

MieterJournal

AUSGABE 1/2012

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

Mieterhöhungen So werden Mieter abgezockt



Interview: **Prof. Angelus Eisinger, HafenCity Universität**
Neuallermöhe: **Wohnen am Wasser**
Buchtipps: **Megastädte als Chance**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität, Schnelligkeit, scharf kalkulierter Preis!

IHR MÖBELTRANSPORT-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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

Europaweit!

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

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
 Hamburg - Schleswig Holstein

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

Frühbucherrabatt
 Seniorenumzüge
 Umzüge auf
 Raten/Kredit

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!



www.uts-sellenthin.de
 (040) 68 94 56-0

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.

hanseatisch gründlich
 www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch
 22089 Hamburg
 Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040/21 62 67

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

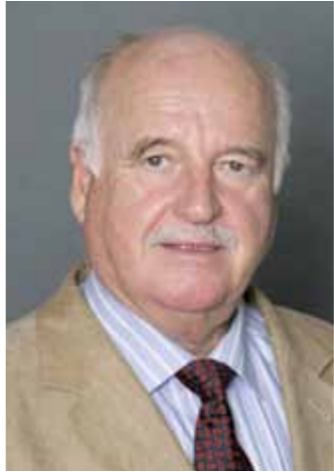
75 JAHRE

- ✓ Seniorenzüge 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,

unsere Arbeit für Hamburgs Mieter ist erfolgreich. Wir können viele Mieterhöhungen nach Erscheinen des Mieterspiegels für unsere Mitglieder ganz oder teilweise zurückweisen, bei Wohnungsmängeln helfen oder Betriebskosten korrigieren. Mehr als 800 Haushalte sind allein im Januar 2012 Mitglied geworden. Fast jeder zehnte Hamburger Mieter ist in unserem Verein organisiert und erfährt dadurch Schutz. Es gibt aber auch Rückschläge, zum Beispiel bei der erhofften Hilfe durch die Staatsanwaltschaft (StA). Dort haben Mieter offenbar keine Lobby, wie Folgendes zeigt:

Mieter haben bei Staatsanwälten keine Lobby

Der Mieterverein hatte einen Vermieter angezeigt, weil er Hausmeisterkosten in fast verdoppelter Höhe an seine Mieter weitergegeben hatte. Auch Reinigungskosten eines Großparkplatzes wurden Wohnungsmietern aufgebürdet, obwohl die schon von Kik und ALDI bezahlt worden waren. Ein als Zeuge benannter Mitarbeiter des Vermieters bezifferte den Schaden an den Mietern auf „mindestens 50.000 Euro jährlich“. Auch der Hausmeister äußerte sich nach einer Meldung in BILD-Hamburg: „Als ehemaliger Berufssoldat sehe ich mich verpflichtet, den Betrug an den Mietern zu melden.“ Dieses wird aber nicht geahndet. Begründung der StA: „Der beschuldigte Vermieter hat eine unauffällige strafrechtliche Vergangenheit.“ Auch Zeitablauf und Wiedergutmachung des Schadens an den Mietern rechtfertigt die Verfahrenseinstellung. Ein Skandal: Den Zeitablauf hat die StA zu vertreten, immerhin hat sie über sechs Jahre (!) ermittelt, und der Schaden ist den Mietern bei Weitem nicht ausgeglichen worden!

In einem anderen Fall war eine Vermie-

terin mit ihrem Anwalt in die Wohnung ihres abwesenden Mieters eingedrungen, hatte dort Sachen beschädigt und entwendet. Die StA: „Das mögliche Ausmaß der Rechtsverletzung (durch Vermieterin und Anwalt) ist ... nicht so erheblich, dass die Strafverfolgung ein gegenwärtiges Anliegen der Allgemeinheit wäre.“ Darf jetzt jeder Vermieter ungestraft in die Wohnung seines Mieters eindringen?

Und dann die sogenannten Eigenbedarfskündigungen! Da sind Vermieter erfinderisch, wenn es gilt, Mieter aus ihren Wohnungen zu vertreiben: Oft wird die Ehefrau vorgeschoben, die in die Mieterwohnung wegen Ehegatten-trennung einziehen wolle. Zieht der Mieter aus, wird die Wohnung teuer vermietet oder verkauft, denn das Vermieterpaar habe sich versöhnt. Ein skurriler Fall: Ein Vermietersohn behauptete, er benötige die Mietwohnung für sich und seine Verlobte. Vor Gericht hatte er aber den Namen der Verlobten „vergessen“! Hier hat einmal der Mieter gesiegt. Betrugsanzeigen gegen diese Vermieter bringen nichts! „Lasst uns mit Euren Mietgeschichten in Ruhe“, sagte mir ein Vertreter der Staatsanwaltschaft einmal, „wir haben genug Arbeit mit Drogen- und Gewaltdelikten!“

Auch wenn Behörden überlastet sind, dürfen Mieter nicht Freiwild für einige wild gewordene Vermieter sein. Auch Mieter genießen Schutz durch das Strafrecht. Der Mieterverein wird nicht nachlassen, dieses auch massiv einzufordern!

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke
 Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

IN EIGENER SACHE

3 Editorial
 4 Interview: Susanne Steuer-Petersen, Handelsschule Schlanckreye, Leserbriefe
 13 Beitrittserklärung
 23 Der Außendienst des Mietervereins

REPORTAGEN

5 Winterhude: Schickimickis erobern ein „Dorf“
 6 Mieterhöhungen: So werden Mieter abgezockt
 8 Interview: Claus-Michael Peters, Mieter
 24 Interview: Prof. Angelus Eisinger

RECHTSPRECHUNG

11 BGH-Urteile, Folge 35
 15 Urteileiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

19 Spielball Wohngeld
 20 Rauchen im Recht
 21 Kalt- oder Warmmiete – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

9 Hamburger Quartiere (4) – Neuallemöhe
 22 Wie würden Sie entscheiden: Petunien oder Geranien?
 26 Das Portrait: Dr. Günter Hörmann, Verbraucherschützer

VERMISCHTES

27 Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen
 28 Architekturjahrbuch, Kündigungskalender
 29 Leserbriefe
 30 Buchtipps: Megastädte als Chance

DIE LETZTE SEITE

31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Skandalöse Mieterhöhungen nehmen zu. Der Mieterverein hat alle Hände voll zu tun. Foto: iStock/WHD



INTERVIEW

„Mieterverein ist wichtige Informationsquelle“

Susanne Steuer-Petersen ist in der Staatlichen Handelsschule Schlankreye Studienrätin für die Fächer Immobilienwirtschaft und Bilanzierung.

Wie wichtig ist es, dass Ihre Schüler, die ja beruflich auf der Vermieterseite stehen, über die Arbeit des Mietervereins Bescheid wissen?

Die Vertragspartnerschaft zwischen Mieter und Vermieter beinhaltet auch den partnerschaftlichen Umgang miteinander unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen. Aus diesem Grund ist es für die Auszubildenden sinnvoll, die Sichtweisen beider Vertragspartner zu kennen. Damit ist der Mieterverein als Vertreter der Mieter eine wichtige Informationsquelle. Nicht zuletzt sind die Schüler inzwischen häufig selbst Mieter ihrer ersten eigenen Wohnung, finden sich somit auch auf Mieterseite als Vertragspartner wieder.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein?

Die gute Zusammenarbeit der Berufsschule für Immobilienkaufleute mit dem Mieterverein zeigt sich auf Veranstaltungen wie dem Tag der Immobilienwirtschaft. Herr Dr. Pahlke als Vertreter des Mietervereins ist ein häufiger und gern gesehener Gast im Rahmen eines Expertenforums, um die Mieterseite zu vertreten. Außerdem steht uns Herr Pahlke stets auch für weitergehende Informationen zur Verfügung.

Welche Ziele streben Ihre Schülerinnen und Schüler beruflich an?

Ausgebildete Immobilienkaufleute werden inzwischen in sehr vielen Bereichen eingesetzt, so zum Beispiel als Wohnungsverwalter oder Makler, als Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften und großen Wohnungsunternehmen, aber auch als Projektentwickler, Mitarbeiter in Banken oder anderen großen Unternehmen. ■



Oben: Susanne Steuer-Petersen, Studienrätin an der Staatlichen Handelsschule Schlankreye. Unten: Mietervereins-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke (2. von rechts) in der Expertenrunde am „Tag der Immobilienwirtschaft“ am 23. Februar 2012: „Mietgesetze hindern nicht den Wohnungsbau. Die Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt, Bürokratiehindernisse abgebaut werden.“ Etwa 400 Schüler der Berufsschule der Immobilienwirtschaft Schlankreye hörten aufmerksam zu. Fotos: stahlpress



Von links nach rechts, oben nach unten: Typisch Winterhude: Hochglanzsanierte Altbauten für die neue Mittelschicht. Idylle am Goldbekkanal. Zu Schuhmacher Wolfgang Linde kommen noch die Stammkunden seines Vaters. Buchhändler Karl Feder schimpft über die Schickimickisierung am Mühlenkamp. Die Gertigstraße, Einkaufsmeile Winterhudes. Fotos: Kreuzer



Schickimickis erobern ein „Dorf“

Von Dr. Rainer Kreuzer

Die Gehwege am Mühlenkamp sind schmal. In der Mittagszeit wird es eng, wenn aus Anwaltskanzleien und Architekturbüros viele Freiberufler und Angestellte in adretten Sakkos in die edlen Restaurants und Gourmet-Imbisse stürmen, das Smartphone am Ohr und den hektischen Blick auf die Uhr. Telefonieren und Essen. Kommen und Gehen. Hier am Mühlenkamp muss es schnell gehen. Die Gastronomie ist auf die eilige Kundschaft mit Anspruch ausgerichtet. Am Wochenende füllen sich die klinisch weiß lackierten Cafés mit den Latte-Macchiato-Gästen, jenen jungen Müttern und Vätern in Jack-Wolfskin-Jacken mit den präriesicheren Kinderwagen für die kuschelige Großstadt.

Nebenan in den Seitenstraßen scheint mancherorts die Zeit stehen geblieben zu sein: Das alte, vergilbte Fotostudio aus der vordigitalen Ära in der Gertigstraße, der Tapetenhandel mit dem Wirtschaftswunder-Design der 1960er-Jahre, ein Möbelrestaurator und die vielen Krimskramsläden aus dem Tante-Emma-Zeitalter, in die sich selten ein Kunde verirrt. Karl Feder handelt mit antiquierten Büchern in der beschaulichen Peter-Marquard-Straße. „Zu mir kommen die Leute, die finanziell nicht so gut ausgestattet sind“, sagt er. Seit zehn Jahren betreibt Feder sein Antiquariat und wohnt im Mühlenkamp. „Was mich am meisten nervt, sind diese Ketten wie Balzac und Douglas“, schimpft er. Sein Lieblingslokal, das traditionelle Niewöhner in der Gertigstraße, habe einem Edelrestaurant weichen müssen. Alles in seiner Nachbarschaft sei schicker und teurer geworden, beobachtet Feder. „Die einfachen Leute sind noch nicht ganz verdrängt. Aber die Tendenz ist da.“

Vor zwölf Jahren gab es in Winterhude noch 1.257 Sozialwohnungen, 2010 waren es nur noch 826. Die Einwohnerzahl des Stadtteils ist in dieser Zeit leicht

gestiegen, auf nunmehr rund 49.300. Der Wohnraum pro Person hat sich vergrößert. In der Hudtwalckerstraße am Winterhuder Markt residierten in den frühen 1990er-Jahren noch große Wohngemeinschaften. Wo damals sechs Studenten wohnten, leben heute betuchte Paare zu zweit. Der Run auf das urbane Wohnviertel zwischen Stadtpark und Alster hat in den vergangenen Jahren die Mieten in die Höhe getrieben. Unter zwölf Euro netto-kalt pro Quadratmeter finden sich kaum Angebote. Selbst 20 Euro sind keine Seltenheit mehr. Schon Anfang der 1990er-Jahre konnten Spekulanten mit den stilvollen Altbauten aus der Jahrhundertwende die schnelle Mark machen. Mietwohnungen wurden in Eigentum umgewandelt, die Bewohner vertrieben. Die lebendige Mischung aus ruhigem Wohnen, vielen Kneipen, alten Läden und alternativer Kultur machte den ehemaligen Standort der vielen kleinen Wäschereien für eine neue akademische Mittelschicht attraktiv.

„Es hat durchaus noch was Dörfliches. Jeder kennt jeden“, lobt Schuhmacher Wolfgang Linde sein Viertel am Lattenkamp. Die Schusterei in der altbauprächtigen Himmelstraße hat sein Vater vor 50 Jahren gegründet. In den Nebenstraßen seien die Gewerbemieten noch günstig, urteilt Linde. Doch anders die Wohnmieten: Für seine 75-Quadratmeter-Wohnung zahlt der Schuhmacher-Meister 1.100 Euro warm. Als er im vergangenen Jahr mit seiner Tochter eine Wohnung suchte, musste er bei den Besichtigungen stets mit 40 Interessenten in der Schlange stehen. „Die Makler nehmen dann immer die Paare um die 30“, beobachtete Linde. In seiner Jugend, sagt der 47-Jährige, wohnten in dem Viertel noch überwiegend Arbeiter. „Bald ist es vorbei, dass hier noch untere und mittlere Einkommensgruppen wohnen können.“

Diese Mietergruppen zieht es umso mehr in die Backsteinbauten der Jarrestadt. Das Viertel zwischen Wiesendamm, Oster-



Leserbriefe

Zweckentfremdung von Wohnraum

Sehr geehrter Mieterverein zu Hamburg, wie ich gelesen habe, macht sich der Mieterverein für das Melden von Zweckentfremdungen durch Ferienwohnungen stark. Gilt das nicht auch für die Fremdnutzung durch Büros? Wir wohnen in Harvestehude und stellen fest, dass immer mehr Häuser durch Büros belegt werden. Ist hier die Rechtslage nicht genauso? Zu den dauernden Erklärungen der Behörden, sie hätten nicht das Personal, erlaube ich mir folgenden Hinweis: Man kann Abhilfe schaffen; denn es gibt Behörden-Mitarbeiter, die jeden Tag Knöllchen an falsch parkenden Autos anbringen. Die könnte man doch auch zur Ermittlung zweckentfremdeter Wohnungen einsetzen, die Firmenschilder sieht man doch von außen.

Ihr Mitglied, Derk L., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für die wichtige Information. Teilen Sie uns die Zweckentfremdungen bitte mit. Bei den Behörden kommt der normale Bürger leider nicht weiter. Sie treffen das Problem auf den Punkt: Büroschilder an oder Leerstand in Wohngebäuden sind unschwer von außen

zu erkennen, die Vermieter über das Grundbuch auch leicht zu erfahren. Mit der Androhung der gesetzlich vorgesehenen Bußgelder bis 50.000 Euro könnte man bestimmt Wohnungen zu Wohnzwecken zurück widmen. Mangels Personal geschieht so gut wie nichts, das haben Sie gut erkannt.

Ihr Mieterverein

Problem Ferienwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren, zu Ihrer Kritik an der Nutzung für Ferienwohnungen bin ich anderer Meinung als der Mieterverein. Hamburg nennt sich das Tor zur Welt, jährlich kommen Millionen Touristen, auch Geschäftsreisende. Will Hamburg wirklich die einzige Großstadt Europas sein, die keine Ferienwohnungen hat? Wo sollen dann die Familien mit Kindern schlafen, die nachts für das Baby noch Milch oder Babybrei aufwärmen müssen? Wo sollen die hin, die sich keine Suiten für 150 Euro aufwärts leisten können? Wollen wir solche Touristen nicht mehr in Hamburg haben? Wenn, wie es in Hamburg der Fall ist, ein ganz geringer Anteil aller Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt wird, ist die Umsetzung der veralteten Zweckentfremdungsverordnung mit Sicherheit

kein geeignetes Mittel, die Wohnungsnot zu bekämpfen. Das pauschale Anprangern von Ferienwohnungsvermietern ist jedenfalls nicht korrekt.

Mit freundlichen Grüßen
„Rinaldo“, Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Sie sprechen ein interessantes Problem an: Tatsache ist, dass Wohnungssuchende kaum Wohnungen finden. Deshalb dürfen diese nicht gewerblich zweckentfremdet werden, zumal Hamburg über eine ausreichende Zahl von preiswerten Hotelzimmern verfügt. Auch wird bei Ferienvermietung oft über erhebliche Unruhe in den Häusern geklagt. Zum Beispiel fühlen sich Nachbarn einer zu einem „Bed & Breakfast“ umfunktionierten Wohnung durch die Tag- und Nachtbegehung stark lärmelästigt. Aus Berlin wird berichtet, dass Kurzmieter von als Ferienobjekte missbrauchten Wohnungen besonders nachts, wenn sie von der „Piste“ kommen und weiter feiern, erheblichen Lärm verursachen. Das passt nicht in Wohnhäuser, wo Menschen sich ungestört auf den nächsten Arbeitstag vorbereiten müssen. Sehen Sie das anders?

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender



DRAMATISCHE ZUNAHME Skandalöse Mieterhöhungen

Mieter der Wohnanlage in der Stieglitzstraße wehrten sich mit Hilfe des Mietervereins erfolgreich gegen absurde Mieterhöhungen (siehe Interview). Foto: stahlpress

Von Dr. Eckard Pahlke

Skandalöse Mieterhöhungen nehmen dramatisch zu. Der Mieterverein zu Hamburg hat alle Hände voll zu tun, diese abzuwehren und Schaden von seinen Mitgliedern abzuwenden. Es folgt die Auswahl einiger Fälle:

1. Das manipulierte Baulter

Vermieter ordnen ihre Mietwohnungen häufig in Felder des Hamburger Mietenspiegels ein, die ihnen wegen der dort hohen Mieten passen. Zum Beispiel wird oft eine „gute Wohnlage“ unterstellt, obwohl das amtliche Wohnlagenverzeichnis eine „normale Lage“ ausweist. Besonders dreist ist das Vorgehen gegen Mieter einer Wohnung in der Friedensallee in Hamburg-Altona: Dort wurde das Baulter der Wohnung manipuliert!

Der Altbau wurde im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört, nach dem Kriege auf den alten Grundmauern neu errichtet. Die Vermieterin und ihre Mieter streiten über das Baulter. Die Vermieterin behauptet, es handele sich um einen Altbau. Die Mieter stufen das Gebäude aufgrund des Wiederaufbaus als Neubau ein. Ursache des Streits ist die Tatsache, dass die Mietenspiegelmiete für Altbau höher ist als die für Neubau.

Merkwürdig ist, dass sich ein früherer Vermieter vor einigen Jahren auf „Neubau“ berufen hatte, weil nach dem damaligen

Mietenspiegel die Miete in Neubauten über der in Altbauten lag. Dass die jetzige Vermieterin sich widersprüchlich verhält, stört sie offenbar nicht.

Sie schaltet Rechtsanwälte ein, die Zustimmung zu einer Grundmiete von monatlich 782,10 Euro fordern und eine deutliche Warnung aussprechen: „Sollte uns Ihre Zustimmung nicht vorliegen, sind wir beauftragt, ohne nochmalige Ankündigung zur Durchsetzung dieses berechtigten Erhöhungsverlangens Ihnen gegenüber gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die mit einer Klage ... verbundenen nicht unerheblichen zusätzlichen Kosten hätten Sie voraussichtlich zu tragen ...“.

Zum Glück lassen sich die Mieter nicht einschüchtern und gehen zum Mieterverein. Erster Erfolg: Die verlangten 782,10 Euro seien ein „Rechenfehler“, es würden nunmehr „nur“ 720,72 Euro verlangt. Allein dieses „Versehen“ hätte die Mieter jährlich und auf Dauer 736,56 Euro gekostet, wenn sie wegen der anwaltlichen Drohung unterschrieben hätten.

Damit aber nicht genug: Sowohl Amts- als auch Landgericht Hamburg (siehe auch Urteil 4 auf den blauen Innenseiten) weisen auch diese reduzierte Miete zurück mit der Begründung, es handele sich um Wiederaufbau, also Neubau, der zu einer günstigeren Einordnung im Hamburger Mietenspiegel führe. Zudem würde die Ausstattung der Wohnung die verlangte Miete nicht rechtfertigen.

Die Mieter zahlen also die bisherige

Nettokaltemiete von 664,68 Euro weiter. Sie sparen durch die Einschaltung des Mietervereins jährlich die stolze Summe von 1.506,60 Euro. Auf eine Entschuldigung der Anwälte oder ihrer Vermieterin warten die Mieter allerdings bis heute.

2. „Gesetzeswidriger Vorteil“ für Hamburger Wohnungsgenossenschaft

Es sind nicht nur Privatvermieter und ihre schlaun Anwälte, die „aus Versehen“ gravierende Fehler machen. So musste sich eine Hamburger Wohnungsgenossenschaft durch den Mieterverein und dann durch Amts- und Landgericht sagen lassen, dass sie sich mit den Mieterhöhungen gegenüber ihren Genossenschaftsmitgliedern und Mietern einen „unberechtigten Vorteil“ verschafft habe (siehe auch Urteil 3 auf den blauen Innenseiten).

Die Genossenschaft hatte die Mieterhöhungen geschickt kaschiert. Eine früher erfolgte Wertverbesserung der Wohnanlage mit dem seinerzeitigen Modernisierungszuschlag wurde einfach herausgerechnet, die Mieterhöhung auf Basis der seinerzeitigen Grundmiete ohne Modernisierungszuschlag berechnet.

Zum Glück haben einige Mieter aufgepasst und den Mieterverein eingeschaltet. Auch durch gerichtliche Klagen ließen sie sich nicht „klein kriegen“ oder einschüchtern. Nachdem das Landgericht die Mieterhöhungen zurückgewiesen und der Mie-

terverein die Genossenschaft aufgefordert hatte, die Erhöhungen auch gegenüber denjenigen Mietern zurückzunehmen, die in Unkenntnis oder Angst unterschrieben hatten, erklärte sich die Genossenschaft dazu bereit. Nicht alle Mieter haben dieses Glück – grundsätzlich sind sie an ihre Unterschriften gebunden, auch wenn sich die Erhöhungen späterhin als unberechtigt erweisen. In dem gerichtlich entschiedenen Fall sparen die Mieter für ihre knapp 52 Quadratmeter große Wohnung durch ihren Mut, sich gegen die Genossenschaft zur Wehr zu setzen, jährlich immerhin 354,96 Euro.

3. Die „Ausreißer“-Wohnung“

Dreister geht es nicht: Ein Vermieter – vertreten durch ein renommiertes Hamburger Maklerbüro – verlangt von Mietern in der Stieglitzstraße in Hamburg-Barmbek eine Mieterhöhung. Zwar wird auf den Hamburger Mietenspiegel Bezug genommen; es werden aber vier Vergleichsobjekte mit sehr hohen Mieten benannt. Dagegen wehren sich die Mieter mit Hilfe des Mietervereins und der Mieterbund-Rechtsschutzversicherung. Und sie bekommen Recht.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek findet deutliche Worte: Der höchste Wert des zuständigen Mietenspiegelfeldes würde durch die Erhöhung weit überschritten. „Wird bereits der nach dem Mietenspiegel höchstzulässige Mietzins gezahlt und verlangt der Vermieter die Zustimmung zu einer darüber hinausgehenden Mieterhöhung, muss er die Vermutung des § 558 d Absatz 3 BGB widerlegen. Hierzu gehört zunächst ein substantiiertes Vortrag dazu,

weshalb der Mietenspiegel nicht die ortsübliche Vergleichsmiete angeben soll, und warum die Wohnung mit ihren Merkmalen nicht vom Mietenspiegel erfasst wird (sogenannte „Ausreißer“-Wohnung“). Dass dieses für den entsprechenden Mietmarkt unter der angegebenen Adresse gelingen könnte, schätzt das Gericht nach seiner langjährigen Erfahrung eher als nicht möglich ein.“

Nach diesen deutlichen Worten wurde die Klage zurückgenommen. Die mutigen Mieter sparen immerhin jährlich 1.357,32 Euro. Sie bedanken sich bei ihrem Mietervereinsberater Bernd. F. Schwarze: „Sie haben uns einen großen Stein von der Brust genommen!“ (siehe Interview)

4. Die falsche Kappungsgrenze

Mieter aus der Hahnemannstraße in Hamburg-Winterhude haben aufgepasst:

Die Vermieterin verlangt für eine 65,35 Quadratmeter große Wohnung eine Mietanhebung von monatlich 411,71 auf 465,29 Euro. Auf den ersten Blick ist nicht unbedingt ein Fehler zu erkennen. Auf den Hinweis des Mietervereins wird aber die Miete von vor drei Jahren mit 364 Euro netto kalt ermittelt. Darauf dürfen nach dem Gesetz nach drei Jahren nur 20 Prozent aufgeschlagen werden, so dass die Mieterin auf 436,80 Euro zustimmt, was der Mietenspiegel zulässt. Die Verwaltung der Vermieterin kleinlaut: „Wir ... können bestätigen, dass ... die Kappungsgrenze nicht korrekt ermittelt wurde. Wir bitten Sie, dieses Versehen zu entschuldigen ...“

Wenn die Mieterin unterschrieben hätte, würde sie jährlich 341,80 Euro zu viel zahlen – ein Betrag, den sie durch Einschaltung des Mietervereins spart.

ANZEIGE

Fensterreinigung
Markus Relling
 rufen Sie einfach an:
 040-
49 29 23 40
bewährte Qualität nach Hausfrauenart seit 2003
für Geschäft und Privat
 auch Büroreinigung,
 Wohnungsreinigung,
 Treppenhäuser
[WWW.DASGLAS.DE](http://www.DASGLAS.DE)

5. Die „traurigen“ Mieterhöhungen

Die erfolgreiche Arbeit des Mietervereins erlebt aber auch immer wieder Rückschläge, so im Martin-Mark-Weg in Hamburg-Wandsbek. Dort bekommen zwölf zumeist ältere Mieterinnen – alle Mitglied im Mieterverein zu Hamburg – Mieterhöhungen. Fehlerhaft behauptet die Vermieterin, sie könne wegen der gesetzlichen Kappungsgrenze einfach 20 Prozent auf die derzeitige Miete aufschlagen. Wir wissen, das ist falsch! Die 20 Prozent beziehen sich nur auf die Miete, die vor drei Jahren gezahlt wurde. Außerdem gelten vorrangig die Werte des Mietenspiegels.

Was passiert nun im Hause? Nach einem Mietervereins-Rundschreiben zieht die Vermieterin die Mieterhöhungen sofort zurück. Eine Mieterin hat die erhöhte Miete trotz-

INTERVIEW MIT CLAUS-MICHAEL PETERS „Wir haben viel Geld gespart“



Der 72-jährige Pensionär wohnt zusammen mit seiner Frau Carola Henke (40) in der Stieglitzstraße im Stadtteil Barmbek.

Warum haben Sie sich an den Mieterverein gewandt?

Wir fanden das Mieterhöhungsverlangen absurd, zumal die Miete schon vorher über dem Mietenspiegel lag. Das Amtsgericht hat unsere Auffassung mit seinem Urteil bestätigt.

Haben Sie zum ersten Mal Probleme mit der Wohnung?

Nein. Im Grunde ist in jedem Jahr etwas. Einmal war die Betriebskostenabrechnung falsch, weil der Heizungs-

verbrauch falsch berechnet worden war. Mit Hilfe des Mietervereins haben wir damals 700 Euro und jetzt knapp 1.400 Euro jährlich gespart. Für uns hat sich die Mitgliedschaft seit dem Jahr 2000 mehr als gelohnt.

Deshalb haben Sie sich schriftlich bedankt?

Ja, Herr Schwarze betreut uns seit zehn Jahren als Sachbearbeiter. Er ist sehr kompetent und sehr menschlich. Er geht in seiner Arbeit auf. Auch deshalb habe ich den Mieterverein im Haus weiter empfohlen und bereits zwei neue Mitglieder gewonnen.

Fragen+Foto: Volker Stahl

dem akzeptiert. Als die Vermieterin einen „Bettelbrief“ schreibt und mit dem Hinweis auf die vorgebliche Möglichkeit einer Wohnungskündigung (völliger Unsinn!) versieht, bleiben von den zwölf Betroffenen lediglich zwei mutige Mieterinnen nach, die keine Erhöhung akzeptieren. Die anderen zahlen aufgrund des „Bettelbriefes“ zwischen 12 und 15 Euro monatlich mehr!

Dieses ist ein trauriges – deshalb die Überschrift – Beispiel dafür, wie Mieter sich trotz der Mitgliedschaft im Mieterverein psychisch unter Druck setzen lassen und nicht zulässige Mietanhebungen akzeptieren.

Wie man sieht, kämpft der Mieterverein oft gegen Windmühlenflügel. Jeder Mieter sollte wissen, dass eine akzeptierte Mieterhöhung die Werte der zukünftigen Mietenspiegel erhöht – einmal ganz abgesehen davon, dass die eigene Haushaltskasse unnötig strapaziert wird. Kein Mieter muss sich vor Klagen ängstigen oder sogar Wohnungskündigungen befürchten! Dass sie derart zur Durchsetzung überhöhter und oft nicht berechtigter Mieten auch von Anwälten bedroht werden, ist ein Skandal. Zum Glück gibt es aber viele Mieter, die sich engagiert wehren und auch ihre Nach-

barn informieren, wenn der Mieterverein im Hause erfolgreich Mieterhöhungen abwehren konnte.

Die Liste der Vermietertricks ist lang, und Mieter können sie oft selbst nicht sofort erkennen. Deshalb ist die Überprüfung im Mieterverein wichtig – die „ausgebufften“ Juristinnen und Juristen des Mietervereins lassen sich nicht aufs Kreuz legen! Sie werden nicht nachlassen, den Mietern zu helfen, sie aufzuklären und zu ermutigen, sich selbstbewusst gegen unberechtigte Forderungen ihrer Vermieter zu wehren.

BUNDESRICHTER: „Steigbügelhalter“ für fehlerhafte Mieterhöhungen?

(pa) Die Abwehr überhöhter Mieten wird durch den Bundesgerichtshof erschwert. Einige Entscheidungen belegen das:

Früher musste der Mietenspiegel, auf den sich Vermieter berufen, dem Mieterhöhungsverlangen beigefügt werden. Der Mieter hatte die Möglichkeit, die verlangte Miete zu überprüfen. Die hohen Richter des BGH haben aber entschieden, dass Mieter sich den Mietenspiegel anderweitig besorgen können. Damit erschweren die BGH-Richter dem Mieter die Überprüfung der verlangten Miete.

Ein weiteres Beispiel: In Spannen oberhalb der Mittelwerte des Mietenspiegels dürfen Mieten nur eingeordnet werden, wenn eine Wohnung über eine besonders gute Ausstattung oder Lage verfügt. Dieses muss der Vermieter begründen. Nach Meinung der BGH-Richter sind Mieterhöhungen dagegen **formell** wirksam, **die ohne Begründung selbst den obersten Spannenwert überschreiten**. Dass diese Miete **materiell** von den Mietgerichten zurück gewiesen würde, interessiert den BGH nicht. Die Folge: Wenn Mieter aus Unkenntnis oder Angst vor den angedrohten Klagen unterschrieben haben, müssen sie diese überhöhte Miete auf Dauer zahlen.

Über die unglaubliche Entscheidung der BGH-Richter, dass Vermieter für eine von ihnen im Mietvertrag bis zu zehn Prozent hinzu gemogelte Wohnfläche Miete kassieren dürfen, hatte das MieterJournal bereits berichtet. So muss eine Hamburger Mieterin dank der BGH-Richter Jahr für Jahr über 430 Euro für eine Wohnfläche bezahlen, über die sie – auch vom Vermieter zugestanden – gar nicht verfügt. Eine dagegen vom Mieterverein eingelegte Verfassungsbeschwerde kam „**unanfechtbar und einstimmig**“ nicht zur Entscheidung!

BGH- und Verfassungsrichter lassen also zu, dass Mieter für hinzu gemogelte Wohnflächen bezahlen müssen! Erst bei über zehn Prozent darf der Mieter dagegen angehen. Die hohen Richter lassen sich

auch nicht durch den überwältigenden Protest der mietrechtlichen Fachwelt – unter anderen den eines ehemaligen BGH-Richters – beeindrucken. Der Mietrechtler Ulf Börstinghaus, Präsident des Mietgerichtstages dazu: „*Haben wir den Ersten April oder ‚Versteckte Kamera‘? Bekomme ich bei meinem Metzger jetzt nur 90 Gramm Salami und muss für 100 bezahlen?*“

Diese BGH-Rechtsprechung kann sich fatal auswirken: Eine 65 Quadratmeter große Nachkriegswohnung in einer guten Hamburger Wohnlage würde nach dem Mietspiegelfeld H/6 – Mittelwert sieben Euro – monatlich 455 Euro kosten. Mogelt ein Vermieter die vom BGH erlaubten 9,9 Prozent hinzu, könnte er für die dann falschen 71 Quadratmeter 497 Euro verlangen. Damit aber nicht genug: Die höhere Wohnfläche führt

zu einer Einordnung in das über **e i n e n Euro teure Mietspiegelfeld H/7!** Die falsche Wohnfläche führt zu einer Miete von 569,42 Euro. Der Vermieter kann also **jährlich und auf Dauer 1.373,04 Euro für eine tatsächlich nicht vorhandene Wohnfläche kassieren!**

Haben die BGH-Richter diese Auswirkungen bedacht, die eklatant gegen § 558 Absatz 6 BGB verstoßen? Man hat Zweifel, dass sie das jemals korrigieren.

Das Problem ist, dass viele auch von Fachleuten als grob fehlerhaft erkannte Entscheidungen fest zementiert und die Mietrichter der Amts- und Landgerichte daran gebunden sind – leider auch die Rechtsberater im Mieterverein!

Die Antwort auf die Frage der Über-

schrift: **Der Bundesgerichtshof ist tatsächlich „Steigbügelhalter“ für ungerichtfertigte Vermieterforderungen!** ■



Foto: Fotolia

SERIE Hamburger Quartiere (4): Neuallermöhe MIT DEM KANU DURCH DEN STADTTEIL

Idylle am Wasser: Der Stadtteil lässt sich per Kanu erkunden. Foto: Volker Behrendt

Von Klaus Sanmann

„**Wohnen am Wasser**“ – keine Formulierung beschreibt den Charakter von Neuallermöhe, dem am 1. Januar 2011 aus Neuallermöhe-Ost und Neuallermöhe-West hervorgegangen Stadtteil, besser.

Wer sich bei uns ein Kanu ausleiht, der kann 15 Kilometer über eine Vielzahl von Fleeten durch ganz Neuallermöhe schippern oder sich im Sommer an einem der vier Badeseen vergnügen, einer befindet sich mitten im Stadtteil“, erzählt Uwe Jensen voller Begeisterung. Jensen ist Leiter des Bürgerhauses in Allermöhe-Ost und Bewohner der ersten Stunde.

Fragt man allerdings in anderen Regionen von Hamburg nach Neuallermöhe, gibt es unwissendes Schulterzucken oder die typischen Vorurteile: Irgendwo weit weg an der Elbe und Großsiedlung mit viele Aussiedlern. Wie so häufig sind auch hier Vorurteil und Realität zweierlei.

Neuallermöhe liegt knapp 13 Kilometer von der Hamburger City und 2,5 Kilometer vom Bergedorfer Zentrum entfernt. Den südlichen Abschluss bildet die A 25 zwischen den Ausfahrten Allermöhe-West und Nettelburg, an der nördlichen Seite wird der Stadtteil durch die S-Bahn-Linie 2 nach Bergedorf begrenzt. Von den Haltestellen Allermöhe und Nettelburg erreicht

man den Hauptbahnhof in 16 Minuten und Bergedorf in drei Minuten. Fahrtzeiten, von denen die Bewohner anderer Siedlungen nur träumen.

Als sich 1979 der Senat entschließt, auf einer 123 Hektar großen Fläche in den Elbmarschen im Bezirk Bergedorf den neuen Stadtteil Allermöhe-Ost zu realisieren, ist die Diskussion um Nachteile von Großsiedlungen bereits in vollem Gange und der Wohnungsmarkt entspannt. Zugleich wird nach Wegen gesucht, die Flucht junger Familien in die Umlandgemeinden und damit den Rückgang der Einwohnerzahl in Hamburg aufzuhalten. In Allermöhe-Ost soll daher ein unverwechselbarer, vielfältiger und überschaubarer Stadtteil mit hohem Identifikationswert und anspruchsvollen Freiraumqualitäten entstehen.

Das Ergebnis ist ein attraktives Angebot von 1.250 Reihen- und Einfamilienhäusern sowie 2.500 hochwertigen Mietwohnungen. Die Bebauung fällt von viergeschossigen Häusern entlang der zentralen Fußgängerachse über dreigeschossige Gebäude und Reihenhäuser zum Rand des Stadtteils ab, wo freistehende Einfamilienhäuser einen fließenden Übergang zum umgebenden Grün bilden. Den außergewöhnlichen Reiz der Siedlung bildet jedoch das nach holländischem Vorbild entwickelte Fleetsystem, das zur Absenkung des hohen Grundwasserstandes in der Marsch und zur Aufnah-

me des Regenwassers von den versiegelten Flächen zwingend erforderlich ist.

Anfang der 1990er-Jahre dreht sich der Wohnungsmarkt dramatisch, plötzlich herrscht wieder Knappheit. Viele Menschen aus den neuen Bundesländern ziehen westwärts und die Zahl der Aussiedler aus der sich auflösenden Sowjetunion und aus Polen steigt sprunghaft. Um der steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen, sieht sich der Senat veranlasst, auf die freien stadteigenen Flächen in Allermöhe zuzugreifen. Binnen zwei Jahren wird ein Flächennutzungsplan für Allermöhe-West aufgestellt: 4.750 Geschosswohnungen sowie 850 Reihen- und Einzelhäuser sollen entstehen, ergänzt durch Schulen, Kindergärten, Geschäfte und andere erforderliche Einrichtungen. 1994 beginnen die Baumaßnahmen. Innerhalb von zehn Jahren ist die Entwicklung des Stadtteils nahezu abgeschlossen; lediglich am westlichen Rand stehen die letzten Reihenhäuser erst in diesen Tagen vor der Fertigstellung.

Während Allermöhe-Ost eher dem Ideal einer kleinstädtischen Siedlung mit gebrochenen Formen entspricht, orientiert sich Allermöhe-West am Leitbild der städtischen Quartiere der 1920er-Jahre und am Konzept der Gartenstadt. Aber auch hier hat kein Gebäude mehr als vier Geschosse. Das Prinzip Wohnen am Wasser wird noch konsequenter umgesetzt.



Die Architektur des Stadtteils wurde den Wasserläufen sensibel angepasst. Fotos: Volker Behrendt

Neuallermöhe ist in seinen beiden Teilen uneingeschränkt familienfreundlich: Neben seinen großzügigen Grün- und Sportflächen, dem geringen Verkehrsaufkommen, den vielen Kindergärten und dem vielfältigen Schulangebot tragen vor allem die überwiegend großen und bezahlbaren Wohnungen zu dieser Bewertung bei. Die Mietpreise liegen netto kalt je nach Finanzierungsart und Vermieter zwischen 5,50 und 7,10 Euro pro Quadratmeter. Viele Wohnungen sind zudem noch langfristig öffentlich gefördert. Kein Wunder, dass Neuallermöhe der Stadtteil mit der jüngsten Bevölkerung und dem höchsten Anteil von Haushalten mit Kindern in Hamburg ist. Wer allerdings in Neuallermöhe eine Mietwohnung sucht, muss eine gewisse Wartezeit in Kauf nehmen. Vermieter sind eine Vielzahl Hamburger Genossenschaften, darunter die Baugenossenschaft Bergedorf Bille, die GWG SAGA und freie Wohnungsunternehmen.

Bauliche Gegebenheiten sind eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens in einer Siedlung. Entscheidender ist jedoch, mit welchen Erwartungen und Einstellungen sich die Menschen begegnen und welche Hilfe sie gegebenenfalls erfahren, wenn es „kracht“. „Wir sind über den Berg“ ist die einhellige Meinung von langjährigen Mietern und Mitarbeitern von Freizeit- und Kultureinrichtungen in Allermöhe, wenn man sie auf ihre persönlichen Erfahrungen und die Vorurteile anspricht, die immer noch außerhalb des Stadtteils bestehen.

„Für viele Menschen, die aus Osteu-

ropa hierher kamen, war der Anfang ausgesprochen schwer; das Deutschland, das man erwartet hatte, gab es nicht und die beruflichen Qualifikationen waren plötzlich nichts mehr wert“, sagt Jeanette Winter, Mitarbeiterin im Kulturverein Kokus und Bewohnerin von Allermöhe-West seit 1997, über die Begegnungen mit ihren Nachbarn: „Besonders schwierig war es für die Jugendlichen, die plötzlich aus ihrem Freundeskreis herausgerissen waren, kein Deutsch konnten und keine Perspektive hatten.“

Neben Aussiedlern hat Neuallermöhe in den 1990er-Jahren einer großen Gruppe von Afghanen eine neue Heimat geboten. Die meisten von ihnen waren als ehemalige Regierungsbeamte oder Kaufleute vor den Taliban geflüchtet. Ehemals beruflich aktive, einflussreiche und wohlhabende Menschen, müssen sie plötzlich von Grundsticherung leben, weil sie als Asylbewerber nicht arbeiten dürfen. Für Kinder, die ihre Eltern plötzlich deprimiert und untätig erleben, eine traumatische Erfahrung!

Dass sich nach einigen schwierigen Jahren die Lage im Stadtteil normalisiert hat, ist dem großen Engagement von Bewohnern und Mitarbeitern von Schulen, Vereinen und freien Trägern zu verdanken. Einen besonderen Beitrag zur Befriedung des Stadtteils hat der Straßensozialarbeiter Alexander Gaal geleistet. Selbst aus Kasachstan stammend, ist es ihm gelungen, sowohl Zugang zu den Jugendlichen als auch zu ihren Eltern zu finden und Hilfe zu vermitteln. Das von ihm in Neuallermöhe jährlich organisierte internationale Fußballturnier ist Kult. 2008 wurde Gaal dafür

vom DFB mit einem Integrationspreis ausgezeichnet.

Die Zahl der Menschen in Neuallermöhe mit Migrationshintergrund liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Was bedeutet das in der Realität? Viele Aussiedler und Migranten haben inzwischen Arbeit gefunden und in Neuallermöhe Eigentum erworben. Für die Kinder, die gemeinsam seit der ersten Klasse zur Schule gegangen sind, spielt die nationale Herkunft keine Rolle mehr. Der jüngste Abgeordnete in der Bezirksversammlung Bergedorf, Paul Kleszcz, ist im Alter von zehn Jahren aus Polen mit seinen Eltern nach Neuallermöhe gezogen. Damalige Deutschkenntnisse: keine. Ähnlich verhält es sich mit Edris Faez aus Afghanistan. Auch er ist zehn Jahre alt, als er nach einer dramatischen Flucht durch zahlreiche Länder mit Eltern und Geschwistern in Allermöhe landet. Sein Abiturzeugnis weist ihn als Hamburger Jahrgangsbester aus. Inzwischen studiert er Maschinenbau. Sein Vorbild ist Helmut Schmidt.

Wer kritisch durch Neuallermöhe geht, wird auch den einen oder anderen Punkt finden, der sich verbessern ließe. Es fehlt noch immer ein wirksamer Schallschutz zur Bahntrasse. Die Bürgerhäuser und sozialen Einrichtungen klagen über knappe und unsichere Finanzen sowie den Wegfall der Ein-Euro-Stellen. Dennoch: Das Positive überwiegt. Welcher Stadtteil in Hamburg kann solch ein Ambiente bieten? Kinder können sich frei bewegen und wer Beratung, Kontakt, kulturelle Veranstaltungen oder Erholungsmöglichkeiten sucht, trifft auf ein reichhaltiges Angebot. ■

BGH-Urteile (35)

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



Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

HEIZKOSTEN / ABRECHNUNG AUF VORAUSZAHLUNGSBASIS UNZULÄSSIG

Urteil vom 1. Februar 2012 – VIII ZR 156/11

Die Vermieterin forderte von den beklagten Mietern die Nachzahlung der Heizkosten für die Jahre 2007 und 2008. Bei den dieser Forderung zugrunde gelegten Heizkostenabrechnungen wurden lediglich die in dem Abrechnungszeitraum geleisteten Abschlagszahlungen der Vermieterin an den Energieversorger (Abflussprinzip) als Kosten berücksichtigt. Die Mieter haben mit Hinweis darauf, dass die Heizkostenabrechnung nicht den tatsächlichen Energieverbrauch berücksichtigt (Leistungsprinzip) und somit der Heizkostenverordnung widerspricht, die Nachzahlung verweigert. Das Landgericht Frankfurt a. M. als Berufungsinstanz hat festgestellt, dass eine Heizkostenabrechnung nach dem sogenannten Abflussprinzip nicht der Heizkostenverordnung entspricht und den Mietern insoweit zugestanden, den auf sie entfallenden Heizkostenanteil gemäß § 12 Heizkostenverordnung um 15 Prozent zu kürzen.

Die dagegen eingelegte Revision beider Parteien war erfolgreich. Der Bundesgerichtshof hat zunächst zu Gunsten der Mieter entschieden, dass eine Heizkostenabrechnung über die geleisteten Abschlagszahlungen (Abflussprinzip) den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht entspricht. In die Abrechnung sind vielmehr neben den Kosten des Betriebes der zentralen Heizanlage die Kosten der verbrauchten Brennstoffe einzustellen (Leistungsprinzip). Aus diesem Grund widerspricht die Abrechnung, in die lediglich die geleisteten Abschlagszahlungen nach dem Abflussprinzip eingeflossen sind, der Heizkostenverordnung.

Der Senat hat weiter zu Gunsten der Vermieterin entschieden, dass ein derartiger Mangel der Abrechnung nicht durch eine 15-prozentige Kürzung der Heiz-

kosten ausgeglichen werden kann. Das Kürzungsrecht betrifft nur den Fall, dass über die Kosten des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffes nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Einen derartigen Fehler haben die Bundesrichter bei einer Abrechnung nach dem Abflussprinzip verneint. Aus diesem Grund ist der Rechtsstreit an das Landgericht Frankfurt a. M. zurückgewiesen worden, um der klagenden Vermieterin Gelegenheit zu geben, über die Heizkosten nach dem Leistungsprinzip abzurechnen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist richtig und gerecht. Danach müssen sich Mieter bei einer Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip nicht auf ein 15-prozentiges Kürzungsrecht verlassen lassen, sondern haben Anspruch auf eine ordnungsgemäße Abrechnung. Weiter ist den Bundesrichtern dabei beizupflichten, dass bei der

Heizkostenabrechnung das Leistungsprinzip gelten soll. Welchen Sinn sollten denn aufwändige und teure Messgeräte zur Erfassung des Energieverbrauchs haben, die zudem von den Mietern zu bezahlen sind, wenn nur über Abschlagszahlungen und nicht über die tatsächlich verbrauchten Brennstoffe abgerechnet wird? Schade, dass die Bundesrichter in der Vergangenheit bei den Betriebskostenabrechnungen die Abrechnung nach dem Abflussprinzip zugelassen haben. Dabei ist es z. B. nur schwer nachzuvollziehen, dass die Mieter zunächst den aufwändigen Einbau von Wohnungswasserzählern dulden und bezahlen müssen, um im Nachhinein sich bei den Wasser- und Sielkosten nur mit einer Abrechnung über die Abschlagszahlungen und nicht über den tatsächlichen Verbrauch zufrieden geben müssen.

VERZICHT AUF DAS KÜNDIGUNGSRECHT / AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Versäumnisurteil vom 23. November 2011 – VIII ZR 120/11

Die Mieterin und die Vermieterin verband ein Mietvertrag über eine Wohnung in Köln. Die Parteien haben im Mietvertrag den wechselseitigen Verzicht auf das Recht zur Kündigung für den Zeitraum vom 1. November 2007 bis zum 30. Oktober 2010 vereinbart. Nachdem die Mieterin mit Schreiben vom 11. Dezember 2008 das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2008 gekündigt hatte, hat die Vermieterin der Kündigung widersprochen. Den Wohnungsschlüssel erhielt sie erst am 18. Mai 2009.

Mit ihrer Klage begehrt die Vermieterin die Zahlung des eingetretenen Miet-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

ausfalls für die Zeit vom Januar bis Juni 2009. Das Amtsgericht Köln hielt den Kündigungsverzicht für unwirksam, weil auch das außerordentliche Kündigungsrecht nach der Formulierung ausgeschlossen wurde, und verurteilte die Mieterin zur Zahlung der Miete bis zum 31. März 2009. Für die nachfolgende Zeit bis zur Schlüsselübergabe hat das Gericht der Vermieterin eine Nutzungsentschädigung zugesprochen. Auch das Landgericht Köln als Berufungsinstanz ist von der Unwirksamkeit des Kündigungsverzichts ausgegangen und hat die Berufung beider Parteien zurückgewiesen. Die dagegen eingelegte Revision der Vermieterin hatte Erfolg. In dem Versäumnisurteil, das auf einer Sachprüfung beruht, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der formularmäßige Verzicht auf das Kündigungsrecht nicht unwirksam ist. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag in der Regel nur dann unwirksam ist, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt. Diese zeitliche Obergrenze wird im Mietvertrag der Parteien nicht überschritten. Die Auffassung der Vorinstanzen, die Klausel benachteilige die Mieterin unangemessen, weil sie auch deren Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages ausschließe, ist unzutreffend. Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters wollten die Parteien lediglich das wechselseitige Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von drei Jahren ausschließen. Dies ergibt sich auch aus der gesetzlichen Regelung, nach der bei einer Staffelmietvereinbarung „das Kündigungsrecht“ des Mieters für höchstens vier Jahre ausgeschlossen werden kann, womit unzweifelhaft nur die ordentliche Kündigung gemeint wird. Weil somit die Regelung des Vertrages nur den zulässigen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand hat, ist sie wirksam und die beklagte Mieterin muss den geltend gemachten Mietausfall der Vermieterin ersetzen.

Kommentar: Die vom Bundesgerichtshof in zutreffender Weise vorgenommene Korrektur der vorinstanzlichen Entscheidungen zeigt wieder einmal, dass die Gerichte sich es zum Teil bei ihrer Entscheidungsfindung sehr schwer machen und „den Wald vor lauter Bäumen“ nicht sehen. Es ist aus Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters kaum anzunehmen, dass die Formulierung mehrdeutig ist, geschweige denn, dass der Kündigungsausschluss sich auch auf das außerordentliche Kündigungsrecht erstrecken sollte. Würde man nämlich dies unterstellen, dann hätte der Vermieter kein Recht zu einer außerordentlichen Kündigung auch für den Fall,

dass der Mieter die Zahlung der Miete unmittelbar nach Einzug einstellen würde. Dem Bundesgerichtshof ist es insoweit zu verdanken, dass der Entscheidung die Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters zu Grunde gelegt wurde.

EINHEITLICHES MIETVERHÄLTNISS ÜBER WOHNUNG UND GARAGE

Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 251/10

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt liegenden Einfamilienhaus in Duisburg. Beide Mietobjekte befanden sich ursprünglich im Eigentum einer Vermieterin. Im Gegensatz zu dem schriftlichen Mietvertrag über die Wohnung ist der Garagenmietvertrag mündlich vereinbart worden. Die Klägerin erwarb später das Einfamilienhaus, in dem sich die Garage befand und kündigte das Garagenmietverhältnis. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Duisburg haben die auf Räumung und Herausgabe der Garage gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, es handle sich um ein einheitliches Mietverhältnis, welches eine Teilkündigung der Garage ausschließt.

Die Revision der Garagenvermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass die Kündigung zulässig war, weil die Garage nicht Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses geworden ist. Das war hier zu verneinen, weil bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über die Garage die Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Mietverträge sprechen würde. Diese Vermutung konnte die Mieterin nicht widerlegen. Im Regelfall bilden Mietverhältnisse über eine Wohnung und die Garage nach dem Willen der Vertragspartner eine rechtliche Einheit, wenn sich sowohl die Wohnung als auch die Garage auf einem Grundstück befinden. Weil das vorliegend nicht der Fall war, haben die Bundesrichter die rechtliche Einheit beider Mietverträge verneint und die Mieterin zur Herausgabe und Räumung der Garage verurteilt.

Kommentar: Die Annahme des Bundesgerichtshofes, dass ein einheitliches Mietverhältnis nach den Willen der Vertragspartner über eine Wohnung und eine Garage nur dann anzunehmen ist, wenn die Wohnung und die Garage sich auf demselben Grundstück befinden, überzeugt nicht. Insbesondere bei größeren Wohnanlagen ist es nicht ungewöhnlich, wenn Sammelgaragen oder Parkhäuser sich nicht auf demselben Grundstück befinden. Auch der Abschluss eines

gesonderten Garagenmietvertrages wird sehr oft nur deshalb vorgenommen, um bei einem gewerblichen Garagenmietvertrag die Mehrwertsteuer auszuweisen. Mietern kann deshalb nur empfohlen werden, immer dann, wenn über die Garage und die Wohnung zwei getrennte Verträge geschlossen werden, eine separate Kündigung der Garage auszuschließen.

BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE / AUSKUNFTSANSPRUCH DES MIETERS

Urteil vom 16. November 2011 – VIII ZR 106/11

Die Kläger sind seit 2007 Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin in Köln. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine Nebenkostenpauschale für die näher bezeichneten Betriebskosten. Weil die Mieter die Nebenkostenpauschale von Anfang an für überhöht ansahen, verlangten sie im Klageweg u. a. Auskunft über die Höhe der von der Pauschale erfassten Betriebskosten sowie Belegeinsicht. Nachdem das Amtsgericht Köln der Klage der Mieter auf Auskunft und Belegeinsicht stattgegeben hatte, wurde auf Berufung der Vermieterin die Klage vom Landgericht Köln abgewiesen. Die durch die Mieter eingelegte Revision blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten nach Treu und Glauben nur dann anzunehmen ist, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten ohne Bedeutung, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden. Die Bundesrichter wiesen auch darauf hin, dass ein Anspruch auf Offenlegung der ursprünglichen Kalkulation der Betriebskostenpauschale nicht besteht.

Kommentar: Der Bundesgerichtshof hat mit Hinweis auf die Vertragsautonomie festgestellt, dass Mieter sich an die im Mietvertrag vereinbarte Betriebskostenpauschale auch dann halten müssen, wenn diese überhöht ist. Dies ist deshalb bedenklich, weil die Betriebskostenpauschale eigentlich dazu gedacht ist, die Vermieter von der lästigen Verpflichtung, über die Betriebskosten abzurechnen, freizustellen und nicht dazu, die Nettokaltmiete durch eine überhöhte Betriebskostenpauschale aufzubessern. Aus diesem Grund wird den Mietern nichts anderes übrig bleiben, als die Angemessenheit der Betriebskostenpauschale schon bei Abschluss des Mietvertrages z. B. durch Nachfragen beim örtlichen Mieterverein prüfen zu lassen. ■

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 _____ EMail-Adresse _____

Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ja nein

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.

Datum Unterschrift(en) _____

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ EMail-Adresse _____

Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ja nein

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.

Datum Unterschrift(en) _____

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ EMail-Adresse _____

Ich möchte Ihren kostenlosen E-Mail-Newsletter beziehen: ja nein

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.

Datum Unterschrift(en) _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

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

Neue Hamburger Mieturteile

Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. 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 Zwei Studentinnen aus einer Eigentümergemeinschaft kündigen eine Hamburger Wohnung wegen Eigenbedarfs. Sie wollen ihr Studium in Hamburg fortsetzen, benötigen deshalb die Wohnung. Sowohl Amtsgericht – aus formellen Gründen – als auch Landgericht weisen die Räumungsklage zurück. Das Landgericht argumentiert: Formell sei die Kündigung in Ordnung, allerdings nicht materiell, weil die Studienplätze nicht gesichert waren.

2 Rechtlich schwierige Fragen einer Garagenkündigung werden geklärt. Die Garage ist Sondereigentum einer Eigentümergemeinschaft. Sie kann allein von der Sondereigentümerin herausverlangt werden.

3 Eine Hamburger Wohnungsgenossenschaft verlangt die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Klage wird abgewiesen. Der Fehler: Ein früherer Modernisierungszuschlag wurde herausgerechnet, die Erhöhung auf Basis der Miete vor der Modernisierung berechnet. Amts- und Landgericht befinden, die Genossenschaft habe sich einen ungerechtfertigten Vorteil verschafft.

4 Eine Vermieterin verlangt Zustimmung zu einer Mieterhöhung mit Mietspiegelanordnung der Wohnung in „Altbau“. Die Mieter behaupten „Neubau“, der im Mietspiegel eine günstigere Miete ausweist; die ursprüngliche Altbauwohnung sei kriegsbe-

dingt zerstört und nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut worden. Das Amtsgericht weist die Klage mit eingehender Begründung eines Wiederaufbaus zurück. Dieser kann nach Auffassung des Landgerichts dahin stehen – die verlangte Miete sei auch bei Unterstellung eines Altbaues überhöht.

5 Ein Modernisierungszuschlag zur Miete wird zurück gewiesen. Die Klägerin habe eine nachhaltige Energieeinsparung nicht nachgewiesen. Auch sei die alleinige Belastung des „Obermieters“ in Folge der Dachdämmung nicht rechtmäßig.

6 Schließlich wird eine nach §§ 558 und 559 BGB vorgenommene Mietanhebung zurück gewiesen, nachdem der Mieter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB zugestimmt hat.

1 KÜNDIGUNG – EIGENBEDARF FÜR STUDENTINNEN

LG Hamburg, Urteil vom 22. Dezember 2011, 307 S 144/11

Zum Sachverhalt:

Zwei Studentinnen, Klägerinnen einer aus fünf Personen bestehenden Eigentümergemeinschaft, verlangen die Herausgabe einer Mietwohnung in Hamburg-Övelgönne. Sie tragen vor, dass sie die Wohnung benötigen, weil sie ihr auswärtiges Studium in Hamburg fortsetzen und gemeinsam dort einziehen wollen. Allerdings sind die Studienplätze noch nicht gesichert, was mit der Kündigung aber behauptet war. Da das Kündigungsschreiben nach Auffassung des Amtsgerichts Hamburg-Altona objektiv unrichtige Angaben enthielt, wurde die Klage aus formellen Gründen abgewiesen (316 C 171/11). Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägergemeinschaft.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung ist nicht begründet. Im Ergebnis zutreffend hat das Amtsgericht die Räumungsklage abgewiesen.

Anders als das Amtsgericht geht die Kammer von der formellen Wirksamkeit der Kündigungserklärung aus. Sie erfüllt die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH, NZM 2010, 400, Rn. 8 m. w. N.) aufgestellten formellen Voraussetzungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB hinsichtlich des Kündigungsgrundes gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Kündigung bezeichnet die Bedarfspersonen konkret. Deren Bedarfssituation ist durch die Angabe von „Kerntatsachen“ so dargelegt worden, dass der beklagten Mieterin Klarheit über ihre Rechtsposition verschafft wurde und sie in die Lage versetzt worden ist, sich gegen die Kündigung zu wehren. Objektiv unrichtige Angaben im Kündigungsschreiben führen nicht zur formellen Unwirksamkeit der Kündigung, sondern sind im Rahmen der materiellen Begründungsprüfung zu berücksichtigen (BGH, a. a. O., Rn. 10).

Die Kündigung ist jedoch materiell nicht begründet. Auch unter Heranziehung des gesamten klägerischen Vorbringens und damit sämtlicher „Ergänzungstatsachen“ zu den vorstehend erwähnten „Kerntatsachen“ (siehe zu dieser Unterscheidung Stempel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., XI, Rn. 222 mit besonderem Hinweis auf die Entscheidung des BVerfG, NZM 1998, 618, sowie Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 10. Aufl., § 573 BGB, Rn. 218 m. w. N.) ergeben sich die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (grundlegend Rechtsentscheid des BGH vom 20. Januar 1988, BGHZ 103, 91) erforderlichen vernünftigen und nachvollziehbaren Gründe für die streitgegenständliche Kündigung nicht hinreichend schlüssig. Bei der vorzunehmenden Gesamtabwägung des Klägervortrages verbleiben zu viele Unwägbarkeiten und Ungewissheiten. Die Kammer verkennt nicht, dass zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung nicht alle Voraussetzungen für die Realisierung des Erlangungsinteresses vorliegen müssen (vgl. OLG Frankfurt, NJW 1992, 2300). Der Vermieter darf aber erst dann wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn dafür genügend Umstände gegeben sind, die zum Ende des Mietverhältnisses (am Kündigungstermin) mit einiger Sicherheit vorliegen werden (Bub/Treier-Grapentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV., Rn. 74 m. w. N.; siehe auch Blank, a. a. O., Rn. 63 m. w. N. in Fußnote 196). Davon kann vorliegend nicht ausgegangen werden. Vielmehr bestanden zum Kündigungszeitpunkt hinsichtlich beider Bedarfspersonen aufgrund der Ausbildungssituationen erhebliche Unsicherheiten, ob der der Kündigung zugrunde liegende Eigenbedarf auch tatsächlich verwirklicht werden würde.

Die Bedarfsperson zu 1. konnte zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung nicht gesichert davon ausgehen, ihr Studium in Hamburg fortsetzen zu können. Zu einem derartig frühen Zeitpunkt im Studium der Medizin, in dem sich die Bedarfsperson zu 1. befand, konnten gerichtsbekannt über den weiteren Verlauf und insbesondere den erfolgreichen Zwischenabschluss keine sicheren Prognosen getroffen werden. Es mag sein, dass die Bedarfsperson zu 1. für sich selbst konkret davon ausging, dass sie ihr Studium in Hamburg würde fortsetzen können. Jedoch reicht allein diese Hoffnung nicht aus, um von einem hinreichend gesicherten vorhersehbaren Eigenbedarf nach Ablauf der Kündigungsfrist ausgehen zu können. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kündigungserklärung eine angeblich bereits bestehende Zusage zur Fortsetzung des Studiums behauptet und sogar anbietet, diese auf Anfrage vorzulegen, was zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung gar nicht möglich gewesen wäre. Der Beklagten wird dadurch der Eindruck eines als sicher eintretenden Eigenbedarfs vermittelt, der gar nicht gesichert ist. Das ist im Rahmen der materiellen Schlüssigkeitsprüfung zu berücksichtigen (BGH, NZM 2010, 400, Rn. 10).

Die Bedarfsperson zu 1. konnte zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung nicht gesichert davon ausgehen, ihr Studium in Hamburg fortsetzen zu können. Zu einem derartig frühen Zeitpunkt im Studium der Medizin, in dem sich die Bedarfsperson zu 1. befand, konnten gerichtsbekannt über den weiteren Verlauf und insbesondere den erfolgreichen Zwischenabschluss keine sicheren Prognosen getroffen werden. Es mag sein, dass die Bedarfsperson zu 1. für sich selbst konkret davon ausging, dass sie ihr Studium in Hamburg würde fortsetzen können. Jedoch reicht allein diese Hoffnung nicht aus, um von einem hinreichend gesicherten vorhersehbaren Eigenbedarf nach Ablauf der Kündigungsfrist ausgehen zu können. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kündigungserklärung eine angeblich bereits bestehende Zusage zur Fortsetzung des Studiums behauptet und sogar anbietet, diese auf Anfrage vorzulegen, was zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung gar nicht möglich gewesen wäre. Der Beklagten wird dadurch der Eindruck eines als sicher eintretenden Eigenbedarfs vermittelt, der gar nicht gesichert ist. Das ist im Rahmen der materiellen Schlüssigkeitsprüfung zu berücksichtigen (BGH, NZM 2010, 400, Rn. 10).

Auch konnte die Bedarfsperson zu 2. von einer hinreichend gesicherten Eigenbedarfssituation nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht ausgehen. Nach dem Kündigungsschreiben wollte diese ein Medizinstudium in Hamburg beginnen, was wegen des Numerus Clausus in diesem Studiengang trotz der Abiturnote von 1,5 gerichtsbeachtensmaßen äußerst ungewiss war, wie sich unstreitig auch herausgestellt hat. Letztlich handelt es sich nur um bloße Hoffnungen und Wünsche der Bedarfsperson zu 2., deren Realisierung nicht in ihrer Hand lag. Es zeigte sich letztlich, dass dieser Notendurchschnitt für einen Studienplatz in Hamburg nicht ausreichte, die Bedarfsperson zu 2. ihr Studium deshalb in Kiel beginnen musste und nunmehr voraussichtlich frühestens nach Abschluss des Physikums einen Wechsel nach Hamburg planen kann.

Beide Bedarfspersonen begründen die Kündigung im Übrigen mit der Gründung einer Wohngemeinschaft in der herausverlangten

Wohnung. Diese soll aus den beiden Bedarfspersonen bestehen. Die Realisierung dieser Wohngemeinschaft war zum Kündigungszeitpunkt äußerst ungewiss, wie sich herausgestellt hat.

Nach der Gesamtabwägung waren die Kündigungsgründe un schlüssig, die Kündigung ist deshalb materiell unwirksam. Die Kammer verkennt nicht, dass auf Grund der zwischenzeitlichen Zulassung der Bedarfsperson zu 1. zur Fortsetzung ihres Medizinstudiums in Hamburg nunmehr ein materiell berechtigtes Erlangungsinteresse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mit hoher Wahrscheinlichkeit vorliegt. Diese Umstände stellen allerdings einen anderen Lebenssachverhalt dar als derjenige, der der ursprünglichen Kündigung zugrunde liegt, und müssten entsprechend gegebenenfalls mit einer erneuten Kündigung geltend gemacht werden. Insbesondere stellen sie auch keine Gründe im Sinne des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB dar, da die Anwendung dieser Vorschrift eine wirksame Kündigung voraussetzt (Sternel, a. a. O., X, Rn. 69 m. w. N.).

Da es sich um eine auf einer tatrichterlichen Abwägung der besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalles beruhende Entscheidung handelt, die weder grundsätzliche Bedeutung noch eine Fortbildung des Rechts erforderlich macht, wird die Revision nicht zugelassen.

Mitgeteilt von RAen Eckhardt & Bartels

2 DIE GARAGENKÜNDIGUNG

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 13. September 2011, 532 C 129/11

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt von dem Beklagten die Herausgabe einer Hamburger Garage. 1999 schlossen die Wohnungsgesellschaft Norden mbH (WG Norden) und der Beklagte den Garagen-Mietvertrag, der im § 2 eine Kündigungsfrist der Garage von drei Monaten zum Monatsende vorsieht.

2005 erwarben die Eltern der Klägerin das Sondernutzungsrecht an dem Garagen-Stellplatz. Im Kaufvertrag ist von einer zweijährigen Kündigungsfrist die Rede, der Eigentümerwechsel wurde dem Beklagten angezeigt. Im Folgenden übertrugen die Eltern der Klägerin dieses das Wohnungseigentum nebst Sondernutzungsrecht an der Garage. Die Garagenmiete zahlte der Beklagte über mehrere Jahre an die Klägerin. Diese kündigte Anfang 2011 den Garagen-Mietvertrag mit dreimonatiger Frist.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass die Klägerin nicht kündigungs berechtigt sei. Auch stünde ihm eine Kündigungsfrist von zwei Jahren zur Seite.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Die Klägerin kann von dem Beklagten Herausgabe der Garage verlangen (§ 546 BGB), da sie den Mietvertrag wirksam gekündigt hat.

Der Kündigungsbefugnis steht nicht entgegen, dass ursprünglich die WG Norden Vermieterin der Garage war und es erst nach Abschluss des Mietvertrages zur Bildung von Wohnungseigentum nebst Begründung eines Sondernutzungsrechts an der Garage kam.

Die Eltern der Klägerin und nachfolgend die Klägerin sind auf Vermieterseite in den Garagen-Mietvertrag eingerückt. Dies ergibt sich aus dem notariellen Kaufvertrag. Der Beklagte hat der Vertragsübernahme auf Vermieterseite auch nicht widersprochen. Vielmehr zahlte er der Klägerin über mehrere Jahre die monatliche Garagenmiete.

Zwar hat die Klägerin an der Garage „nur“ ein Sondernutzungsrecht; jedoch führt dies nicht dazu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft oder alle Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft am Gemeinschaftseigentum das Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten hätten kündigen müssen.

Das Sondernutzungsrecht berechtigt zu rechtsgestaltenden

Erklärungen zum Gegenstand der Sondernutzung. Auch stehen §§ 566, 567 BGB der Kündigungsbefugnis der Klägerin nicht entgegen. Auch wenn es grundsätzlich zutreffend ist, dass, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, alle Vermieter/ Eigentümer beziehungsweise die Gemeinschaft kündigen müssen (BGH VIII ZR 399/03, Rn. 5 und 8, zitiert nach juris; LG Hamburg, 316 S 55/96, Rn. 5, zitiert nach juris), ist auch zu berücksichtigen, dass § 566 BGB eng auszulegen und nur anzuwenden ist, wenn es der Mieterschutz und die Interessenlage gebieten. Das ist hier zu verneinen.

Zum einen ist schon aus Praktikabilitätsgründen § 566 BGB auf die Veräußerung von Sondereigentum zu beschränken und nicht darüber hinaus auch auf die damit notwendig zusammenhängende Mitveräußerung der Anteile am Gemeinschaftseigentum anzuwenden (vgl. BGH RE VIII, ARZ 1/98, Rn. 28 ff., zitiert nach juris; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 566 BGB, Rn. 79, 83 f.). Es handelt sich hier um eine größere Eigentümergemeinschaft, es sind zehn Stellplätze vorhanden. Zum anderen bedarf der Beklagte keines Schutzes nach § 566 BGB. Er läuft bei einer alleinigen Vermieterstellung der Klägerin nicht etwa Gefahr, dass ihm andere Wohnungseigentümer das Recht zum Mietgebrauch streitig machen; denn der Klägerin steht das Alleingebrauchsrecht (Sondernutzungsrecht) an der Garage zu. Erst als es zur Kündigung der Garage kam, sah der Beklagte die Klägerin nicht mehr als (alleinige) Vermieterin an, obwohl er an sie jahrelang die Miete entrichtete hatte.

Auch ist die dreimonatige Kündigungsfrist nach § 2 des Mietvertrages gewahrt. Zwar ist eine Zweijahres-Kündigungsfrist im Kaufvertrag zwischen der WG Norden und den Eltern der Klägerin vorgesehen. Jedoch ist bereits zweifelhaft, ob es sich hierbei nach dem Willen der Vertragsparteien um eine generelle Verlängerung der Kündigungsfrist und nicht um eine Kündigungssperre für zwei Jahre handeln sollte. Jedenfalls kann der Beklagte aus der Regelung im Verhältnis zwischen der WG Norden und den Eltern der Klägerin keine Rechte ableiten.

Ein Vertrag zu Gunsten Dritter liegt nämlich nicht vor. Der Kaufvertrag enthält keine Verpflichtung für die Eltern der Klägerin, sondern lediglich einen Hinweis auf eine (vermeintlich) geltende zweijährige Kündigungsfrist. Auch liegt kein Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte vor. Unklar ist bereits, ob die WG Norden ein Interesse daran hatte, den Beklagten in den Kaufvertrag einzubeziehen. Entsprechender substantiiertes Vortrag fehlt. Zweifelhaft ist des Weiteren die Erkennbarkeit einer etwaigen Drittbezogenheit des Kaufvertrages für die Eltern der Klägerin. Auch hier fehlt es an substantiiertem Vorbringen. Schließlich ist das Schutzbedürfnis des Beklagten fraglich. Bei einem „isolierten“ Garagen-Mietvertrag, der nicht mit einer zur vermieteten Garage gehörenden Mietwohnung im Kontext steht, besteht kein Bedürfnis für eine zweijährige Kündigungsfrist.

Die Berufung gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern. Zwar sind Fragen im Zusammenhang mit der Bildung von Wohnungseigentum nach der Vermietung in vielerlei Hinsicht umstritten. Jedoch sind hier keine über den Einzelfall hinausgehenden Grundsatzthemen zu erörtern, die eine besondere wirtschaftliche oder tatsächliche Bedeutung oder ein besonderes rechtliches Gewicht aufweisen. Es stehen Tatsachenwürdigungen im Vordergrund, die sich im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung lösen lassen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

3 MIETERHÖHUNG EINER GENOSSENSCHAFT NACH MODERNISIERUNG UMLAGE

LG Hamburg, Beschluss vom 15. Dezember 2011, 334 S 66/11

Zum Sachverhalt:

Eine Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft klagt auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die bisherige Miete enthält einen Zuschlag nach § 559 BGB auf Grund einer früheren Modernisierungsmaßnahme. Mit dem Mieterhöhungsverlangen verlangte die Klägerin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete,

wobei sie die Mieterhöhung ausgehend von der Netto-Kaltmiete ohne Modernisierungszuschlag unter Zugrundelegung des unrenovierten Zustandes der Wohnung berechnete. Die Beklagte hält das Mieterhöhungsverlangen deshalb für unbegründet, weil es von einer falschen Ausgangsmiete ausgehe.

Dieser Auffassung schloss sich das Amtsgericht Hamburg-St. Georg an (318 C 79/11). Es zitierte das BGH-Urteil (NJW 2008, 848), nach dem eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 b BGB Bestandteil der Grundmiete geworden sei und bei einer späteren Mieterhöhung nach § 558 BGB als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist. Das Amtsgericht führt aus, dass die angenommene Berechnungsmethode der Klägerin „einen gesetzeswidrigen Vorteil verschaffen würde“.

Die dagegen eingelegte Berufung hat das LG Hamburg zurückgewiesen.

Aus der Entscheidungs begründung:

Mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Wegen der Begründung im Einzelfall wird auf den vorangegangenen Hinweisbeschluss der Kammer verwiesen.

Aus dem Hinweisbeschluss:

Zu Recht weist das Amtsgericht darauf hin, dass die vom Beklagten derzeit entrichtete Miete den Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelrasterfeldes bereits übersteigt. Die mit dem Mieterhöhungsverlangen geltend gemachte Miete übersteigt sogar den Oberwert des einschlägigen Rasterfeldes.

Die Klägerin, die die Wohnung modernisiert hat und ab 2009 eine um die umzulegenden Modernisierungskosten erhöhte Miete erhält, ist auch nicht befugt, die Modernisierungskosten aus der gezahlten Miete herauszurechnen und eine Mieterhöhung auf Basis des fiktiven, nicht modernisierten Zustandes der Wohnung vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahme zu verlangen, um sodann die Kosten der Modernisierung auf die von ihr verlangte Miete im Nachhinein aufzuschlagen. Nach einer wegen Modernisierung der Wohnung erfolgten Mieterhöhung wird der Mieterhöhungsbetrag Bestandteil der Grundmiete. Bei einer zeitlich späteren Mieterhöhung nach § 558 BGB ist diese Grundmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber zu stellen (vgl. BGH VIII ZR 331/06). Für eine spätere Mieterhöhung auf Basis eines fiktiven, noch nicht modernisierten Wohnungszustandes ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kein Raum.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

4 MIETERHÖHUNG UND FALSCHES BAUALTER

LG Hamburg, Urteil vom 13. Januar 2012, 311 S 20/11

Zum Sachverhalt:

In einem Zustimmungsverfahren zu einer Mieterhöhung streiten die Klägerin und die Beklagten/ Berufungsbeklagten über das Baualter der Wohnung in Hamburg-Altona.

In einem Vorprozess 1995 hatte der Rechtsvorgänger der Klägerin noch vorgetragen, das Gebäude sei zu über 90 Prozent zerstört und nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut worden. Deshalb sei die damals für den Vermieter günstigere Baualtersklasse 1948 - 1960, also Neubau, zugrunde zu legen. Jetzt behauptet die Klägerin, es handele sich um Altbau, der im Feld C/4 des Hamburger Mietspiegels 2009 eine höhere Miete als im Neubau ausweise.

Das Amtsgericht Hamburg-Altona (315b C 115/10) hatte die Klage abgewiesen. Nach Auffassung des Gerichts verweisen die Beklagten zu Recht auf die Baualtersklasse 1948 - 1960 mit dem Mietspiegelfeld H/4 des Hamburger Mietspiegels. Die bauliche Wiederherstellung des Gebäudes nach dem Krieg zwingt zu dieser Einordnung in die Baualtersklasse der Nachkriegsbauten.

Maßgebend hierfür ist der „wesentliche Bauaufwand“, der auch nach dem Vortrag der Klägerin zur Wiederherstellung des Mietshauses nach dem Krieg erforderlich war. Nach den statistischen Vor-

gaben des Mietspiegels sind aber Wohnungen, die „mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 4 Absatz 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden“ – wozu auch Wiederaufbauten zählen (Anm. Ziff. 6.4.) – in der Regel der Baualtersklasse des Jahres der Bezugsfertigkeit zuzuordnen. „Wesentlichen Bauaufwand“ zur Wiedererrichtung des Gebäudes wird man nicht in Abrede stellen können. Auf gerichtliche Nachfrage hat die Klägerin vorgetragen, dass das Gebäude lediglich auf den Grundmauern nach den alten Bauplänen wiedererrichtet wurde; es bleibt unklar, inwieweit – so noch der Vortrag der Klagschrift – überhaupt ein Gebäudeteil außer der Fassade den Krieg überstanden hatte. Auch im Vorprozess 1995 hatte der Rechtsvorgänger der Klägerin noch vorgetragen, das Gebäude sei zu über 90 Prozent im Krieg zerstört worden und bezeichnenderweise die ihm damals günstigere Baualtersklasse 1948 - 1960 zugrunde gelegt.

Das genaue Ausmaß der Kriegseinwirkung kann deshalb auf sich beruhen. Das gilt umso mehr, als unbestritten ist, dass das Wohngebäude in einem Maße zerstört war, dass es als unbewohnbar galt. Damit stellten die baulichen Maßnahmen nach 1948 einen Wiederaufbau im Sinne des nicht mehr in Kraft befindlichen § 16 Zweiten Wohnungsbaugesetzes dar, wonach ein Gebäude als zerstört galt, wenn ein oberhalb des Kellergeschosses auf Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden war. Nichts anderes besagt der aktuelle § 16 Wohnraumförderungsgesetz, der Maßnahmen als Wohnungsneubau definiert, die „unter wesentlichem Bauaufwand“ solche Schäden an Gebäuden beseitigen, durch die ein Gebäude wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird. Nach diesen Maßgaben könnte sich der Vermieter auf einen Neubau berufen. Ein Wahlrecht zwischen den verschiedenen Baualtersklassen steht ihm aber nicht zu.

Selbst bei Zugrundelegung der Baualtersklasse vor 1918 dürfte die geltend gemachte Mieterhöhung nicht begründet sein (wird ausgeführt).

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete besteht nicht. Es kann dahin stehen, ob das Feld H/4 (Neubau) oder C/4 (Altbau) anzuwenden ist; denn selbst bei Annahme des für die Klägerin günstigeren Feldes C/4 des Mietspiegels 2009 zahlen die Beklagten bereits die ortsübliche Miete.

Die vorhandenen Wohnwertnachteile rechtfertigen auch unter Berücksichtigung der Lagevorteile (zentrale Lage, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und ein begrüntes Straßenbild) die Annahme einer höheren ortsüblichen Miete als der bereits gezahlten nicht. Zu Recht bewertet das Amtsgericht die nur vereinzelt vorhandene Isolierverglasung und den fehlenden Balkon – wesentliche Merkmale einer Normalwohnung – als Wohnwertnachteil. Eine Isolierverglasung ist inzwischen auch bei Altbauten zu erwarten und ihr Fehlen schlägt wegen der Auswirkung auf die Wärme- und Schallisolation sehr negativ ins Gewicht. Auch die überwiegende Nordlage der Wohnung ist auf Grund des Belichtungszustandes negativ zu gewichten.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 KEIN MODERNISIERUNG ZUSCHLAG

LG Hamburg, Hinweisbeschluss vom 8. Dezember 2011, 334 S 77/11

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung einer erhöhten Miete in Anspruch. Dieses sei nach § 559 BGB berechtigt. Die Klägerin habe die Wohnung in der Endetage des Hauses in Hamburg-Bahrenfeld mit baulichen Maßnahmen versehen, unter anderem Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Fassade, Isolierung des Dachgeschossbodens sowie Austausch von Glasbausteinen im Treppenhaus und in Bädern durch wärmeisolierte Kunststoff-Fenster. Gedämmt wurde das Dach, nicht dagegen der Dachgeschossbo-

den. Die Wohnung ist durch Nachtspeicherheizungen beheizt.

Die Klägerin behauptet, die Dachdämmung bewirke eine nachhaltige Energieeinsparung. Sie hält es für angemessen, diese Kosten nur auf die Mieter der Endetage umzulegen.

Der Beklagte bestreitet erhebliche Energieeinsparungen und hält es für unangemessen, hiermit nur ihn in der Endetage zu belasten. Die Maßnahmen kämen allen Wohnungen des Mietshauses zugute. Seine Heizkosten hätten sich nach der Dämmung auch nicht verringert.

Nachdem der Beklagte auf die Mieterhöhung nur einen monatlichen Teilbetrag gezahlt und die Restzahlung verweigert hatte, nahm die Klägerin ihn auf rückständige Beträge sowie künftige Zahlungen in Anspruch.

Das Amtsgericht Hamburg-Altona hatte die Klage zurückgewiesen (§ 317b C 111/10). Die Klägerin sei für eine hier allein in Frage stehende bauliche Maßnahme beweisfällig, die nachhaltig, also messbar (Blank/ Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 559, Rn. 15) eine Einsparung von Energie bewirkt (§ 559 Abs. 1 BGB). Dass die hier vorliegenden Dämmmaßnahmen des Daches – nicht, wie zunächst vorgetragen, des Dachgeschosses – für die Mieter des obersten Wohngeschosses messbare Energieeinsparungen bewirken, hat der Beklagte mit guten Gründen bestritten. Auf den Hinweis des Gerichts hat die beweisbelastete (so Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 559 b, Rn. 59 m. w. N.) Klägerin kein Beweismittel für eine Energieeinsparung angeboten. Aus eigener Sachkunde kann das Gericht diese Frage nicht beantworten. Daher war zuungunsten der Klägerin zu entscheiden.

Hiergegen richtet sich die Berufung.

Aus dem Hinweisbeschluss:

Das Gericht weist darauf hin, dass die Berufung der Klägerin keine Aussicht auf Erfolg hat. Mit zutreffenden Gründen hat das Amtsgericht entschieden, dass die Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss nicht allein auf die Mieter der Obergeschosswohnungen umgelegt werden dürfen. Die Klägerin hat sich vorliegend entschieden, nicht lediglich die Geschossdecke zu dämmen, sondern die Dachfläche. Dieses ist die wirtschaftlich teurere Maßnahme, die insgesamt nicht energieeffizienter sein dürfte. Für die Mieter des Obergeschosses ist es die ungünstigere Maßnahme, da diese ohnehin „den Dachboden mitheizen“. Die Klägerin hat nicht dargelegt, dass die Maßnahme eine nachhaltige Energieeinsparung bewirkt, die gewählte Maßnahme dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entspricht und es für die Obergeschossmieter angemessen ist, die Kosten der Dämmmaßnahme über die Modernisierungsmieterhöhung alleine zu tragen.

Die Klägerin hat daraufhin die Berufung zurückgenommen.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann

6 MIETERHÖHUNGEN NACH § 558 BGB UND § 559 BGB

AG Hamburg, Urteil vom 28. Oktober 2010, 44 C 113/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Zweizimmer-Wohnung in Hamburg-Eppendorf.

Mit Schreiben vom 12. August 2009 teilte die Hausverwaltung der Klägerin der Beklagten mit, dass die Forder- und Hinterfassade des Hauses wärmedämmend werden soll. Das Wärmeverbundsystem beinhaltet das Aufkleben der Wärmedämmung, das Schrauben und Verdübeln, das Aufbringen eines Netzverbandes (Gewebe), das Verputzen der gesamten Fassadenfläche, das Ausschneiden der Fenster, die Anbringung von Alu-Fensterbänken etc.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2009 teilte die Hausverwaltung der Beklagten mit, dass die Wärmedämmarbeiten im Dezember 2009 beendet worden seien und ein elfprozentiger Wertverbes-

serungszuschlag ab dem 1. März 2010 fällig wird.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2009 begehrt die Klägerin darüber hinaus eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, ebenfalls zum 1. März 2010.

Die Beklagte stimmte nur der Mieterhöhung nach § 558 BGB unter Berücksichtigung der vorgenommenen Wärmedämmung auf den zuständigen Mittelwert zu.

Mit Schreiben vom 9. April 2010 wiederholte die Hausverwaltung eine Modernisierungsmieterhöhung. Die Klägerin ist der Auffassung, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB neben einer Erhöhung nach § 559 BGB geltend gemacht werden kann.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Beklagte ist nicht zur Zahlung eines Modernisierungszuschlages verpflichtet, nachdem sie der nach § 558 BGB geforderten Miete zugestimmt hat. Einer zusätzlichen Modernisierungsmieterhöhung zum 1. März 2010 steht bereits entgegen, dass das Duldungsbegehren vom 12. August 2009 nicht den Vorgaben des § 554 Abs. 2 BGB entsprochen hat. So wurden Beginn und Dauer der Maßnahme nicht mitgeteilt.

Auch die Dämmmaßnahmen sind nicht hinreichend beschrieben worden. Zudem ist die dreimonatige Ankündigungsfrist unter Berücksichtigung der Dauer derartiger Maßnahmen nicht eingehalten worden.

Auch einer Wirksamkeit der Erhöhungserklärung mit sechsmonatiger Verzögerung nach § 559 b Abs. 2 Satz 2 BGB steht vorliegend entgegen, dass die Erhöhungserklärung vom 17. Dezember 2009 unwirksam ist. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ist erforderlich, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (BGH, WuM 2004, 154). Für eine plausible Darlegung eines Energiepareffektes der durchgeführten Dämmmaßnahme ist deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe des alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten erforderlich (BGH, WuM 2006, 157; KG Berlin WuM 2006, 450). Dabei kann offen bleiben, ob es in jedem Fall der Mitteilung des alten und neuen Durchgangskoeffizienten bedarf (vgl. KG Berlin, WuM 2006, 450 und AG Karlsruhe, DWW 2009, 148), da auch eine nähere Beschreibung der Maßnahme fehlt. Zwar hat die Klägerin mitgeteilt, dass eine zwölf Zentimeter dicke Dämmung erfolgt sei; unklar bleiben jedoch das Dämmmaterial sowie dessen Eigenschaften. Ohne diese Angaben ist es dem Mieter nicht möglich zu prüfen, ob der Dämmmaßnahme eine Einsparwirkung zukommen kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es durchaus verschiedene Materialien gibt, die für eine Dämmung geeignet, weniger geeignet oder auch ungeeignet sein können. Allein die Dicke des Dämmmaterials ist insoweit nicht aussagekräftig. Derartige Angaben wären der Klägerin ohne Weiteres möglich gewesen.

Allerdings kommt es nicht zu einer wirksamen Modernisierungsmieterhöhung, da die Klägerin bereits zuvor eine Erhöhung nach § 558 BGB begehrt hat, in deren Rahmen die Wärmedämmmaßnahmen zu berücksichtigen gewesen sind. Nach § 558 BGB ist auf den vermietetseitig gestellten Zustand zum Zeitpunkt der Angabe der Erhöhungserklärung abzustellen, hier also auf den 22. Dezember 2009. Zu diesem Zeitpunkt ist die Wärmedämmung der Fassade bereits abgeschlossen gewesen, so dass die Beklagte die Dämmmaßnahmen zu Recht in ihrer Zustimmungserklärung berücksichtigt hat. Nach einer Erhöhung gemäß § 558 BGB kann der Vermieter keine Erhöhung nach § 559 BGB mehr durchführen, da die zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten nicht doppelt berücksichtigt werden dürfen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Erhöhungserklärungen zeitgleich abgegeben werden (vgl. OLG Hamm, WuM 1983, 17 f.).

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann

KOLUMNE Spielball Wohngeld

Von Lukas Siebenkotten

Zu den vornehmsten Aufgaben des Staates gehört es, seinen Bürgerinnen und Bürgern ein angemessenes Wohnen zu sichern. Dafür hat er zum Beispiel 1971 das Wohngeld eingeführt. Seine Aufgabe ist es, Haushalten mit niedrigem Einkommen bei der Finanzierung einer angemessenen Wohnung zu helfen. Die Betonung liegt auf angemessen. Die förderfähige Miete ist nach oben beschränkt. Die Mietobergrenze hängt vom örtlichen Mietengefüge ab. In München ist eine höhere Miete zuschussfähig als in Leipzig.

Die Väter des Wohngeldgesetzes haben dem Gesetzgeber aufgegeben, das Wohngeld in regelmäßigen Abständen an die Entwicklung der Einkommen und der vor Ort gezahlten Mieten anzupassen. Geschieht dies nicht, müssen die wohngeldberechtigten Haushalte einen immer höheren Anteil der Miete selbst tragen. Das Wohngeld verliert seine ihm zukommende Entlastungswirkung.

Jede Anpassung des Wohngeldes an die Mieten und Einkommen bedeutet für den Gesetzgeber höhere Ausgaben. In der Vergangenheit hat er Überarbeitungen des Wohngeldes immer wieder aufgeschoben, um zu sparen. Er machte die Anhebung des Wohngeldes von seiner Finanzsituation abhängig. Das Wohngeld wurde damit zum Spielball der Finanzpolitiker.

Die Große Koalition von CDU/CSU

und SPD hat das Wohngeld letztmalig mit Wirkung zum 1. Januar 2009 angehoben. Sie passte es nicht nur den geänderten Einkommen und dem Mietengefüge an, sondern sah die Notwendigkeit, auch die explodierenden Heizkosten in die Berechnung einfließen zu lassen. Die waren zuvor extrem gestiegen. Für die betroffenen Haushalte bedeutete dies eine nachhaltige Entlastung.

Kürzungen rückgängig machen

Der jetzigen schwarz-gelben Koalition blieb es vorbehalten, das Wohngeld erstmals in seiner Geschichte deutlich zu kürzen. Zwei Jahre nach Einführung der Heizkostenkomponente hat sie diese trotz weiter steigender Heizkosten zum 1. Januar 2011 wieder komplett gestrichen. Für die wohngeldberechtigten Haushalte waren das rund 30 Euro im Monat weniger.

Das Wohngeld hat damit seine Verlässlichkeit zur Sicherung des Grundbedürfnisses Wohnen verloren. Die 850.000 Wohngeldempfänger in Deutschland können sich fortan immer weniger darauf verlassen, dass es ihre Wohnkaufkraft stärkt. Wohngeld ist kei-



Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbundes

ne beliebige Ausgabe. Auf das Wohngeld haben die Berechtigten einen Anspruch. Die meisten Bezieher sind Rentner. Ihre Rente liegt unter 800 Euro im Monat. Auch mit Wohngeld erreicht ihre Wohnkostenbelastung im Schnitt weit über 30 Prozent.

Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb, die Wohngeldkürzung rückgängig zu machen. Die Heizkosten liegen weit über dem Niveau von 2010. Das Wohngeld muss seiner Aufgabe wieder vollständig gerecht werden, und es muss wieder verlässlich sein. ■

ANZEIGE

drucken · kopieren

Unsere digitale Farb-Druckstraße fertig für Sie in einem Arbeitsgang

Broschüren
Vereinszeitungen
Hochzeitszeitungen
Sportzeitungen
Abi-Bücher u. a.

preiswert · schnell · professionell

Ihr Broschüren-Spezialist

netprint
CITY

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

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

Energieverbrauch gesunken

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im vergangenen Jahr deutlich gesunken. Die Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen geht davon aus, dass die Deutschen fünf Prozent weniger Energie verbraucht haben. Als Hauptgrund nennt die Arbeitsgemeinschaft die milde Witterung. Die Monate Januar bis März verliefen wesentlich wärmer als im Jahr davor. Als weiteren Grund gibt die Arbeitsgemeinschaft die hohen Energiepreise an, die abschreckend wirkten. Bereinigt um die Temperatureffekte im Jahr 2011 wäre der Energieverbrauch nur um ein Prozent gesunken. So aber fiel der Mineralölverbrauch auf das niedrigste Niveau seit über 20 Jahren. Die Atomenergie ging um knapp 23 Prozent zurück. Die erneuerbaren Energien legten um 4,1 Prozent zu. ■



Foto: iStock

Probewohnen im Effizienzhaus

(dmb) Ein Haus, das keine Kosten für Strom und Heizung verursacht und dazu auch noch das Auto umsonst betankt – wer würde darin nicht gerne wohnen? Für eine vierköpfige Familie in Berlin geht dieser Wunsch jetzt in Erfüllung. Simone Wiechers und Jörg Welke werden im März mit ihren Kindern Freyja und Lenz das sogenannte Effizienzhaus Plus in Berlin beziehen. Ihre Aufgabe ist, das Haus mit 130 Quadratmetern Wohnfläche für 15 Monate einem Alltags- und Praxistest zu unterziehen.

Die Solarzellen und Kollektoren auf dem Dach und an der Fassade produzieren 16.000 Kilowattstunden Strom im Jahr, wovon die Bewohner nur 10.000 zum Wohnen benötigen. Zu dem geringen Verbrauch trägt eine ausgeklügelte Wärmedämmung und Belüftung des Gebäudes bei. Mit dem überschüssigen Strom können sie direkt am Haus Elektrofahrzeuge aufladen – kontaktlos über eine Induktionsschleife. Die Unternehmen Audi, BMW, Daimler, Opel und VW ste rei Monate Elektrofahrzeuge zur Verfügung.

Das Haus ist das Ergebnis eines Wettbewerbs, den das Bundesbauministerium Ende 2010 durchgeführt hat. Aufgabe war es, ein energieeffizientes Gebäude zu erstellen, bei dem Elektromobilität ein zentraler Bestandteil des Konzeptes ist. Den Wettbewerb gewann eine Arbeitsgemeinschaft aus Stuttgart.

Das Effizienzhaus zeichnet sich nicht nur durch sein hervorragendes Energiekonzept aus. Ein Rückbau- und Recyclingkonzept ermöglicht zudem den sorgsam Umgang mit den Rohstoffen. Bei einem Abriss können die Baustoffe fast vollständig wiederverwertet werden. ■



Oben: Die zukünftige Testfamilie: Simone Wiechers und die Kinder Lenz und Freyja (links) sowie Jörg Welke begutachten das Modell des Effizienzhauses. Unten: Das Effizienzhaus Plus verfügt über eine Wohnfläche von rund 130 Quadratmetern, eine Terrasse und einen Garten.



Fotos: DMB

Rauchen im Recht

Treppenhäuser

Der Vermieter kann das Rauchen im Treppenhäuser verbieten (AG Hannover 70 II 419/99).

Baumängel

Gestank nach Zigarettenrauch aus der Nachbarwohnung im Badezimmer wegen eines undichten Versorgungsschachts: fünf Prozent Mietminderung (LG Köln 10 S 221/09).

Konstruktionsmängel

Dringen aufgrund der besonderen baulichen Konstruktion oder der biophysikalischen Bauweise ständig Zigarettenrauch und andere Gerüche aus der Nachbarwohnung in die eigene Wohnung, kann der betroffene Mieter die Miete mindern, und zwar um zehn Prozent (LG

Berlin 62 S 124/08) bzw. um 20 Prozent (LG Stuttgart 5 S 421/97).

Gaststätte mit Terrasse

Ein Mieter muss hinnehmen, wenn im Erdgeschoss eine Gaststätte mit Terrasse eröffnet und hier geraucht wird, auch wenn der Qualm direkt in seine darüber liegende Wohnung zieht (LG Berlin 65 S 408/04).

Schönheitsreparaturen

Mieter, die in ihrer Wohnung rauchen, müssen keine zusätzlichen Schönheitsreparaturen

durchführen (BGH VIII ZR 124/05). Sie müssen auch keinen Schadensersatz leisten, wenn sie exzessiv geraucht haben und laut Mietvertrag nicht zu Renovierungsarbeiten verpflichtet sind (BGH VIII ZR 37/07).

Rauchen erlaubt

Rauchen in der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Der Wohnungsnachbar kann deshalb weder die Miete mindern noch verlangen, dass der Vermieter das Rauchen verbietet (LG Berlin 63 S 470/08).

Balkon

Auch auf dem Balkon darf ein Mieter rauchen. Der ist mitgemietet, und im Freien darf auch geraucht werden (AG Bonn 6 C 510/98; AG Wennigsen 9 C 156/01).



Illustration: iStock

Mieter-Tipp: Untermiete

(mzh) Will der Mieter nur einen Teil der Wohnung untervermieten, das heißt einzelne Zimmer, hat er Anspruch auf die Vermieter Erlaubnis – wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, also persönliche oder wirtschaftliche Gründe vorliegen. Typische Fälle hierfür sind, wenn die Wohnung für den Mieter zu teuer wird oder er nicht länger allein in der Wohnung leben möchte. Selbst wenn der Mieter Geschwister aufnehmen will, muss er entsprechende Gründe vorweisen können. Stimmt der Vermieter nicht zu, hat der Mieter im Gegenzug das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Das gilt auch dann, wenn Mieter und Vermieter einen

Zeitmietvertrag abgeschlossen oder das Kündigungsrecht des Mieters zeitlich befristet ausgeschlossen haben.

Geht es um die Wohnung insgesamt, ist der Vermieter in seiner Entscheidung frei, ob er der Untervermietung zustimmt oder nicht. Seine Erlaubnis ist auch notwendig, wenn der Mieter auszieht und der Sohn oder die Tochter die Wohnung übernehmen wollen.

Wenn der Mieter Eltern oder Kinder in seiner Wohnung aufnehmen will, muss er den Vermieter allerdings nicht um Erlaubnis fragen. Will der Mieter dagegen mit einem Lebensgefährten zusammenziehen, muss der Vermieter gefragt werden. Dieser muss aber in aller Regel seine Zustimmung erteilen. ■

STROMKUNDEN: Bessere Vertragsbedingungen

Foto: iStock

(dmb) Stromkunden sind vertraglich heute besser geschützt als noch vor zwei Jahren. Das ist die Bilanz des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) nach seiner Abmahnaktion gegen unfaire Bedingungen in Stromverträgen. Die meisten der strittigen Klauseln, etwa über einseitige Preiserhöhungs- und Kündigungsrechte, haben die Anbieter inzwischen aus ihren Bedingungen gestrichen. Zwischen November 2009 und März 2010 hatte der vzbv 31 Unternehmen abgemahnt und rund 180 Vertragsklauseln beanstandet.

Kein Freibrief für Preiserhöhungen: Häufiges Ärgernis waren Vertragsklauseln, die den Stromunternehmen nahezu beliebige Preiserhöhungen erlaubt hätten. Solche Klauseln sind unzulässig, entschied unter anderem das Oberlandesgericht Dresden. Die Richter stellten klar: Ein Stromversorger darf die Preise nur anheben, wenn sich auch seine Kosten entsprechend erhöht haben. Dem Recht auf Preiserhöhungen muss außerdem die Pflicht gegenüberstehen, gesunkene Kosten an die Kunden weiterzugeben. Ergebnis: Den Kunden bleiben diese unzulässigen Preiserhöhungen künftig erspart.

Überhöhte Mahngebühren: Andere Verträge sahen Mahngebühren vor, die weit über die Porto- und Materialkosten hinausgingen. Mahnkosten von 3,50 Euro oder 5,00 Euro sind überhöht, entschied die Oberlandesgerichte Hamm und München. Beide untersagten auch Klauseln mit hohen Kostenpauschalen für die Unterbrechung und Wiederherstellung der Stromversorgung.

Schutz vor Kündigung: Erfolgreich wendete sich der vzbv auch gegen überzogene Sanktionen gegen säumige Kunden. Ein Stromversorger darf sich in den Vertragsbedingungen beispielsweise nicht vorbehalten, den Vertrag zu kündigen, wenn der Kunde lediglich mit geringen Beträgen in Verzug ist oder nicht mehr über eine „ausreichende Bonität“ verfügt. Weitere erfolgreiche Urteile betrafen Regelungen zum Vertragsschluss und zur Zahlung von Abschlägen und Rechnungen. Die Experten des Verbraucherzentrale Bundesverbands hatten die Stromverträge namhafter Anbieter überprüft, darunter Vattenfall Europe GmbH, E.ON edis Vertriebs GmbH, Yello Strom GmbH, RWE VertriebsAG, Flexstrom AG sowie einige Ökostromanbieter und Stadtwerke. In den meisten Verträgen fanden sie gleich mehrere Klauseln, die Kunden unzulässig benachteiligen. Die meisten Verfahren sind inzwischen abgeschlossen. 21 Unternehmen haben sich verpflichtet, sämtliche oder zumindest einen Teil der beanstandeten Klauseln nicht mehr zu verwenden. In 16 Fällen klagte der vzbv vor Gericht. Dabei war er überwiegend erfolgreich. ■

Kalt- und Warmmiete

NACHGEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB-Mietrechtsexperte

MZ: Im Internet oder in Zeitungsanzeigen tauchen die unterschiedlichsten Mietbegriffe auf, zum Beispiel Warmmiete. Welche Miete muss wann gezahlt werden?

Ropertz: Entscheidend ist die Vereinbarung im Mietvertrag. Ursprünglich verstand man unter „Miete“ den Gesamtbetrag, den der Mieter für die Überlassung der Wohnung an den Vermieter zahlte. Heute unterscheidet man fast immer zwischen Zahlungen für die Grund- oder Kaltmiete und Zahlungen für Heiz- oder Betriebskosten.

MZ: Was genau ist die Warmmiete?
Ropertz: Warmmiete oder Bruttowarmmiete oder Inklusivmiete bedeuten immer dasselbe. Die Heiz- und Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen. Sie sind – wie früher – in der Miete enthalten. Heute sind Warmmieten aber nur in Ausnahmefällen zulässig.

MZ: Warum?
Ropertz: Heizkosten müssen nach Verbrauch bezahlt werden. Die Heizkostenverordnung schreibt für Häuser mit mehr als zwei Wohnungen und einer zentralen Heizungsanlage eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung vor. Das schließt Warm- oder Inklusivmieten aus. Auch bei Sozialwohnungen müssen Betriebskosten immer gesondert ausgewiesen werden.

MZ: Und was bedeutet Nettomiete?
Ropertz: Das ist die Miete ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten, auch Grund- oder Kaltmiete genannt. Im Mietvertrag werden zusätzlich zu dieser Nettomiete dann in aller Regel monatliche Vorauszahlungen für Heizkosten und Betriebskosten vereinbart.

MZ: Welche Begriffe gibt es noch?
Ropertz: „Bruttokaltmiete“, hier sind nur die „kalten“ Betriebskosten in der Miete enthalten. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

BALKON UND GARTEN

Von Dr. Eckard Pahlke

Mit der Balkon- und Gartengestaltung befassen sich viele juristischen Fragen, die für Sie, liebe Leserin, lieber Leser, gerade im Frühjahr von Interesse sein können. Prüfen Sie Ihr Rechtsverständnis, bevor Sie die Antworten lesen.

DIE FÄLLE

1. Die Blumenkästen

Ein Mieter hatte seine Blumenkästen außerhalb der Balkonrüstung aufgehängt. Bei einer Hängung nach innen würde der Balkon unzumutbar verkleinert. Im Mietvertrag heißt es aber, dass „zur Anbringung von Schildern, ..., Blumenkästen außerhalb der Mieträume, die schriftliche Erlaubnis des Vermieters erforderlich ist“. Der Vermieter forderte seinen Mieter auf, die außen angebrachten Blumenkästen zu entfernen. Kann er das, ist die Klausel wirksam?

2. Petunien oder Geranien?

Eine Mieterin hatte auf ihrem Balkon Petunien gepflanzt. Einen Tag später flatterte die Aufforderung des Vermieters ins Haus, die Mieterin hätte einen Gärtner einzulassen, der auf allen Balkonen des Hauses Geranien pflanzen sollte. Die Mieterin will aber ihre Petunien behalten. Kann sie den Zutritt des Gärtners und das Bepflanzen mit Geranien ablehnen?

3. Das geerntete Obst

Ein Vermieter verlangt „Schadensersatz wegen Eigentumsverletzung“. Sein Mieter sei nicht berechtigt gewesen, die im gemieteten Garten an den Obstbäumen befindlichen Früchte abzurufen. Muss der Mieter des Einfamilienhauses, dem das Recht zur Gartennutzung zusteht und die Pflicht zur Gartenpflege obliegt, Ersatz für das abgeerntete Obst leisten?

4. Das Unkrautvernichtungsmittel

Mieter wollten ihrem Vermieter untersagen, auf dem Zuweg eines Gartengrundstücks einen Unkrautvertilger zu verwenden. Durch Plattenbewuchs sei Rutschgefahr entstanden, argumentierte der Vermieter, die Verkehrssicherung erforderte deshalb den Gebrauch der chemischen Substanz. Der Gartenweg führt



unter anderem zu einem Sandkasten für Kleinkinder. Der Hersteller schreibt wegen möglicher Gesundheitsschäden besondere Vorsicht beim Gebrauch des Mittels vor. Können die Mieter dem Vermieter die Verwendung verbieten lassen?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Das Landgericht Berlin (67 S 370/09) gab dem Vermieter recht. Die Regelung im Mietvertrag würde den Mieter nicht unangemessen benachteiligen, sei deshalb wirksam. Dem Mieter bleibe es unbenommen, seine Blumenkästen innerhalb des Balkons oder auf der Brüstung selbst – sofern möglich – anzubringen. Der damit einhergehende geringe Raumverlust sei hinzunehmen. Nach allgemeiner Lebenserfahrung sei ein Abstürzen der Blumenkästen nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen, etwa bei Übergewicht der Pflanzen, stürmischer Wetterlage oder Materialermüdung.

Antwort zu 2.:

Die Mieterin kann ihre Petunien behalten, muss den Gärtner also nicht in die Wohnung lassen, so das Amtsgericht Hamburg. Zwar könne ein Vermieter den Anspruch haben, sein Haus und auch die Balkone einheitlich zu gestalten, was zum Beispiel Art und Farbe von Markisen anbelangt; er muss aber den Wunsch einzelner Mieter respektieren, wenn diese ihren Balkon mit dafür geeigneten Pflanzen verschönern. Die Vielfalt von Blumen unterschiedlicher Art bedeutet nicht unbedingt eine Beeinträchtigung der Fassade.

Antwort zu 3.:

Nein, muss er nicht! Der Mieter war berechtigt, das im gemieteten Garten an den Obstbäumen befindliche Obst abzurufen. Zwar befasst sich der Mietvertrag nicht speziell mit der Obsternte. Die Überlassung des Gartens kann aber nur so verstanden werden, dass die Nutzung auch die Obstbäume umfasst. Einen entsprechenden Vorbehalt hat der Vermieter bei Mietvertragsabschluss nicht gemacht. Dieser wäre geboten gewesen, weil das Recht des Vermieters zur Obsternte seinen ungeklärten Zutritt zum Garten erforderte, der den ungehinderten und geschützten Mietgebrauch des Mieters auch am Garten in beachtlicher Weise beeinträchtigen könnte (ein kluges Urteil des Amtsgerichts Leverkusen, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht – WuM – 1994, S. 199).

Antwort zu 4.:

Das Landgericht München (in WuM 1989, S. 500) hat die Verwendung des Unkrautvertilgers untersagt. Zwar hat der Vermieter Gefahren von seinen Mietern fernzuhalten, zum Beispiel Rutschgefahren vorzubeugen; bei der vorzunehmenden Interessenabwägung ist aber die vom Vermieter gewählte Methode, den Weg von Bewuchs zu befreien, unangemessen. Schon aus der Gebrauchsabweisung des Mittels ergebe sich, dass eine Gefährdung besonders von Kindern der Mieter nicht ausgeschlossen werden könne. Deshalb hat der Vermieter die Sicherheit auf dem Gartenweg auf andere Weise herzustellen.

Bis zum nächsten Heft! ■

Kompetente Hilfe bei Konflikten

DIE AUFGABEN DER AUSSENDIENSTMITARBEITER IM MIETERVEREIN

Von Klaus Sanmann

Hoffentlich stehe ich das nervlich durch und mache keine Fehler.“ So oder ähnlich lauten die besorgten Anrufe beim Mieterverein zu Hamburg, wenn der Termin zur Rückgabe der Wohnung bevorsteht oder der Vermieter aus anderen Gründen eine Besichtigung fordert: Der Verkauf der Wohnung an einen neuen Eigentümer steht an, zu einer umfassenden Modernisierung wird die Zustimmung gewünscht, oder Schäden, die angeblich der Mieter verursacht hat, sollen begutachtet werden.

Die Sorge vieler Mieter ist berechtigt, denn standhaft die Position zu vertreten, die der Rechtsberater zuvor festgestellt hat, ist in der Praxis nicht immer einfach: Was soll man den Argumenten des Vermieters entgegenhalten und wie kann man sich wehren, wenn er einschüchternd auftritt?

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

Je nach Fallgestaltung können Außendienstmitarbeiter auch Verhandlungen mit Vermietern vor Ort moderieren. Dies

empfiehlt sich vor allem dann, wenn eine sachliche Gesprächsatmosphäre nicht zu erwarten ist oder wohnungswirtschaftliche Fachkenntnisse hilfreich sind. Bei der Moderation kann der zuvor zwischen Mitglied und Rechtsberater abgestimmte Verhandlungsrahmen effektiv mit der Vermieterseite erörtert werden. So wird oft bereits beim Ortstermin eine Einigung erreicht.

Befragt nach ihren langjährigen Erfahrungen, können unsere Außendienstmitarbeiter Vielfältiges berichten: Wohnungsrückgaben, die entgegen aller Befürchtungen ohne Streit enden, gibt es genauso wie solche mit unverhohlenen Drohungen und Verweigerung der Schlüsselannahme. In den allermeisten Fällen führt jedoch allein die Anwesenheit eines neutralen Dritten dazu, dass die Gesprächsatmosphäre sachlich bleibt und keine ungerechtfertigten Forderungen gestellt werden.

Hilfreich ist die Besichtigung der Wohnung durch einen Außendienstmitarbeiter auch dann, wenn der Rechtsberater festgestellt hat, dass Schönheitsreparaturen nicht geleistet werden müssen, der Vermieter aber in einem Vorabnahmeprotokoll umfangreiche – vermeintlich oder tatsächlich geltend macht. In solchen Fällen sollte die Besichtigung möglichst kurzfristig erfolgen, damit noch vor Vertragsende geklärt werden kann, ob sich eine Einigung mit dem Vermieter erreichen lässt und welche Arbeiten gegebenenfalls vom Mieter zu erledigen sind.

Sollen die Ursachen von einzelnen technischen Mängeln gefunden oder Belege bei

ANZEIGE



Kaufen statt mieten

WK- und KfW-Förderung – mietaähnliche Konditionen möglich!

- **MEIENDORF:** Eigentumswohnungen
INFO: Sonntag, 13:00- 15:00 Uhr
Infocontainer Meendorfer Str. 4 - 6;
Neubau energieeffizienter Eigentumswohnanlage (KfW 70):
· 2 - 5 Zi., ca. 69 - 141 m² Wohnfl., mit Balkon/Terrasse, Laminat, Fußbodenheizung, Rollläden, Fahrstuhl u.v.m.
· courtagefrei, ab 181.900,- €
- **ÖJENDORF:** Reihen-/Doppelhäuser
INFO: Sonntag, 10:00- 14:00 Uhr
Hans-Rubbert-Str./Haferblöcken:
Nahe Öjendorfer See Neubau als WK-Energieeffizienzhaus 70
· 4 - 5 Zi., ca. 118 - 133 m² Wohnfl.
· ab 259.900,- € inkl. Grundstück
· courtagefrei

Tel. 040 200050
www.nccd.de



einer strittigen Betriebskostenabrechnung eingesehen werden, steht Ihnen der fachliche Außendienst des Mietervereins gegen ein angemessenes Honorar zur Verfügung.

Wer für Ihr Anliegen der geeignete Außendienstmitarbeiter ist, erfahren Sie bei Ihrem Rechtsberater oder über unsere Zentrale. ■

Müllaufkommen unverändert

(dmb) Im Jahr 2010 hat jeder Einwohner Deutschlands durchschnittlich 450 Kilogramm Müll in die diversen Tonnen, Container und gelben Säcke geworfen.

Von diesen 450 Kilo Müll waren rund 197 Kilo Haus- und Sperrmüll, 143 Kilo Wertstoffe wie Papier, Verpackungen oder Glas, 107 Kilo Bioabfälle und zwei



Kilo Sonstiges wie Farbreste oder Batterien. Von den insgesamt 36,8 Millionen Tonnen Müll wird mehr als die Hälfte wiederverwertet. Den höchsten Anteil der wiederverwerteten Stoffe entfällt auf Altpapier mit 5,9 Millionen Tonnen, gefolgt von 2,5 Millionen Tonnen Verpackungen und 1,9 Millionen Tonnen Glas. ■

teten Stoffe entfällt auf Altpapier mit 5,9 Millionen Tonnen, gefolgt von 2,5 Millionen Tonnen Verpackungen und 1,9 Millionen Tonnen Glas. ■

Hamburg räumt auf

(srhh) Vom 23. März bis zum 1. April 2012 heißt es wieder „Hamburg räumt auf!“. Putzmuntere Hamburger und Hamburgerinnen sind dann eingeladen, ihre Ärmel hochzukrempeln und ihrer Stadt auch abseits der Wege einen frühlingsfrischen Glanz zu verleihen. Anmelden können sich alle großen und kleinen Putzteufel ab sofort unter <http://www.hamburg-raeumt-auf.de> oder telefonisch unter der Nummer 25 76 25 73. Mitmachen lohnt sich: Alle Teilnehmer haben die Aussicht auf über 200 spannende Sach- und Erlebnispreise, die zahlreiche Hamburger Unternehmen spendiert haben. ■

Städtische Nähe statt suburbaner Weiten

MieterJournal-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Stadtforscher Prof. Angelus Eisinger über die Zukunft der Stadt, das Wohnungsproblem in Hamburg und die Hafencity.

Herr Eisinger, Sie sagen: Die Zukunft kann nur eine städtische sein. Warum?

Bei dieser Feststellung handelt es sich um nicht mehr als ein statistisches Faktum, das ich in eine pointierte Form gebracht habe. Es geht um einen säkularen Trend, der seit der Industrialisierung den Anteil der städtischen Bevölkerung weltweit rasant hat steigen lassen. Heute leben 50 Prozent der Menschen statistisch betrachtet in Städten und in Zukunft wird dieser Anteil gemäß allen Prognosen weiter wachsen. Irritierend ist, dass diese statistische Definition von Stadt nichts mit unserem kulturellen Erwartungshintergrund Stadt zu tun hat. Zu ihr zählen suburbane Wohngebiete ebenso wie Favelas, sich entleerende Kernstädte oder boomende Metropolen. Die Zukunft wird eine städtische sein, aber sie lässt sich aller Wahrscheinlichkeit nach immer weniger mit jenen Qualitäten und Eigenheiten beschreiben, die wir gemeinhin als städtisch betrachten: Dichte, Durchmischung, Qualitäten der Nähe und der Öffentlichkeit.

Hat diese Entwicklung weltweit Gültigkeit, oder gibt es Ausnahmen?

Es handelt sich dabei um eine statistische Generalisierung, die einen seit gut 200 Jahren anhaltenden Trend abbildet. Um 1800 lebten nicht einmal zehn Prozent der Bevölkerung in Europa in Städten, heute sind es über 80 Prozent. Wenn Sie an die Debatte um die schrumpfenden Städte in Ostdeutschland oder den rapiden Verfall postsowjetischer Städte denken, gibt es aber durchaus auch andere Entwicklungen.

Aber warum boomen dann Zeitschriften wie Landlust, Liebes Land oder Landleben? Ist das ein biedermeierlicher Reflex wie die Gartenlaube im 19. Jahrhundert, als Revolutionen und Industrialisierung Teile des Bürgertums verschreckten?

Aus zivilisationskritischer Perspektive könnte man tatsächlich von diesen Simulationen des Landlebens als von Akten der Selbsttäuschung sprechen. Diese Perspektive interessiert mich aber kaum, da sie von einer nicht weiter explizierten Norm des richtigen Lebens ausgeht, das auf derartige Inszenierungen verzichtet. Was ich aber viel



Foto: RZU

Angelus Eisinger ist Städtebau- und Planungshistoriker mit sozial- und wirtschaftsgeschichtlichem Hintergrund. Seit 2008 ist er als Professor für Geschichte und Kultur der Metropole an der Hafencity Universität (HCU) in Hamburg tätig. Zuvor lehrte er Städtebau und Raumentwicklung an der Hochschule Liechtenstein. Im Zentrum seiner Forschungs- und Unterrichtstätigkeit stehen wirkungsgeschichtliche und kulturwissenschaftliche Untersuchungen der Architektur-, Stadt- und Raumentwicklung. Eisinger, der in Zürich und Hamburg lebt, hat 2008 den Schweizer Pavillon auf der Biennale in Venedig mitbetreut.

relevanter finde, ist, dass diese ländlichen Kulissen zeigen, dass uns die Materialität des Wohnens, die konkrete Architektur nicht mehr schlüssig die Lebensumstände freilegt, die mit diesen Inszenierungen einhergehen. Das zeigt sich besonders deutlich in suburbanen Weiten der USA, wo die Architektur sich an die Gebäudetypologien und der Formensprache der Pionierzeit anlehnt, die alle urbanen Hinweise zu vermeiden sucht. Das Leben in diesen Kulissen ist aber nur möglich, weil dieser Alltag unauflosbar Teil von städtischen Austauschbeziehungen, Wertschöpfungsprozessen und Netzwerken ist, ansonsten gäbe es ihn nicht.

Wie gut muss man die Geschichte der Stadt kennen, um für die fortschreitende Urbanisierung gewappnet zu sein?

Ein nüchterner Blick in die Stadtgeschichte, der sich nicht an Wunschbildern und Versprechen, sondern an faktischen städtischen Alltags und ihrer Steuerbarkeit orientiert, ist gerade aus planerischer Perspektive ausgesprochen hilfreich. Erstens gilt es zu begreifen, dass die Französische Revolution und die Industrielle Revolution um 1800 eine fundamentale Zäsur in der Stadtentwicklung bedeutet haben. Danach verliert die Vorstellung der städtischen Gemeinschaft, die sich mit einer Mauer von ihrem Umland abhebt, rasch an Relevanz. Stadtentwicklung spiegelt immer mehr das Eingebundensein in überlokale Netzwerken und die konkrete Anpassung vor Ort darauf. In dieser Hinsicht zeigen sich in den Städten des 19. Jahrhunderts mit ihren Erfahrungen neuer Verkehrsnetzwerke wie der Eisenbahn oder interkontinentalen Transportlinien erhebliche

Parallelen zu den Effekten, die die Globalisierung der letzten zwei Jahrzehnte auf die Positionen und die Zukunftschancen der Städte gehabt haben. Zweitens erinnert uns die Geschichte immer wieder daran, dass Modelle, die urbane Missstände mit großen Gesten ersetzen wollen, oft mehr Probleme schaffen als sie tatsächlich lösen. Stadt lässt sich nicht mehr aus der Vogelperspektive denken. Stadt zu transformieren, ist ein in jeder Stadt und an jeder Stelle wieder neu zu definierender lokaler Akt, der spezifische, mit der Geschichte eines Ortes verknüpfte Antworten auf abstrakte Herausforderungen wie Standortkonkurrenz schafft.

Was ist vonnöten, um negative Folgen von Verstädterung in den Griff zu bekommen?

Es geht um strategische Kopplungen von Aufgaben, die wir bislang sektoral getrennt behandelt haben. So sind Fragen der Bildung und des Wohnens gerade in schwierigen Stadtteilen wie St. Georg oder St. Pauli in Zukunft in unmittelbarer Abhängigkeit zu begreifen. Langfristig kann Quartierentwicklung nur gelingen, wenn die Menschen bereit sind, sich auch auf Dauer auf ihren Ort und ihre Umgebung einzulassen. Dazu brauchen sie ausreichenden Wohnraum und Bildungsangebote für ihre Kinder, die ihnen erlauben, auch aus dieser Perspektive hier zu bleiben.

Wie wichtig ist es, die Bevölkerung in ausreichendem Maße in Planungen einzubeziehen?

Das ist nicht nur entscheidend, sondern bleibt bis heute ein großes Manko. Bei

Beteiligung geht es nicht um einen Akt demokratiepolitischer Ethik, sondern darum, das Wissen und die Einsichten dieser Experten des urbanen Alltags in die Weiterentwicklung der Städte produktiv zu integrieren. Dazu genügen Informationsveranstaltungen und Hearings nicht, sondern es bedarf Verfahrensinnovationen, um diese Ressourcen frühzeitig sowohl in die Problemdefinition wie in die Lösungsfindung einzubeziehen.

Was halten Sie von der Bewegung Recht auf Stadt, die mehr Mitbestimmung fordert, gegen Privatisierungen mobil macht und die Eigentumsfrage stellt?

Zunächst einmal ist ein Recht auf die Stadt ein unverzichtbarer Modus des Debattierens über Stadtentwicklung. Hier ergreifen auf teilweise originelle und provokative Weise jene das Wort, die bei Richtungsentscheidungen der Stadtentwicklung keine Stimme gehabt haben, aber über das kulturelle Kapital verfügen, sich in diese Debatten hör- und sichtbar einzuschalten.

Auch Hamburg ist eine wachsende Stadt, die bald ihren Bevölkerungsrekord von 1964 knacken wird. Welche Probleme kommen auf die Hansestadt zu?

Jene, mit denen jede boomende Stadt zu tun hat: anhaltende Nachfrageüberhänge auf dem Wohnungsmarkt, wachsende Unterversorgung mit Wohnraum gerade für geringere Einkommen. Aber auch die Potenziale dieses Booms darf man nicht übersehen. Gelingt es, eine weitsichtige, auf Fragen der Ressourceneffizienz und der Nachhaltigkeit ausgerichtete Politik zu formulieren, sind auch die Mittel vorhanden, derartige unausweichliche Transformationen in die Wege zu leiten.

Besonders gravierend ist das Wohnungsproblem. Haben Sie Vorschläge zu dessen Lösung?

Das ist eine Frage der Perspektive. Wer wie ich zwischen Zürich und Hamburg pendelt, empfindet die Lage auf dem Hamburger Immobilienmarkt als vergleichsweise entspannt. Das heißt aber keineswegs, dass der Hamburger Wohnungsmarkt nicht gerade für kleinere Einkommen erhebliche Probleme mit sich bringt. Gleichzeitig haben die wachsenden Großstädte Ende des 19. Jahrhunderts deutlich gemacht, dass eine Lösung nur dann tragfähig sein kann, wenn sie als städtische Aufgabe begriffen wird. Die Genossenschaftsmodelle von damals lassen sich nicht einfach kopieren, aber sie bilden doch wichtige Referenzen. Städte wie Zürich zeigen, dass die Genossenschaften auch heute noch wichtige Standards auf dem Wohnungsmarkt setzen können. Eine andere, überaus attraktive Alternative sind Baugruppen, die auf dem Prinzip der Selbstverantwortung und der Hilfe durch Selbsthilfe aufbauen. Sie fördern ein Engagement und eine Bereitschaft, sich auf die Stadt und sein alltägliches Umfeld einzulassen.

Ist beispielsweise der Bau der Hafencity ein Schritt in die richtige Richtung?

Die Hafencity ist zunächst einmal Ausdruck eines europaweiten Trends seit den frühen 1990er-Jahren, dass lange Zeit industriell genutzte Flächen an zentraler Lage im Zuge des Umbaus wirtschaftlicher Beziehungen ihre ursprüngliche Funktion verloren haben und neu in die Stadt integriert werden müssen. Tatsächlich trägt die Hafencity wenig zur Entspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bei, gerade für schwächere Einkommens- und Vermögensgruppen. Das ist aber überhaupt nicht überraschend. Die Angebotsknappheit an ausreichend gut konzipierten und ausgestatteten Wohnungen in diesem Segment stellt ein strukturelles Problem städtischer Wohnungsmärkte allgemein dar, dem zu begegnen nicht einfach ist und wozu sich

zentrumnahe Lagen wie die Hafencity jenseits der Symbolpolitik auch nicht wirklich eignen.

Sollten für Gewerbe ausgewiesene Flächen zum Teil in Wohnraum umgewidmet werden? Oder sollte dort Büro- in Wohnraum umgewandelt werden, wo die Nachfrage nach Büros sinkt?

Die Transformation von Büro in Wohnen finde ich sehr interessant, weil sich so spekulative Überschüsse korrigieren oder Leerstände oft in zentralen Lagen beseitigen lassen.

Angesichts der aktuellen Entwicklung – mehr Menschen, mehr Wohnungen, mehr Flächenversiegelung: Bleibt der Umweltschutz auf der Strecke?

Untersuchungen haben immer wieder gezeigt, dass verdichtete Bau- und Lebensweisen im Vergleich zu suburbanen Lebensformen zu einem beträchtlich ressourcenschonenderen Umgang führen. Stadt und Umweltschutz sind keine grundsätzlichen Gegensätze.

Der kanadische Autor Doug Saunders hat jüngst mit der positiven Sichtweise auf die Ghettos, Favelas und Slums in Anknüpfung an Mumbai, Teheran oder Caracas überrascht, über die die späteren Bewohner in die Städte einsickern. Was halten Sie von dieser Sichtweise?

Saunders auf sehr präzisen Beobachtungen in vielen Städten basierende Überlegungen thematisieren einen unverzichtbaren Vorzeichenwechsel im Umgang mit Migration. Diese kann nur dann funktionieren, wenn es gelingt, die Ankommenen in die städtischen Alltage zu integrieren, mit würdigen Wohnverhältnissen und Arbeitskonstellationen, Möglichkeiten der Weiterentwicklung, einem Klima von Respekt und Toleranz. Das ist die provokante Geschichte, die Saunders erzählt, die quer zu den öffentlichen Debatten und den Empfindlichkeiten in Ländern wie Deutschland und der Schweiz steht.

Wovon hängt vor allem ab, ob die „größte Bevölkerungswanderung der Geschichte“ ein gutes Ende nehmen wird?

Einerseits müssen die Ursachen der Migration angegangen werden, wir reden also von Entwicklungspolitik, von gerechteren Preisbildungen auf den Rohstoff- und Warenmärkten, von Demokratisierungsprozessen in den Ursprungsländern der Migration. Das ist unverzichtbar, es wäre aber naiv zu glauben, diese würde Migration vollständig unterbinden. Andererseits, und da ist Saunders' Pointe richtig, indem sich die Zielpunkte der Migration – also die Städte – der Tatsache der Migration stellen und einen konstruktiven Umgang mit ihr erlernen. ■

Hafencity: Vorzeigeobjekt mit Diskussionspotenzial. Foto: stahlpress



DAS PORTRAIT

Dr. Günter Hörmann,
Verbraucherschützer

(vs) Der Mann hat Ausdauer: 1992 übernahm er die damals finanziell stark angeschlagene Hamburger Verbraucherschützerzentrale. Heute ist Günter Hörmann immer noch Geschäftsführer der nun florierenden Beratungseinrichtung mit 130 Mitarbeitern an der Kirchenallee. Demnächst feiert der Jurist sein 20-jähriges Dienstjubiläum. Auch in der Freizeit zeigt der 61-Jährige Durchhaltevermögen: Er spielt Tennis und hat drei Marathons hinter sich. In New York und Bremen war er auf der Asphaltspitze unterwegs. Seine Motivation für die Selbstquälerei begründet er so: „Ich bin ein später Vater. Meine Kinder wollen einen fiten Daddy haben.“

Die Hamburger Verbraucherzentrale ist die älteste in Deutschland. Sie wurde 1957 von Elsbeth Weichmann gegründet. Die Ehefrau des späteren Bürgermeisters Herbert Weichmann brachte die Idee aus dem Exil in den USA mit, wohin das Paar vor den Nationalsozialisten geflüchtet war. Zuerst kümmerten sich die hiesigen Verbraucherschützer um Kartoffelpreise und erklärten den Hausfrauen das Funktionieren moderner elektrischer Geräte. „Das machte sonst niemand“, erzählt Hörmann. 1962 zum Beispiel seien die Mitarbeiterinnen vor allem damit beschäftigt gewesen, die Funktionsweise der neuen Waschmaschinen zu erklären.

Mit den Zeiten änderten sich auch die Aufgaben der Verbraucherzentrale. In den 1970er-Jahren klärte sie über Kleingedrucktes auf, in den 1980er-Jahren beschäftigten sich die Berater schwerpunktmäßig mit Umweltfragen: Darf ich diesen Salat essen? Wo gibt es Farben ohne Gift? „Heute ist vor allem der Rat von Juristen und Ingenieuren gefragt“, betont Hörmann. „Künftig werden die Verbraucherzentralen als Finanzmarktwächter gefragt sein. Die nächsten Blasen

entstehen gerade.“ Bald werde die Kreditkartenblase platzen. Das Problem seien freie Kreditkarten, die nicht mehr auf das Girokonto bezogen sind.

Wer Günter Hörmann auf Pressekonzferenzen oder im persönlichen Gespräch erlebt, bemerkt einen streitbaren Menschen. Das war schon vor 40 Jahren so. Damals studierte der im niedersächsischen Sulingen Geborene Rechtswissenschaft und Soziologie in Hamburg. In der vorlesungsfreien Zeit machte er Politik, besetzte Häuser: „In der Eppendorfer Landstraße zum Beispiel.“ Hörmann, der sich als „klassischen Achtundsechziger“ beschreibt, trat später in die SPD ein, deren Mitglied er noch heute ist: „Aber nicht aktiv.“

Sehr aktiv ist der Sportfan dagegen, wenn Engagement gegen die Mondpreise der Stromgiganten gefragt ist. Zurzeit darf Hörmann juristische Etappensiege gegen den Energiegiganten E.ON bejubeln: „Der Prozess läuft seit 2005. Vor dem Landgericht haben wir gewonnen, jetzt ist das Verfahren vor dem Oberlandesgericht anhängig.“ Es geht um ungerechtfertigte Gaspreiserhöhungen. Die Verbraucherzentrale hatte die erste Sammelklage gegen den Konzern angestrengt: „Mit denen streiten wir uns mächtig, aber auch mit anderen Anbietern. Nicht alle sind sauber.“ Die Verbraucherzentralen warnen vor allem vor Billigst-Anbietern wie Teldafax oder Flexstrom. „Die Zahl der Beschwerden gegen die ist Legion“, spricht Hörmann Klartext. Sein Tipp: Hände weg von Vorkasse und Kautions!

Nach seinem Studium widmete sich Hörmann 1978 wissenschaftlicher For-

schung – zunächst als Assistent am Lehrstuhl für ausländisches und internationales Privat- und Prozessrecht der Universität, dann als wissenschaftlicher Referent am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht: „Dort habe ich mich als Mitglied einer Forschungsgruppe mit Konsumfragen beschäftigt und festgestellt, dass jeder zweite Haushalt verschuldet ist.“ Anschließend wechselte er an das Zentrum für Europäische Rechtspolitik in Bremen, wo er 1985 mit einer rechtsvergleichenden und rechtssoziologischen Arbeit zur Verbraucherüberschuldung promoviert wurde. Von 1987 bis 1992 war Hörmann Lobbyist der Verbraucherverbände in Bonn und trat bei Anhörungen im Bundestag auf.

Das Gute am aktuellen Job sei, „dass er nie langweilig ist“. In naher Zukunft erwartet Hörmann verstärkte Nachfragen zum Gesundheitswesen – zum Wechsel der Krankenkasse, zu IGeL-Leistungen. „Ärzte werden zum Dealer“, kritisiert Hörmann. Mit Mietsachen beschäftigt sich die Verbraucherzentrale nicht: „Wir wollen den Mietvereinen keine Konkurrenz machen.“ Es gebe aber eine Kooperation bei der Energieberatung. „Die Leute kommen mit ihrer Heizkosten-Abrechnung zu unseren Energieexperten.“ Die Rechtsberatung erfolge aber durch die beiden großen Mietvereine, „die dadurch neue Mitglieder gewinnen können“. So sind alle zufrieden. ■



Foto: stahlpress

Unter dem Hammer

(dmb) Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien ist im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um elf Prozent zurückgegangen. Gut 73.000 Zwangsversteigerungen listet der Rater Fachverlag Argetra für das Jahr 2011 auf. Das ist die niedrigste Zahl seit 2001. Ihren Höhepunkt erreichten die Zwangsversteigerungen im

Jahr 2005 mit bundesweit über 92.500 Terminen. Bei gut einem Drittel der Zwangsversteigerungen kamen Eigentumswohnungen unter den Hammer. Ein weiteres Drittel entfiel auf Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei dem letzten Drittel ging es um Wohn- und Geschäftshäuser sowie Grundstücke. ■



Foto: iStock

Betriebskostenabrechnungen

DIE PRÜFUNG DURCH DEN MIETERVEREIN LOHNT SICH IN VIELEN FÄLLEN

Von Dr. Rolf Bosse

In regelmäßigen Zyklen ist es in der Presse zu lesen: „Jede zweite Betriebskostenabrechnung ist falsch!“ Dies als richtig unterstellt, verwundert es, dass sich nicht viel mehr Ratsuchende an den Mieterverein zu Hamburg wenden, um die Abrechnung prüfen und auf eine Korrektur hinwirken zu lassen. Vielleicht klären viele Mieter Fehler in der Abrechnung direkt mit dem Vermieter, sodass diese Fälle nicht „aktenkundig“ werden. Oder, im schlimmsten Fall: Die Fehler fallen nicht auf und die Abrechnungen werden ungeprüft akzeptiert – mit bösen finanziellen Folgen (Nachzahlung!) für den Mieter. Höchste Zeit also, auf diese Fragen Antworten zu finden.

Die erste Frage lautet natürlich: Woran erkenne ich, dass meine Abrechnung fehlerhaft ist bzw. lohnt es sich, dass ich meine Abrechnung beim Mieterverein prüfen lasse? Darauf gibt es mehrere Antworten:

1. Die Abrechnung ist fehlerhaft, wenn sie nicht zumindest folgende Kriterien erfüllt:
 - eine geordnete Zusammenstellung der umlagefähigen Gesamtkosten unter Ausweisung eventueller Vorwegabzüge (für Tiefgaragen, Gewerbe etc.)
 - eine nachvollziehbare Verteilung der umlagefähigen Kosten unter Benennung des Verteilerschlüssels (z. B. Gesamtfläche zu Einzelfläche)
 - die auf den jeweiligen Mieter entfallenden Einzelkosten
 - die Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen
2. Die Abrechnung kann fehlerhaft sein, weil in einzelnen Positionen Kosten „versteckt“ sind, die gar nicht umlagefähig sind (Strom für die Tiefgarage, Reparaturen oder Wohnungsabnahmen durch den Hausmeister, Reparaturpauschalen in Fahrstuhlkosten). Oder weil die Dienstleistung überobligatorisch und damit zu teuer ist (z. B. Hausreinigung dreimal die Woche). Oder weil die Dienstleistung zu teuer eingekauft wurde – z. B. wenn der Hauswart 90 Euro pro Stunde kostet.
3. Die Abrechnung kann fehlerhaft sein, weil die entstandenen Kosten schlicht nicht korrekt übernommen wurden oder weil die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen versehentlich zu

niedrig oder zu hoch angesetzt wurden oder weil bei Mietern, bei denen laut Mietvertrag einzelne oder alle Kostenarten pauschal in der Grundmiete enthalten sind (Bruttomiete, Teilkonsummiete), dennoch über diese Kosten abgerechnet wurde oder weil die Wasser- oder Heizzähler vertauscht wurden.

4. Die Abrechnung kann fehlerhaft sein, weil der Vermieter eine Mietminderung während des Abrechnungszeitraums nicht berücksichtigt hat. Laut Bundesgerichtshof muss man dann nämlich Nachzahlungen und Guthaben mindern.

Eine Berechnungstabelle im Excel-Format können interessierte Mieter per Mail beim Mieterverein zu Hamburg anfordern: info@mieterverein-hamburg.de

Bei dieser Fülle von Fehlermöglichkeiten ist es kein Wunder, dass sich bei Betriebskostenabrechnungen so häufig Fehler einschleichen! Was aber tun, wenn Fehler wie die gerade aufgezählten entdeckt werden? Beim Vermieter melden und die vorhandenen Fragen beantworten lassen! Wenn der Vermieter einen abwimmelt, kann eine Nachzahlung bis zur Klärung verweigert werden. Und wenn das alles nichts hilft? Dann wendet man sich an den Mieterverein zu Hamburg!

In der Beratung wird zunächst beurteilt, wie gravierend ein Fehler ist bzw. zu sein scheint, denn – siehe oben – viele Unstimmigkeiten lassen sich nur klären, wenn man die Rechnungen, Verträge und sonstigen Unterlagen für die verschiedenen Kostenpositionen einsieht. Ein Aufwand, der sich nicht immer lohnt.

Wenn aber auch der Rechtsberater zu dem Ergebnis kommt, die Abrechnung gehöre geprüft, dann wird der Vermieter angeschrieben und Einsicht in die den jeweiligen Positionen zugrunde liegenden Unterlagen verlangt. Kommt der Vermieter dem durch Übersendung von Kopien nach, ist ein Besuch zur Belegeinsicht überflüssig. Der Vermieter muss aber die Belege nicht in Kopie versenden, wenn sein Büro im Stadtgebiet ist und vom Mieter damit mit zumutbarem Aufwand erreicht werden kann. Dann muss der Mieter selbst oder

durch einen Bevollmächtigten (z. B. einen Außendienstmitarbeiter des Mietervereins zu Hamburg) die Belege einsehen, darf aber auch Kopien oder Fotografien der Belege anfertigen und die Belege so zur Rechtsberatung und abschließenden Prüfung mitbringen.

Da die Belegprüfung durch den Außendienst Kosten verursacht, sollte sie nur in Fällen erfolgen, die auch erfolgversprechend sind.

Häufig sind aber die Betriebskosten größerer Wohnanlagen zu beanstanden. Dann versucht der Mieterverein zu Hamburg, für viele Mieter gemeinsam eine Belegprüfung zu organisieren. Die Mieter teilen sich die Kosten des Außendienstes, sodass jeder maximal mit 50 Euro belastet wird. Die Erfolge solcher gemeinsamer Prüfungen können sich sehen lassen (siehe Liste auf Seite 28)!

Fazit: Die Auseinandersetzung mit Betriebskosten ist oft sinnvoll, aber immer aufwändig. Daher sollte stets geklärt werden, welche Chancen die eingehende Prüfung bietet. Es lohnt sich also, die Abrechnung im Mieterverein zu Hamburg prüfen zu lassen!

Wenn Sie den Eindruck haben, die Abrechnung in Ihrer Wohnanlage sollte umfassend geprüft werden, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit dem Autor dieser Zeilen! ■



Foto: iStock

Häuser aus Holz

(vs) Im Vorwort beklagt der Präsident der Hamburgischen Architektenkammer Konstantin Kleffel, dass die Kulturschaffenden und die Feuilletons hiesiger Zeitungen Architektur und Stadtentwicklung zumeist nicht als „kulturelle Angelegenheit“ begriffen. Das Bauwesen werde zuvorderst der Wirtschaft zugeordnet. So ist es: Ein breiter öffentlicher Diskurs über die Veränderung des Gesichts der Stadt findet – mit Ausnahme des Gängeviertels und der Hafencity – nicht statt. Wer sich über aktuelle Entwicklungen des Stadtbilds hintergründig informieren will, muss auf das Jahrbuch „Architektur in Hamburg“ zurückgreifen.

Gleich auf den ersten Seiten wird eine intelligente Lösung der Hamburger Wohnungsmisere vorgestellt: Die Treehouses in der Bebelallee. Claas Gefroi schlägt anhand des beispielhaften Projekts in Alsterdorf einen Ausweg aus dem Dilemma vor: „Die zahlreichen Siedlungen aus der Nachkriegszeit sind ein ideales Feld für Modernisierungen und zusätzlichen Wohnungsbau.“ Die 1961 erbaute Anlage mit 104 Wohneinheiten und altem Baubestand wurde behutsam saniert und verdichtet. Die „nach dem Credo: Licht, Luft, Sonne“ geschaffenen großen Freiflächen sind angesichts des knappen innerstädtischen Baulands obsolet. Also verdoppelten die Architekten den Wohnraum der Häuser durch Aufstockung der Gebäude mit einer Holzkonstruktion – ein Tribut an die statisch schwachen 1960er-Jahre-Bauten. Durch die Verkleidung der Außenwände mit Schindeln aus unbehandeltem Akazieneder mutierte die spießige Nachkriegsanlage zu einer modernen Siedlung. Durch die gleichzeitige energetische Sanierung der Erdgeschoss wurde der jährliche CO₂-Ausstoß – bei verdoppelter Wohnfläche – halbiert. Weitere Beiträge beschäftigen sich mit dem Weltquartier Wilhelmsburg, genossenschaftlichem Wohnen in Eppendorf und der Sanierung der Laubenganghäuser in Dulsberg. ■

Hamburgische Architektenkammer (Hg.):
Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2011,
Junius Verlag, 39,90 Euro



„Giftige“ Betriebskosten

Die Überprüfung der „zweiten Miete“ lohnt sich. Wie listen einige zum Teil hanebüchene Beispiele aus der Beratungspraxis des Mietervereins zu Hamburg auf. Dessen Mitglieder sparen bis 1.200 Euro – pro Mietpartei!

• **Groten Hoff 5-19:** In den Abrechnungsjahren 2007 bis 2009 konnten z. T. erhebliche Einsparungen für die Mieter erreicht werden – von bis zu 400 Euro!

• **Mexikoring 5-15:** Seit 2007 prüft der Mieterverein durch eine Außendienstmitarbeiterin die Belege und kürzt Abrechnungen, die Mieter verweigern Nachzahlungen. Dennoch: Immer wieder werden dieselben Fehler gemacht. Nach diversen Prozessen lenkt der Vermieter 2010 erstmals ein und nimmt Vorwegabzüge für die Tiefgarage vor. Wir bleiben dran!

• **Jenfeld-Center:** Seit 2006 beanstandet der Mieterverein die fehlerhafte Aufteilung der Betriebskosten zwischen Wohnungen, Einkaufszentrum und Tiefgaragen. Eine Einigung wird derzeit erarbeitet. Einsparungen für die Mieter: mehrere Hundert Euro jährlich!

• **Reeperbahn 157 (siehe Foto):** Das Niebuhr-Haus (Wohnungen, Gewerbe und Garagen) machte zuletzt durch Asbest-Funde Schlagzeilen. Auch die Betriebskosten sind „giftig“ und können

nun, da die Teilungserklärung vorliegt, erstmals restlos geklärt werden.

• **Koppel 3-5, Alstertwiete 11-15:** Auch eine gute Wohnlage schützt vor Fehlern nicht: Die Kosten der Tiefgarage sind immer in den Betriebskosten der Wohnungen aufgelistet. Absurd: Für die Reinigung eines Technikraums wurden über 200 Euro abgerechnet – monatlich! 2009 sparte jede Mietpartei bis zu 400 Euro ein. 2010 wird es sogar noch mehr sein!

• **Jungnickelstraße 3, 5, 7; Wittestraße 13, 15, 17, 19; Keindorffstraße 2,4,6; Max-Eyth-Straße 3:** Hier hat die Belegeinsichtnahme für die Betriebskostenabrechnung 2008 ergeben, dass Brennstoffkosten in Höhe von ca. 60.000 Euro aus dem Vorjahr eingeflossen waren. Die Korrektur führte zu Einsparungen von bis zu 1.000 Euro je Mietpartei.

• **Pöseldorf-Center (Brodersweg 3, Mittelweg 130, 134, 136):** Die Belegprüfung ergab, dass die Heizkosten nicht aufgrund tatsächlicher Zählerwerte verteilt wurden, sondern auf Hochrechnungen basierten. Die Beseitigung dieser unzulässigen Methode führte zur Neuverteilung nach Fläche samt Kostenkürzung von 15 Prozent und damit zu Einsparungen von bis zu 1.200 Euro je Mietpartei.



Foto: stahlpress

Zusammenstellung:
Dr. Rolf Bosse

Kündigungskalender

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

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

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

Leserbriefe

Fassaden-Dämmung

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, mich haben in letzter Zeit speziell Ihre Äußerungen in einigen Medien zur Fassaden-Dämmung sehr verwundert. Mich hat erstaunt, wie wenig kritisch der Dämmstoff (zum Beispiel Polystyrol) beurteilt wird. Seit Wochen schon werden in TV-Beiträgen Horror-Visionen bildlich dargestellt. Das reicht von algenbefallenen Fassaden bis zu brennenden Häuserwänden. Hinzu kommen die ungelösten Entsorgungsprobleme von tonnenweise Dämmmaterial in den nächsten Jahrzehnten! Hamburg verliert immer mehr seine typische und markante Backstein-Architektur. Ich habe Ihre Mitarbeiter in den drei Jahrzehnten meiner Mitgliedschaft als äußerst streitbar für die Mieter erlebt. Sollte diese Vehemenz nun ausgerechnet in der Chefetage zum Erliegen gekommen sein?

Mit freundlichem Gruß
Ihr Harry Schild, Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Lieber Herr Schild, auch ich sehe die Dämmstoffe sehr kritisch, abgesehen davon, dass oft schöne Fassaden verschandelt werden. Wir meinen, dass die energetische Sanierung nicht unbedingt die Fassaden-Dämmung umfassen sollte. Die Erneuerung der oft überdimensionierten Brenner (den Eigentümern wurden oft teure Heizanlagen mit übergrößen Leistungen verkauft; mein Beispiel: Ein VW läuft mit Mercedes-Motor und verbraucht entsprechend!) oder die Dach-Dämmung, vielleicht mit Solar, und Fenster-Abdichtungen wären viel wichtiger.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Wohnen im Alter

Sehr geehrte Damen und Herren, viel wird über das Wohnen und stationäre Pflege älterer Menschen gesprochen und geschrieben. Auch, dass die meisten „Alten“ in ihren angestammten Räumlichkeiten so lange wie möglich bleiben möchten. Das trafe für mich nicht zu, wenn ich feststellen müsste, dass ich den ganzen Tag im Sessel oder Bett allein zubringen müsste. Daher habe ich folgenden Vorschlag: Ein Bürger, der allein in einer Zwei- bis Vierzimmerwohnung lebt, bietet ab einem gewissen Alter, vielleicht 65 Jahren, seine Wohnung z. B. einer jungen Familie an und erhält dafür einen steuerfreien Ausgleichsbetrag seitens des Immobilieninhabers, der die Wohnung dann zu besseren Konditionen weiter vermieten kann. Langjährige Mietverhältnisse blockieren dann eine Neuvermietung nicht mehr. Mit diesem Betrag könnte sich die Seniorin oder der Senior in ein Alten- und Pflegeheim „ein-

kaufen“ bzw. einmieten. Der Betrag dürfte nicht in eine Erbmasse einfließen, sondern müsste treuhänderisch von dem Heim verwaltet werden ...

Mit freundlichen Grüßen
Alfred Lexow

Mietenspiegel

Im MieterJournal 4/2011 schreiben Sie, dass die Mieten in Hamburg um 5,8 Prozent steigen. Das ist der höchste Anstieg seit zehn Jahren. In meinem Fall (Mietenspiegelfeld C/8) steigt der Mittelwert aber um 12,5 Prozent, also um mehr als das Doppelte. Ich bin Rentner. Wie die Rente in den vergangenen zwei Jahren gestiegen ist, wissen Sie genau so gut wie ich. Für mich ist Ihr Artikel irreführend. Was mich aber am meisten erschüttert, ist die Tatsache, dass der Mieterverein bei der Erstellung des Mietenspiegels mitgewirkt hat, also auch Verantwortung hierfür zu tragen hat. Vor diesem Hintergrund muss ich mir überlegen, ob ich noch weiterhin Mitglied sein kann.

Mit freundlichen Grüßen
Heinz W., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Ich kann Ihren Unmut gut verstehen, fällt doch Ihre Wohnung in ein Mietspiegelfeld mit extrem hoher Steigerung. Hoffentlich hat Ihr Vermieter das nicht ausgenutzt. Bleiben Sie bitte weiterhin bei uns Mitglied! Weshalb wir im Arbeitskreis Mietenspiegel der Baubehörde mitwirken, haben wir im MieterJournal 4/2011 umfangreich erläutert: Wir versuchen, im Mieterinteresse Schlimmeres zu verhindern. Für die Mietdaten, die ein unabhängiges Institut im Auftrage der Baubehörde ermittelt, können wir nichts. Für Zuschriften und Anregungen von Ihnen bin ich auch zukünftig dankbar, und verbleibe

mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Makler-Courtage

Im Hamburger Abendblatt wird von einer Gesetzesinitiative berichtet, die Makler-Courtage nicht nur vom Käufer/ Mieter bezahlen zu lassen, sondern hälftig auch vom Vermieter. Auch wird erwähnt, dass Ihr Mieterverein die Courtage sogar gänzlich vom Verkäufer/ Vermieter getragen haben will.

Dazu bemerke ich, dass dies zumindest für den Immobilienkauf ein durchsichtiger Plan ist, der Steuerverwaltung und den Maklern einen fetten Gewinn verschafft! Der Verkäufer hat gewisse Vorstellungen. Wenn er zusätzliche Kosten übernehmen soll, wird er diese auf seine Kaufpreisforderung aufschlagen ... folglich steigen Courtage und Grunderwerbssteuer, die Zeche

zahlt der Käufer ...

Bei der Vermarktung von Mietwohnungen wird es nicht anders aussehen; es wäre weltfremd anzunehmen, dass der Vermieter die zusätzlichen Kosten auf seine Kappe nimmt. Stattdessen wird er eine höhere Miete fordern, als ursprünglich geplant.

Hören Sie auf, die Leute zu verarschen, und setzen Sie sich endlich für den „kleinen Mann“ ein.

Mit freundlichen Grüßen,
Manfred H., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für Ihr Interesse, wenn auch die Diktion Ihres letzten Satzes vermuten lässt, dass Sie nicht vernünftig diskutieren wollen. Trotzdem antworte ich:

Es entspräche allgemeinem Vertragsrecht, wenn der Makler von dem bezahlt wird, der ihn beauftragt. Das kann ein Mieter oder Käufer einer Immobilie sein, in der Regel sind es aber Verkäufer und Vermieter. Dass diese die Courtage auf den Vertragspartner abwälzen können, ist Ausdruck eines unausgeglichene Wohnungsmarktes, im Übrigen nicht unbedingt üblich (in Spanien trägt die Courtage immer der Verkäufer!). Ich glaube nicht, dass ein Verkäufer eine ihm angelastete Courtage dem Verkaufspreis zuschlagen kann; denn der Preis wird ohnehin ausgereizt sein. Gleichmaßen bei Miete: Nach allen Erkenntnissen verlangen Vermieter die Marktmiete, besonders nachdem die gesetzliche Grenze des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz weggefallen ist. Seine Courtage wird er der erzielbaren Miete nicht zurechnen können. In beiden Fällen – Verkauf und Vermietung – werden die von Ihnen beschriebenen Folgen also nicht eintreten. Sind Sie noch anderer Meinung?

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Mieterhöhungen

Lieber Mieterverein, im MieterJournal 4/2011 führt Ihr Vorsitzender auf Seite 3 aus, der BGH habe § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aus den Angeln gehoben. Die Vermieter können nehmen, was der Markt hergibt. Auf Seite 7 darf die Miete nach Ihren „Tipps bei Mieterhöhungen“ nicht mehr als 20 Prozent steigen. Ist das nicht ein Widerspruch?

Mit freundlichen Grüßen,
Rainer Sch., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Das ist kein Widerspruch: Die 20-prozentige Kappungsgrenze gilt für laufende Mietverhältnisse. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz fand früher nur bei Neuabschlüssen Anwendung, dort herrscht leider der Markt!

Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

EINFACH REIN DAMIT



In die Hamburger Wertstofftonne darf jetzt
alles aus Metall und Kunststoff.

MehrWertStoffe.de

Telefon 25 76 23 33

WERT WERTSTOFF-
EINSAMMLUNG
GMBH



STADTREINIGUNG HAMBURG