Typke

Marielle Eifler ist Pressesprecherin und Beraterin im Mieterverein zu Hamburg

preisdämpfenden Mieten durchgesetzt. In einem weiteren Fall wollten die Vertreter des Grundeigentums Mietaufschläge für energetisch sanierte Wohnungen. Unser Verein bestand darauf, dass dann die in Hamburg weit überwiegende Anzahl der schlecht gedämmten Wohnungen zu Abschlägen führen müsste. So scheiterte die energetische Komponente, die schon im 2009er-Mietspiegel vorgesehen war – zwar zu unserem Bedauern, angesichts der Vermieterforderungen aber zum Vorteil der Mieter. Diese Beispiele zeigen, wie wichtig unsere Mitwirkung an dem Mietspiegel für Hamburgs Mieter ist. ■

SERIE

Hamburger Quartiere (3): Hohnerkamp

STÄDTEBAULICHES KLEINOD IN BRAMFELD

Zwischen 1952 und 1954 plant und baut der Architekt Hans Bernhard Reichow die Siedlung Hohnerkamp. Fotos: Sanmann

Von Klaus Sanmann

Es gibt Siedlungen und Wohngebiete in Hamburg, die stadtbekannt sind. Fallen ihre Namen, hat jeder sofort Bilder und Vorstellungen im Kopf, die – wie unsere Berichte über Steilshoop und Mümmelmannsberg zeigten – nicht immer mit der Wirklichkeit übereinstimmen müssen.

Andere Quartiere sind dagegen im Laufe der Jahre aus dem öffentlichen Blickfeld vollständig verschwunden. Wer sich ihnen zuwendet, entdeckt jedoch an vielen Stellen städtebauliche Meisterstücke und ist zugleich mitten in die wohnungspolitischen Auseinandersetzungen der vergangenen Jahrzehnte versetzt. Die Gartenstadt Hohnerkamp in Bramfeld ist dafür ein typisches Beispiel.

Wer aus der Stadt kommend die Bramfelder Chaussee zwischen Königsberger Straße und Hirsekamp kurz hinter der Berner Chaussee passiert, sieht rechter Hand dichten Baumbewuchs. Nur wenige wissen, dass sich dahinter auf über 30 Hektar eines der bedeutendsten und interessantesten Hamburger Bauprojekte der frühen 1950er-Jahre verbirgt.

Mehrere Faktoren kommen in der neu gegründeten Bundesrepublik zusammen: Der neue Vorsitzende der Neuen Heimat Hamburg, Heinrich Plett, ist entschlossen, das Unternehmen zu etwas Besonderem zu machen und Großes zu wagen. Der Architekt Hans Bernhard Reichow kann entsprechend seinen Vorstellungen von einer organischen Stadtbaukunst eine Gartenstadt-siedlung aus einem Guss entwerfen. Die

Stadt Hamburg ist bereit, dieses Projekt zu genehmigen und politisch zu unterstützen.

Die damals übliche öffentliche Förderung ist nicht nötig, weil es der Neuen Heimat gelingt, die gesamte Siedlung mit 1.534 Wohnungen frei zu finanzieren. Durch eine geschickte Kombination von Lastenausgleichsmitteln (Entschädigungen, die Flüchtlinge für verlorenes Eigentum erhalten), Bankdarlehen, neuen Bauverfahren und strikter Kostenkontrolle sind die Mieten von 1,65 Mark pro Quadratmeter für die neuen Bewohner gerade noch bezahlbar.

1952 beginnt die Planung, im Mai 1953 ist Baubeginn und bereits Ende des Jahres ziehen die ersten Mieter ein. 1954 ist die letzte Wohnung fertig gestellt, ergänzt durch einen Marktplatz mit Läden, Garagen, einen Sportplatz und ein Kindertagesheim. Eine für heutige Verhältnisse kaum vorstellbar kurze Bau- und Planungszeit!

Der Architekt Reichow möchte mit seiner Siedlung Mensch und Natur verbinden. Das Ergebnis ist eine Gartenstadt, die ihren Namen verdient. 21 Hektar Grünflächen werden angelegt, auf einen Quadratmeter Wohnfläche kommen vier Quadratmeter Grün. Fuß- und Radverkehr sind vom Autoverkehr fast vollständig getrennt. Reichow verzichtet auf rechtwinklige Kreuzungen und schafft ein System geschwungener Straßen und Wege, die die Siedlung durchziehen.

Nur drei Gebäudetypen bestimmen das Bild: 347 Duplexhäuser (Reihenhäuser mit je einer Wohnung oben und unten), 107 dreigeschossige Gebäude und 9 sechsge-

schossige Punkthäuser. Alle Wohnungen sind konsequent nach Südwesten ausgerichtet und mit Terrasse und kleinen Loggien ausgestattet. Der Zeit entsprechend sind die Wohnungen nach heutigen Maßstäben jedoch klein; 82 Prozent sind nicht größer als 42 Quadratmeter. Die Wohnungen in den Duplexhäusern haben jeweils nur zwei Zimmer und eine Größe von 38 Quadratmetern. Ofenheizung ist Standard. Dennoch: Familien und junge Paare, die eine Wohnung bekommen, freuen sich, dem Elend der Behelfsheime und Notunterkünfte entronnen zu sein.

Wer in diesen Tagen durch die Hohnerkampsiedlung flaniert, fühlt sich in eine Idylle versetzt. Nach dem Abschluss umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen zwischen 1992 und 2003 zeigen sich die Gebäude in der mit hohen Bäumen durchsetzten weitläufigen Parklandschaft in ihren ursprünglichen Pastellfarben. Die Atmosphäre ist ruhig und angenehm. Doch der Weg von den Anfängen bis zur Gegenwart ist nicht immer so konfliktfrei verlaufen, wie die Siedlung heute erscheint. Und auch für die Zukunft zeichnen sich Aufgaben ab, wenn der Hohnerkamp seine besondere Qualität wahren soll.

Bereits Ende der 1970er-Jahre gerät die Siedlung in den Bann der Krise um die Neue Heimat. Zur „Aufbesserung“ der Bilanzen werden Wohnungsbestände zwischen den Tochtergesellschaften hin und her geschoben. So ist eines Tages die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft (NWDS) neuer Eigentümer der Gartenstadt. Die Bewohner merken davon zunächst wenig. Dies ändert sich, als die wirtschaftliche Schieflage der



Die gesamte Siedlung ist großzügig von Grünflächen umgeben.

Neuen Heimat 1982 öffentlich bekannt wird und der Konzern verzweifelt nach neuen Finanzierungsmöglichkeiten sucht.

Die Zeit von Wohnungsverkäufen und Mieterprivatisierung ist angebrochen! Bei der Hohnerkampsiedlung entscheidet sich die NWDS für die Strategie der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Doch der Widerstand bei den Mietern und in Teilen der Politik ist groß. Zusicherungen der NWDS, sie werde – sofern Mieter ihre Wohnung nicht selbst erwerben – neuen Eigentümern vertraglich untersagen, Luxusmodernisierungen vorzunehmen oder Eigenbedarfskündigungen auszusprechen, beruhigen nicht. Die langjährigen Mieter fürchten, ihre Heimat zu verlieren. Für die vielen ehemaligen Flüchtlinge ist es eine kaum erträgliche Vorstellung.

Da rechtlich ein Verkauf der Wohnungen nicht zu verhindern ist, stellt der Senat Anfang 1987 die Hohnerkampsiedlung unter „sozialen Milieuschutz“. Damit bedürfen alle baulichen Veränderungen

einer behördlichen Genehmigung. Auf diese Weise sollen wenigstens Spekulanten abgeschreckt werden.

Als 1989 die GWG die Wohnungsbestände der Neuen Heimat in Hamburg zur dauerhaften Bewirtschaftung übernimmt, bleibt die Hohnerkampsiedlung zunächst außen vor. Sie wird auf Drängen der FDP einem zweiten städtischen Träger, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord (WVN), zugeschlagen, um sie an Investoren weiter zu veräußern. Der Instandhaltungsstau wächst. Die Angst der Mieter bleibt.

Viele Mieter haben im Laufe der Jahre die Kohleöfen auf eigene Kosten durch Nachtspeicherheizungen ausgetauscht. Als bekannt wird, dass diese Öfen mit Asbest belastet sind, fordern die Mieter Hilfe von der WVN, doch die weist ihr Anliegen brüsk zurück.

Durch geschicktes Taktieren gelingt es dem damaligen SPD-Bausenator Eugen Wagner, den Verkauf der Siedlung an einen

Investor solange zu verzögern, bis 1991 die Sozialdemokraten eine absolute Mehrheit in der Bürgerschaft erreichen und auch die Hohnerkampsiedlung in die GWG integriert werden kann. Der Weg zu einer milieugerechten umfassenden Sanierung mit öffentlichen Mitteln ist frei. Schon bald ist auch die Sorge vor einer möglichen Verdrängung vergessen.

Äußerlich kaum verändert, hat sich in der Hohnerkampsiedlung während der vergangenen Jahrzehnte dennoch ein deutlicher Wandel vollzogen. Nur etwa 60 Erstmieter leben noch in der Siedlung. Wer alt und gehbehindert ist, dem sind die langen Wege durch die Parklandschaft eine Last. Die zentrale Einkaufsmöglichkeit mitten in der Siedlung ist schon seit einigen Jahren verschwunden. Kein Betreiber ist heute noch bereit, ein Geschäft ohne großes Einzugsgebiet und ohne Laufkundschaft zu eröffnen. Wer einkaufen möchte, fährt daher mit der Buslinie 173 in sieben Minuten zum Bramfelder Dorfplatz, benutzt sein Auto oder lässt sich von anderen mitversorgen.

Geringe Wohnungsgrößen, die Nahversorgungssituation und die geringe Mietbelastung haben die Hohnerkampsiedlung mit den Jahren von einer Familien- zu einer Singlesiedlung werden lassen. Der prozentuale Anteil von Kindern und Menschen über 65 Jahren liegt deutlich unter dem Hamburg-Durchschnitt. „Wir versuchen, diesem Trend entgegenzuwirken, soweit es nur geht“, erklärt Sabine Saß, seit 14 Jahren in der Geschäftsstelle Mützendorpstee der GWG verantwortlich für den Hohnerkamp: „Wir bieten in den Duplexhäusern frei werdende Wohnungen immer der verbleibenden Partei an, damit wir später das gesamte Haus an Familien vergeben können.“ Leider gelinge das nicht immer.

Die meisten Bewohner wie die rüstige Rentnerin Ursula Dahn fühlen sich wohl in der Siedlung, auch wegen der günstigen Mieten. Im Seniorentreff in der nahen Simeongemeinde schwärmt die alte Dame über die gut geschnittene Zweizimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in dem Duplexhaus in der Trakener Kehre: „Bei 398 Euro Warmmiete monatlich bleibt mir noch genug für ein unbeschwertes Leben.“ Für Ursula Dahn ist die Wohnung ein Glücksfall. Auch die jüngste Mieterbefragung hat für die Siedlung wieder eine sehr hohe Zufriedenheitsquote ergeben.

Ein Problem aber bleibt. Als Hans Bernhard Reichow 1952 die Siedlung plant, ist an den heutigen Autoverkehr nicht zu denken. Es gibt kaum Garagen und viel zu wenige Stellplätze. Immer wieder bleiben daher Müllfahrzeuge stecken, weil die engen Straßen hoffnungslos zugeparkt sind. Auch wenn die Erhaltungssatzung Veränderungen enge Grenzen setzt, hier sollte es mit Kreativität und gutem Willen möglich sein, eine Lösung zu finden. ■



BGH-Urteile (34)

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 Mietervers zu Hamburg

VERURTEILUNG AUF ZUSTIMMUNG ZUR ERHÖHUNG DER MIETE / ZEITPUNKT DER ERHÖHUNG

Urteil vom 8. Juni 2011 – VIII ZR 204/10

Die Vermieterin forderte unter Beachtung der gesetzlichen Fristen die Mieterin auf, einer Mieterhöhung zum 1. November 2005 zuzustimmen. Nachdem die Mieterin die Mieterhöhung nicht akzeptiert hatte, erhob die Vermieterin Zustimmungsklage. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Marburg vom 7. Mai 2007 wurde die Mieterin verurteilt, der Mieterhöhung zuzustimmen. Ein Zeitpunkt, ab dem die Miete sich erhöht, war in der Urteilsformel nicht genannt. Weil die Mieterin die Auffassung vertrat, dass die erhöhte Miete erst ab Rechtskraft des Urteils zu leisten ist, zahlte sie für den Zeitraum vom November 2005 bis zum Juli 2006 nicht die erhöhte Miete. Das Landgericht Marburg hat der darauf gerichteten Zahlungsklage der Vermieterin stattgegeben, nachdem zuvor das Amtsgericht Marburg die Klage abgewiesen hatte. Die Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Anspruch auf die Zahlung der erhöhten Miete eine entsprechende Änderung des Mietvertrages voraussetzt. Stimmt der Mieter dieser Änderung aufgrund des Mieterhöhungsverlangens nicht zu, muss der Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen. Mit Rechtskraft des Urteils, durch das der Mieter zur Zustimmung verurteilt wird, gilt die Zustimmung des Mieters als abgegeben. Das bewirkt, dass die erhöhte Miete – unabhängig davon, ob der Zeitpunkt in der Urteilsformel enthalten ist oder nicht – nicht erst ab Rechtskraft des Urteils, sondern ab dem im Erhöhungsschreiben des Vermieters gesetzeskonform genannten Zeitpunkt zu zahlen ist.

Kommentar: Die Bundesrichter stellen zutreffender Weise durch Auslegung des fraglichen Urteils klar, dass die Ersetzung der durch den Mieter geschuldeten Zustim-

mung zur Mieterhöhung durch ein Urteil sich nur auf den Zeitpunkt ab dem Dritten auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters folgenden Kalendermonat beziehen kann. Dies ergibt sich aus der klaren gesetzlichen Regelung, so dass die Nichtnennung des Mieterhöhungszeitpunkts zu Recht als unschädlich angesehen wurde.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG / IRRTÜMLICHES GUTHABEN / ABRECHNUNGSFRIST

Beschluss vom 3. Mai 2011 – VIII ZR 139/10

Nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist rechnete der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit mit einem irrtümlich errechneten Guthabensbetrag aus einer vorangegangenen Betriebskostenabrechnung ab. Auf die Zahlungsklage des Mieters haben sowohl das Amtsgericht als

auch das Landgericht Bremen den Vermieter zur Auskehrung des zu unrecht einbehaltenen Guthabens verurteilt. Das Landgericht Bremen hat allerdings die Revision zugelassen und auf die Frage beschränkt, ob der Ausschluss von Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der einjährigen Frist auch einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch erfasst.

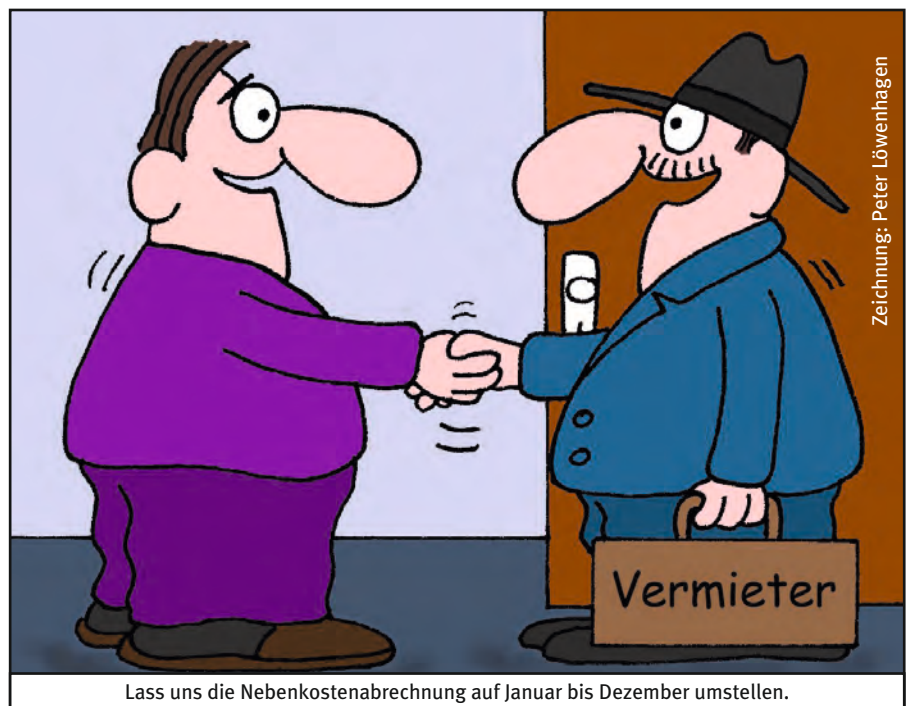
Der Bundesgerichtshof hat mit Hinweis auf seine bisherige Rechtsprechung festgestellt, dass ein Grund für die Zulassung der Revision nicht besteht. Danach darf der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist Nachforderungen auch dann nicht mehr stellen, wenn in der ursprünglichen, inhaltlich fehlerhaften Nebenkostenabrechnung zu Gunsten des Mieters ein Guthaben ausgewiesen wurde. Nichts anderes kann für den Rückforderungsanspruch auch nach dem Bereicherungsrecht gelten. Auch insoweit kann der Vermieter einen irrtümlich errechneten Guthabensbetrag einer Nebenkostenabrechnung nicht zurückfordern.

Kommentar: Die vom Bundesgerichtshof vorgenommene Klarstellung ist zu begrüßen. Es würde doch dem Willen des Gesetzgebers widersprechen, wenn ein eigentlich durch Fristablauf ausgeschlossener Rückforderungsanspruch des Vermieters durch die „Hintertür“ des Bereicherungsrechts wieder gegeben sein sollte.

BETRIEBSKOSTEN / VERLÄNGERUNG DES ABRECHNUNGSZEITRAUMS

Urteil vom 18. August 2011 – VIII ZR 316/10

Die Vermieterseite rechnete gegenüber



Zeichnung: Peter Löwenhagen

der in Neumark wohnenden Mieterin für den Zeitraum vom 1. Juli 2007 bis zum 31. Dezember 2008 über die Betriebskosten ab. Zuvor hatten die Parteien des Mietvertrags vereinbart, dass der einjährige Abrechnungszeitraum, unter anderem wegen einer beabsichtigten Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung, von zwölf auf 19 Monate, verlängert wird. Nach dem Zugang der Abrechnung hat die Mieterin die Zahlung der Nachforderung von 728,15 Euro mit der Begründung verweigert, die getroffene Vereinbarung sei unwirksam wegen Überschreitung des gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Abrechnungszeitraums von einem Jahr.

Nachdem das Amtsgericht Neumark die Mieterin zur Zahlung der Nachforderung verurteilt hatte, wurde die Klage vom Landgericht Nürnberg-Fürth abgewiesen. Auf die Revision der Vermieterseite hat der Bundesgerichtshof die landgerichtliche Entscheidung aufgehoben und die Mieterin erneut zur Zahlung der Betriebskostennachforderung verurteilt. Die Karlsruher Richter haben entgegen der herrschenden Meinung in den Instanzgerichten und im Schrifttum überraschender Weise entschieden, dass die vertragliche Verlängerung der gesetzlich vorgesehenen Abrechnungsperiode von einem Jahr nicht stets unzulässig ist. Danach soll eine einzelfallbezogene Verständigung der Mietparteien möglich sein, wenn damit einmalig eine Umstellung des Abrechnungszeitraumes auf eine andere jährliche Abrechnungsperiode – etwa auf das Kalenderjahr – einvernehmlich bezweckt wird.

Kommentar: Die überraschende Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist praxisnah und vernünftig, liegt sie doch im Interesse beider Parteien des Mietvertrags. Wichtig ist aber, dass die Entscheidung nicht missverstanden wird. Der Vermieter darf nach wie vor – auch nach dieser Entscheidung – nicht einseitig den einjährigen Abrechnungszeitraum verlängern. Dies ist nur ausnahmsweise mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Mieters möglich und darf ihm darüber hinaus keine Nachteile bringen.

SICHERHEITZUSCHLÄGE AUF NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNGEN

Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 294/10

Die Vermieterin rechnete gegenüber dem in Berlin-Schöneberg wohnenden Mietern über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergab sich eine Nachforderung zu Gunsten der Vermieterin. Deshalb forderte sie die Anpassung der künftigen monatlichen Vorauszahlungen. Deren Höhe ermittelte sie, indem sie das Ergeb-



nis der Abrechnung durch zwölf Monate teilte und um einen Sicherheitszuschlag von zehn Prozent erhöhte. Weil die Mieter das nicht akzeptieren wollten und die Vermieterin die erhöhten Vorauszahlungen verlangte, sind die Mieter der Vermieterin mit einer Feststellungsklage entgegengetreten. Sowohl das Amtsgericht Schöneberg als auch das Landgericht Berlin haben der Klage der Mieter stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision der Vermieterin ist ebenfalls ohne Erfolg geblieben. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung festgestellt, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen ist, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Höhe der Vorauszahlung ist grundsätzlich die letzte Betriebskostenabrechnung. Insoweit besteht kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerung für einzelne Betriebskostenarten gerechtfertigten zehnprozentigen Sicherheitszuschlag.

Kommentar: Der Bundesgerichtshof stellt mit seiner Entscheidung klar, dass die Praxis vieler Vermieter, die Betriebskostenvorauszahlungen beliebig zu erhöhen, unzulässig ist. Dies ist zu begrüßen, weil die Vorauszahlung des Mieters auf die Betriebskosten kein zinsloser Kredit für den Vermieter ist, sondern ausschließlich die zu erwartenden Kosten unter Berücksichtigung der letzten Betriebskostenabrechnung angemessen decken soll.

MIETERMODERNISIERUNG / ABLEHNUNG DES VERMIETERS

Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11

Die in Berlin-Mitte wohnenden Mieter begehrten im Klagewege vom Vermieter die Erteilung der Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung in ihre Altbauwohnung. Drei Zimmer der von den Klägern im Jahr 1995 angemieteten Woh-

nung waren mit Kachelöfen ausgestattet, ein weiteres Zimmer sowie die Toilette waren nicht beheizbar, im Bad gab es eine Elektroheizung und in der Küche ein Außenwandheizgerät. Dem Vorschlag der Mieter, auf eigene Kosten die Gasetagenheizung einzubauen, und zwar mit den Handwerkern, die auch sonst im Haus für den Eigentümer arbeiten, stimmte der Vermieter nicht zu. Er lehnte auch den Einbau einer Sammelheizung ab. Seine Begründung: Er modernisiere erst, wenn die Mieter ausgezogen seien. Bei einer Neuvermietung könne er dann höhere Mieten erzielen.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat der Klage der Mieter stattgegeben. Demgegenüber hat das Landgericht Berlin die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Mieter hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Vermieter weder zur Modernisierung der Wohnung verpflichtet sei, noch müsse er die Zustimmung zu einer Mietermodernisierung geben – auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten selbst übernehmen wollten. Nach Auffassung der Karlsruher Richter steht die Erteilung einer derartigen Erlaubnis vielmehr im Ermessen des Vermieters. Das Ermessen darf jedoch nicht rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden. Sein Interesse, den Zeitpunkt der Investition selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen, sei legitim. Vor diesem Hintergrund stellt es auch keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung eigener Rechte dar, dass der Vermieter den Mietern nicht gestattet, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist schwer nachvollziehbar und rechtlich bedenklich. Es ist im Zeitalter des Klimaschutzes nur schwer zu vermitteln, dass dem Vermieter das Recht eingeräumt wird, den Mieter zu zwingen, seine Wohnung auf nicht absehbare Zeit mit einer klimaschädlichen Kohleheizung zu beheizen. ■

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: Die folgenden Urteile sind auf das Wesentliche gekürzt und können in vollständiger Form gegen Kostenerstattung beim Mieterverein zu Hamburg angefordert werden. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen Überblick voran. Er enthält Inhaltsangaben in einer auch für juristische Laien verständlichen Sprache.

1 Ein Wertverbesserungszuschlag neben der Grundmietenerhöhung führt zur Unzulässigkeit der Klage. Das Mieterhöhungsverlangen ist widersprüchlich und irreführend; mit dem Zuschlag verlangt der Vermieter nämlich eine höhere Miete als angegeben, was formal nicht zulässig ist. Der Zuschlag muss in der verlangten Miete aufgehen.

2 Bahn- und Straßenlärm begründen eine Einordnung der Miete im unteren Bereich der Mietenspiegelspanne. Zwei stark befahrene Straßen und die 60 Meter entfernte U-Bahn-Linie mindern die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich, so das Gericht nach einer Ortsbesichtigung.

3 Die Vertragsstruktur darf durch ein Mieterhöhungsverlangen nicht verändert werden. Die Heizkosten waren nämlich ohne die Möglichkeit einer nachträglichen Mehrforderung in der vereinbarten Warmmiete enthalten. Zur Bruttokaltmiete darf ohne Vereinbarung kein Heizkostenvorschuss gesondert verlangt werden, die Mieterhöhung ist deshalb nicht rechters.

4 Die Heraufstufung einer Straße durch das amtliche Wohnlagenverzeichnis von normaler in gute Wohnlage kann zur Einordnung der Miete im unteren Bereich der Mietenspiegelspanne führen. Die Neubewertung der Lage in „gut“ erfolgte hier nämlich ohne durchgreifende Änderung von Lage und Gebäude. Auch das Fehlen eines Abstellraumes in der Wohnung mindere den Mietwert.

5 Nachbarliche Bauarbeiten berechtigen zu einer Mietminderung. Auch der Vermieter einwand, bei Mietbeginn hätten die Mieter wegen der nachbarlichen Baumfallaktionen von dem zu erwartenden Lärm gewusst, hebt das Mietminderungsrecht nicht aus.

6 Die willkürliche und nicht angekündigte Stromsperre seiner eigenen Nachtspeicheröfen ist vom Mieter selbst dann nicht hinzunehmen, wenn der Vermieter dessen Wohnung an eine Gaszentralheizung anschließen will.

7 Bei Mietminderungen wegen Schimmels an Wänden der Wohnung ist Vorsicht angebracht. Die fristlose Kündigung ist rechters, wenn ein Gutachten die Schimmelbildung auf unzureichende Belüftung der Wohnung durch den Mieter zurückführt. Der Behauptung der Mieterin, auch die Nachbarwohnungen seien von Schimmel befallen, geht das Gericht nicht nach: Es sei „nicht ausgeschlossen, dass auch die Nachbarn ... nicht ausreichend lüften“.

8 Das Gericht gesteht einer Mieterin einen „bereicherungsrechtlichen Anspruch“ von überzahlten Mieten zu. Die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche werde nämlich auch bei unterschiedlichen Methoden der Flächenberechnung um mehr als zehn Prozent unterschritten. Das Aufmaß eines vom Mieterverein zu Hamburg beauftragten Außendienstlers erkennt das Gericht an.

1 WERTVERBESSERUNGSZUSCHLAG NEBEN GRUNDMIETENERHÖHUNG

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 4. Mai 2011, 712 C 460/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von ihrem Mieter in dem Mieterhöhungsverlangen und dem Klagantrag die Zustimmung zu einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete zuzüglich Zahlung eines monatlichen Wertverbesserungszuschlages.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unzulässig. Das Mieterhöhungsverlangen, auf das sich die mit der Klage angeforderte Zustimmung beziehen soll, ist formell unwirksam und daher keine taugliche Grundlage für die Zustimmungsklage.

Gemäß § 558 a BGB ist das Mieterhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen. Es ist zwar unschädlich, wenn der Vermieter die Ausgangsmiete aufschlüsselt, die Beträge dürfen jedoch nicht als Zuschlag zur neuen ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Genauso verfährt die Klägerin jedoch in ihrem Mieterhöhungsverlangen. Das spiegelt sich auch im Klagantrag wieder. Danach verlangt die Klägerin die Zustimmung zu einer erhöhten Netto-Kaltmiete, wobei jedoch der Wertverbesserungszuschlag daneben bestehen bleiben soll. Das ist nicht statthaft, weil die erhöhte (Gesamt-)Netto-Kaltmiete nicht genannt wird. Denn die vorangegangene Mieterhöhung wegen der Wertverbesserung ist bei späteren Mieterhöhungen in die Ausgangsmiete einzurechnen, da der Erhöhungsbetrag Bestandteil der Grundmiete geworden ist.

Das Mieterhöhungsverlangen ist zudem widersprüchlich und irreführend. Einerseits führt die Klägerin in der Begründung des Mieterhöhungsverlangens aus, der Vergleichswert für die Wohnung des Beklagten betrage 5,76 Euro pro Quadratmeter. Andererseits setzt sie neben dem Ergebnis noch den Wertverbesserungszuschlag an. Im Ergebnis verlangt die Klägerin hiernach einen Quadratmeterpreis von 6,13 Euro. Das sagt sie so aber nicht und bezieht sich auch insoweit nicht auf den Mietenspiegel. Auch deshalb ist das Mieterhöhungsverlangen formell fehlerhaft. Die in NJW 2008, 848, veröffentlichte Entscheidung des BGH, wonach die Angabe einer unzutreffenden Ausgangsmiete wegen unterbliebener Einrechnung eines Wertverbesserungszuschlages keinen formellen Mangel darstellen soll, trifft jedenfalls im Streitfall nicht den Punkt. Es geht nicht um inhaltlich falsche Angaben zur Miethöhe, sondern um das Fehlen der zustimmungsfähigen Angabe der erhöhten Miete und der formell richtigen Begründung, wie der Vermieter unter Anwendung

des Mietenspiegels zu der von ihm angesetzten ortsüblichen Vergleichsmiete gelangt ist.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

2 MIETERHÖHUNG UND LAGENACHTEILE

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18. Oktober 2010, 922 C 279/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von ihrer Mieterin, der Beklagten, die Zustimmung zu einer Mietanhebung für deren Mietwohnung in der Ulmenau in Hamburg-Uhlenhorst.

Das Haus ist laut Wohnlagenverzeichnis in guter Wohnlage belegen und in das Feld 7/H des Hamburger Mietenspiegels 2009 einzuordnen. Die Spanne beläuft sich von 5,82 bis 8,91 Euro pro Quadratmeter monatlich, der Mittelwert beträgt 6,96 Euro. Mit der Klage verlangt die Klägerin die Zustimmung zum Mittelwert.

Die Beklagte behauptet, die Wohnung sei überdurchschnittlichen Verkehrsbelastungen ausgesetzt aufgrund des überirdischen Verlaufes der U-Bahn-Linie 3 in Sichtweite sowie der Belegenheit der Wohnung zwischen den beiden vielbefahrenen Straßen Mundsbürger Damm und Schürbeker Straße. Es seien deshalb Abschläge vom Mittelwert vorzunehmen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen die Beklagte nicht zu.

Die sich nach dem Hamburger Mietenspiegel 2009 ergebende ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt die derzeit von der Beklagten geschuldete Miete nicht. Das Gericht erachtet einen Abschlag vom Mittelwert als angemessen, da die erhebliche Lärmbelastung eine Wohnwertminderung darstellt, die nicht durch die wohnwerterhöhende Trennung von Bad und WC aufgewogen wird.

Das Gericht hat sich durch Inaugenscheinnahme der streitgegenständlichen Wohnung davon überzeugen können, dass eine erhebliche Lärmbelastung der Wohnung durch die U-Bahn und die anliegenden Straßen besteht. Die U-Bahn-Linie befindet sich überirdisch in zirka 50 bis 60 Meter Luftlinie von der Wohnung entfernt. Sie ist auch von allen Zimmern der Wohnung sichtbar. Auf dem Balkon der Wohnung ist das Geräusch der vorbeifahrenden U-Bahn so laut, dass es ein

Gespräch erheblich stört. Auch bei gekipptem Fenster ist die U-Bahn noch deutlich wahrnehmbar, was insbesondere den Wohnwert des Schlafzimmers und der Kinderzimmer mindert. Bei offenem/ gekipptem Fenster ist auch der Verkehrslärm von den Straßen Mundsburger Damm und Schürbeker Straße deutlich zu hören, insbesondere wenn Einsatzfahrzeuge unter Verwendung von Signaltonen diese Straße befahren. Selbst wenn beide Immissionsquellen bei geschlossenem Fenster kaum zu hören sind, stellt die Lärmbelastung dennoch eine Wohnwertminderung dar, die – wie oben angemerkt – einen Abschlag vom Mittelwert rechtfertigt. Ob dieser Abschlag ein Drittel oder die Hälfte der Differenz zwischen dem Mittelwert des Rasterfeldes H/7 und dessen unteren Spannenwert beträgt, kann vorliegend dahinstehen, da die Beklagte bereits jetzt eine Netto-Kaltniete zahlt, die über beiden sich aus der Rechnung ergebenden Beträgen liegt.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

3 MIETERHÖHUNG UND VERTRAGSSTRUKTUR

LG Hamburg, Beschluss vom 21. Oktober 2011, 334 S 50/11

Zum Sachverhalt:

Eine Vermietungsgesellschaft verlangt von der Mieterin einer Wohnung in der Breitenfelder Straße in Hamburg-Hoheluft Zustimmung zu einer erhöhten Brutto-Kaltniete. Grundlage ist ein Vertrag aus dem Jahr 1978.

Obwohl im Mietvertrag eine Brutto-Warmmiete vereinbart war, hielt das Amtsgericht Hamburg (40a C 394/10) mit Urteil vom 12. Mai 2011 das Mieterhöhungsverlangen für formal wirksam. Nachdem Heizkostenverteiler eingebaut worden sind, sei nach der Heizkostenverordnung abzurechnen mit der Folge, dass die Heizkostenvorauszahlungen nach § 6 der Verordnung aus der Brutto-Warmmiete gesondert zu leisten seien. Allerdings sei die Klage aus anderen Gründen abzuweisen: Unter anderem sei die Breitenfelder Straße stark befahren und verglichen mit anderen Wohnungen des zuständigen Mietenspiegelfeldes als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Die dagegen eingelegte Berufung wurde vom Landgericht Hamburg durch Beschluss zurückgewiesen, allerdings mit anderer Begründung.

Aus der Beschlussbegründung:

Die Berufung wird gemäß § 522 Abs. 2 ZPO einstimmig zurückgewiesen ... Die Klägerin hat nicht dargelegt, wann und wodurch die vertraglich vereinbarte Inklusivmiete (Brutto-Warmmiete) in eine Teil-Inklusivmiete umgestellt worden sein soll. Sie hat nicht dargelegt, dass sie berechtigt ist, für die Heizkosten eine Vorauszahlung zu verlangen und über die Heizkosten abzurechnen. Auch nach einem Nachtrag zum Mietvertrag aus dem Jahr 1998, in dem lediglich im Hinblick auf einen erfolgten Wohnungstausch die Zusammensetzung der neuen Brutto-Miete dargestellt wurde, erfolgte keine Umstellung der Mietstruktur. Entsprechend wurde in der Folgezeit auch nicht über Betriebs- oder Heizkosten abgerechnet. Die Klägerin hat nicht dargelegt, wodurch ansonsten in der Folgezeit eine Umstellung der Mietstruktur erfolgt sein sollte. Soweit die Klägerin auf eine Entscheidung des BGH vom 7. Juli 2010 (VIII ZR 321/09) verweist, war es in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt gerade so, dass zuvor eine Änderung der Mietstruktur erfolgt und bereits über Jahre über die Betriebskosten abgerechnet worden war. Dem gegenüber ist vorliegend die Mietstruktur einer Inklusivmiete nicht wirksam in eine Teil-Inklusivmiete umgestellt worden.

(Über die vom AG aufgeworfene Frage, dass nach § 6 der Heizkostenverordnung Vorauszahlungen zu leisten seien und deshalb insoweit eine Vertragsänderung erfolgt sei, geht das Landgericht nicht ein).

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

4 AMTLICHE ÄNDERUNG DER WOHLNAGE

AG Hamburg-Altona, Urteil ohne Datum der Verkündung (Eingang beim Anwalt der Beklagten am 18. März 2011), 318a C 335/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt für eine Mietwohnung in der Fischers Allee 48 in Hamburg-Ottensen die Zustimmung zu einer Netto-Kaltnieten-Erhöhung auf Grund des Mietenspiegels 2009. Der von den Mietern eingeschaltete Mieterverein zu Hamburg erklärte im Namen seiner Mitglieder eine Teilzustimmung. Die beklagten Mieter lehnen eine darüber hinaus gehende Miete mit der Begründung ab, das Wohnlagenverzeichnis würde die Lage der Wohnung zu Unrecht als gut ausweisen, die Wohnung habe auch Ausstattungsnachteile.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht zulässig, soweit eine Zustimmung zu der Miethöhe verlangt wird, die über diejenige hinausgeht, die vom Mieterverein zu Hamburg im Auftrag der Beklagten vorbehaltlos akzeptiert wurde. Diese Teilzustimmung mit für die Beklagten bindender Wirkung enthielt nicht lediglich ein Vergleichsangebot, sondern ist unmittelbar auf die Aufforderung zur Zustimmung bezogen, ohne von der Klägerin Erklärung wie etwa derjenigen zur Annahme eines Vergleichsangebots zu fordern. Zudem haben die Beklagten dies nochmals bestätigt, indem sie die Miethöhe der Teilzustimmung fristgerecht überwiesen haben.

Über den Betrag hinaus, welchen die Beklagten als Mieterhöhung akzeptiert haben, ist die Klage unbegründet ... Noch im Jahr 2007 wurde die Wohnlage des Gebäudes Fischers Allee 48 gemäß dem Wohnlagenverzeichnis als lediglich normal eingestuft ... Ohne dass in der Anlage der Straße und der Gebäude durchgreifende Änderungen eingetreten wären, wechselte die Adresse im Wohnlagenverzeichnis 2009 in gute Wohnlage, obwohl es sich nach wie vor um eine stark verdichtete Bauweise durch Mehrfamilienhäuser handelt und nur übliche Bäume vorhanden sind und keine weiteren Grünanlagen wie etwa Vorgärten.

Geht man dessen ungeachtet von einer guten Wohnlage aus, beispielsweise, weil es sich bei Ottensen um einen immer beliebteren Stadtteil zum Wohnen handelt, ist jedenfalls nicht vom Mittelwert auszugehen, sondern die Lage im Einzelfall zu berücksichtigen. Dieses führt zusammen mit der Ausstattung zu einem Wert unterhalb des Mittelwertes des zuständigen Mietenspiegelfeldes ...

Hinzu kommt für einen Abzug vom Mittelwert die Ausstattung, welche derjenigen von Wohnungen in einer guten Wohnlage nicht vollwertig entspricht. Insbesondere das Fehlen eines Abstellraums innerhalb der Wohnung, wie sie für größere Haushaltsgeräte wie Staubsauger und Bügelbrett benötigt wird, entspricht nicht dem mittleren Standard für Wohnungen in guter Wohnlage. Ein Bodenraum kann dies schon auf Grund der Entfernung zu den Wohnräumen nicht ersetzen. Ebenso ist für Bewohner im dritten Obergeschoss eine Summeranlage ohne Möglichkeit des Gegensprechens nur bedingt von Vorteil, da nicht geprüft werden kann, wer gerade Einlass begehrt. Eine derartige Gegensprechanlage zählt deshalb zu Recht zur üblichen Standardausstattung nicht nur in guten Wohngegenden. Das Vorhandensein von zwei Balkonen und eines separaten WC wiegt die aufgeführten Nachteile nicht auf. Andere Ausstattungsvorteile, die über dem Standard liegen, wie etwa ein Bad mit Außenfenster oder dergleichen, fehlen.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 MINDERUNG WEGEN NACHBARLICHER BAUARBEITEN

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 11. Oktober 2010, 823 C 203/09

Zum Sachverhalt:

Die Kläger sind Mieter eines Einzelhauses in Hamburg-Poppenbüttel. Sie verlangen von ihrem Vermieter die Rückzahlung überzahlter Mieten in Höhe von 1.822,50 Euro nebst Zinsen. Die Kläger zahlten die Mieten unter Vorbehalt einer Minderung, nachdem die Nachbarin – im Verfahren Nebenintervenientin – auf dem angrenzenden Grundstück ein Einfamilienhaus zu bauen begonnen hatte und deshalb Lärmstörungen aufgetreten waren.

Nach Abschluss der Arbeiten – die mietvertraglich vereinbarten Mieten waren weitergezahlt worden – verlangen die Kläger auf Grund eines Lärmprotokolls die auf Grund des Vorbehalts überzahlten Mieten zurück. Sie beantragten, den Beklagten zur Zahlung von 3.138,75 Euro nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte beantragt die Klageabweisung. Er trägt vor, bereits bei Anmietung des Hauses sei für die Kläger erkennbar gewesen, dass Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück geplant gewesen seien. Es seien bereits Bäume abgeholzt gewesen, in der gesamten Gegend würden die Grundstücke soweit möglich in der zweiten Reihe bebaut. Eventuelle Lärmstörungen seien ortsüblich und hinzunehmen. Weder sei der übliche Lärm überschritten worden noch sei der Bau baurechtlich unzulässig. Die Lärmentwicklung sei darüber hinaus unerheblich gewesen. Der Beklagte hat der Eigentümerin des Nachbargrundstücks den Streit verkündet, diese ist auf seiner Seite dem Rechtsstreit beigetreten.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nur in Höhe von 1.822,50 Euro nebst Zinsen begründet, im Übrigen abzuweisen. Von den Kosten des Rechtsstreits sowie den außergerichtlichen Kosten der Nebenintervenientin haben die Kläger 42 Prozent zu tragen, ihre weiteren außergerichtlichen Kosten trägt die Nebenintervenientin selbst. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Die Kläger haben Anspruch auf Zahlung wegen überzahlter Mieten in der Zeit von ... (Anmerkung: Es folgt eine Beschreibung der in den Monaten unterschiedlichen Aushub- und Bauarbeiten mit schweren Geräten). Anders als der Beklagte meint, sind derartige Störungen weder hinzunehmen noch ortsüblich oder unerheblich. Dass derartige Baumaßnahmen mit nicht nur unerheblichen Störungen verbunden sind, ist gerichtsbekannt und allgemeinkundig. In Anbetracht des Einsatzes von schwerem Gerät und bis zum Beginn des Innenausbaus ausschließlich nach außen wirkenden Arbeiten ist die geltend gemachte Minderung für die genannten Monate angemessen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Bau zulässig ist und die technischen Lärmvorschriften eingehalten wurden. Ob Geräusche als störend wahrgenommen werden, hat nicht mit der Einhaltung baurechtlicher oder technischer Richtlinien zu tun, sondern im Wesentlichen mit deren Informationsgehalt. Während frühlinghaft lautes Vogelgezwitscher in der Regel als fröhlich und angenehm empfunden wird, wirkt gemessen an Dezibel-Werten gleichlautes Kreischen einer Kreissäge nervenaufreibend. Das Mietobjekt liegt in einer grundsätzlich ruhigen Wohngegend mit vorwiegender Einzelhausbebauung. Wenn derzeit eine Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt, wird dadurch Baulärm nicht ortsüblich, sondern bleibt störend und wohnwertmindernd. Es handelt sich auch nicht um einen anfänglichen, für die Kläger erkennbaren Mangel. Selbst wenn auf dem Nachbargrundstück Bäume gefällt worden sein sollten, erschließt sich dem Gericht nicht, wie daraus auf eine anstehende Bebauung des Grundstücks geschlossen werden soll beziehungsweise sogar muss. Gleiches gilt für eine eventuell erkennbare Bebauung weiterer Grundstücke in zweiter Reihe. Es kann weiterhin nicht von einer Zahlung in Kenntnis der Nichtschuld gemäß § 814 BGB ausgegangen werden. Die Kläger haben die Lärmstörungen rechtzeitig angezeigt und sich weitere Rechte vorbehalten.

(Anmerkung: Es folgen Ausführungen, weshalb in einzelnen Monaten nicht die von den Klägern behauptete Minderungsquote vollen Umfangs berechtigt und deshalb die Klage teilweise abzuweisen war.)

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

6 WILLKÜRlich UNTERBUNDENE NACHTSPEICHERBEHEIZUNG

AG Hamburg, Urteil im Verfügungsverfahren vom 26. November 2010, 39a C 128/10

Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung in Hamburg-Eimsbüttel. Der beklagte Vermieter hat das Mietshaus im Jahre 2001 gekauft. Der Kläger begehrt vom Beklagten den Wiederanschluss seiner Heizkörper.

Die Wohnung des Klägers ist nicht wie die meisten Wohnungen im Haus an eine Gaszentralheizung angeschlossen. Seine Wohnung wurde über vier Nachtspeicherheizgeräte beheizt, die im Eigentum des Mieters stehen. Anfang Oktober 2010 ließ der Beklagte die Stromversorgung für das gesamte Haus neu verlegen. Dabei wurde der Strom für die Nachtspeichergeräte abgeklemmt und der zuge-

hörige Nachtstromzähler demontiert. Diese Maßnahme wurde dem Kläger zuvor nicht angekündigt, der Beklagte habe von den Nachtspeicherheizgeräten des Klägers angeblich nichts gewusst. Der Mieterverein zu Hamburg forderte den Beklagten auf, unverzüglich den Nachtstromanschluss herzustellen und den Zähler wieder einzubauen. Der Beklagte erklärte seine Absicht, die Wohnung an die Gaszentralheizung anzuschließen, er hat dem Kläger zwei Heizradiatoren zur Verfügung gestellt. Er teilt dem Mieterverein zu Hamburg mit, dass er die Heizung sofort anschließen wolle, die Nachtstromversorgung der Wohnung ist weiterhin unterbrochen. Gegen eine deshalb beantragte und erlassene einstweilige Verfügung hat der Beklagte Widerspruch eingelegt.

Der Kläger hat die Verurteilung des Beklagten beantragt, die Stromversorgung für die vier Nachtspeicherheizgeräte wieder herzustellen und den hierfür notwendigen Nachtstromzähler zu installieren.

Der Beklagte wendet sich gegen den Antrag mit seiner Auffassung, er habe einen Anspruch darauf, die veraltete Nachtspeicherheizung durch einen Anschluss an die im Haus schon vorhandene Gaszentralheizung zu ersetzen. Es handele sich dabei um eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache gemäß § 554 BGB, die vom Kläger ohnehin zu dulden sei. Vor diesem Hintergrund würde es eine reine Förmerei bedeuten, wenn der Beklagte zunächst neue Steigleitungen und einen Zähler installieren müsse, um den Kläger anschließend auf das Klageverfahren nach § 554 BGB zu verweisen mit der Folge, dass diese Leitungen wieder zurückgebaut würden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Rechtsverfolgung des Klägers ist erfolgreich. Er hat einen Anspruch aus dem Mietvertrag sowie aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Wiederherstellung der Beheizbarkeit der Wohnung über die Nachtspeicherheizgeräte und der Möglichkeit, den Stromverbrauch über einen Nachtstromzähler zu erfassen.

Ein Vermieter ist gesetzlich zur Wärmelieferung verpflichtet. Für den vorliegenden Fall, in dem die Heizgeräte dem Kläger gehören, muss der Beklagte für die Stromzufuhr zu diesen Heizgeräten sorgen. Dabei ist unerheblich, ob die Unterbrechung absichtlich oder versehentlich geschah.

Grundsätzlich ist ein Vermieter in der Auswahl der Energieart frei. Dies gilt, soweit ein Mieter durch die Energieumstellung nicht mit Mehrkosten belastet wird und Gebrauchsbeschränkungen hinnehmen muss (vgl. Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, Mietrecht, 9. Auflage, § 535 Rn. 362 m. w. N.).

Dem Einwand des Klägers, nach der Beheizungsumstellung würden in seiner Wohnung nutzlose Nachtspeichergeräte stehen, folgt das Gericht nicht, da der Beklagte die Geräte auf seine Kosten entsorgen wolle. Ebenfalls wenig ins Gewicht fiel der Einwand, dass der Kläger sich an seine Nachtspeichergeräte gewöhnt habe und der Gaszentralheizung keine vergleichbare Wärmeleistung zutraue. Diese Argumentation ist ersichtlich der Unkenntnis von moderner Heiztechnik geschuldet.

Dennoch muss der Kläger den Umbau der Heizungsanlage nicht dulden. Der Beklagte erklärte im Verhandlungstermin unmissverständlich, dass er die Kosten einer Modernisierung zeitnah auf den Kläger umlegen wolle, wenn auch im Rahmen einer Verständigung möglicherweise nicht sofort. Er kann auch nicht darauf verweisen, dass er den Umbau über ein Duldungsverfahren nach § 554 BGB ohnehin durchsetzen könne und reine Förmerei sei, ihn zunächst wieder zur Installation der Nachtspeicherbeheizung zu verpflichten. Hiergegen spricht, dass er ein gesetzlich vorgesehenes Verfahren umgehen würde, das aus gutem Grund vorgesehen und deshalb einzuhalten ist. Modernisierungen größeren Umfangs – hierzu zählt die Umstellung einer Heizungsart – sind erhebliche Eingriffe in den Gebrauch der Mietsache durch den Mieter. Dieser hat einen Anspruch darauf, frühzeitig von einer solchen Maßnahme Kenntnis zu erlangen, sie auf ihre Berechtigung hin zu prüfen und sich gegebenenfalls auf ihre Durchführung vorzubereiten und einzustellen. Dies alles würde dem Kläger hier abgeschnitten, es wurde im Verhandlungstermin deutlich, wie wichtig dies gerade bei ihm wäre, der jeglicher Veränderung ganz offensichtlich besonders skeptisch gegenüber steht. Dass eine Umrüstung im Ergebnis sinnvoll sein mag, ist eine Frage, die in der vorliegenden Situation nicht zu bewerten war.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

7 KÜNDIGUNG WEGEN MIETMINDERUNG

LG Hamburg, Beschluss vom 18. November 2010, 333 S 65/10

Zum Sachverhalt:

Im Berufungsverfahren beantragt die beklagte Mieterin einer Wohnung in Hamburg-Eilbek, das gegen sie durch das AG Hamburg-Wandsbek (716a C 189/09) ergangene Urteil auf Räumung ihrer Wohnung aufzuheben.

Die Beklagte hatte die Miete für die seit 1997 gemietete Wohnung wegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung in Küche und Bad gemindert. Bereits 2007 und 2009 hatte sie sich an den Kläger auch mit der Forderung auf Abhilfe gewandt. Der Kläger beauftragte daraufhin in beiden Fällen eine Fachfirma, die zu dem Ergebnis kam, dass die Wände trocken seien, allerdings eine massiv überhöhte Raumluftfeuchte vorliege, die durch Lüften zu beseitigen sei. Die Parteien streiten über die Ursache der Feuchtigkeit.

Der Kläger führt die Schimmelbildung ausschließlich auf nutzungsbedingte Ursachen zurück, nicht auf einen bauseitigen Mangel. Er habe die Wohnung zu Recht fristlos gekündigt, da die Beklagte sich auf Grund der Minderungen mit einem Betrag im Rückstand befand, der eine Miete übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Mit der Räumung begehrt der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung des geminderten Betrags, ebenso zur Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

Die Beklagte trägt vor, sie würde zweimal täglich zehn bis fünfzehn Minuten, am Wochenende sogar vier- bis fünfmal täglich lüften. Die Ursache der Feuchtigkeit und Schimmelbildung dürfe deshalb eine mangelhafte Wärmeisolierung der Außenwände sein. Aus den Heizkostenabrechnungen ergebe sich zudem, dass sie weit mehr als die Nachbarn ihre Wohnung beheizen würde.

Das Gericht hat den Sachverständigen Dipl.-Ing. Kamphausen mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens beauftragt.

Das Amtsgericht hat die Beklagte zur Räumung ihrer Wohnung und der beantragten Zahlung verurteilt.

Aus der Beschlussbegründung:

Das LG weist die Berufung der Beklagten zurück und verweist auf folgenden Hinweisbeschluss vom 28. Oktober 2010:

Zu Recht hat das Amtsgericht die Beklagte zur geräumten Herausgabe ihrer Wohnung und zur Zahlung der restlichen Miete verurteilt.

Die Wohnungskündigung ist gemäß § 543 Abs. 2 Ziffer 3a BGB wirksam. Zu Recht hat das Amtsgericht den Beweis des Klägers als geführt angesehen, dass bauseitige Ursachen für die Schimmelbildung im Bad und in der Küche der Beklagten nicht verantwortlich sind. Aus dem Gutachten Kamphausen ergibt sich vielmehr eindeutig, dass das Lüftungsverhalten der Klägerin dafür verantwortlich sein muss. Der Sachverständige hat eine „viel zu hohe“ Raumfeuchtebelastung festgestellt, daneben auch, dass die Wände durchweg „sehr trocken“ waren mit einer Feuchtigkeitsbelastung von 30 bis 40 digits, an zwei Stellen bis zu 42 digits (Anmerkung Mieterverein: digits = technische Maßeinheiten). Der Sachverständige hat die Ursache des Schimmels daher nachvollziehbar in einer zu hohen Tauwasserbelastung auf den belasteten Wänden und Gegenständen gesehen. Nicht nur die Wände zum Schlafzimmer und Treppenhaus waren verspakt, sondern auch die Sockelkante der Küchenzeile, sowie die Oberkante der unteren Blende des Herdes und das im Backofen befindliche Kochgeschirr. Dies weist auf eine enorme Luftfeuchtigkeit hin. Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, kann diese Erscheinung nicht mit einem Loch an der Fensterleiste oder einer innenseitig unzureichenden Silikonabdichtung am Fenster in Zusammenhang gebracht werden. Der Befall mit Schimmelpilz befindet sich in der Küche hauptsächlich an den Seitenwänden zum Schlafzimmer und Treppenhaus hin. Wie dieser Schimmel und auch der am Kochgeschirr im Backofen und an der Küchenzeile zusammenhängen soll, ist nicht nachvollziehbar ...

Die Beklagte hat keinen Beweis dafür angetreten, dass sie ihre Wohnung entgegen den Feststellungen des Gutachtens im ausreichenden Maße belüftet. Das Schadensbild, welches der Sachverständige festgestellt hat, weist mit einer Eindeutigkeit auf die mangelnde Belüftung hin, dass dem Beweisangebot der Beklagten für die Behauptung, auch bei den Nachbarn zeige sich Schimmel an

der Außenwand der Küche, nicht nachzugehen war. Eine solche Feststellung kann ohnehin nur Indizwirkung haben, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch die Nachbarn die Küche nicht ausreichend lüften ...

Die Berufung wird gemäß § 522 Abs. 2 ZPO einstimmig zurückgewiesen.

Mitgeteilt von RA Bohnet

8 MIETERANSPRUCH WEGEN WOHNFLÄCHENABWEICHUNG

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 15. Juli 2011, 317b C 166/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin, Mieterin einer Wohnung in der Flurstraße in Hamburg-Osdorf, hat laut Mietvertrag aus dem Jahre 2002, geschlossen mit einem Vorvermieter, eine Wohnfläche von „ca. 55 Quadratmetern“. Sie behauptet, ihre Wohnung sei nur 48,16 Quadratmeter groß und verweist auf das entsprechende Flächenmaß des Dipl.-Ing. Steffen (Anmerkung: Außendienstmitarbeiter im Mieterverein zu Hamburg). Sie fordert von ihrer derzeitigen Vermieterin, der Beklagten, aus der Wohnflächendifferenz zu errechnende Überzahlungen vom 1. Januar 2007 bis 15. Oktober 2010 zurück, einen Betrag von 2.549,40 Euro nebst Zinsen. Die Beklagte trägt vor, die mietvertragliche Wohnfläche sei vor Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung errechnet worden. Grundlage sei die DIN 277 gewesen. Hieraus folge eine Fläche von 55 Quadratmetern. Auf Grundlage der Berechnungsmethode der Zweiten Berechnungsverordnung weise die Wohnung eine Fläche von 49,8 Quadratmetern auf.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Die Klägerin hat einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf die Klagforderung, denn im fraglichen Zeitraum war die Miete qua Gesetz gemindert (§ 536, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB).

Zu Recht beruft die Klägerin sich auf einen Mangel. Weicht die Wohnfläche um mehr als zehn Prozent von der im Mietvertrag vereinbarten Fläche ab, stellt sich dies als Mangel dar und führt zu einem anteiligen Minderungsrecht (BGH, NZM 2005, 861). Haben die Parteien in einem vor 2004 abgeschlossenen Mietvertrag keine ausdrückliche oder konkludente Abrede über die Berechnung der Wohnfläche getroffen – wozu hier nichts behauptet ist –, ist die Fläche nach Maßgabe der §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung zu definieren (Blank/ Borschinghaus, Miete, 3. Aufl., § 536 Rn. 72). Maßtoleranzen über eine zehnpromtente Flächenabweichung hinaus sind nicht anzuerkennen (BGH, NZM 2004, 456).

Der Vortrag der Klägerin, die sie die Messungen des Dipl.-Ing. Steffen zu Eigen gemacht hat, sind trotz des Hinweises nicht qualifiziert angegriffen worden. Es hätte hier einer konkreten, nicht pauschalen Erwiderung bedurft, welche Messungen dieses Privatgutachtens angegriffen werden. Dem genügt auch nicht die von Beklagtenseite eingeführte Flächenberechnung auf Grundlage der DIN 277; denn diese Berechnungsmethode ist für die mietrechtliche Bewertung nicht brauchbar, weil sie den Nutzwert der Flächen für den Mieter nicht hinreichend berücksichtigt, was etwa die Bewertung von Dachschrägen angeht (Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., Anhang § 556a Rn. 9). Wenn also schon ohne Berücksichtigung von Dachschrägen selbst nach Beklagtenvortrag eine Fläche von nur 49,7 Quadratmetern vorliegt, spricht alles für den Klägervortrag, dass bei Anwendung der richtigen Berechnungsmethode eine geringere Wohnfläche anzunehmen ist. Im Übrigen dürfte die Beklagte als Rechtsnachfolgerin des ehemaligen Vermieters auch nicht schutzwürdig sein; denn nach Beklagtenvortrag war der Vermieterseite offenbar positiv bekannt, dass die Wohnfläche selbst unter Anwendung der DIN 277 die mietvertragliche angegebenen „ca. 55 Quadratmeter“ deutlich unterschritt.

Hiernach kommt der Klägerin ein Bereicherungsanspruch in der geltend gemachten Höhe zu (Blank/ Borschinghaus, Miete, 3. Auflage, § 536 Rn. 79).

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann RAen Steins & Schadendorff



Mietenspiegel 2011 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2011)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2011" genau beachtet werden.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit		bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.06.1948		21.06.1948 bis 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2010							
Wohnlage	Ausstattung	A		B		C		E		F		H		I		K		L		M	
		ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
	Wohnfläche	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl	Mittelwert	Spanne Anzahl
Normale Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	6,35 5,29 - 7,91 14*	8,69 7,61 - 10,43	4,94 4,81 - 5,00 29*	7,14 6,42 - 8,11	5,60 5,26 - 5,92	6,92 5,70 - 8,28	7,28 4,96 - 9,12	8,27 6,67 - 9,85	7,78 6,50 - 9,05	9,09 6,89 - 11,22									
		2	6,64 6,11 - 7,61	8,23 6,81 - 9,80	5,17 4,80 - 5,83	6,77 5,87 - 8,00	5,08 4,64 - 5,54	6,15 5,47 - 7,19	5,86 4,96 - 6,57	6,36 5,28 - 7,50	7,75 6,30 - 9,09	8,72 7,20 - 10,23									
		3	6,18 5,43 - 7,15	8,23 6,79 - 10,00	5,03 4,59 - 5,53	6,39 5,47 - 7,90	5,33 5,11 - 5,56	6,17 5,56 - 7,15	5,38 4,65 - 6,06	5,50 4,88 - 6,11	7,90 6,50 - 8,95	8,66 7,31 - 9,97									
	ab 91 m ²	4	5,98 5,24 - 6,83	7,46 6,06 - 9,37		6,25 5,39 - 6,97		6,48 5,90 - 7,14	6,07 5,28 - 6,91	5,77 5,40 - 6,03	7,04 5,23 - 9,06	9,62 8,31 - 10,99									
		5		10,88 9,69 - 12,20		10,06 8,53 - 11,84		8,67 6,13 - 11,34	10,13 7,54 - 12,16	10,08 9,13 - 11,65	10,92 9,15 - 12,87 14*										
		6	6,65 5,13 - 7,99 25*	9,11 7,52 - 11,11	6,10 4,74 - 6,71 10*	8,50 6,99 - 10,73	5,48 4,75 - 6,06 10*	7,00 5,92 - 8,58	7,23 5,67 - 9,19	8,61 7,04 - 10,99	9,33 8,35 - 10,15	9,74 8,02 - 11,36									
	Gute Wohnlage	66 m ² bis unter 91 m ²	7	7,07 5,22 - 8,93 20*	9,01 7,36 - 11,05		8,23 6,85 - 9,95	8,02 6,61 - 9,99	6,30 5,18 - 7,50	7,24 5,41 - 9,38	8,88 7,69 - 10,02	9,47 8,02 - 10,97									
			8	7,03 5,90 - 8,59 18*	9,01 7,35 - 11,10		8,18 7,02 - 9,94		8,93 6,92 - 10,93	7,66 6,46 - 8,49	8,75 7,68 - 9,69	9,83 8,67 - 10,99	11,35 8,94 - 13,75								
			9		9,10 7,32 - 11,49		8,02 7,12 - 10,07						11,83 9,00 - 14,50								

Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Vorsicht: Eis und Schnee

(dmb) Nach den Straßen- und Wegegesetzen der Länder sind eigentlich die Kommunen verantwortlich. Die Städte und Gemeinden übertragen aber durch Ortssatzungen praktisch immer diese Winterpflichten auf die Anlieger, also auf die Grundstückseigentümer und Vermieter. Normalerweise beginnt die Räum- und Streupflicht morgens um 7 Uhr – an Sonn- und Feiertagen eine bis zwei Stunden später – und endet abends um 20 Uhr. Der Bürgersteig vor dem Haus, der Eingangsbereich und die Wege zu Parkplätzen oder Mülltonnen müssen geräumt werden.

Wichtige Urteile:

Streupflichtiger: Grundstückseigentümer oder Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Diese Pflicht kann auf Dritte, zum Beispiel einen Winterdienst oder auch auf Mieter, übertragen werden (BGH VI ZR 126/07).

Vermieter: Auch wenn der Vermieter die Winterpflichten per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses abgewälzt hat, muss er überwachen, ob diese ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen (OLG Dresden 7 U 905/96; OLG Köln 19 U 37/95).

Mieterpflichten: Mieter müssen nur dann Schnee fegen oder bei Eis streuen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und wirksam vereinbart ist. Es gibt kein Gewohn-

heitsrecht, nach dem Erdgeschossmieter automatisch streuen müssen (OLG Frankfurt 16 U 123/87).

Hausordnung: Allein durch eine Regelung in der Hausordnung können Mieter nicht zum Winterdienst verpflichtet werden. Hierzu ist eine Regelung im Mietvertrag notwendig (LG Frankfurt 2/11 S 136/87; AG Köln 210 C 107/10).

Gehwege: Geräumt und gestreut werden müssen in erster Linie die Eingangsbereiche sowie die Bürgersteige und Gehwege vor dem Haus. Es muss zumindest ein 1,20 Meter breiter Streifen freigeräumt werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (OLG Nürnberg 6 U 2402/00).

Dauerschneefall: Es muss nicht fortlaufend gefegt werden, wenn dies völlig nutzlos wäre. Sobald es aber nur noch geringfügig schneit oder aufgehört hat, muss der Verpflichtete fegen (OLG Celle 9 U 220/03; OLG Naumburg 12 U 144/99; Brandenburgisches OLG 2 U 11/99).

Streuen ist wichtiger als Fegen (BGH III ZR 165/66): Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrfach gefegt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/83; KG 14 U 159/02). Dabei müssen Bürgersteige und Gehwege so gestreut werden, dass sie von sich vorsichtig bewegenden Passanten ohne Gefahr benutzt werden können (OLG Dresden 6 U 3690/99).



Foto: DMB

Glatteis: Bei Glatteisbildung muss sofort gestreut werden. An die Behauptung „Streuen ist zwecklos“ sind hohe Anforderungen zu stellen, sie muss notfalls vom Streupflichtigen bewiesen werden (BGH VI ZR 219/04; KG 9 U 5915/97; OLG Saarbrücken 1 U 630/98-115).

Haftung, Versicherung: Wer als Mieter oder Passant stürzt und sich verletzt, kann den Streupflichtigen verantwortlich machen (BGH VI ZR 126/07) und Schadensersatz oder Schmerzensgeld fordern. Allerdings muss er sich unter Umständen ein Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er leichtfertig oder unvorsichtig war (LG Trier 3 S 100/03).

Trendwende im Wohnungsbau

(dmb) In den ersten neun Monaten des Jahres 2011 wurde in Deutschland der Bau von 167.700 Wohnungen genehmigt – 21,6 Prozent oder 29.800 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Genehmigungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg um 26,5 Prozent. Insgesamt wurden 60.305 neue Wohnungen in diesem Segment genehmigt. Ob damit eine Trendwende eingeleitet ist, wird sich erst bei der Gesamtstatistik des Jahres 2011 herausstellen. Fraglich bleibt vor allem, ob die Zahlen ausreichen, damit die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung für jährlich erforderlich gehaltenen gut 220.000 Wohnungen in diesem Jahr auch fertig gestellt werden. ■



Foto: DMB

Sieg für Jolly Roger

(dmb) Diese Entscheidung wird nicht nur Fans des FC St. Pauli freuen: Die Krügers aus Chemnitz dürfen ihre Piratenflagge wieder ins Fenster hängen. Mit dieser Entscheidung beendete das Landgericht Chemnitz einen zwei Jahre lang andauernden bizarren Mietrechtsstreit, der bundesweit für Furore gesorgt hatte. Vier Jahre hing der Jolly Roger im Fenster des Kinderzimmers direkt über der Eingangstür des Mehrfamilienhauses. Dann wechselte die Hausverwaltung. Die neue Verwaltung vermutete in der Flagge eine abschreckende Wirkung auf potenzielle Mieter. Das Amtsgericht Chemnitz schloss sich der Sichtweise der Hausverwaltung an: Der Sohn musste den Totenkopf abhängen. Das Landgericht hob die Entscheidung allerdings auf. Eigentümer des Gebäudes ist pikanterweise die Kester-Haesler-Stiftung aus Fürstentfeldbruck in Bayern. Deren Vorstandschef Volker Thieler ist Anwalt – und Autor des 2009 erschienenen Ratgebers „Die Rechtsirrtümer im Mietrecht“. ■



Foto: DMB

Deutschland bei Strompreisen spitze

(dmb) Hohe Energiekosten gefährden nach Ansicht des europäischen Energiekommissars und früheren baden-württembergischen Ministerpräsidenten Günther Oettinger (CDU) nicht nur den Wirtschaftsstandort, sondern auch den sozialen Frieden, falls ein Teil der Menschen ihre Stromrechnung nicht

mehr bezahlen könne. Er sei überrascht, wie gedankenlos die Entwicklung der Strompreise hingenommen würde, erklärte Oettinger auf einem internationalen Wirtschaftsforum in Baden-Baden. Deutschland zähle bei der Höhe seiner Strompreise weltweit zur Spitzengruppe. ■

Stararchitekt will Sozialwohnungen bauen

(dmb) Der niederländische Stararchitekt Rem Koolhaas, der unter anderem das Sendebäude des chinesischen Staatsfernsehens CCTV in Peking baute, gestand dem „ZEITmagazin“, dass er am liebsten Wohnungen für Bedürftige errichten würde. „Ich sehe mich

danach, Sozialwohnungen zu bauen“, sagte er. In den vergangenen 15 Jahren habe sich jedoch in dieser Richtung nichts getan. Der moderne Städtebau orientiere sich heute nur noch an ökonomischen Prinzipien und nicht mehr an den Bedürfnissen der Menschen. ■

Wohngeld

(vs) Der Deutsche Mieterbund hat eine aktualisierte Broschüre zum Thema Wohngeld veröffentlicht. Das Faltblatt informiert auf acht Seiten über die Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld, die Antragstellung und die Höhe der Freibeträge für „besondere Personengruppen“. Das sind behinderte Menschen, Opfer nationalsozialistischer Verfolgung oder Alleinerziehende, die wegen Berufstätigkeit nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind. Das Faltblatt ist kostenlos beim Mieterverein zu Hamburg erhältlich.



Legionellen

NACHGEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB Mietrechtsexperte.

MZ: Warum müssen Warmwasseranlagen auf Legionellen untersucht werden?

Ropertz: Die Trinkwasserverordnung schreibt diese Tests vor. Die Neuregelung gilt seit dem 1. November 2011. Einmal im Jahr muss jetzt die zentrale Warmwasseranlage im Haus vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss auf Erreger wie Legionellen untersucht werden. Die Verpflichtung gilt nicht für Einfamilienhäuser oder Häuser mit dezentraler Versorgung, zum Beispiel solche mit Durchlauferhitzern.

MZ: Was sind Legionellen?

Ropertz: Es handelt sich dabei um gefährliche Keime im Trinkwasser, die sich stark vermehren können, vor allem bei Wassertemperaturen zwischen 30 und 40 Grad Celsius. Die Legionellen werden beispielsweise beim Duschen eingeatmet und können die so genannte Legionärskrankheit auslösen, eine gefährliche Lungeninfektion.

MZ: Wer ist für die Tests verantwortlich?

Ropertz: Der Eigentümer und Vermieter muss die Untersuchungen durchführen lassen. Die Wasserproben im Haus können zum Beispiel von einem Installationsbetrieb gezogen werden und sind dann in zertifizierten Laboren zu untersuchen. In 100 Millilitern Wasser darf der Grenzwert von 100 „kolonienbildenden Einheiten“ nicht überschritten werden.

MZ: Wie teuer sind die Untersuchungen, und wer zahlt?

Ropertz: Die Untersuchung pro Haus wird etwa 150 bis 200 Euro kosten. Es handelt sich um Warmwasserkosten und damit um Betriebskosten, die der Vermieter über die jährliche Betriebskostenabrechnung auf die Mieter im Haus abwälzen kann. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

WINTERDIENSTE, VERKEHRSBEHINDERUNG

Von Dr. Eckard Pahlke

Diesmal geht es um den Winterdienst, der den Mietern oftmals aufgebürdet wird. In einem eher lustigen Fall – nicht nur die Wohnung ist eine Burg – prüfe ich einmal Ihr Rechtsempfinden außerhalb des Mietrechts.

DIE FÄLLE

1. Der arme Erdgeschossmieter

Der erste Schnee veranlasst den Vermieter zu einem Aushang der Hausordnung: Die Erdgeschossmieter sind zum Winterdienst verpflichtet. Die weigern sich, zu Recht?

2. Die Arbeitsgeräte

Der Vermieter erwartet von seinem Mieter, den er wirksam zum Winterdienst verpflichtet hat, auch die Arbeitsgeräte, wie Schaufel oder Schneebesen, zu beschaffen. Darf er das?

3. Die schlimmen Eiszapfen

Ein Auto wurde von herab fallenden Eiszapfen beschädigt. Von wem kann die Regulierung des Schadens verlangt werden?

4. Heizen im Urlaub?

Kann ein Vermieter verlangen, dass sein Mieter die Mietwohnung heizt, auch wenn dieser auf Mallorca überwintert?

5. Kein Mietfall: Das Auto als Burg

Ein Landwirt sah sich auf einem Wirtschaftsweg in Köln-Porz-Langel durch ein parkendes Auto an der Weiterfahrt gehindert. Da dessen Fahrer sich im Auto verschanzte und nicht weichen wollte, trat der Landwirt gegen dessen Autotür. Der Fahrer verlangt Reparatur des Schadens. Kommt er mit der Klage durch?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Ohne vertragliche Vereinbarung muss kein Erdgeschossmieter Schnee schippen. Daran ändert auch eine nachträgliche



Änderung der Hausordnung (Landgericht Bonn, NJW 58, 146) nichts.

Antwort zu 2.:

Darf er nicht; denn zusätzlich müsste im Mietvertrag geregelt sein, dass der Mieter die erforderlichen Arbeitsgeräte, auch Streumaterial, selbst beschafft (so unter vielen anderen das Amtsgericht Wuppertal, WuM 82,114). Aber Vorsicht: Einige Amtsgerichte, zum Beispiel in Ebersberg (WuM 85, 258) und Solingen (12 C 140/79), lasten dem Mieter derartige Kosten auch ohne besondere Vereinbarung auf – im Zweifel also beim Mieterverein anfragen!

Antwort zu 3.:

Keinen Schadensersatz kann verlangen, wer bei extremen winterlichen Verhältnissen sein Auto so neben einem Gebäude abstellt, dass es trotz eines Schneefanggitters auf dem Dach durch herab fallende Eisbrocken beschädigt wird (Kammergericht Berlin, 11 U 17/10). Jedermann müsse sich nämlich selbst vor Dachlawinen schützen. Nach Meinung des Amtsgerichts Berlin-Spandau (15 C 26/11) soll ein Hauseigentümer immer dann nicht für von Dachlawinen verursachte Schäden haften, wenn Schneefanggitter vorhanden sind.

Antwort zu 4.:

Für den Mieter besteht keine Heizpflicht, solange er dafür sorgt, dass keine Schäden wie beispielsweise das Gefrieren der Heizungs- und Wasserrohre eintreten

können (so das Amtsgericht Steinfurt, 4 C 164/81). Ich rate aber zur Vorsicht: Kalte Luft nimmt wenig Feuchtigkeit auf, die sich mit der Gefahr von Schimmelbildung an den Wänden absetzen kann.

Antwort zu 5.:

Wie Sie vermuten, muss der beklagte Landwirt zahlen, so das Amtsgericht Köln; denn er habe „nicht nur Faustrecht, sondern auch Fußrecht ausgeübt ... Es gilt der Grundsatz: „Wer trommelt muss auch bezahlen“ (alte Lebensweisheit), zumal die Tür nach den Erfahrungen des Gerichts auch preiswert eingetreten wurde ... Es widerspricht auch nicht den Erkenntnissen der Verkehrspsychologie, dass ein Verkehrsteilnehmer, der sich in seinen Rechten verletzt fühlt, durch nichts so sehr in Ärger versetzt wird, wie durch die Tatsache, dass der andere sich in seinem Auto verschanzt (vgl. dazu Spörli, Siru, Seele auf Rädern, Seite 125: Das Auto als Burg). Es ist jedenfalls nach aller Erfahrung nicht ungewöhnlich, dass ein zum Tritt bereiter Treter, der sein eigentlich erstrebtes Ziel, den Gegner zusammen zu treten, zu erreichen gehindert ist, mit dem Auto Vorlieb nimmt, selbst auf die Gefahr hin, damit die erwünschte Befriedigung nicht voll zu erreichen ...“.

Im Ergebnis eine richtige Entscheidung. Man kann sich aber nicht des Eindrucks erwehren, dass der Richter bei Abfassung des mit Zitaten gespickten Urteils direkt vom Glühweinstand des Weihnachtsmarktes kam. Auch Ihnen gönne ich an den Festtagen ein gutes Gläschen. Bis zum nächsten Heft, und dann wieder nüchtern! ■

Probleme eines Aufstockers

Drohende Wohnungskündigung wegen verzögerter Mietzahlungen: Da geraten sogar Akademiker ins Trudeln. Ein Erfahrungsbericht.

Von Uwe Lammers

Das zwischen Mieter und Vermieter oft ein erheblicher Interessengegensatz besteht, ist nichts Neues. Die Literatur zum Mietrecht füllt viele Regalmeter. Auch der Mieterverein zu Hamburg publiziert eifrig. Das Merkblatt 25 zum Beispiel. Darin steht folgender Satz: „Der beste Schutz vor dem Verlust der Wohnung ist nicht der gesetzliche Mieterschutz, sondern sind Sie selbst.“ In der Tat ist es hilfreich, wenn Mieter ihre Rechte gut kennen – und selbstbewusst einfordern.

Dennoch kommt man schneller ins Trudeln als man denkt! Denn ganz so einfach ist es in der Praxis nicht! Die übliche Folge von Zahlungsverzögerungen des Mieters ist ein Abfeuern großer Kaliber durch den Vermieter – wie auch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle in Barmbek bestätigt. Zahlt der Mieter verspätet, steht schnell die Androhung einer Wohnungskündigung im Raum. Auch wenn man nicht dem gängigen Klischee des säumigen Mieters entspricht.

Das fängt damit an, wenn das Einkommen nicht regelmäßig fließt, man Aufstocker nach Hartz IV ist und die Behörden mauern. Sie sehen dann keine direkte Veranlassung zum Handeln und appellieren an die Eigenverantwortung. Zuständig ist dann niemand richtig – nur der Betroffene selbst. In solch einer Situation läuft man manchmal vor Wände! Und kurioserweise muss

erst die Kündigung ausgesprochen sein, damit die jeweiligen Stellen handeln. Was nach Schilddrüsenstreich klingt, ist bittere Realität.

Mir ist das alles passiert. Durch eine Teilzeitbeschäftigung seit April 2011 rechnet das Jobcenter mein Einkommen regelmäßig auf das ALG II an, fordert auch mal Geld zurück, wenn ich zuviel verdient habe. Da fängt nun schon das Problem an. Denn das reduzierte ALG II kommt in ungleicher Höhe zum 31. eines Monats für den Folgemonat aufs Konto, das Arbeitseinkommen erst zum 15. des Folgemonats. Da meine Miete der größte Posten ist und am Monatsanfang außerdem laufende Kosten und die Lebenshaltung finanziert werden müssen, habe ich meinen Vermieter, die Genossenschaft Fluwog, im Mai informiert, dass ich meine Miete aus diesen Gründen künftig erst zum 15. zahlen kann.

Pustekuchen! Der Sachbearbeiter informierte mich säbelrasselnd, dass die Miete pünktlich im Voraus bis zum 3. eines Monats gezahlt sein müsse. Andernfalls drohten mir Abmahnung und fristlose Kündigung. Meine wiederholten Beteuerungen, dass ich gar nicht anders zahlen könne, fruchteten nicht. Auch ein persönliches Gespräch mit dem Vorstand schuf keine Abhilfe. Die Genossenschaft, deren Mitglied ich seit elf Jahren bin, drohte mir mit Rausschmiss – obwohl die Zahlung der Monatsmiete nur zwölf Tage später erfolgen würde.

Als aufgeklärter Bürger wandte ich mich an den Mieterverein zu Hamburg. Dort ist das Problem der verzögerten Zahlungen bekannt. Mir wurde der Ratschlag erteilt, mich umgehend an das Jobcenter und die



Uwe Lammers (39) ist Soziologe und Vertreter des akademischen Prekariats. Foto: stahlpress

Wohnungssicherungsstelle zu wenden. Und zwar mit dem Ziel, eine Mietschuldenübernahme – als Darlehen – zu erwirken. Allerdings sei ein Antrag auf Mietschuldenübernahme bei den Ämtern oft erfolglos. Mein Problem ist ja nicht, dass ich meine Miete nicht zahlen kann. Das Problem ist die Verzögerung zwischen Einkünften und Ausgaben.

Mit der veränderten Realität am Arbeitsmarkt hat diese Praxis nicht viel zu tun. Vielmehr verläuft man sich als Betroffener schnell in diesem Dschungel und bleibt zuweilen kopfschüttelnd zurück. Und es setzt wirklich ein hohes persönliches Engagement und Selbstbewusstsein voraus, sich mit der Problematik aktiv zu beschäftigen, um eine reale Kündigung abzuwenden! Was aber passiert mit denen, die das nicht schaffen? ■

LESERBRIEF

„BÜRGER GEGEN WOHNUNGSBAU“ (MJ 3/2011)

„Vernünftige gegen Wohnungsbau“

Die erste Seite Ihrer Zeitung erschreckt mich. Die Überschrift „Bürger gegen Wohnungsbau“ könnte aus der Bild stammen. Ich bin nicht Ihrer Meinung. Wenn Sie die Satzung des „Runden Tisch Walddörfer“ kennen würden, hätten Sie Ihre Überschrift vielleicht so formuliert: „Bürger gegen Wohnungsbau in Landschaftsschutzgebieten“. Dann hätten Sie Recht.

Ein Beispiel für Naturzerstörung ist die Bebauung am Immenhorstweg in Bergstedt. Dort werden zurzeit 113 Häuser auf kleinsten Grundstücken gebaut. Rechnet man dann aus, wie viel Fläche versiegelt wurde, kommt man auf etwa 75 Prozent. Bei einem Reihenhaus mit einem 130-Quadratmeter-Grundstück bleiben 25 Quadratmeter Rasen, der Rest ist Haus, Terrasse, Kfz-Stellplatz, Zuweg, Mülltonnenplatz. Wo noch etwas Grün Platz hätte, wird Kies ausgebreitet. Damit dort aber kein Unkraut durchwächst, wird diese Fläche mit einer Folie ausgelegt.

Kann man unter diesen Umständen als vernünftig denkender

Mensch noch für den Wohnungsbau sein, wenn die Natur auf der Strecke bleibt?

Mit freundlichen Grüßen
Peter Schröder, Hamburg

SENIORENUMZÜGE



- Individuelle Betreuung
- Ein- u. Auspackservice
- Umzug
- Renovierung
- Haushaltsauflösung

040 / 37 08 58 82

www.SENIORENUMZUEGE24.de

„Politiker machen, was sie wollen“

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit Vertretern von „Recht auf Stadt“ über die Ziele der Bewegung, Bürgerbeteiligung und die Kritik der Aktivisten am Mieterverein.

Was ist „Recht auf Stadt“?

Steffen Jörg: Unser aus 45 Initiativen zusammengesetztes Netzwerk ist der Ausdruck einer wachsenden Unzufriedenheit in der Hamburger Bevölkerung, die die seit Jahrzehnten betriebene ökonomisierte Stadtentwicklungspolitik zunehmend kritisch sieht. Das Netzwerk ist im Spätsommer 2009 entstanden. Diskutiert werden: Wem gehört die Stadt? Wie entwickelt sich die Stadt? Welches sind aktuelle Stadtentwicklungsprozesse und wer ist davon wie betroffen? Damals waren die Auseinandersetzungen um das Gängeviertel, die Moorburgtrasse, der Kampf um das Centro Sociale und die IKEA-Ansiedlung in Altona virulent. In dieser Phase gab es eine Menge öffentlich ausgebrochener Konflikte. Auf sehr gut besuchten Workshop-Tagen wurde schließlich die Vernetzung beschlossen: Das war die Geburtsstunde von Recht auf Stadt. Es handelt sich um eine lose Vernetzung ohne Sprecherinnen oder Sprecher.

Welche sind die Hauptziele?

Christian Gatermann: Ganz wichtig sind Fragen der Partizipation und Mitbestimmung: Wie werden die Menschen in die Stadt einbezogen? Wie können sie mitreden? Bisweilen hat man den Eindruck, dass Bürgerbeteiligung nur pro forma erwünscht ist, das Ergebnis aber schon feststeht. Im Mittelpunkt der Bewegung stehen die Belange der Initiativen und nicht das große Ganze. Das drückt sich dann über Recht auf Stadt aus.

Erhalt des Gängeviertels und des Centro Sociale, Baustopp der Moorburgtrasse – wie erklären Sie sich die Erfolge?

Gatermann: Es herrscht eine große Unzufriedenheit in Hamburg, der Recht auf Stadt eine Stimme gegeben hat. Wir haben die Konflikte thematisiert und in die Öffentlichkeit gebracht. Die Tatsache, dass zum Beispiel das Gängeviertel sogar von der konservativen Springer-Presse hofiert wurde, ist Ausdruck dieser Entwicklung. Dort stand die Forderung nach Räumen für Künstler stark im Mittelpunkt, der immerhin mit einer Hausbesetzung Nachdruck verliehen wurde. Deshalb ist die durchgängig positive Berichterstattung darüber eine gewisse Überraschung. Mitentscheidend für den Erfolg war auch die geschickte Präsentation des Anliegens.



Foto: stahl|press

Steffen Jörg (l.), 40, Volkswirt und Islamwissenschaftler, „lohnarbeitet“ bei der GWA (Gemeinwesenarbeit) St. Pauli und ist bei Recht auf Stadt von Anfang an aktiv. Außerdem ist er Mitglied der Esso-Häuser-Initiative und des Aktionsnetzwerks gegen Gentrification.

Christian Gatermann (r.), 40, Sozialarbeiter, seit fünf Jahren engagiert im Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg, der sich mit den Veränderungen im Stadtteil kritisch auseinandersetzt.

Zum Gängeviertel gibt es mittlerweile auch kritische Stimmen, die den Besetzern die Privatisierung öffentlicher Räume vorwerfen. Erst werde besetzt, dann kämen Privat-Ateliers hinein. Und dort, wo Wohnungen entstünden, hole man sich Leute rein, die genauso tickten wie man selbst. Sozialwohnungen mit Hartz-IV-Beziehern wolle man eher nicht. Ist da was dran?

Jörg: Das würde ich strikt zurückweisen. Natürlich gibt es immer ein Ringen darum, wer wie welche Räume besetzt. Das Gängeviertel ist kein homogener Block und die Auseinandersetzung darüber, was es einmal sein wird, ist noch am Laufen. Der Aushandlungsprozess ist ja nicht beendet. Was ich darüber weiß, ist, dass die Realisierung eines genossenschaftlichen Modells angestrebt wird – und das ist ja alles andere als eine Privatisierung der Räume. Selbstverständlich gibt es die Diskussion darüber, wer bei der Vergabe der Belegungsrechte mitsprechen und wer entscheiden darf. Aber das läuft alles transparent und öffentlich ab. Das ist eine ganz andere Herangehensweise als sie bei Räumen zu erwarten wäre, die privatisiert werden sollen. Normalerweise findet so etwas hinter verschlossenen Türen statt – zwischen Politikern und Investoren zum Beispiel.

Lernen die politischen Entscheidungsträger langsam dazu? Im nach der Hafencity zweitgrößten Bauprojekt Altona-Mitte wurde kürzlich ein Informationszentrum eröffnet, die Anwohner wurden zur Teilnahme ermutigt.

Jörg: Ich wohne dort um die Ecke und habe gerade ein auf Hochglanz poliertes Infoblatt in meinem Briefkasten gefunden. Darf ich antworten?

Bitte!

Jörg: Es ist ein Erfolg der Recht-auf-Stadt-Bewegung, dass sich die etablierte Politik derart geben muss, wie sie sich jetzt gibt. Ich bleibe aber sehr skeptisch und sehe den Versuch, einen Umgang mit dem Protest zu finden und möglichst wenig an wirklicher Mitbestimmung zuzulassen. Es handelt sich um eine Legitimationsschablone, die man darauf legt, indem man sagt, der Bürger dürfe ein bisschen Kritik üben und noch ein bisschen mitbestimmen durch Einwendungen. Am Ende machen die politisch Verantwortlichen meist doch, was sie wollen. Wenn sie wohl gesonnen sind, ändern sie vielleicht die Farbe der Servietten, aber das ganze Menü steht nicht zur Disposition. Das ist für mich alles andere als Bürgerbeteiligung. Nichtsdestotrotz sind diese Lippenbekenntnisse der Politik ein Zeichen dafür, dass der Widerstand auf dem richtigen Weg ist.

Zunächst ist es doch zu begrüßen, dass die Stadt auf einer städtischen Brachfläche in attraktiver Lage mehrere tausend Wohnungen plant. Wo setzt Ihre Kritik an: Befürchten Sie eine zweite Hafencity, mithin einen Ort, wo fast nur Betuchte wohnen?

Gatermann: Es gibt zahlreiche Befürchtungen. Zunächst einmal stellt sich die Frage nach städtischen Grünflächen: Muss das Areal wirklich bebaut werden?

Augenblick mal: In Hamburg herrscht doch Konsens darüber, dass in einer Stadt mit Wohnungsnot ehemals von der Bahn genutzte Flächen bebaut werden sollen, oder? Altona-Mitte ist kein hochwertiges Biotop, sondern eine Brache. Wo soll sonst gebaut werden?

Gatermann: Ich bezweifle, dass da ein Konsens besteht. Innerstädtische Erholungs- und Grünflächen sind genauso wich-

tig. Es ist doch legitim zu sagen: Ich möchte dass die Fläche nicht bebaut, sondern zu einem Park wird. Ein Beispiel hierfür ist Park Fiction auf St. Pauli. Das Areal sollte bebaut werden, wurde aber dann durch den großen Einsatz der Bewohner zu einem Park und ist heute ein sozialer Treffpunkt. Aber auch, wenn das Areal bebaut wird, bleibt das Bedenken, dass kein bezahlbarer Wohnraum entsteht und das Beteiligungsverfahren unzureichend sein wird.

Wie wollen Sie Menschen, die keine Wohnung finden, erklären, dass in Altona-Mitte nicht gebaut werden soll? Wo sollen die hin? Etwa in den Speckgürtel Hamburgs mit entsprechend negativen ökologischen Folgen der Zersiedlung? Das ist doch ein Widerspruch zu einer der zentralen Forderungen Ihrer Bewegung – der nach Wohnraum.

Jörg: Zunächst einmal ist das kein Widerspruch. Mir ist in diesem Zusammenhang das Thema Mitbestimmung und Entscheidung wichtig. Heute entscheiden irgendwelche vermeintlichen Experten, was wie wo gebaut wird. Wenn es wirklich darum geht, Wohnungsbau zu betreiben, dann frage ich, warum in dieser Stadt immer noch massiv Büroflächen entstehen? Da sagt niemand: Naja, hier könnte ja Wohnraum entstehen. Da gibt es eine gehörige Schiefelage. Mir geht es darum, eine Diskussion anzuschließen über den Bedarf der Bevölkerung an innerstädtischen Grünflächen und Freiräumen. Meine Wahrnehmung ist die: Die Entscheidungen sind nur auf eine Profitlogik ausgerichtet. Wenn man sich anschaut, welchen enormen Gewinn die Investoren in Altona-Mitte einstreichen, dann wird schon sehr deutlich, welche Interessen diesen Prozess leiten.

Die Kapitalismus-Kritik ist sicher nicht unberechtigt. Dennoch kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass Recht auf Stadt stark in der Kritik ist, es bei Lösungsvorschlägen aber hapert.

Gatermann: Ich bin nicht der Mei-

nung, dass wir jetzt für alle politischen und wirtschaftlichen Probleme in dieser Stadt Lösungen parat haben müssen, also für alles, was hier in den letzten Jahren vermasselt worden ist. Das ist nicht unsere Aufgabe, deshalb sind wir nicht angetreten. Recht auf Stadt hat bestimmte Projekte, die in eine Richtung weisen. Wir steuern neue Ideen bei, wie etwas anders gestaltet werden kann. Im Gängeviertel zum Beispiel hat das prima funktioniert. Oder nehmen wir das Centro Sociale. Das sind Orte, die es nicht geben würde, wenn wir sie nicht durchgesetzt hätten. Kurzum, mit diesen Farbtupfern schaffen wir einen veränderten Blick auf die Stadt.

Welche Schwerpunkte setzt Recht auf Stadt aktuell?

Jörg: Neben den Themen Partizipation, Freiräume und Ökologie ist es die Wohnungspolitik, die Mietentwicklung. Das zeigen auch die beiden Großdemonstrationen in diesem und dem vorigen Jahr unter dem Motto „Leerstand zu Wohnraum“ und „Mietenwahn stoppen“. Zentral sind Forderungen wie „Wohnraum vergesellschaften“ oder auch die Entkriminalisierung von Hausbesetzungen, die vom Mieterverein leider nicht mitgetragen werden.

Angesichts dieses Schwerpunkts ist es erstaunlich, dass Recht auf Stadt dem Mieterverein so kritisch gegenübersteht.

Gatermann: Ich denke, daraus spricht eine gegenseitige Skepsis.

Können Sie das erläutern?

Gatermann: Ich nenne mal ein konkretes Beispiel, das uns – dem Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg und dem Verein Verikom – negativ aufgefallen ist: Der Mieterverein hat ohne Absprache Flyer verteilt, auf denen er mit Logos von Institutionen des Bündnisses auf die Demonstration gegen die Gagfah aufmerksam gemacht hat. Er war aber gar nicht Teil dieses Bündnisses. Das war ein schlimmer

Vertrauensbruch.

Der Mieterverein vertritt die Interessen zahlreicher Mieter in den betroffenen Häusern der Gagfah. Sind Initiativen nicht froh darüber, dass sich Hamburgs größter Mieterverein hinter ihre Forderungen stellt?

Jörg: Der Knackpunkt ist die fehlende Bereitschaft des Mietervereins zu einer Auseinandersetzung auf Augenhöhe. Er würdigt nicht die Initiativen von unten, sondern versucht, erfolgreiche Proteste und Aktivierungen zu vereinnahmen, sein Logo draufzusetzen und das Ganze für sich zu reklamieren. Das ist schade, weil wir in einigen inhaltlichen Punkten übereinstimmen.

Die Forderung nach Vergesellschaftung von Wohnraum unterstützt der Mieterverein nicht. Wie sollte die funktionieren?

Jörg: Wohnraum darf nicht mehr über den Markt organisiert werden. Das mündet in die Forderung „Wohnraum vergesellschaften“, die eine Utopie in einen öffentlichen Diskurs bringen soll: Die Versorgung mit Wohnraum muss künftig mit anderen gesellschaftlichen Organisationsformen umgesetzt werden als über profitorientierte Immobilienunternehmen. Dieses Modell hat ausgewirtschaftet. Es ist nicht in der Lage, Wohnraum in ausreichendem Maße für Geringverdiener zur Verfügung zu stellen – und zwar in der Form, dass Menschen dort wohnen können, wo sie wollen und nicht der Geldbeutel darüber entscheidet. Dass der Vorsitzende des Mietervereins diese Position nicht teilt, finde ich fatal.

Wollen Sie Eigentum überhaupt abschaffen?

Gatermann: Das ist nicht die entscheidende Frage. Wohnen ist ein existenzielles Gut, das nicht geeignet ist, auf dem Markt gehandelt zu werden. Deshalb befürworten wir die Richtungsentscheidung, das Wohnen dem Markt zu entziehen.

Wie sieht die Utopie konkret aus? Welche Wohnungen sollten sozialisiert werden?

Gatermann: Zur Erinnerung: Viele Genossenschaften, auch die SAGA, sind einmal mit der Idee angetreten, günstigen Wohnraum für viele Menschen zu schaffen. Sie haben sich davon immer weiter entfernt.

Die Stadt könnte mit dem Bau von mehr Sozialwohnungen entgegensteuern.

Gatermann: Der Gedanke des sozialen Wohnungsbaus ist richtig. Ich würde aber noch einen Schritt weiter in Richtung Vergemeinschaftung gehen und Projekten wie dem Miethäusersyndikat das Wort reden. Dort befinden sich die Häuser in kollektivem Besitz – wieder so ein Tupper, den wir setzen wollen.

Vielen Dank für das Gespräch! ■

Die Bewegung „Recht auf Stadt“ sorgt immer wieder für Aufmerksamkeit. Foto: stahlpress



DAS PORTRAIT

Ingrid Körner, Kämpferin gegen Barrieren

(vs) Seit dem Sommer 2011 ist Ingrid Körner Senatskordinatorin für die Gleichstellung behinderter Menschen. Ihre Aufgabe ist es, „aus einer unabhängigen Position heraus als Mittlerin zwischen Bürger und Verwaltung tätig zu sein. Dabei ist sie Ansprechpartnerin für behinderte Menschen sowie deren Verbände und geht ihren Anfragen, Beschwerden und Anregungen nach“. So lautet die offizielle Beschreibung des Ehrenamts. In der Realität ist es ein Kräfte zehrender Vollzeit-Job. Wer bei der 64-jährigen allzu kurzfristig um einen Termin bittet, scheitert oft an einem rappelvollen Terminkalender.

Behinderte in der substantivierten Form ist out“, korrigiert Ingrid Körner den Besucher zu Beginn des Gesprächs im Stil einer resoluten Studienrätin: „Das reduziert den Menschen auf dieses Attribut.“ Besser sei es, von „Menschen mit Behinderungen“ zu sprechen. Den Schuldienst quittierte die Lehrerin (Deutsch, Geschichte, Geografie) bereits vor 30 Jahren. Ihr Durchsetzungsvermögen hat darunter genauso wenig gelitten wie die Kenntnis der deutschen Grammatik.

Qualitäten, die nicht nur ihrer Tochter Friederike zugute kamen, sondern Generationen von Menschen mit Handicaps. „Rike“ wurde mit Down-Syndrom geboren. Vor allem ihrer Mutter hat es die heute 34-Jährige zu verdanken, dass sie nicht an den Rand der Gesellschaft abgeschoben wurde, sondern deren aktives Mitglied ist. Mit Grausen erinnert sich Körner daran, wie sie 1966 oder 1967 vor der Mauer der Alsterdorfer Anstalten stand: „Ein Pförtner nahm dort die Pakete mit Altkleidern entgegen. Es war alles sehr merkwürdig.“ Schon damals fragte sich die Schülerin, was an den Menschen so anders sei, dass sie hinter hohen Absperrungen leben müssten:



Foto: stahlpress

„Ich versuchte, einen Blick nach innen zu erhaschen.“

Es wurden viele Blicke. Nach der Geburt von Rike, eines von vier Kindern der mit einem Volkswirt verheirateten Pädagogin, begann sie sich für Menschen mit Behinderungen zu engagieren. Sie fragte: „Was ist da? Was fehlt?“ Es fehlte vieles. Zum Beispiel der Kontakt mit nicht behinderten Gleichaltrigen – und zwar in jeder Lebensphase. „Weil das so war, gab es Berührungängste, herrschte Unkenntnis. Vorurteile halfen, die Ängste in Kästchen zu packen und darin zu verstauen.“ Körner setzte durch, dass Rike zehn Jahre zur Regelschule gehen und dann eine reguläre Beschäftigung in einem Hotel finden konnte – für damalige Verhältnisse war das revolutionär.

1986 gründete sie mit anderen Eltern die Landesarbeitsgemeinschaft Eltern für Integration e.V. Seit mehr als zwei Jahrzehnten arbeitet sie im Bundesvorstand eines Selbsthilfeverbandes und Trägers von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Auch auf internationaler Ebene ist Körner aktiv. Seit 1990 sitzt sie im Vorstand der gemeinnützigen Organisation Inclusion Europe, die sich für die Rechte von Menschen mit geistiger Behinderung einsetzt. Und seit 2009 ist Körner im Europäischen Behindertenforum aktiv. Das Engagement kostete viel Zeit und Kraft. Deshalb wolle sie

sich „dort allmählich ausfädeln“, sagt die Aktivistin, und sich auf ihre neue Tätigkeit in Hamburg konzentrieren.

Es gibt viel zu tun, um die Situation behinderter und betagter Menschen zu verbessern. Im Bereich Wohnen zum Beispiel. Körner favorisiert generell „gemischte Wohnformen“. Alten Menschen würde sie gerne mehr Betreuungsangebote zur Verfügung stellen: „Ich befürworte die Pflege in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld.“ Von „Wohnsilos“ für Betagte hält sie nichts: „Die bieten keine Anregungen und produzieren eher psychische Probleme.“ Auch in Sachen Barrierefreiheit sieht die Senatskordinatorin Nachholbedarf und nimmt den Staat in die Pflicht: „Es müssen genügend barrierefreie Angebote geschaffen werden.“ Bei allen Trägern müssten Standards angehoben werden. Es dürfe nicht das Geld entscheiden, wie angenehm das Leben im Alter ist.

Spricht da etwa eine halbe Achtundsechzigerin? „Eine ganze“, bricht es aus der 64-Jährigen heraus, die damals den Radikalerlass kritisiert hat: „Natürlich hat mich das geprägt. Wir haben damals den Worten von Rudi Dutschke andächtig gelauscht.“ Auch wenn Körner mit zunehmendem Alter sicherlich pragmatischer geworden ist, würde sich Rudi wohl darüber freuen, was aus seiner damaligen Zuhörerinnen geworden ist. ■

Mehr Rechte für Telefonkunden

(dmb) Der Bundestag hat Ende Oktober die Rechte von Telefonkunden stark verbessert. Danach dürfen künftig Anbieter keine Entgelte mehr für die Zeit verlangen, die ihre Kunden bei einem Anruf in einer Warteschleife verbringen. Zudem gibt es eine Ansagepflicht über die voraussichtliche Wartezeit. Für die endgültige praktische

Umsetzung haben die Anbieter insgesamt zwölf Monate Zeit. Positive Änderungen gibt es auch beim Telefonanbieterwechsel. So muss die Umschaltung auf den neuen Anbieter innerhalb eines Kalendertages erfolgen. Kommt es zu Problemen, muss der alte Anbieter dafür sorgen, dass die Versorgung des Kunden weiterhin gewähr-

leistet ist. Mehr Rechte entstehen auch beim Umzug: Der Telefonkunde kann zukünftig seinen alten Vertrag mitnehmen, ohne dass dessen Mindestlaufzeit von vorne beginnt. Kann der bisherige Anbieter denselben Service am neuen Wohnort nicht anbieten, besitzt der Kunde ein Sonderkündigungsrecht. ■

Wärmeschutz

AB 2012 GELTEN ERHÖHTE ANFORDERUNGEN DER EnEV

Von Dr. Rolf Bosse

Wenn Andreas Szeremeta im Herbst die Heizkostenabrechnung erhält, staunt der Mieter aus Hamburg-Tonndorf. Seine verbrauchsabhängigen Heizkosten liegen deutlich oberhalb der Werte der Nachbarwohnung. Dabei sind beide Wohnungen gleich geschnitten, beide Mietparteien sind berufstätig und Szeremeta sagt von sich, dass er eigentlich keine Frostbeule sei.

Die routinierte Befragung des Juristen im Mieterverein zu Hamburg brachte rasch eine Erklärung: Szeremeta wohnt in einer Wohnung im obersten Geschoss eines nicht nachträglich wärmedämmten Mehrfamilienhauses aus den 1960er-Jahren. Über ihm liegt nur der kalte Dachboden, während seine Wohnung oberhalb der seiner Nachbarn liegt, mit denen er seine Abrechnung verglichen hat.

Sehr häufig stehen hohe Verbrauchswerte bei den Heizkostenverteilern in direktem Zusammenhang mit der Lage der Wohnung. Mieter in „Randlagen“, also im Erdgeschoss, im Obergeschoss, über Tordurchfahrten und dergleichen müssen gerade in ungedämmten Bauten deutlich mehr heizen als die Mieter innen liegender Wohnungen, da diese durch die Nachbarwohnungen „gedämmt“ werden.

Aus diesem Grund sieht die Heizkostenverordnung auch maximal einen Verbrauchsanteil von 70 Prozent der Gesamtkosten vor. Damit wird vermieden, dass sich die Nebenkosten einzelner Wohnungen in einem Gebäude allzu stark unterscheiden und der Vermieter das bei der Kaltmiete berücksichtigen muss.

Sachgerecht bei schlecht gedämmten Altbauten ist eine Verteilung der Heizkosten zu 50 Prozent nach Verbrauch und zu 50 Prozent nach Fläche. Ob der Vermieter den richtigen Verteilerschlüssel gewählt hat, ist eine oft umstrittene Einzelfrage und ein Fall für die Rechtsberatung. Aber bei hohen Heizkosten lohnt es, auch diesen Aspekt in Betracht zu ziehen.

Zumindest für Endetagenmieter gibt es



Foto: stahlpress

zum Jahreswechsel Hoffnung. Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz von Wohngebäuden vorgibt, sieht eine Verschärfung vor: Ab dem 1. Januar 2012 dürfen ungedämmte, begehbare oberste Geschossdecken beheizter Räume einen Wärmedurchgangswert von 0,24 Watt/(m²·k) nicht überschreiten. Vermieter, deren Gebäude diesen Wert nicht einhalten, müssen nachbessern.

Ob Mieter, die hiervon betroffen sind, auf Grundlage der EnEV eine Nachdämmung der oberen Geschossdecken verlangen können, ist angesichts des öffentlich-rechtlichen Charakters der Verordnung unklar. Ein Gebäude, das die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nicht erfüllt, wäre dann mangelhaft – der Mieter hätte einen Anspruch auf Mängelbeseitigung und Schadensersatz.

Der Schaden läge in den überhöhten Heizkosten, die bei einer rechtzeitigen Nachdämmung nicht angefallen wären. Um diesen geltend machen zu können, sollten betroffene Mieter zum Jahresanfang ihren Vermieter anschreiben und sich ihre Ansprüche vorbehalten.

Der Mieterverein zu Hamburg erwartet, dass seriöse Vermieter, durch ihre Mieter auf die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Jahreswechsel hingewiesen, adäquat reagieren, ihrer gesetzlichen Verpflichtung Folge leisten und ihre Häuser bei Bedarf nachdämmen. Für ein Mehr an Klimaschutz, ein Weniger an Heizkosten und ein Mehr an zufriedenen Mietern. ■

INFO

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)** aus dem Jahr 2002 basiert auf der **Wärmeschutzverordnung (WSchV)** sowie der **Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV)** und fasst beide Verordnungen zusammen. Ziel ist die Begrenzung des Primärenergiebedarfs bei Neubauten und bei der Sanierung von Bestandsbauten. Aufgrund steigender Anforderungen an den Wärmeschutz durch EU-Richtlinien wurde sie mehrfach überarbeitet. Die derzeit gültige EnEV 2009 wird voraussichtlich ab 2013 von der EnEV 2012 abgelöst. Diese setzt die europäische Richtlinie für energieeffiziente Gebäude von 2010 um. Nach dieser Richtlinie sollen ab 2021 nur noch Passiv- und Nullenergie-Neubauten erlaubt sein. Die Anforderungen an den Wärmeschutz bei Sanierungen von Bestandsbauten werden weiter erhöht. Für Mieter ist die Verordnung interessant, weil sie Mindestanforderungen an Gebäude stellt und damit bei der Beurteilung herangezogen werden kann, ob eine vermietete Wohnung vertragsgemäß oder mangelhaft ist.

SAGA will Baulücken schließen

(vs) Die städtische Hamburger Wohnungsgesellschaft SAGA/GWG will im nächsten Jahr rund 1.500 Wohnungen bauen. „Im laufenden Jahr haben wir

ein Bauvolumen von rund 700 Wohnungen. Für 2012 peilen wir 1.500 an“, sagte SAGA/GWG-Chef Lutz Basse der Bild-Zeitung. Die Versiegelung von Grünflä-

chen am Stadtrand sei dabei tabu, so Basse: „Die Menschen zieht es in die Stadt. Das Schließen von Baulücken ist ein großes Thema.“ ■

Recht auf Stadt

(vs) Auch wenn sie meist so wahrgenommen wird – die Forderung nach einem „Recht auf Stadt“ ist nicht neu. Sie geht zurück auf den französischen Philosophen Henri Lefebvre, der 1968 in seinem Pamphlet „Le droit à la ville“ das „Recht auf Nichtaus-



schluss von den Qualitäten der urbanisierten Gesellschaft“ formulierte. Darin beklagte der Denker den Verlust offener Stadträume, der Kommunikation und des kulturellen Austausches, der den Wohngettos geschuldet war, die damals in den großen Städten massenhaft entstanden. Nun hatten die meisten Menschen zwar ein Dach über dem Kopf, doch der Preis dafür war hoch: Sie waren isoliert und an den Rand gedrängt. Deshalb forderte der Philosoph einen Zugang aller zu den Orten des gesellschaftlichen Reichtums, der städtischen Infrastruktur und des Wissens. Darüber hinaus beanspruchen die Aktivisten der aktuellen Bewegung „Recht auf Stadt“ in Hamburg die Teilhabe an den politischen und strategischen Debatten über die künftige Entwicklung des urbanen Raums. Im Buch versammeln sich zahlreiche Aufsätze zum Thema mit einem internationalen Ansatz. Die Autoren beschäftigen sich mit der Aneignung öffentlicher Räume durch Straßenhändler in Bangladesch, thematisieren das umkämpfte Recht auf Stadt in Brasilien und widmen dem Denken ihres Spiritus Rectors, Henri Lefebvre, einen langen Text. Jens Füllner und David Templin referieren ausführlich die Erfolgsgeschichte des 2009 gegründeten Rechtauf-Stadt-Bündnisses in der Hansestadt. Der Initiativen-Zusammenschluss hat es immerhin geschafft, das historische Gängeviertel und das Veranstaltungszentrum Centro Sociale zu erhalten, einen Baustopp für die Moorbürgertrasse zu erwirken und für zehn Jahre Mieterhöhungen im Bernhard-Nocht-Quartier zu verhindern. ■

Andrej Holm/ Dirk Gebhardt (Hrsg.):
Initiativen für ein Recht auf Stadt.
Theorien und Praxis städtischer
Aneignungen, VSA Verlag, Hamburg 2011,
286 Seiten, 19,80 Euro

GEZ: Vermieter sollen Mieter ausschnüffeln

(mzh) Der Mieterverein zu Hamburg fordert von der Freien und Hansestadt Hamburg, die Änderungen des neuen Rundfunkstaatsvertrags nicht zu ratifizieren, wonach Eigentümer und Verwalter verpflichtet werden sollen, der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) personenbezogene Daten über ihre Mieter mitzuteilen.

Der neue Rundfunkvertrag, der sich zurzeit in der parlamentarischen Beratung befindet, soll ab dem 1. Januar 2013 in Kraft treten und sicherstellen, dass jeder Haushalt erfasst wird. Grundsätzlich werden die Meldebehörden verpflichtet, den Namen und das Geburtsdatum, „frühere Namen“, „alle vorhandenen Angaben zur Lage

der Wohnung“ und den Beginn des Mietverhältnisses der jeweiligen Landesrundfunkanstalt zu übermitteln. In Fällen, in denen der Inhaber der Wohnung nicht festgestellt werden kann, soll zukünftig die GEZ die Vermieter oder Eigentümer des Grundstücks zur Auskunft über persönliche Angaben ihrer Mieter zwingen dürfen. Bei Weigerung droht ein Verwaltungszwangungsverfahren.

„Wo bleibt der Datenschutz? Was geht die GEZ das Geburtsdatum des Mieters an? Das Vorhaben ist sofort zu stoppen! Vermieter dürfen nicht zu Erfüllungshelfern der Behörden gemacht werden“, erklärt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. ■

HEIMTIERE

TIERSCHUTZORGANISATION „VIER PFOTEN“ SPONSERT DAS KASTRIEREN VON HUNDEN UND KATZEN

(vp/vs) Sozial schwache Menschen können es sich oft nicht leisten, Heimtiere kastrieren zu lassen. Ungewollter Nachwuchs bei Hund, Katze, Kaninchen und Co. landet daher oft im Tierheim. Um das Wachstum der Population heimatloser Vierbeiner einzudämmen, kooperiert die Tierschutzorganisation VIER PFOTEN nun mit der Tiertafel Deutschland. Wenig Begüterte, die bei der Tiertafel angemeldet sind, erhalten ab sofort bei den Ausgabestellen einen von VIER PFOTEN finanzierten Gutschein zur kostenlosen

Kastration ihrer Haustiere. „Rentner, Hartz IV-Empfänger und Alleinerziehende können oft nicht die Mittel aufbringen, um ihre Tiere kastrieren zu lassen“, erklärt Sandra Hönisch von VIER PFOTEN. Doch sobald diese Junge bekämen, würde es für sozial Bedürftige noch schwieriger, für Futter und die medizinische Versorgung aufzukommen.

Kontakt: VIER PFOTEN – Stiftung für Tierschutz, Schomburgstraße 120, 22767 Hamburg, Tel. 040/399 249-66 ■

Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mi., 4. Januar 2012	31. März 2012	Mo., 2. April 2012
Fr., 3. Februar 2012	30. April 2012	Mi., 2. Mai 2012
Sa., 3. März 2012	31. Mai 2012	Fr., 1. Juni 2012
Mi., 4. April 2012	30. Juni 2012	Mo., 2. Juli 2012

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

Vorbildliche Genossenschaft

LEHRERBAU: ENERGETISCHE SANIERUNG MAL ANDERS

(vs) Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss für die Mieter nicht teuer sein. Das zeigt das positive Beispiel der Lehrerbaugenossenschaft, die 187 Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Energiekennwerten und maroden Balkonen am Lokstedter Steindamm und Veilchenweg flott gemacht hat. Trotz eines Investitionsvolumens von knapp fünf Millionen Euro zahlen die Mieter künftig nur 1,50 Euro pro Quadratmeter mehr Miete.

Doch nicht nur ökologische und praktische Aspekte haben bei der Sanierung eine Rolle gespielt – die Genossenschaft hat zur Erhaltung des Straßenbildes eigens eine Verblendfassade in Rotklinker ausgeführt. „Unser Tribut an die rote Stadt Hamburg“, begründet Vorstand Volker Emich die Maßnahme in Anspielung auf Hamburgs Tradition als Backstein- und Klinkerhochburg. Zudem wurden die Sandsteinfassungen der Treppenhäuser und Eingänge in den Häusern am Lokstedter Steindamm aufwändig rekonstruiert – trotz Zusatzkosten von 600.000 Euro.

Die Mitglieder der Genossenschaft sind begeistert. Sie können künftig nicht nur zu viert gemeinsam auf den neuen Balkonen essen, sondern dürfen sich auch über niedrigere Energiekosten freuen. „Die geringe Mieterhöhung war nur möglich, weil wir Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Förderung der WK Hamburg in Anspruch genommen haben“, sagt Lehrerbau-Vorstand Martin Siebert. Mit der WK Hamburg, kurz für Hamburgische Wohnungskreditanstalt, sei zudem ein spezielles Verfahren zur Belüftung der Räume entwickelt worden, da erstmalig zu diesem Programm eine Wohnungslüftung verbindlich vorgeschrieben worden sei.

Auf die regulären Mieterhöhungen, die nach dem Mieterhöhungsplan zum 1. Januar 2011 angestanden hätten, hat die Lehrerbau aufgrund der Belastungen durch die „durchzuführenden Maßnahmen“ verzichtet. Die Mieten in den Häusern sind seit mehreren Jahren unverändert. „Wir kennen die Mieterschaft unserer Häuser sehr gut und wissen, dass viele Studenten in den kleinen



Genossenschafts-Vorstände Martin Siebert (l.) und Volker Emich Foto: stahlpress

Wohnungen und zahlreiche Senioren mit begrenztem Einkommen Mieter in dieser Wohnanlage sind“, begründet Emich das Entgegenkommen der Genossenschaft. ■

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG wurde 1926 gegründet. Ihr gehören 1968 Wohnungen in Hamburg. Die durchschnittliche Miete beträgt 5,99 Euro pro Quadratmeter. Bilanzsumme: 74 Millionen Euro.

Wohnungsnot in Hamburg treibt Blüten

(pa) Im MieterJournal 2/2011 hatten wir auf Seite 29 über Internet-Betrügereien gegenüber Wohnungssuchenden berichtet. Da Menschen in ihrer Not, eine Wohnung zu finden, zu jedem Strohalm greifen, fallen sie oft auf Betrüger herein, womöglich auch auf folgenden Betrugsversuch: „Hello, I am Grasdat Thomas ... ich wohne nicht mehr in Hamburg, möchte Ihnen aber anbieten, dass Sie gegen Vorkasse von 500 Euro auf das Konto ... die Schlüssel zur Wohnungsbesichtigung bekommen. Sollte die Wohnung nicht gefallen, bitte ich um Schlüsselrücksendung. Sie bekommen Ihr Geld zurück, best regards, Grasdat Thomas“ (im Original alles in englischer Sprache).

Wer darauf hereinfällt, ist sein Geld los. Auch die vom Mieterverein eingeschaltete Staatsanwaltschaft ist gegen diese Internet-Betrügereien machtlos. Dann stoßen wir auf Immobilienscout24 auf das Angebot einer 180 Quadratmeter großen Wohnung in Eppendorf: Gesamtmiete 2.800 Euro, „Provision 5.000 Euro, die Wohnung wird durch den Eigentümer direkt vermietet“. Offenbar kennt dieser Vermieter nicht das Wohnungsvermittlungsgesetz. Nach dessen § 2 darf ein Vermieter – übrigens auch eine Person, die mit ihm wirtschaftlich verflochten ist, zum Beispiel sein Verwalter – für die Vermittlung von eigenen Wohnungen keine Courtage verlangen. Der Haken an der Sache: Ein Mietinteressent, der den Vermieter auf diese Gesetzeslage hinweist, wird diese Wohnung nie bekommen. Er wird mit Zahlung der 5.000 Euro in den sauren Apfel beißen. Wenn er clever ist, sollte er nach Bezug der Wohnung die 5.000 Euro zurückfordern. Hierzu bietet der Mieterverein seine Hilfe an. ■

drucken · kopieren

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

Broschüren
Vereinszeitungen
Hochzeitszeitungen
Sportzeitungen
Abi-Bücher u. a.

preiswert · schnell · professionell

Ihr Broschüren-Spezialist

net print
CITY

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

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

BUCHTIPP Hamburgs grüne Riesen

Von Britta Warda

Was ist ein Baum wert? Dieser Frage geht der Autor Harald Vieth im Vorwort seines kürzlich erschienenen Buchs nach und zeigt dabei auf, wie fahrlässig die Stadt mit ihrem einzigartigen Schatz umgeht.

Neben dem reinen Holzwert erfüllen Bäume viele lebenswichtige Aufgaben: Sie produzieren Früchte und Sauerstoff, reinigen die Luft vom Kohlendioxid, schützen vor Wind, Schmutz und Lärm und sorgen für eine Stabilisierung des Wasserhaushalts. Darüber hinaus bieten sie Lebensräume für Tiere und verbreiten Freude allein durch ihren angenehmen Anblick.

Der pensionierte Lehrer und leidenschaftliche Liebhaber der grünen Riesen hat errechnet, dass ein hundertjähriger Baum einen volkswirtschaftlichen Wert von bis zu 250.000 Euro erbringen kann. „Für eine gefällte hundertjährige Buche müssten etwa eintausend kleine Bäume gepflanzt werden, um deren Funktion zu ersetzen“, erläutert Vieth, der seit 50 Jahren Mitglied im Naturschutzbund Deutschland (NABU) ist. Die derzeitige Praxis schreibt jedoch nur eine Neupflanzung pro gefällttem Baum vor.

Nach der Meinung von Fachleuten wird es für einen Baum im Zeitalter der Luftverschmutzung immer unwahrscheinlicher, ein biblisches Alter zu erreichen. Die meisten sterben aufgrund von Schädlingsbefall oder unsachgemäßer Anpflanzung, durch Verdursten oder mechanische Beschädigungen einen frühzeitigen Tod.

Jeder alte Baum stellt somit eine Kostbarkeit dar, die unbedingt geschützt werden sollte. Doch auch jüngere Exemplare brauchen eine Lobby, die sie vor fällwütigen Menschen bewahrt.

Die Stadt schmückt sich zwar gern mit



Harald Vieth: Hamburger Sehenswürdigkeiten – Bäume, Vieth Verlag, 2011, 207 Seiten, 19,95 Euro
Führungen: <http://www.viethverlag.de/baumfuehrungen.html>

dem Titel „Grüne Metropole“, schert sich aber wenig um ihre grüne Pracht. Etwa eine halbe Million Bäume stehen auf Hamburger Stadtgebiet, doch ihre Zahl schrumpft kontinuierlich. Allein im Jahr 2008 wurden 20.000 Bäume Opfer der Sägen, Tendenz steigend. Die Gründe sind vielfältig: Versiegelung der Landschaft, Stromtrassen, Ordnungswahn. Und oft wird vorschnell das Argument „Gefährdung durch Bäume“ aus dem Hut gezaubert, das Vieth für maßlos übertrieben hält.

Die Grünvernichtung erreichte im Jahr 2010 einen Höhepunkt: Ausgerechnet für die Internationale Gartenschau (IGS) wurden allein in Wilhelmsburg 3.300 Bäume mit einem Durchmesser über 25 Zentimetern gefällt – kleinere Exemplare, Büsche und Sträucher gar nicht mitgezählt. Vieth kritisiert den Rodungswahn, der mit Billigung der zuständigen Umweltbehörde geschieht, die mangels Personal nicht in der Lage ist, die „Fällanträge“ zu bearbeiten, geschweige denn Ausgleichspflanzungen zu kontrollieren.

Nach weit ausholenden, kritischen Anmerkungen zur Weltpolitik, die nur am Rande mit der eigentlichen Botschaft des Buches – Erhalt der Bäume – zu tun haben, besinnt sich Vieth im reich bebilderten Hauptteil wieder auf das Wesentliche. Auf 16 Rundgängen führt er den Leser durch die Stadt zu alten faszinierenden Riesen und skurrilen Baumgestalten, die an Fabeltiere oder Elefantenbeine erinnern und bisweilen knorriges Gesichter ausbilden. Die Reise geht sowohl durch Parkanlagen als auch zu beeindruckenden Unikaten am Straßenrand. Der Leser lernt verschiedene Arten kennen, so bietet beispielsweise der Grindelberg eine erstaunliche Baumvielfalt. Dort stehen die Bäume aus den Vor- und Nachkriegsjahren, ob amerikanischer Tulpenbaum, Götterbaum, Linde, Esche, Roteiche oder Trauerweide.

Das vorliegende Buch ist bereits das dritte zum Thema „Bäume in Hamburg“, das der Autor im Selbstverlag herausgebracht hat. Für Interessierte bietet er regelmäßig Baumführungen an. ■

Wohnungen frei!

(mzh) Die Wohnanlage Bürgerweide vermietet zwei Wohnungen in der zentral gelegenen Bürgerweide in Hamburg-Borgfelde: 1. Erdgeschoss, 2,5 Zimmer, 62,65 Quadratmeter, 312,86 Euro Kaltmiete, 96,74 Euro Betriebskosten, 99,67 Euro Heizkosten. 2. Erdgeschoss, 2 Zimmer, 44,19 Quadratmeter, 219,62 Euro Kaltmiete, 60,18 Euro Betriebskosten, 62,18 Euro Heizkosten. Da es sich um ein Stift handelt, werden Ehepaare (beziehungsweise Paare ab 55 Jahren) und christlichen Glaubens bevorzugt. Die Wohnungen haben keinen Balkon. Es werden drei Kaltmieten Kautions verlangt. Interessenten melden sich bitte bei Herrn Marckwardt donnerstags unter der Hamburger Telefonnummer 254 39 98. ■

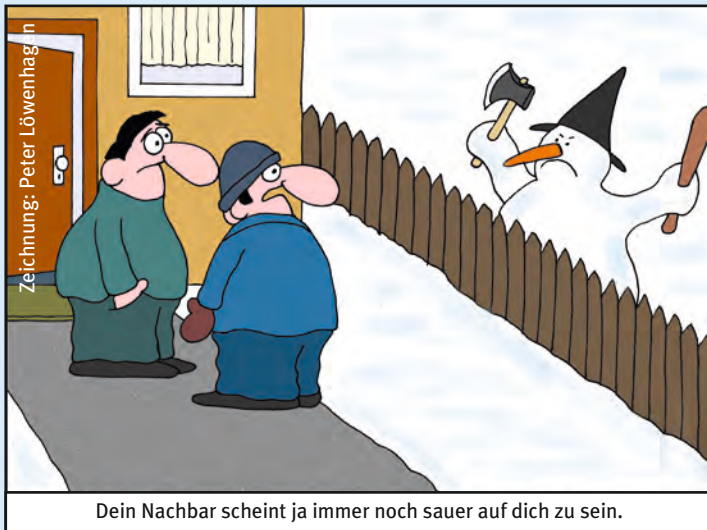
Hört, hört!

Ganz neue Töne vom Grundeigentümergebiet: „Heute kämpfen Studenten nicht nur mit überfüllten Hörsälen, sondern auch mit Wohnungsknappheit am Studienort. In den großen Universitätsstädten treiben leicher auch Freibeuter und Raubritter ihr Unwesen, indem auch der letzte Quadratmeter für teures Geld vermietet wird ...“

Das schreibt Heinrich Stüven, Vorsitzender im Grundeigentümergebiet Hamburg, in der Zeitschrift Hamburger Grundeigentum vom Oktober 2011 auf Seite 38. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

So etwas hatten wir doch schon mal? Richtig – die „Frustzwerge“: Den Nachbarn beleidigende Gartenzwerge unter dem Motto „Nachbarn sind die Prüfungen, die uns das Leben stellt“ (MietJournal 2/2011).

Unter Nachbarn sollte man sich natürlich nicht so verhalten. Mein Rat: Nehmen Sie den Schneemann nicht so ernst und bedenken Sie, dass die nächsten Plusgrade das Problem schnell wegschmelzen lassen. Ist genügend Schnee da, kann ein „Gegenschneemann“ vielleicht helfen, aber bitte nicht zu derbe! Im Übrigen bitte nicht ärgern. Bedenken Sie, dass Weihnachten das Fest des Friedens und der Harmonie ist. Fragen Sie den Nachbarn doch einfach, ob man nicht bei dem einen oder anderen Glühwein gemeinsam einen Schneemann baut!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

64%

Das „Hotel Mama“ ist bei jungen Erwachsenen nach wie vor sehr beliebt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wohnten 2010 noch 64 Prozent der 18- bis 24-Jährigen bei ihren Eltern. Vor allem Söhne können sich kaum vom Elternhaus trennen. Töchter werden dagegen früher flügge. 57 Prozent der jungen Frauen bis 24 Jahre lebten noch bei ihren Eltern, bei den jungen Männern waren es 71 Prozent. Diese Zahlen haben sich in den letzten zehn Jahren kaum verändert. ■

Preisrätsel

technisches Gerät	dt. Name von Praha	latein-amerikanischer Tanz	islam. Fastenmonat	Schreibweise	
→	→	→	→	großer Greifvogel	
Forst-art	→	unwohl	Kurzform von Maria	5	
→	→	→	→	→	
griech. Vorsilbe: Erd...	→	→	ges. Film-personal hinter der Kamera	Werkzeug, Instrument	
Pflanzen-züchter	Stadt an der Aare (Schweiz)	über-lieferte Erzählung	→	→	
→	→	→	7	→	
→	→	2 böse, schlimm	→	lufför-miger Stoff	portug.: heilig
Gelände-vertiefung	4 Auspuff-ausstoß	→	→	→	→
→	→	→	Insel im griech. Mythos (lat. Name)	→	
anständig, rit-terlich	ital.: Appetit, Neigung	→	→	6	s0811.6-82

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

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. Januar 2012 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2011 lautet:
THRILLER

Die Gewinner sind:

Friedhelm Harder, Silvia Kocar, Horst Koch, Lisa Roupakias, Hans-Joachim Dienst, Reinhard H. Kuhn, Karin Willer, Melanie Palm, Wolfgang Fedeler, Dieter Schade (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 20 und 21 entnommen aus: Mieterzeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e.V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Mieterlexikon 2011/2012

KOMPLETT ÜBERARBEITET
UND AKTUALISIERT

Das neue grüne Mieterlexikon 2011 / 2012 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung, die Energieeinsparverordnung, das Wohnungsgesetz usw. Berücksichtigt und erklärt werden daneben auch hunderte von wichtigen Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten.

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

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

Die Neuauflage enthält über 3.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit über 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.



ISBN: 978-3-933091-86-4 · 720 Seiten · 13 Euro

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