

MieterJournal

AUSGABE 2/2012

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

Zum Vorteil der Mieter und des Gemeinwohls

Zehn Jahre Kooperation mit der Stadt

Interview: **Prof. Dr. Ursula Lehr, Altersforscherin**
Karlinenviertel: **Mieter befürchten Verdrängung**
Buchtipps: **Die Geschichte des Tunnelbaus in Hamburg**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

Unsere
Top-Bewertung
finden Sie unter
www.qype.com



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvoranschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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

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



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ **040 - 209 77 164**

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 21 62 67

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



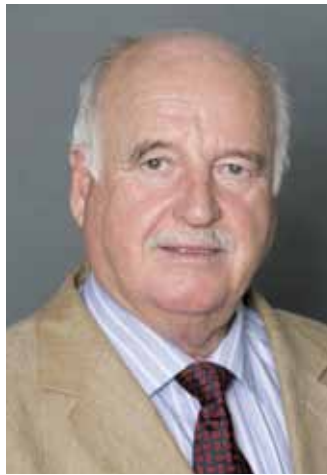
- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber



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 Pressekonferenz am 15. März 2012 zur Dokumentation fehlerhafter Mieterhöhungen fand ein starkes Medienecho. Die Anwesenheit betroffener Mieterfamilien trug dazu bei, dass Zeitungen, Rundfunk und regionale Fernsehsender ausführlich berichteten. Das *Hamburger Abendblatt* vermeldete unter der Überschrift „Skandalös überhöhte Mieterforderungen“ Einsparungen bei einzelnen Mietern von bis zu 1.350 Euro jährlich. Diese hatten ihre Mieterhöhungen von uns überprüfen lassen und konnten die Fehler ihrer Vermieter korrigieren.

Die Schlagzeile des *Abendblatts* auf der Titelseite „*Hamburgs Mieter zahlen zehn Millionen Euro zuviel*“ spricht Mieter an, die kritiklos Mieterhöhungen zu ihrem finanziellen Nachteil akzeptieren.

Bei Vermietern und Verwaltungen, die wegen fehlerhafter Mieterhöhungen vorgeführt wurden, herrschte große Aufregung. Der Mieterverein hatte auch Maklerfirmen angeprangert, die als Verwalter von Mietwohnungen grobe Fehler zum Nachteil ihrer Mieter gemacht hatten. Diese Firmen gelten als Mitglieder im Immobilienverband Deutschland (IVD) eigentlich als seriös. Die norddeutsche Unterorganisation des IVD kritisierte, sie sei traurig, dass der Mieterverein die dargestellten Problemfälle mit IVD-Mitgliedsfirmen nicht „im Vorwege über den Verband“ gelöst habe, das sei „in den vergangenen Jahrzehnten eine gängige Praxis, und beide Verbände waren stolz darauf, eine solche Regelung zum Wohle der Mitglieder gefunden zu haben“.

Tatsächlich hat sich in vielen Kontakten, besonders durch die engagierten Bemühungen von IVD-Geschäftsführer

Klaus Hein, das Verhältnis des Maklerverbands mit dem Mieterverein erheblich verbessert. Wenn es aber zu Mieterhöhungsfehlern gegenüber Mietern kommt, die den Verdacht einer absichtlichen Täuschung aufkommen lassen, hört das „Stillhalten“ auf. Die Aufgabe des Mietervereins ist es, Fehler auch bei vermeintlich seriösen Vermietern oder Verwaltungen aufzuzeigen und deren oft ahnungslose Mieter aufzuklären. Das kann nicht gelingen, wenn man die teils skandalösen Fehler „unter der Decke“ hält, wie es die Makler gerne hätten.

Die Praxis in Hamburg sieht leider oft so aus: Mit fehlerhaften Mieterhöhungen wird versucht, Mietern das Geld aus der Tasche zu ziehen. Dass der Mieterverein das in Einzelfällen aufdeckt, nehmen viele Vermieter in Kauf. Es gibt ja genügend andere ahnungslose Mieter – meist sogar die Mehrzahl –, die diese unberechtigten Forderungen absegnen. Und die Unterschrift gilt, es gibt in der Regel kein Zurück!

Leider geht dieses Kalkül vieler Vermieter auf. Schlimm ist – und das ist immer wieder zu betonen –, dass diese an sich rechtswidrigen Erhöhungen die hohen Werte der folgenden Mietenspiegel bestimmen. Kritiklose Mieter schädigen damit nicht nur ihren eigenen Geldbeutel, vielmehr auch den der Nachbarn. So trifft Oliver Schirg vom *Hamburger Abendblatt* in seinem Leitartikel vom 16. März 2012 den Nagel auf den Kopf: „Die Macht der Mieter – Das Recht bietet Mittel gegen überhöhte Forderungen. Sie müssen nur genutzt werden.“

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Hamburgs Mieter zahlen zehn Millionen Euro zuviel

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Der Mieterverein deckt auf; Leserbrief
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Karolinenviertel: Mieter befürchten Verdrängung nach Sanierung
- 6 Kooperation zwischen Stadt und Mieterverein
- 8 Interview: Siegmund Chychla zum Titelthema
- 24 Interview: Ursula Lehr, Altersforscherin

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 36
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Scheinlösung
- 20 Neuer Mietvertrag
- 21 Gartenpflege im Recht; Umwandlung in Eigentum – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (5) – Osdorfer Born
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Die Wohnungskündigung
- 26 Das Porträt: Gulfam Malik, SPD-Bezirksabgeordneter

VERMISCHTES

- 23 Schüler des Gymnasiums Ohmoor untersuchten den Wohnungsmarkt
- 27 Rauchwarnmelder
- 28 Großer Brand von 1842; Kündigungskalender
- 29 Deutscher Seniorentag
- 30 Buchtipp: Die Geschichte des Tunnelbaus in Hamburg

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Seit zehn Jahren kooperieren die Stadt und der Mieterverein.
Foto: iStock



Der Mieterverein deckt unberechtigte Mieterhöhungen auf

(pa) Auf einer stark beachteten Pressekonzferenz hat der Mieterverein zu Hamburg am 15. März 2012 aufgezeigt, wie Hamburgs Mieterinnen und Mieter bei Mieterhöhungen über den Tisch gezogen werden.

Über einen Fall in der Walddörferstraße in Hamburg-Wandsbek berichtete die Presse. Die Verwaltung „Lubitz Immobilien GmbH“ hatte einen Mieter um monatlich fast 40 Euro über den Tisch ziehen wollen. Das konnte der Mieterverein verhindern. Die Veröffentlichung muss den Verwalter furchtbar aufgeregt haben. Er ließ den Mieterverein über eine Anwältin auffordern, innerhalb von 20 Stunden mitzuteilen, „um welche dokumentierten Fälle es sich hierbei handeln soll“ – „meine Mandantschaft ist ein seriöses Unternehmen ...“.

Der Mieterverein antwortete prompt mit einem Verwalteranschreiben: „Die im System hinterlegten Stammdaten zur Mieterhöhung waren falsch, so dass das Schreiben zur Mieterhöhung gegenstandslos ist.“ Daraufhin herrschte große Stille, trotz der Aufforderung des Mietervereins, die Verwaltung möge die fehlerhaften Mieterhöhungen, auch gegenüber anderen Mietern in dem Wohnhaus Walddörferstraße, zurücknehmen. ■



Das Haus in der Walddörferstraße. Foto: Pahlke

Leserbriefe

Energetische Sanierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf verschiedenen Fernsehsendern der ARD war vor einiger Zeit eine 45-minütige Sendung über Sinn und vor allem Unsinn von Wärmedämmmaßnahmen an Wohngebäuden zu sehen. Dabei kam auch die erhebliche Brandgefahr durch Styroporplatten zur Sprache. In Berlin hat sich ein Zimmerbrand über mehrere Etagen eines Hochhauses gefressen. Wenn man das gesehen hat, kann man kaum noch ruhig schlafen. Eigentlich müsste dieser Wahnsinn sofort verboten werden!

Mit freundlichen Grüßen
Clemens G., Hamburg-Altstadt

Antwort des Mietervereins:

Danke, Herr G., für diese Information. Das ist sehr wichtig für uns, abgesehen von den Mietkosten, die diese unsinnigen Dämmungen bei den Mietern wegen § 559 BGB verursachen. Auch die Verschandelung oft wertvoller Fassaden darf nicht sein. Es gibt wesentlich sinnvollere energetische Sanierungsmaßnahmen, zum Beispiel die Dachdämmung, vernünftig wärmeisolierende Fenster oder den Einbau energiesparender Brenner zur Senkung der Heizkosten.

Ihr Mieterverein

Mieterhöhungen

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

danke für das Aufgreifen des Themas „Mieterhöhungen“ im letzten MieterJournal. Gestatten Sie mir hierzu einige Gedanken: Bedenkt man das Ansteigen der Reallöhne und Lebenshaltungskosten, haben wir „Altrentner“ das Nachsehen. Der Rentendurchschnitt liegt kaum bei 1.300 Euro monatlich. Bedenkt man die Einkommenssituation für Rentner und Rentnerinnen, so hat es den Anschein, als ob wir geradezu aus unseren Wohnungen, in denen wir jahrzehntlang wohnen, per Mieterhöhungen sukzessiv hinausgedrängt werden sollten – obwohl im Alter ein Umzug schon kräftemäßig undenkbar ist! Ich verstehe nicht, wie eine Wohnung wie meine, Baujahr um 1960, in einfacher Ausführung, ständig teurer wird. Auch wenn in meinem persönlichen Fall dank Ihres Herrn Dr. Bosse die Erhöhung um fünfzehn Prozent niedriger ausfiel, belastet mich die Miete stark.

Mit freundlichem Gruß
Heidi R. (75 Jahre),
Hamburg-Wellingsbüttel

Neue Außenstelle in Langenhorn

Foto: Sammann

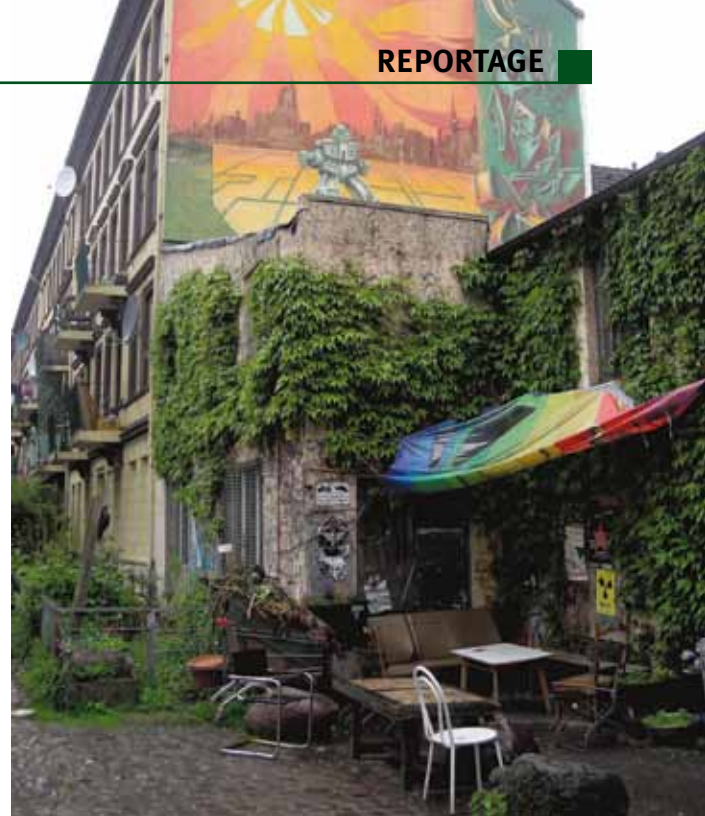


die unvermeidlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung werden noch so manchen Konflikt hervorrufen, da ist eine sachkundige Mieterberatung von großer Bedeutung.“ Viele Modernisierungsmaßnahmen seien sicherlich unvermeidlich, davon ist Dr. Bos-

(san) Am 21. April fiel der Startschuss: Ab sofort gibt es an jedem Samstag von 10 bis 12 Uhr eine Sprechstunde im Quartiersbüro der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (STEG) am Langenhorner Markt 5 a (neben der Haspa). Eine Anmeldung ist in dieser Außenstelle nicht erforderlich. Ansprechpartner für unsere Mitglieder und ratsuchende Mieter aus dem Stadtteil ist Rechtsberater Dr. Rolf Bosse. In den nächsten Jahren wird in Langenhorn im Bereich Wohnen viel passieren, da ist sich Dr. Bosse, selbst im Stadtteil zu Hause, ganz sicher: „Das ehrgeizige Wohnungsbauprogramm der Stadt Hamburg und

se überzeugt. „Bevor aber ein Mieter die geforderte Zustimmung erteilt, sollte sorgfältig geprüft werden, ob alle geplanten Maßnahmen wirklich erforderlich sind und ob unterlassene Instandhaltungen ausreichend berücksichtigt wurden.“

Der Mieterverein zu Hamburg unterhält zurzeit insgesamt 29 Beratungsaußenstellen – verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Auskunft über Ort und Sprechzeiten bekommen Interessierte im Internet unter der Rubrik „Kontakt“ (www.mieterverein-hamburg.de/adressen.html) oder telefonisch über die Zentrale des Mietervereins (Tel. 8 79 79-0). ■



Oben: Karolinenviertel – pittoreske Altbauten machen den Charme aus. Kreatives Ambiente für die Werber. Unten, von links nach rechts: Verena und Mareike beim Shopping im Karoiviertel. Miriam Schlobben ist von den vielen Touristen genervt. Verlagsfrau Sissy Müller findet keine Wohnung. Fotos: Kreuzer

Feminine Linien, Vintage, steigende Mieten

KAROLINENVIERTEL: MIETER BEFÜRCHTEN VERDRÄNGUNG NACH SANIERUNG

Von Dr. Rainer Kreuzer

Verena und Mareike, zwei Schülerinnen aus Nordrhein-Westfalen, haben ihre Klassenfahrt nach Hamburg genutzt, um mal schnell eine Stippvisite ins Karoiviertel zu machen. In den kleinen Boutiquen fänden sich ausgefallene Markenklamotten, schwärmen sie. „So etwas gibt es bei uns in Hagen nicht“, lobt Verena den bunten Kiez, „hier ist alles ein bisschen familiärer und schöner als in den großen Läden wie H&M.“

Originelle Marken und Designer-Klamotten: Davon bietet die Marktstraße auf engstem Raum eine Auswahl wie kaum ein anderer Standort in Hamburg. „Jeder Stil findet im Karolinenviertel seine Entsprechung: klassische und zeitlose Mode, ausgefallene Designerunikate, Trend- und Sportswear, feminine Linien, Vintage, Fetisch und Rock'n Roll liegen hier nebeneinander.“ So wirbt die Hamburger Tourismus GmbH um Besucher.

Sissy Müller arbeitet beim Argument-Verlag in der Glashüttenstraße und findet „die Läden hier ganz schön teuer. Das ist hier schon fast zu einem Boulevard geworden“. Eine Wohnung konnte sie in dem etwa 6.600 Einwohner zählenden Quartier schon gar nicht mehr finden, so begehrt sei es, meint sie. Eisverkäuferin Miriam Schlobben hingegen hat es geschafft: „Es war verdammt schwer, überhaupt eine

Wohnung zu bekommen“, sagt die 25-Jährige. Jetzt zahle sie „so zehn, elf Euro“ pro Quadratmeter für ihre unsanierte Behausung. Viele eingesessene Mieter befürchten, dass nach dem Abschluss der Sanierung ihr Viertel ähnlich teuer und elitär wird wie das angrenzende Schanzenviertel.

Bereits 1989 hat die „Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH“ (STEG) mit der Sanierung des Viertels begonnen. Ende kommenden Jahres soll die Maßnahme offiziell abgeschlossen werden. Die 928 Wohnungen und 201 Gewerbeeinheiten, die jetzt noch treuhänderisch von der STEG verwaltet werden, gehen dann nach den Plänen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) an die SAGA GWG über. Das aber will die neu gegründete „MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel“ verhindern und den sanierten Wohnungsbestand selber übernehmen. Genossenschaftssprecherin Antje Kianidoost rechnet ansonsten mit steigenden Mieten. Zwar hat die Bürgerschaft eine „Verpflichtung der SAGA GWG zur langfristigen Sicherung des derzeitigen sozial verträglichen Mietniveaus“ beschlossen, doch dieser Beschluss könne jederzeit wieder aufgehoben werden, befürchtet Kianidoost: „Und wie die Preise bei Neumietungen aussehen, weiß der Himmel.“ Zudem fielen in den kommenden Jahren die meisten derzeitigen Sozialwohnungen im Karoiviertel aus der Sozialbindung heraus.

„Wir wollen möglichst günstige Mieten zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter langfristig halten und erreichen, dass auch Leute mit wenig Geld hier zentral wohnen können.“

Die Stadt hält bislang an der geplanten Übereignung der Wohnungen an die SAGA GWG fest. „Mit der MieterInnengenosenschaft werden Gespräche geführt über eine mögliche Förderung von einzelnen Gebäuden“, antwortet BSU-Sprecher Frank Krippner knapp auf die Anfrage.

Seit Mitte Februar gilt für den Stadtteil St. Pauli, zu dem auch das Karoiviertel gehört, immerhin eine soziale Erhaltungsverordnung. Damit sollen Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich erschwert werden. Das kleine Quartier zwischen Messe und Dom erfreut sich in der Werbebranche schon seit 20 Jahren einer großen Beliebtheit. Die Agentur Jung von Matt hat ihre noble Residenz einst direkt neben dem vor zehn Jahren geräumten Bauwagenplatz Bambule eröffnet. Seitdem sind ganze Fabriketagen an die Kreativwirtschaft übergegangen. Das Viertel mit seinen pittoresken Hinterhöfen gilt in der „Szene“ als „trendy“ und „in“. Bislang hat dieses Image in anderen Stadtteilen stets zu einer massiven Verdrängung alteingesessener Mieter geführt. Jetzt hat der SPD-Senat die Chance, eine weitere Wiederholung zu verhindern. ■



KOOPERATION ZWISCHEN STADT UND MIETERVEREIN Gemeinsame Hilfe für die Schwächsten

Von Volker Stahl

Seit zehn Jahren arbeitet die Sozialbehörde mit dem Mieterverein zu Hamburg bei der Beratung von Transferleistungsempfängern zusammen. Zum Vorteil der Mieter und des Gemeinwohls werden in vielen Fällen unberechtigte Vermieterforderungen abgewiesen. Die Stadt spart so Steuergelder und die Ärmsten der Armen finden kompetenten Rat.

Sybillie Preetz* wohnt in der Gerhardstraße im Stadtteil St. Pauli in einem teilweise gewerblich genutzten Gebäude, wie es im Amtsdeutsch heißt. Im wahren Leben bedeutet das: Die Straße liegt mitten im Amüsierviertel. Dort, wo sich Kneipenschild an Kneipenschild reiht. Wenn abends unten gefeiert wird, vibrieren in Sybillie Preetz' 26 Quadratmeter kleiner Wohnung im ersten Stock die Dielen, den Soundtrack dazu liefert das Krakeelen der Betrunkenen – schöner Wohnen ist woanders.

Miete und Nebenkosten für die Wohnung zahlt team.arbeit.hamburg, also die Stadt. Als die Sachbearbeiterin des Jobcenters die Aufstellung der jährlichen Nebenkosten von 1.819,51 Euro für die kleine Wohnung sah, traute sie ihren Augen nicht. Das Amt hatte im Jahr 2010 bereits 600 Euro Vorauszahlungen für Betriebskosten und 499,20 Euro für die Heizung geleistet. Nun verlangte der Verwalter noch eine Nachzahlung von 720,31 Euro. Die Sachbearbeiterin wunderte sich in einem Schreiben an die Mieterin über den „hohen

Betrag“ und empfahl ihr, den Mieterverein einzuschalten. „Hier wurden absolut nicht nachvollziehbare Kosten einfach in Rechnung gestellt, alles ohne Belege“, moniert Marielle Eifler. Die Rechtsexpertin des Mietervereins legte Einspruch ein: Die Gesamtaufwendungen für Wohnungen und Gewerberäume seien nicht getrennt aufgeführt, Heizkosten nicht verbrauchsabhängig berechnet und die 1,23 Euro Stromkosten pro Quadratmeter lägen „deutlich über den durchschnittlich in Hamburg gezahlten Allgemeinstromkosten“.

Der Verwalter reagierte prompt und bot an, die Nachzahlung auf 600 Euro zu reduzieren. Für Eifler „ein unmoralisches Angebot“. Die Juristin argumentierte, die durchschnittlichen Kosten einer derartigen Wohnung betrügen 892,32 Euro im Jahr, eine Nachzahlung sei daher unrealistisch: „Ich erklärte dem Verwalter, dass wir uns gerne außergerichtlich einigen könnten, aber die angebotene Kürzung nicht ausreichend sei.“ Daraufhin lenkte die Verwaltung ein und nahm die Nachforderung zurück. Die Stadt hatte mithilfe des Mietervereins 720 Euro gespart.

Auch Thorsten Leyroutz, der seit acht Jahren in einem untapezierten Kellerraum in der Halstenbeker Straße (Eidelstedt) „wohnt“, sollte abgezockt werden. Die auch im Haus lebende Vermieterin legte ihm einen neuen Vertrag mit einer Mieterhöhung von 179,20 auf 287,25 Euro zur Unterschrift vor. „Einfach so“, sagt Marielle Eifler. Vom Mieterverein erhielt Leyroutz die Auskunft, er müsse den neuen Vertrag nicht unterschreiben. Nachdem die Ver-

mieterin die Post vom Mieterverein erhalten hatte, habe sie mit Kündigung gedroht, erzählt Leyroutz. Das Ende der Geschichte: Leyroutz durfte bleiben, die Stadt spart 1.296,60 Euro jährlich.

Geholfen hat der Mieterverein auch Frau P. in der Straße Dehnhaide (Barmbek). Der Vermieter ist Rechtsanwalt und wohnt im Haus. Er berechnete falsche Vorauszahlungsbeträge und forderte eine Nachzahlung von 30 Euro. Damit hatte er sich ins eigene Fleisch geschnitten. Der Mieterverein durchforstete alle Unterlagen und fand heraus, dass die Mieterin im Abrechnungsjahr 600 Euro zuviel gezahlt hatte. „Nachdem wir den Vermieter mit der korrekten Abrechnung konfrontiert hatten, nahm er nicht nur seine Nachforderung zurück, sondern erstattete umgehend auch die Gesamtsumme“, berichtet Eifler. Oft spekulieren skrupellose und gewinn-süchtige Vermieter auf die Unwissenheit der Betroffenen und üben Druck aus. Hier hatte der Advokat sich verzockt.

Allein 2011 hat der Mieterverein Transferhilfeempfängern mit Wohnungsproblemen in 869 Fällen geholfen. „Heute gibt es einen regen telefonischen Austausch zwischen uns und den Ämtern“, sagt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Die Mitarbeiter rufen die eigens für die Behörde geschaltete Hotline an, wenn sie Schwierigkeiten haben, einen Fall zu beurteilen.“

Das war nicht immer so. Bis zum Frühling 2002 hatte der Mieterverein der Sozialbehörde immer wieder eine Zusammen-



Hier sollten Mieter abgezockt werden (von links, beginnend auf Seite 6): Thorsten Leyrouth in seiner Kellerwohnung in der Halstenbeker Straße; Gerhardstraße; Dehnhäide; Iflandstraße, wo sich Mietervereins-Mitarbeiter Robert Maase für die Ärmsten der Armen einsetzt. Fotos: stahlpress

arbeit angeboten – ohne Resonanz. „Die wollen doch nur neue Mitglieder gewinnen“, behauptete die damalige Sprecherin der Sozialbehörde. Erst als das *Hamburger Abendblatt* im April unter der Überschrift „Millionen an Steuern verschwendet?“ publik machte, dass die damals von einem CDU-geführten Senat regierte Stadt „alljährlich Millionenbeträge für überhöhte Wohnungsmieten von Sozialhilfeempfängern“ ausgab, geriet die Behörde unter Druck. Die damalige Sozialsenatorin Birgit Schnieber-Jastram (CDU) erkannte die Brisanz und reagierte, indem sie am 1. Juli 2002 einen Kooperationsvertrag mit dem Mieterverein zu Hamburg und Mieter helfen Mietern abschloss. „Unsere Sorgfaltspflicht gegenüber den Steuerzahlern nehmen wir sehr ernst“, begründete sie: „Sachbearbeiter sollen die mietrechtlichen Sachverhalte prüfen. Dazu werden sie eine Checkliste vom Mieterverein bekommen.“

Und die wird noch heute fleißig abgearbeitet, wie einige aktuelle Beispiele zeigen: Im Fall des Transferhilfeempfängers Peter Christian M.-M., der in der Rübenhofstraße wohnt, konnte der Mieterverein eine Kündigung „aus wichtigem Grund“ und Nebenkostenforderungen in Höhe von circa 2.500 Euro abwehren. Eine unter Betreuung stehende Mieterin, die in einer Wohnung im Einkaufszentrum Jenfeld lebt, sollte für die Jahre 2006 bis 2010 insgesamt 2.821,90 Euro für Nebenkosten nachzahlen. Brauchte sie aber nicht, die Forderungen waren verjährt, wie der Mieterverein herausfand! Ein Mieter in der Lämmertwiete (Harburg) sollte 891,91 Euro nachzahlen. Musste er nicht, weil die Nebenkosten bereits in der Miete enthalten waren. Auch bei Familie G. im Jägerfeldweg ging es um unberechtigte Nebenkostenforderungen der Vermieterin. Einsparung: etwa 3.000 Euro.

Im Februar 2010 richtete die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA GWG ein Willkommensschreiben an Frau S. und Herrn C.: „Wir freuen uns sehr darüber, Sie als neue Mieter begrüßen zu können und hoffen, dass Sie sich schnell in Ihrer neuen Wohnung zuhause fühlen.“ Wegen diverser Mängel (Feuchtigkeitsschäden, schlechter Laminatboden) war dies nur bedingt der Fall. Der eingeschaltete Mieterverein mahnte die Mängelbeseitigung an und machte unter anderem wegen „der Pfützenbildung auf dem Schlafzimmerboden“ eine Mietminderung von 935,80 Euro geltend. Kein Einzelfall: 2010 sparte die Stadt so 103.279,20 Euro. 2011 waren es sogar 129.035,60 Euro.

„Wir nehmen die Gemeinnützigkeit des Mietervereins zu Hamburg ernst. Nur die Solidargemeinschaft unserer mehr als 60.000 Mitglieder ermöglicht uns die zu Sonderkonditionen geleistete Beratung der Ärmsten der Armen, denen in existenziellen Fragen geholfen wird“, sagt Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg (siehe auch Interview). Der Mieterverein „schult“ Mitarbeiter der Fachämter für Grundsicherung und team.arbeit.hamburg, indem seine Experten die Dienststellen besuchen und von ihrer Arbeit berichten – die Beschäftigten im Jobcenter erhalten so wichtige Informationen zum Mietrecht und können die Fälle, die auf ihrem Schreibtisch landen, besser einschätzen. Das ist nicht nur in der Hansestadt gängige Praxis, sondern auch in anderen Großstädten, darunter Kiel, Köln, Frankfurt, Stuttgart oder Düsseldorf, wo der Deutsche Mieterbund mit den Behörden kooperiert. „Es wird Menschen geholfen, die früher keine Unterstützung in wohnungsrechtlichen Fragen hatten und den Vermietern hilflos ausgeliefert

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

waren“, sagt der Mietervereins-Vorsitzende Dr. Pahlke.

Wenn Vermieter systematisch überhöhte Mieten von Leistungsempfängern verlangen, sind die Behörden mittlerweile sensibilisiert. Derzeit hat das Jobcenter im Fall Thorsten Kuhlmann (*Hamburger Morgenpost*: „Der Horror-Vermieter“) einen Anwalt damit beauftragt, entsprechende Klagen zu verfassen und einzureichen. Nach Auskunft der Sozialbehörde sind derzeit mehrere Klagen vor den Zivilgerichten gegen Kuhlmann bzw. seine Gesellschaften anhängig. „Grundsätzlich ist anzumerken, dass jeder Mieter zunächst selbst dafür verantwortlich ist, seine Rechte Vermietern gegenüber geltend zu machen“, betont Nicole Serocka, Sprecherin der Sozialbehörde. „Sofern jedoch deutlich wird, dass im Einzelfall eine rechtliche Unterstützung erforderlich ist, können auch Sozialleistungsempfänger beispielsweise in den Mieterverein eintreten.“

Der Bund der Steuerzahler Hamburg begrüße die Zusammenarbeit gegen „nicht koschere Vermieter“, sagt dessen Sprecher Marcel Schweitzer: „Wenn der Mieterverein mit seinem Know-how bei denen anruft, ist das eine ganz andere Sache, als wenn das die Behörden machen, die meist etwas bräsiger sind.“ Die Kooperation sei ein Plus für alle, so Schweitzer: „Herr Pahlke vom Mieterverein ist noch einer vom alten Schlag, der hat das Gemeinwohl im Blick.“ Besonders im Fall Kuhlmann zeige sich der Sinn der Zusammenarbeit. Bisher habe Kuhlmann immerhin eine Teilsumme der zuviel verlangten Mieten erstattet: „Er weigert sich aber, den Rest zu zahlen.“ Deshalb hat der Bund der Steuerzahler seit Oktober 2010 eine Strafanzeige gegen Kuhlmann laufen.

Marcel Schweitzer benennt aber auch ein Problem: „Vermieter wie Kuhlmann haben extrem viele Wohnungen: Wenn die alle Leistungsempfänger hinauswerfen oder die Häuser verkaufen würden, hätte die Stadt ein Riesenproblem, diesen Menschen ein Dach über dem Kopf zu verschaffen.“ Auf die Unterbringung der schwer zu vermittelnden Klientel hat sich auch die Delta Zukunft GmbH & Co. KG des Ehepaars Dallmer-Zerbe spezialisiert. In der Ifflandstraße 70 wohnten vor zwei Jahren etwa 30 Mieter. Als der Mieterverein 2010 den Nebenkostenabrechnungen 2009 widersprach, kündigten die Zerbes allen Mietern. Doch die geplanten Rauswürfe konnten abgewehrt werden. „Zerbe ist komplett baden gegangen“, sagt Robert

Maase, der als Jurist im Mieterverein den Fall Ifflandstraße betreut. Auch mit kleinen Schikanen, dem Abstellen des TV-Empfangers bei der Übertragung wichtiger Fußballspiele, kam der Vermieter nicht durch: Der Mieterverein ging dagegen mit einstweiligen Verfügungen erfolgreich vor – eine herbe Niederlage für wiederholtes Foulspiel, für das der Vermieter reichlich „Strafgeld“ (d. h. Prozesskosten) zahlen musste. Zuletzt widersprach der Mieterverein der Nebenkostenabrechnung des Jahres 2010. „Die Zerbes reagieren auf die Schreiben aber nicht“, so Maase. Die Zahlungsklage beim Amtsgericht ist eingereicht, das Verfahren läuft. Verlieren die Zerbes, gewinnen die Mieter und die Stadt. ■

* Name von der Redaktion geändert

SIEGMUND CHYCHLA ÜBER DIE KOOPERATION ZWISCHEN DER STADT UND DEM MIETERVEREIN

„Es gibt nur Gewinner“

Seit zehn Jahren arbeitet die Sozialbehörde mit dem Mieterverein bei der Beratung von Transferleistungsempfängern zusammen. Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl erläutert Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, den gegenseitigen Nutzen dieser Kooperation.

Wie kam es zu der Zusammenarbeit?

Im Sommer 2002 ist die damalige CDU-Sozialsenatorin Birgit Schniebert-Jastram nach zahlreichen Presseveröffentlichungen über Wuchermieten, die die Behörde für viele Wohnungen von Transferleistungsempfängern zahlte, aktiv geworden. Obwohl der Mieterverein seit Jahren auf den dringenden Handlungsbedarf hingewiesen hatte, sah die Behörde zunächst keine Veranlassung für eine Zusammenarbeit mit uns. Sie ließ immer wieder mitteilen, dass eine Kooperation überflüssig sei. Begründung: Es gehe dem Mieterverein ausschließlich um Mitgliedererwerb.

Wie kam die Kooperation dann doch zustande?

Zwei Gründe waren ausschlaggebend. Zum einen war der mediale Druck sehr stark. Das *Hamburger Abendblatt* hatte dem Senat vorgeworfen, wegen Untätigkeit Millionen aus Steuergeldern zu verschwenden. Zum anderen wollte die damalige Senatorin neue Wege gehen und Handlungskompetenz zeigen.

Wie ging es weiter?

Wie groß die Bedenken der Behörde gegenüber dem Mieterverein waren,

zeigt die Tatsache, dass die Kooperation zunächst auf ein halbes Jahr befristet war. Aber bereits in dieser kurzen Zeitspanne stellte die Sozialbehörde fest, dass die Zusammenarbeit nicht nur für die betroffenen Transferleistungsempfänger von Vorteil ist, sondern sich auch für den Haushalt der Behörde in barer Münze auszahlt. Es gibt nur Gewinner.

Wie sieht die Kooperation konkret aus?

Durch die Übernahme des ermäßigten Mitgliedsbeitrags für ein Jahr sind Leistungsempfänger zum ersten Mal in die Lage versetzt worden, sich in Mietrechtsangelegenheiten – Mieterhöhungen, Wohnungsmängel, Mietminderungen und Betriebskosten – durch unsere Fachjuristen kompetent beraten zu lassen. So haben wir zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Transferleistungsempfänger bekommen Hilfe in Wohnungsangelegenheiten und die Sozialbehörde spart Steuergelder.

Über welche Größenordnung reden wir?

Nach anfänglichem Zögern wurde die von uns angebotene Hilfe immer stärker in Anspruch genommen. Im Jahr 2011 haben wir zum Beispiel erreicht, dass die Behörde nach Abzug der Mitgliedsbeiträge für die Leistungsempfänger fast 100.000 Euro einsparen konnte. In diesem Betrag spiegelt sich nur die tatsächliche geldwerte Einsparung wider, nicht aber verhinderte Wohnungskündigungen und durchgesetzte Instandsetzungen von maroden Wohnungen. Nicht berücksichtigt sind auch die zahlreichen telefonischen Auskünfte und Informationen seitens des Mietervereins gegenüber den Behördenmitarbeitern.



Foto: DMB

Wie lautet Ihr Zwischenfazit nach zehn Jahren Kooperation?

Nach meinem Eindruck ist die anfängliche Skepsis der Behördenleitung und ihrer Mitarbeiter uns gegenüber nicht mehr vorhanden. Mittlerweile ist die Zusammenarbeit vertrauensvoll und effektiv zum Nutzen der Ratsuchenden und der Behörde. Das zeigt der Umstand, dass wir 2011 rund 900 Mieterinnen und Mietern erfolgreich Hilfe in Wohnungsangelegenheiten geleistet haben. Sie wären ansonsten ohne rechtlichen Beistand gewesen. Nicht zu unterschätzen ist in diesem Zusammenhang die generalpräventive Wirkung gegenüber unredlichen Vermietern. Es hat sich in diesen Kreisen mittlerweile herumgesprochen, dass die Behörde von uns kompetent beraten wird und auch Bürger mit einem schmalen Geldbeutel sich auf den Mieterverein zu Hamburg verlassen können. ■

Hamburger Quartiere (5): Osdorfer Born

SOZIALER BRENNPUNKT ODER ZIVILGESELLSCHAFT?

Menschen aus rund 70 Nationen wohnen hier. Foto: Sanmann

Von Peter Lau

Wir sind 1968 in den Osdorfer Born gezogen. Es war großartig.

Wir wohnten vorher in einem abbruchreifen Haus neben einer Pferdeschlachtereier. Nun lebten wir in einem modernen Plattenbau mit Blick ins Grüne, Zentralheizung, fließend Warmwasser.

„Entspannt“ ist das Wort, das in fast allen Gesprächen über den Osdorfer Born, eine Plattenbausiedlung im Westen Hamburgs, fällt. „Mir ist als Erstes aufgefallen, wie entspannt hier alle sind“, sagt ein Pastor der evangelischen Kirchengemeinde.

Schlendert man durch die Siedlung, vorbei an den Hochhäusern und den kleinen Blöcken, durch das Einkaufszentrum oder über die Feldwege, die hinter der Siedlung ins Naturschutz-Idyll Osdorfer Feldmark führen, spürt man das selber.

Sie kennen diesen Ort nicht? Aber sicher haben Sie schon von ähnlichen Siedlungen gehört. Nur andere Sachen. Das Viertel am Rande der reichen Elbvororte gilt als Paradebeispiel eines sozialen Brennpunkts. „Wenn in einer Siedlung was los ist“, sagt Maria Meier-Hjertqvist, Sprecherin der Initiative Borner Runde, „nimmt man gerne Bilder vom Osdorfer Born, auch wenn es dort nicht passiert ist.“

Diese Popularität verdankt der Stadtteil vor allem seiner Architektur. Er wurde als Musterbeispiel eines neuen sozialen Wohnungsbaus geplant. Zwischen 1967 und 1971 auf rund einem Quadratkilometer errichtet, sollten dort etwa 15.000

Menschen in modernen, gut ausgestatteten Wohnungen mit günstigen Mieten leben. Viele Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten, gute Schulen und eine U-Bahn-Anbindung in die City sollten die Siedlung attraktiv machen. Zudem waren 15 Prozent der Geschossfläche für Eigenheime vorgesehen, was für einen gesunden sozialen Mix sorgen sollte.

Dann wurde gebaut. Die Eigenheime kamen an den Rand des Viertels. Den U-Bahn-Anschluss gibt es bis heute nicht. Nur die Architektur war tatsächlich, nun ja, repräsentativ: Zwei „Wohnbänder“, etwa 500 Meter lange Hochhausreihen, prägen bis heute das Bild des Osdorfer Borns. Es dauerte nicht lange, bis sich das Bild unseres Quartiers in den Medien veränderte. Ich erinnere mich, als wir, noch vor Fertigstellung der Siedlung, einen damals prominenten Fernsehmoderator beobachteten, der über sie berichtete: an einem Sonntag auf einer Wiese vor einem kleinen Block. Solche Bilder gab es nie wieder. Gezeigt wurden später ausschließlich die Hochhäuser, dazu fielen die Stichworte Anonymität, Gewalt, menschenunwürdig. Wir wussten nicht, wovon gesprochen wurde. Wir gingen bei den Nachbarn ein und aus, kannten jeden in unserem Block mit vier Häusern à sechs Parteien.

Heute leben im Osdorfer Born Menschen aus rund 70 Nationen, vor allem eher solche mit wenig Geld. Alte gibt es mehr als früher, auch weil viele, die herkommen, geblieben sind. Vielleicht ein Fünftel stammt noch aus dem Erstbezug. Jedenfalls

sind es nicht wenige, was für die Siedlung spricht. Doch das Bild vom Born in den Medien ändert sich nicht. Eher wird es mit Gewalt zurechtgebogen.

Soweit ich mich erinnere, sind wir immer arm gewesen. Meine Mutter hat nie einen Beruf erlernt, nach Vaters Tod lebten sie und ich von Sozialhilfe. Das ging gut. Wir hatten eine Sachbearbeiterin im Sozialamt, die uns kannte und sich kümmerte.

„Es gibt zwei Probleme, die hier viele haben, die auf Hilfsleistungen angewiesen sind: Das Geld reicht nicht. Und die Anträge werden nicht verstanden“, sagt Andrea Flitter. Die Sozialpädagogin leitet die Elternschule Osdorf, die Kurse für Kinder und Eltern anbietet, in denen man sich beraten lassen oder andere Eltern treffen kann. Wir sitzen an einem Vormittag im Büro der 54-Jährigen, durch die Tür hören wir Kinderlachen und Geschirrklappern: Zehn Mütter und ihre Kleinen haben sich heute im Kursraum zum Basteln und Klönen getroffen.

Klar, das kennt man: Familien, die in der dritten Generation von Transferleistungen leben. Kinder, die sich bereits in der Kita als Verlierer fühlen. Schwangere Minderjährige. Aber sie sind eine Minderheit.

Es gibt Menschen wie Bernd Meier, ein Maschinenbauingenieur. Der heute 62-Jährige wurde 2005 arbeitslos, als seine Firma insolvent war. Er hatte ein „Schonvermögen“, von dem er und seine Frau nun leben. Sie erlauben sich jeden Monat ein Budget von 1.200 bis 1.400 Euro. „Wir schreiben uns einen Einkaufszettel, und wenn man



Viel Grün und viel Wohnraum: Der Osdorfer Born ist ein funktionierender Stadtteil. Fotos: Sanmann

im Laden etwas sieht, wo die Hand zuckt, muss man sich sagen: Das brauche ich nicht unbedingt.“

Neben armen Arbeitslosen gibt es auch arme Arbeitnehmer im Born. Sie fahren morgens mit dem Bus zu einer Arbeit, die kaum einer machen will und für die sie trotzdem nur wenig bekommen. Und natürlich gibt es auch all die anderen, die sich mit ihrer Arbeit ein etwas besseres Leben leisten können.

Die Arbeitslosigkeit liegt im Osdorfer Born über dem Hamburger Durchschnitt, aber für einen größeren Teil der Armut sind Niedriglöhne verantwortlich. Sie sorgen dafür, dass die Menschen weder Zeit noch Geld haben. „Bewegungskurse werden bei uns gut angenommen“, sagt Andrea Hitter von der Elternschule, „Musik ebenfalls, aber Kurse mit Kunst laufen gar nicht. Die Eltern schaffen es nicht, dem Kind einen Malkurs zu ermöglichen, weil sie dafür im Alltag keinen Raum haben. Alles ist für sie eine Herausforderung: das Geld, die Ämter, die Arbeit, der Haushalt und so weiter.“

Diese Überforderung kennt auch Tobias Woydack, einer der Pastoren der evangelischen Maria-Magdalena-Kirchengemeinde. Er kam 2007 in den Osdorfer Born. Inzwischen ist ihm das Viertel ans Herz gewachsen. Arbeit, sagt der 37-Jährige, sei wichtig fürs Selbstwertgefühl, für die Anerkennung, fürs soziale Umfeld. Und all das fehle vielen Menschen.

Mir war klar, dass wir arm waren. Wir kauften billiges Rindfleisch in der Dose und hatten Buttermarken. Andererseits lebten wir im Überfluss. Wir bekamen von den Nachbarn Bücher, Kleidung, Schallplatten, Spielzeug, tausend Sachen. Es war normal, in diesen Kramkreislauf hinabzutauchen, der durch die Siedlung floss, wie es normal war, sich Lebensmittel zu borgen. Wir lebten nicht allein.

„Der Born ist ein Dorf“, sagt Maria Meier-Hjertqvist. „Man achtet aufeinander. Wir haben sehr gute Hausgemeinschaften.“ Die 63-Jährige lebt seit 1978 im Osdorfer

Born, seit 2000 ist sie Mitglied der Borner Runde. Damals entstand die Bürgerinitiative im Rahmen der Quartiersentwicklung, die von der Stadt in Auftrag gegeben worden war. Etwa hundert Menschen kamen zum ersten Treffen, sie sahen schnell Erfolge, und bald machte sich die Gruppe selbstständig. Seitdem hat die Initiative für etliche Verbesserungen gesorgt, unter anderem für eine neue Busverbindung in die Innenstadt. Und für ein Bürgerhaus, das 2013 eröffnet werden soll.

Wir sitzen im Stadtteilbüro, in dem sich viele Initiativen treffen. Die Borner Runde ist im Viertel höchst geachtet, man kommt mit Sorgen auf sie zu, und so hat die arbeitslose Verwaltungsangestellte viel zu erzählen. Meier-Hjertqvist erzählt auch von einer Fehlplanung, von der viele meinen, sie habe dem Viertel nachhaltig geschadet: der Fehlbelegungsabgabe. 1990 wurden Mieter öffentlich geförderter Wohnungen verpflichtet, einen Ausgleich zu zahlen, wenn ihr Einkommen eine bestimmte Marke überschritt. Die Idee war, den Mehrwert abzuschöpfen, aber nicht nur im Osdorfer Born führte sie dazu, dass die Besserverdiener wegzogen.

Die Quartiersentwickler suchten also neue Macher, veranstalteten Mieterfeste und vergaben Beetpflegepatenschaften, damit sich die Menschen vor ihrer Haustür bei der Arbeit treffen. Die SAGA GWG förderte die Umwandlung von Rasenflächen in private Gärten, vor einigen Blocks stehen heute kleine Schreberhütten. „Die Mieter haben gerne ein Mitspracherecht, wenn es um ihre Belange geht“, sagt Judith Swyzinski, die Geschäftsstellenleiterin der SAGA GWG im Osdorfer Born.

Außerdem wurden in den Eingängen der Hochhäuser „Logen“ eingebaut. Die Portiers nehmen Post an, räumen vor dem Haus auf, informieren die Hausmeister über anstehende Reparaturen, erhöhen das

allgemeine Sicherheitsgefühl und sorgen für Austausch.

Stefanie Wilken, die Leiterin der Bücherhalle, ist ein Goldstück. Ich frage sie, ob sie viel Elend im Born sieht, und sie lacht wie eine Lehrerin in einer Hasenschule und sagt: „Nein, überhaupt nicht. In Bücherhallen in besser gestellten Stadtteilen streiten sich die Leute eher um 20 Cent. Wir dagegen haben hier ganz selten Diskussionen über Gebühren. Es ist hier alles sehr kleinteilig, vielleicht ist das der Grund dafür, dass man netter miteinander umgeht, auf Augenhöhe.“ Als sie herkam, wusste die 31-Jährige nichts über den Born, heute, sagt sie, ist es ihr zweites Zuhause.

Wilken erzählt, dass alles gelesen und mit den Büchern gut umgegangen wird. Während wir uns unterhalten, an einem Tisch mitten im Raum, kommen immer wieder Kinder vorbei. „Die Kinder“, sagt die Bibliothekswissenschaftlerin, „sind hier sehr selbstständig. Die kommen alleine in die Bücherhalle und kümmern sich selber um Veranstaltungen.“

Einmal im Monat findet die Stadtteilkonferenz statt. Dort treffen sich Vertreter der Borner Runde und aller Einrichtungen, der Wohnungsbaugesellschaften und der Schulen, Polizisten, Quartiersentwickler. 30, 40 Menschen sitzen dann zusammen und unterhalten sich über alles, was anliegt: Die Bauarbeiten für das Bürgerhaus haben begonnen – Begeisterung.

Immer weiter geht es in der Tagesordnung, um die sich als Moderatorin diesmal Wilken kümmert. Man berichtet, tauscht sich aus: „Wir sollten später noch mal in Ruhe darüber sprechen“, „Wir sollten das koordinieren.“ So kann es gehen: Man sucht einen sozialen Brennpunkt und findet die Zivilgesellschaft. ■

Mitarbeit: Klaus Sanmann

Beim Text handelt es sich um eine stark gekürzte Fassung eines Artikels, den Peter Lau in der Ausgabe 4/2012 der Zeitschrift *brand eins* veröffentlicht hat. Wir danken dem Autor, der im Quartier aufgewachsen ist, für die Abdruckgenehmigung. Der ungekürzte Artikel im Internet: www.brandeins.de/magazin/kapitalismus/ein-ort-an-dem-du-sein-kannst-wer-du-bist.html



BGH-Urteile (36)

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 Mietvereins zu Hamburg

MIETSICHERHEIT / ERNEUTE LEISTUNG AN NEUEN VERMIETER

Urteil vom 7. Dezember 2011 – VIII ZR 206/10

Der beklagte Mieter hat in Erfüllung seiner Verpflichtung aus dem Mietvertrag im August 2000 bei der Berliner Sparkasse ein Kautionskonto eröffnet und anschließend zugunsten seines damaligen Vermieters verpfändet. Die Klägerin kaufte das Grundstück im März 2007 und wurde anschließend als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Im fraglichen Kaufvertrag wurde u. a. geregelt, dass der Verkäufer die Mieter schriftlich vom Verkauf unterrichtet und deren Zustimmung zur Übertragung der Sicherheiten einholen wird. Aus diesem Grunde wurde der Mieter aufgefordert, der Übertragung der Kautionsauf die neue Vermieterin zuzustimmen. Nachdem der Mieter seine Zustimmung nicht abgegeben hatte, wurde das verpfändete Kautionsguthaben freigegeben und der Mieter aufgefordert, gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung ein neues Kautionskonto zu eröffnen und zugunsten der neuen Vermieterin zu verpfänden. Obwohl der Mieter zunächst sein Einverständnis signalisierte, lehnte er später die Leistung der Kautionsauf die neue Vermieterin mit der Begründung ab, der ursprüngliche Vermieter habe mit der Freigabe der Kautionsauf die Stellung der Kautionsauf verzichtet. Die Klage der Vermieterin beim Amtsgericht Berlin-Mitte blieb ohne Erfolg. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht Berlin den Mieter verurteilt, die mietvertraglich geschuldete Stellung der Kautionsauf auch gegenüber der neuen Vermieterin zu erbringen. Die vom Mieter eingelegte Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass grundsätzlich kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kautionsauf besteht, wenn der Mieter die Kautionsauf den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet hat. Dies folgt daraus, dass der Erwerber kraft Gesetzes in die Rechte und Pflichten aus der Kautionsauf eintritt. Auch ist der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet, der Übertragung der Kautionsauf den

Erwerber zuzustimmen. Denn einer solchen Zustimmung des Mieters bedarf es in der Regel nicht, weil der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus der Kautionsauf eintritt. Im vorliegenden Fall war der Mieter jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet, der Übertragung der Kautionsauf den neuen Vermieter zuzustimmen. Dies ergibt sich daraus, dass er einer Übertragung der an den alten Vermieter abgegebenen Verpfändungserklärung auf die neue Vermieterin nicht zugestimmt und aus diesem Grunde die Kautionsauf zurückerhalten hatte. Darin war auch kein Verzicht auf die erneute Stellung der Kautionsauf zu sehen, weil zugleich die Aufforderung erfolgte, seiner vertraglichen Kautionsaufverpflichtung gegenüber dem neuen Vermieter nachzukommen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar und zutreffend. Sachdienlich ist auch insoweit der Hinweis des Gerichts, dass mit einer Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Kautionsauf auf den Erwerber lediglich bestätigt wird, was ohnehin kraft Gesetzes gilt. Die Situation des Mieters verschlechtert sich dadurch nicht, weil der alte Vermieter weiter für die Rückerstattung der Kautionsauf haftet, wenn der Mieter vom Erwerber die Mietsicherung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht erlangen kann.

MIETSICHERHEIT / RÜCKZAHLUNG DURCH DEN ERSTEHER

Urteil vom 7. März 2012 – XII ZR 13/10

Der klagende Mieter zahlte für die in Braunschweig angemieteten gewerblichen Räume an den Vermieter eine Mietsicherung, die dieser nicht getrennt von seinem Vermögen anlegte. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters wurde die Mietsicherung versteigert. Der Mieter verlangte daraufhin vom beklagten Ersteher u. a. die Auszahlung der fälligen Mietsicherung.

Das Amtsgericht Braunschweig hat der Klage des Mieters stattgegeben. In der Berufungsinstanz wurde die Klage vom Landgericht Braunschweig jedoch abgewiesen. Die vom Mieter eingelegte Revisi-

on war erfolgreich. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung die Pflicht für die Rückzahlung der Mietsicherung kraft Gesetzes auf den Ersteher übergeht. Ob und unter welchen Voraussetzungen für den Ersteher es möglich ist, bei dem Voreigentümer Rückgriff zu nehmen – was vom Landgericht Braunschweig angenommen wurde –, ist nicht entscheidungserheblich. Die Pflicht zur Erfüllung der in die Versteigerungsbedingungen fallenden Mieterrechte ist davon nicht abhängig. Auch der Erwerber im Zwangsvollstreckungsverfahren ist dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung der Mietsicherung ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob er die Mietsicherung vom früheren Vermieter ausgehändigt bekommen hat oder noch erhalten kann.

Kommentar: Die klarstellende Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Durch die Mietrechtsreform entfiel die früher vorliegende Voraussetzung, dass die Mietsicherung dem Erwerber ausgehändigt wird oder dieser dem früheren Vermieter gegenüber eine Verpflichtung zur Auszahlung übernimmt. Darunter fällt auch das Insolvenzzisiko des früheren Vermieters, wenn die Mietsicherung nicht insolventensicher angelegt war oder an den Erwerber in der Zwangsversteigerung nicht übergeben wurde. Aus diesem Grunde ist die vom Bundesgerichtshof angenommene Rückzahlungspflicht der Kautionsauf durch den Erwerber in der Zwangsversteigerung nur zu begrüßen.

VERMIETUNG AN FERIENGÄSTE UND TOURISTEN / WOHNUNGSMANGEL

Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin-Mitte. Einen Teil der Wohnungen vermietet die Klägerin als Ferienwohnungen an Touristen. Die Mieter machen geltend, dass es dadurch zu erheblichen Lärm- und Schmutzbelästigungen kommt. Sie minderten die Miete um 20 Prozent, weil die überwiegend jungen Touristen in den Wohnungen vorfeierten und erst spät nachts oder am frühen Morgen zurückkehrten. Dabei klingelten sie bei den Mietern regelmäßig nachts und am Wochenende drei bis vier Mal am Tag. Der Müll werde im Treppenhaus und auf halber Kellertreppe abgestellt und die Müllcontainer seien überfüllt. Wegen des aufgelaufenen Mietrückstands kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis und erhob Räumungsklage. Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat zugunsten der Mieter entschieden und die Klage abgewiesen. Demgegenüber sprach das Landgericht Berlin den Mietern das Recht zur Mietminderung mit der Begründung ab, sie hätten die Gebrauchsbeeinträchtigung

nicht hinreichend dargelegt. Der Umstand, dass die Vermieterin die Wohnung an Feriengäste und Touristen vermietet, führt nicht zwangsläufig zur Beeinträchtigung der anderen Mieter. In einem Mehrfamilienhaus sind etwa gelegentlich auftretende Streitigkeiten unter den Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozial adäquat hinzunehmen. Die dagegen eingelegte Revision der Mieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Landgericht Berlin die Anforderungen an die Darlegung eines Mangels der Mietsache überspannt hat. Die Einwirkungen, die nach der Darstellung der Mieter durch die Vermietungspraxis der Vermieterin verursacht werden, gehen über die kaum vermeidbare Beeinträchtigung, welche als sozial adäquat hinzunehmen ist, weit hinaus. Da die Minderung kraft Gesetzes eintritt, muss der Mieter nur einen konkreten Sachverhalt vortragen, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt. Eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Party-Geräusche, Musik, Lärm u. a.) es sich handelt, zu welchen Tageszeiten, Zeitdauern und Frequenzen sie ungefähr auftreten, ist ausreichend. Aus Sicht der Karlsruher Richter sind die Mieter den Anforderungen gerecht geworden. Bei vergleichbaren, sich wiederholenden Beeinträchtigungen ist deshalb die Vorlage eines Protokolls nicht erforderlich.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen, weil der Bundesgerichtshof klargemacht hat, dass das Mietminderungsrecht des Mieters kraft Gesetzes eintritt und nicht dadurch eingeschränkt werden darf, dass von Mietern überzogene Beschreibungen und Nachweise der Mängel verlangt werden. Weil die Bundesrichter die Führung eines Protokolls lediglich zur Darlegung des Mangels der Mietsache selbst nicht für erforderlich halten, ist für besonnene Mieter nach wie vor Vorsicht geboten. Damit die Höhe der Mietminderung bei etwaigen Auseinandersetzungen nicht zu Problemen führt und leichter dargelegt werden kann, ist nach wie vor anzuraten, zumindest darüber ein Protokoll zu führen.

EVANGELISCHER KIRCHENKREIS / EIGENBEDARF

Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11
 Dem beklagten Mieter wurde die Wohnung von der Vermieterin, dem als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierten Evangelischen Kirchenkreis Düsseldorf, gekündigt. Die Eigenbedarfskündigung wurde darauf gestützt, dass das gesamte Anwesen, einschließlich der vom Mieter gemieteten Wohnung, für die Unterbringung einer Beratungsstelle der Diakonie Düsseldorf e. V. benötigt werde. Der Mie-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTEN / SOZIALWOHNUNGEN / KÜNDIGUNG

Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 327/11
 Die beklagte Mieterin bewohnt bei der klagenden Wohnungsbaugenossenschaft eine Sozialwohnung. Aufgrund einer Betriebskostenabrechnung für 2007 setzte die Vermieterin für die Nebenkosten einen um 30,50 Euro höheren monatlichen Betriebskostenvorschuss für die Zeit ab Januar 2009 fest. Die Mieterin zahlte in den Folgemonaten lediglich die bisherige Gesamtmiete weiter, weil der Ansatz einzelner Posten in der Betriebskostenabrechnung zwischen den Parteien streitig war. Gestützt auf den daraus resultierenden Zahlungsrückstand, kündigte die Wohnungsbaugenossenschaft das Mietverhältnis und erhob Räumungsklage. Sowohl das Amtsgericht Hamburg-Barmbek als auch das Landgericht Hamburg haben die Räumungsklage abgewiesen. Zur Begründung führt das Landgericht Hamburg aus, die Baugenossenschaft sei zur Kündigung wegen Zahlungsrückstands nicht berechtigt, weil eine entsprechende Anwendung des für den preisfreien Wohnraum geltenden § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB mangels einer Verurteilung zur Zahlung der erhöhten Miete nicht erfolgen kann und ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsverzug der Mieterin somit nicht vorliegt. Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine entsprechende Anwendung der für den preisfreien Wohnraum geltenden und den Mieter schützenden Vorschriften im preisgebundenen Wohnungsbau ausscheidet. Nach Ansicht der Bundesrichter war der Gesetzgeber der Ansicht, dass durch die zulässigen Regelungen der Kostenmiete und die dadurch gezogenen festen Grenzen für Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum den Mietern ein ausreichender Schutz gewährt wird. Die Sache ist deshalb an das Landgericht Hamburg zurückverwiesen worden, um festzustellen, ob der Zahlungsrückstand der Mieterin eine Kündigung durch die Wohnungsbaugenossenschaft rechtfertigt.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist rechtlich nicht zu beanstanden, auch wenn das Ergebnis für die Mieter von Sozialwohnungen nicht unproblematisch und nur schwer nachvollziehbar ist. Es wird kaum zu vermitteln sein, dass Mieter im sozialen Wohnungsbau schon dann mit einer Kündigung rechnen müssen, wenn sie die Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen nicht tragen, während Mieter von freifinanzierten Wohnungen erst dann mit einer Kündigung rechnen müssen, wenn sie zuvor rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Vorschüsse verurteilt worden ist. ■

ter bestritt das Vorliegen eines Eigenbedarfs, weil der Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf sich nicht auf den Nutzungsbedarf der Diakonie Düsseldorf e. V. berufen könne, da diese im Verhältnis zu der Vermieterin eine rechtlich selbständige juristische Person sei. Die von der Vermieterin erhobene Räumungsklage war sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Düsseldorf erfolgreich. Die dagegen gerichtete Revision des Mieters blieb ebenfalls ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs zulässig war. Mit der Kündigung verfolgt der Evangelische Kirchenkreis Düsseldorf nicht nur die Verwirklichung der Interessen der Diakonie Düsseldorf e. V., sondern auch die Durchsetzung der eigenen berechtigten Interessen. Die Diakonie Düsseldorf e. V., die ebenso wie die Vermieterin zum Gesamtkomplex der Evangelischen Kirche im Rheinland gehört, erfüllt für die Düsseldorfer Kirchengemeinden diakonische Aufgaben. Dazu gehört auch die Unterhaltung von Beratungsstellen. Es handelt sich deshalb um eine der Vermieterin „nahestehende juristische Person“, deren Tätigkeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben der Vermieterin dient. Ein eigenes berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter wird aus diesem Umstand abgeleitet.

Kommentar: Die Entscheidung ist schon deshalb problematisch, weil die engen gesetzlichen Voraussetzungen für die Kündigung wegen Eigenbedarfs leichtfertig durch die Bundesrichter erweitert werden und damit der Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts gefährdet wird. Wenn weiter berücksichtigt wird, welche Größenordnung Körperschaften des öffentlichen Rechts haben können und wie viele juristische Personen ihnen „nahestehen“, werden die Kündigungsmöglichkeiten für vergleichbare Vermieter fast unübersehbar wachsen. Hinzu kommt, dass die Wohnung gekündigt wurde, damit dort ein Büro eingerichtet werden kann. Aus diesem Grunde ist zu fragen, weshalb der Gesetzgeber das berechnete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses davon abhängig gemacht hat, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich benötigt.

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 60.000 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 aber 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 €.
- Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de.
- Mitglieder werben Mitglieder: Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 10 € gut.

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 60.000 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 aber 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 €.
- Schnellentschlossene 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 auch für juristische Laien leicht verständlichen Überblick voran.

1 Eine Vermieterin wird verurteilt, Rechtsanwaltskosten zu erstatten, die ihr Mieter nach einer unberechtigten Kündigungsandrohung aufwenden musste. Die vertragswidrige Lagerung von Gegenständen neben dem gemieteten Stellplatz rechtfertigt nicht die Androhung einer Wohnungskündi-

gung. Die Mieterin durfte einen Anwalt einschalten.

2 Das Gericht weist eine Wohnungskündigung zurück, die mit Einkommens- und Mittellosigkeit der Mieterin begründet war. Zwar könne einem Vermieter nicht zugemutet werden, sehenden Auges Mietrückstände hinnehmen zu müssen; die Mieten waren aber pünktlich gezahlt worden, und fehlende Solvenz der Mieterin hat der Vermieter nur vermutet, nicht konkret vorgetragen.

3 Ein wegen mehrerer Rechtsstreitigkeiten belastetes Mietverhältnis darf der Vermieter nicht wegen Unzumutbarkeit kün-

digen. Immerhin hatte der Mieter zum Teil Recht bekommen und unberechtigte Mietminderungen unter Vorbehalt nachgezahlt. An eine Wohnungskündigung sind deshalb strenge Anforderungen zu stellen, weil sie einen schweren Eingriff in den persönlichen Lebensbereich des Mieters darstellt.

4 Schließlich darf eine Mieterin trotz eines mietvertraglichen Tierhaltungsverbots ihren Hund Manolo behalten. Das Zusammenleben mit dem Hund stabilisiere die schwere psychische Erkrankung der Mieterin. Insofern sei die Hundehaltung „therapeutisch indiziert“.

1 SCHADENSERSATZ WEGEN NICHT GERECHTFERTIGTER WOHNRAUMKÜNDIGUNG

AG Hamburg, Urteil vom 27. März 2012, 48 C 460/11

Zum Sachverhalt:

Die Kläger begehren von ihrer Vermieterin, der Beklagten, die Zahlung von 383,66 Euro als Erstattung von Rechtsanwaltskosten für die Zurückweisung einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung.

Die Beklagte hatte dem Kläger die fristlose Kündigung des Wohnraummietverhältnisses über das Reihenhaus Eibenweg in Hamburg-Fuhlsbüttel einschließlich Garagenstellplatz angedroht, falls die Kläger die in der Garage außerhalb ihres eigentlichen Stellplatzes abgestellten Gegenstände nicht umgehend entfernen.

Die Kläger haben daraufhin eine Rechtsanwältin eingeschaltet, die die Räumungsaufforderung zurückgewiesen hat. Die Beklagte hat daraufhin ihre Kündigungsandrohung nicht wahrgemacht. Da die Kläger an ihre Anwältin Gebühren in Höhe der Klagforderung zahlen müssen, fordern sie diesen Betrag klageweise von der Beklagten als Schadensersatz an.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 383,66 Euro als Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren für die Zurückweisung einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung gemäß § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 249, § 250 BGB.

Die Beklagte hat eine vertragliche Nebenpflicht aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnis rechtswidrig und schuldhaft verletzt. Die Ankündigung einer fristlosen Kündigung für den Fall des behaupteten Vertragsverstößes stellt sich als Pflichtverletzung dar, weil ein entsprechendes Kündigungsrecht nicht besteht.

So die Kläger tatsächlich außerhalb des von ihnen angemieteten Stellplatzes Gegenstände gelagert haben und dies nach den mietvertraglichen Vereinbarungen nicht zulässig gewesen ist, wäre wegen eines derartigen Vertragsverstößes allein aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine Kündigung des Wohnraummietverhältnisses nicht gerechtfertigt. Eine fristlose Kündigung kann, wie sich aus der Vorschrift des § 543 Abs. 1 BGB ergibt, nur bei einer erheblichen Pflichtverletzung ausgesprochen werden. Diese muss so schwer sein, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Diese Voraussetzung ist bei dem von der Beklagten behaupteten Vertragsverstoß nicht erfüllt. Insofern haben die Kläger zu Recht darauf hingewiesen, dass der behauptete Vertragsverstoß eine Nichtigkeit sei. Im Ergebnis hätte die Beklagte die Kläger vor Anspruch einer Kündigung gerichtlich auf Entfernung der Gegenstände in Anspruch nehmen müssen.

Da die Beklagte den Klägern eine Kündigung ankündigt, ohne dass ein Kündigungsrecht besteht, verletzt sie ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gemäß § 241 Abs. 2 BGB und handelt insoweit pflicht-

widrig im Sinne des § 280 Abs. 1 S. 1 BGB (vgl. BGH NJW 2009, 1262).

Sie hat auch schuldhaft gehandelt. Sie hätte erkennen können, dass der eingenommene Rechtsstandpunkt, bei dem behaupteten Vertragsverstoß eine fristlose Kündigung aussprechen zu können, tatsächlich nicht plausibel ist. Dies gilt deswegen, weil die Aufforderung, Gegenstände außerhalb des gemieteten Stellplatzes in der Garage fortzuräumen, offensichtlich mit der Kündigungsandrohung nur verbunden worden ist, um der Forderung Nachdruck zu verleihen und die Kläger unter Druck zu setzen.

In dieser Situation, in der die Kläger haben annehmen dürfen, dass der Bestand des Mietverhältnisses gefährdet ist, falls sie der Aufforderung zur Entfernung von Gegenständen nicht nachkommen, haben sie ihre Prozessbevollmächtigte einschalten können, die die Abmahnung und Räumungsaufforderung zurückgewiesen hat. Auch wenn es ein Kündigungsschreiben noch nicht gegeben hat und nur auf die Möglichkeit einer Kündigung hingewiesen worden ist, beinhaltet das Schreiben die Androhung einer Kündigung für den Fall, dass die Aufforderung zur Entfernung von Gegenständen nicht befolgt wird. Insofern ist die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe im Falle der Gefährdung des Mietverhältnisses entgegen der Auffassung der Beklagten auch notwendig.

Nach alledem hat sich die Beklagte schadensersatzpflichtig gemacht und den Klägern die ihnen durch die Inanspruchnahme ihrer Prozessbevollmächtigten entstandenen Kosten zu ersetzen. Dabei ist der Gegenstandswert wegen der Zurückweisung der Kündigungsandrohung mit dem Quartalsbetrag der Nettokaltmiete zu berechnen.

Der Streit, ob die Kläger die Anwaltskosten tatsächlich gezahlt haben, braucht vorliegend nicht entschieden zu werden, weil sich der den Klägern auf jeden Fall zustehende Freihaltungsanspruch aus § 249 Abs. 1 BGB gemäß § 250 BGB in einen Schadensersatzanspruch in Geld umgewandelt hat, nachdem die Beklagte ihre Schadensersatzpflicht dem Grunde nach ernsthaft und endgültig bestritten hatte (vgl. Palandt, BGB, 71. Aufl., § 250 BGB Rn. 2; vor § 249 BGB Rn. 46).

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

2 WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN EINKOMMENS- UND MITTELLOSIGKEIT DER MIETERIN

LG Hamburg, Urteil vom 9. Februar 2012, 307 S 135/11

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten über die außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses.

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung im Rugenbarg in Hamburg-Osdorf. Die Beklagte ist Tochter der vormaligen Mieterin und bewohnte die streitgegenständlichen Räume mit ihrer Mutter seit Mietvertragsbeginn 1963.

Die Mieterin verstarb Anfang 2010. Der Mietvertrag sah für die 65,9 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung zuletzt eine Gesamtmiete von 553,95 Euro vor. Die Beklagte bezieht eine Erwerbsunfähigkeitsrente von 848,14 Euro. Ergänzende Sozialleistungen sind abgelehnt worden und werden von der Beklagten sozialgerichtlich weiterverfolgt.

Im April 2010 erklärte der Kläger die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Für die Beklagte widersprach der Mieterverein der Kündigung unter Verweis auf § 574 BGB.

Der Kläger steht auf dem Standpunkt, die Einkommenssituation der Beklagten stelle einen wichtigen Grund zur Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB dar. Er verweist darauf, dass der Mietvertrag keine Mietkaution vorsieht, und die Beklagte eine Waschmaschine betriebe, auch seien seit mehr als zehn Jahren keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden. Die Wohnung werde für Drei-Personen-Haushalte benötigt. Weiter behauptet der im angrenzenden Gebäude wohnende Kläger eine persönliche Feindschaft zwischen den Parteien. Die Beklagte störe den Hausfrieden, Keller- und Wohnräume seien verwahrlost.

Der Kläger beantragt die Räumung und Herausgabe der Mietwohnung. Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Sie komme mit ihren knappen Mitteln aus und halte die Kündigung für nicht gerechtfertigt. Sie sei weder mit dem Kläger verfeindet noch störe sie den Hausfrieden; sie rügt insoweit den Klägervortrag als unsubstanziert. Für die Waschmaschine habe sie eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Sie kümmere sich auch um ihren behinderten Bruder, der sich zeitweise in der Wohnung aufhalte. Die Beklagte trägt vor, dass sie es mit ihrer Rente auf dem Wohnungsmarkt schwer habe, und sie die Wohnung seit Vertragsbeginn bewohne.

Das Amtsgericht Hamburg-Altona (315b C 285/10) hatte die Klage mit folgender Begründung abgewiesen:

Die Kündigung greift nicht durch. Nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand besteht in der Person der Beklagten kein wichtiger Grund nach § 563 Abs. 4 BGB.

Nach ganz herrschender und zutreffender Auffassung kann zwar die unzureichende Solvenz des Angehörigen, der in das Mietverhältnis mit dem Verstorbenen eintritt, einen wichtigen Grund im Sinne dieser Vorschrift und also eine Kündigung begründen (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 563 Rn. 64; Herrmann, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, § 563 Rn. 21; Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 563 Rn. 69; Erman/Jendrek, BGB, 12. Aufl., § 563 Rn. 18). Anbetrachts der Einkommenssituation der Beklagten liegt eine gewisse berechtigte Sorge auch nicht fern, ob sie dauerhaft die Miete ohne Verzug wird begleichen können, weil ihr verfügbares Einkommen noch unter dem Existenzminimum liegt, wie es der sozialhilferechtliche Regelsatz definiert. Mehr Anhaltspunkte als den Verdacht einer knappen Rente konnte der Kläger jedoch bei Ausspruch seiner Kündigung mangels Einblick in die Vermögensverhältnisse nicht haben. Auch hat die Betroffene seit Übernahme des Mietverhältnisses vor über einem Jahr bewiesen, dass sie trotz ihrer knappen Mittel vollständige Mietzahlung leisten kann. Zu kostenträchtigen Schönheitsreparaturen sieht das Gericht die Beklagte nicht verpflichtet, weil die entsprechende Klausel des Mietvertrags wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 2 S. 1 BGB unwirksam ist (Langenberg, Schönheitsreparaturen, 3. Aufl., Rn. C 200). Das Mietverhältnis mit der Beklagten war und ist dem Kläger daher nicht unzumutbar. Seine Rechte sind durch die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug hinreichend gewahrt.

Weitere wichtige Gründe in der Person der Beklagten sind nicht erkennbar. Die in der Klagschrift angesprochene Unterbelegung der Wohnung ist in diesem Zusammenhang irrelevant (Blank/Börstinghaus, a. a. O.). Die klägerseits gerügte Unordnung im Keller der Wohnung stellt keinen wichtigen Grund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, weil es sich um einen Lagerraum handelt, in dem Unordnung üblich sein dürfte. Einen vergleichbaren Zustand der Wohnung behauptet der Kläger ins Blaue hinein. Einer Beweisaufnahme bedarf es des-

halb nicht, weil dieser Umstand nicht der schriftlichen Kündigung zugrunde lag und daher nicht nachgeschoben werden kann (§ 573 d Abs. 1 i. V. m. § 573 Abs. 3 S. 2 BGB). Die anfänglich behaupteten Animositäten der Parteien sowie die Störung des Hausfriedens hat der Kläger nicht substantiiert vorgetragen.

Aus der Urteilsbegründung des Berufungsgerichts:

Zu Recht hat das Amtsgericht die Räumungsklage abgewiesen. Denn die vom Kläger unter Berufung auf § 563 Abs. 4 BGB ausgesprochene Kündigung aus wichtigem Grund hat das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht rechtswirksam beendet. Nach § 573 b Abs. 1 BGB gilt auch für eine Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB. Insofern ist bereits zweifelhaft, ob die vom Kläger für die Kündigung aus wichtigem Grunde vorgebrachte Begründung, die Beklagte sei „einkommens- und mittellos und deshalb zahlungsunfähig“, ausreichend wäre.

Das Amtsgericht hat im angefochtenen Urteil nicht verkannt, dass auch mangelnde Solvenz im Einzelfall einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen kann. Insofern ist jedoch Zurückhaltung geboten; denn schutzwürdig erscheint der Vermieter erst dann, wenn die Miete entweder gar nicht oder laufend unpünktlich gezahlt worden ist. In beiden Fällen ist der Vermieter durch das Recht zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3 BGB geschützt. Ob der Mieter die Miete nur mit Unterstützung durch Verwandte oder mit Hilfe des Sozialamts aufbringen kann, berührt die Belange des Vermieters nicht.

Allerdings kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, sehenden Auges Mietrückstände hinnehmen zu müssen. Eben diese reale Erwartung und nicht nur eine bloße Vermutung oder Befürchtung muss der Vermieter aber anhand objektiver Umstände begründen können (Sternel, ZMR 2004, 713 ff., 718). Vorliegend hat der Kläger ausreichende konkrete Umstände, die wegen tatsächlich fehlender Solvenz der Beklagten einen wichtigen Kündigungsgrund darstellen könnten, nicht vorgetragen. Mietrückstände gab es bisher unstrittig nicht. Die Beklagte erhält eine Erwerbsunfähigkeitsrente von 848,14 Euro sowie 69,64 Euro Grundsicherung. Dass unter diesen Umständen zwangsläufig Mietrückstände entstehen werden, kann nicht angenommen werden.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

3 WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN „BELASTETEM“ MIETVERHÄLTNISS

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 2. Mai 2012, 533 C 126/11

Zum Sachverhalt:

Der Kläger begehrt Räumung der seit 1988 von der Beklagten gemieteten Wohnung in der Rissener Dorfstraße in Hamburg-Blankenese.

Die Parteien haben in den vergangenen Jahren mehrere Rechtsstreitigkeiten geführt. In vier Verfahren klagte der Kläger Nebenkostennachzahlungen ein. In einem Verfahren, eine Mieterhöhung betreffend, wurde ein Vergleich geschlossen. Seit Mai 2009 minderte die Beklagte die Miete um 20 Euro monatlich. Diese Rückstände klagte der Kläger erfolgreich ein. Die Beklagte minderte unter Berufung auf die im Wesentlichen schon zuvor behaupteten Mängel die Miete weiter um 20 Euro, woraufhin erneut ein Urteil auf Zahlung der Rückstände erging. Im Juli 2011 zeigte die Beklagte erneut Mängel an, die Gegenstand der vorherigen Verfahren waren.

Der Kläger mahnte die Beklagte daraufhin ab, weil sie die Miete weiter minderte, und forderte sie unter anderem auf, ein ohne Genehmigung an ihrem Balkon angebrachtes Gestell mit Plane zu entfernen. Im August 2011 überwies die Beklagte daraufhin die ausstehenden Minderungsbeiträge „unter Vorbehalt“.

Der Kläger ist der Auffassung, die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten sei ihm nicht mehr zumutbar. Er kündigte im September 2011 den Mietvertrag.

Er habe nahezu alle offenen Forderungen – seien es Nebenkosten oder Minderungsbeträge – einklagen müssen. Die Beklagte suche offensichtlich nach Gründen, um die vertraglich vereinbarte Miete nicht zahlen zu müssen. Sie stelle abgestorbene Pflanzen ins Treppenhaus und halte sich nicht an die Hausordnung. Es komme immer wieder zu Lärmstörungen, was der als Zeuge benannte Nachbar bestätigen könne. Aufgrund der fortgesetzten Weigerung der Beklagten, sich an die Bestimmungen des Mietvertrags zu halten, habe der Kläger sogar einen Hörsturz erlitten. Obwohl rechtskräftig festgestellt worden sei, dass eine Minderung nicht berechtigt sei, zahle die Beklagte weiter nur unter Vorbehalt und bereite damit den nächsten Prozess vor, was sich auch aus dem Schreiben des Mietervereins vom August 2011 ergebe. Die Beklagte nehme Aushänge von Terminen, beispielsweise zum Ablesen und Austausch der Heizkostenverteiler, nicht wahr.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Kündigung nicht berechtigt sei. Die Begründung der Kündigung enthalte keine konkreten Vorwürfe. Das beanstandete Gestell am Balkon bestehe aus Holzstangen, über die eine Plane als Sonnenschutz gezogen werden könne. Dabei handele es sich um zulässigen Mietgebrauch.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist nicht begründet, da dem Kläger kein Anspruch auf Räumung aus § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB zusteht. Nach Auffassung des Gerichts ist dem Kläger unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses zuzumuten.

Die von dem Kläger vorrangig angeführte Vielzahl der geführten Rechtsstreitigkeiten und die fortgesetzte Minderung der Miete um 20 Euro trotz zweier rechtskräftiger Urteile sind nach Auffassung des Gerichts nicht ausreichend, um eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu begründen. Zwar hat in den vergangenen Jahren tatsächlich eine Vielzahl von Verfahren stattgefunden, in denen der Kläger Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen ebenso wie einbehaltene Minderungen gerichtlich einforderte. Tatsächlich wurden dem Kläger aber nicht alle geltend gemachten Ansprüche zugestanden ...

Zwar hat der Kläger zutreffend darauf hingewiesen, dass die Beklagte in zwei Verfahren zur Nachzahlung der von ihr monatlich einbehaltenen Minderungsbeträge verurteilt worden ist, wobei es in beiden Verfahren um nahezu identische Minderungsgründe ging. Das Gericht ist auch der Auffassung, dass bei weiteren auf den gleichen Beanstandungen beruhenden Minderungen eine Kündigung mangels Zumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses begründet sein könnte, da die Beklagte zeigen würde, dass sie sich nicht an rechtskräftige Urteile hielte. Sie hat jedoch inzwischen die offenen Beträge an den Kläger gezahlt. Auch wenn sie diese „unter Vorbehalt“ geleistet hat, kann allein daraus nicht abgeleitet werden, dass sie erneut mindern und weitere Verfahren vorbereiten will. Dies ergibt sich auch nicht aus dem Schreiben des Mietervereins. Dort ist nämlich nicht die Rede von weiteren Minderungen, stattdessen macht die Beklagte Instandsetzungsansprüche geltend. Diese beziehen sich zwar auf die gerichtlich überprüften Beanstandungen der Beklagten. Das Gericht hat jedoch lediglich festgestellt, dass keine Mängel vorliegen, die die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache in erheblicher Weise beeinträchtigen, nicht dagegen, dass es keinerlei Mängel gibt. Ansprüche der Beklagten auf Instandsetzung sind von den gerichtlichen Entscheidungen nicht umfasst.

Soweit der Kläger sich zur Begründung der Kündigung auf das am Balkon der Wohnung angebrachte Gestell beruft, ist festzustellen, dass es sich hier nicht um einen zulässigen Mietgebrauch handelt; denn bauliche Veränderungen an einem Balkon bedürfen der Genehmigung des Vermieters. Die an den Balkon angebrachten Stangen sind von außen sichtbar und entsprechen nicht dem üblichen Erscheinungsbild eines Sonnenschutzes. Allerdings reicht dieser Verstoß gegen vertragliche Pflichten nach Auffassung des Gerichts nicht zur Begründung einer Wohnungskündigung aus. Dies gilt ebenso für den streitigen Vortrag, die Beklagte habe vertrocknete Pflanzen ins Treppenhaus gestellt.

Die von dem Kläger vorgebrachten Lärmbelästigungen durch die Beklagte sind nicht substantiiert. Soweit der Kläger bemängelt,

dass es nur schwer möglich sei, mit der Beklagten Termine abzusprechen, beispielsweise was die Ablesung und den Austausch der Heizkostenverteiler betreffe, verweist das Gericht darauf, dass die Beklagte ausweislich eines Schreibens der für die Ablesung zuständigen Firma Kalorimeta von sich aus mehrere Termine vorgeschlagen hatte, die wiederum von dieser Firma nicht wahrgenommen werden konnten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass zwar zwischen den Parteien offensichtlich ein belastetes Mietverhältnis besteht, dass aber keine schweren Pflichtverstöße der Beklagten vorliegen. Bei der Abwägung der Frage, ob der Hausfrieden gestört ist und dem Vermieter eine Vertragsfortsetzung nicht zugemutet werden kann, muss berücksichtigt werden, dass die Kündigung des Mietverhältnisses einen so schweren Eingriff in den persönlichen Lebensbereich der Benutzer darstellt, dass an deren Voraussetzungen strenge Anforderungen zu stellen sind. Die gerügten Punkte wiegen bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Auffassung des Gerichts nicht so schwer, dass eine Kündigung gerechtfertigt wäre.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Zeidler

4 KLAGA AUF ABSCHAFFUNG EINES HUNDES

AG Hamburg-Harburg, Urteil vom 6. März 2012, 643 C 125/11

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin, der Eisenbahnbauverein Harburg eG, begehrt von ihrer beklagten Mieterin die Abschaffung eines Hundes.

Seit 2009 besteht ein Mietvertrag über eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Zimmerstraße in Hamburg-Uhlenhorst. Die Klägerin hat bereits vor Jahren beschlossen, in ihrem aus mehreren tausend Wohnungen bestehenden Bestand die Haltung von Hunden und Katzen nicht zu gestatten. Zu diesem Zweck heißt es im Dauernutzungsvertrag:

„§ 6 Verbot der Tierhaltung: Das Mitglied verpflichtet sich, keine Katzen und Hunde zu halten.“

Die Beklagte schaffte sich trotz des Verbots nach Einzug in die Wohnung einen Mischlingshund an, der auf den Namen Manolo hört. Die Klägerin forderte die Beklagte mehrfach vergeblich auf, den Hund abzuschaffen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Tierhaltung ohne Erlaubnis unzulässig sei. Sie behauptet, der Hund störe die Nachbarschaft im Hause. So habe der Hund vor der Wohnungstür einer Nachbarin uriniert. Ferner werde der Hund vor der Wohnungseingangstür abgetrocknet und das Handtuch im Flur liegengelassen, wodurch es im Haus zu Geruchsbelästigung komme. Bei Geräuschen aus dem Flur belle der Hund. Er schüttele sich vor der Nachbarwohnung. Außerdem leide die Nachbarin an einer Hundeallergie.

Die Beklagte behauptet, an einer Borderline-Persönlichkeitsstörung zu leiden. Die Haltung des Hundes sei erforderlich, um die gesundheitliche Situation der Beklagten zu stabilisieren. Der Erfolg der Therapie der Beklagten und die Vermeidung suizidaler Prozesse hingen maßgeblich vom ständigen Kontakt mit dem Hund ab. Die Nachbarin habe darüber hinaus selbst über elf Jahre einen Hund in der Wohnung gehalten. Die Tochter der Nachbarin halte einen Hund, mit dem sie regelmäßig zu Besuch komme. Eine Allergie könne durch die vom Hund der Beklagten im Treppenhaus hinterlassene Haare nicht intensiviert werden.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch ärztliche Gutachten und Vernehmung der Nachbarin.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte, den Hund abzuschaffen. Das von der Klägerin als Grundlage ihres Begehrens herangezogene Verbot der Katzen- und Hundehaltung in § 6 des Dauernutzungsvertrags ist vorliegend unwirksam. Die Klägerin hat

damit die Hundehaltung in der von der Beklagten bewohnten Wohnung nicht wirksam gegenüber der Beklagten verboten.

Die Haltung des Hundes Manolo gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der von der Beklagten bewohnten Wohnung.

Die Frage, ob die Haltung von Hunden und Katzen formularvertraglich verboten werden darf, ist umstritten. Weitgehende Einigkeit besteht darin, dass eine Klausel, die das Halten von Tieren verbietet, dann gemäß § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam ist, wenn sie keine Ausnahme für solche Haustiere vorsieht, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört (vgl. statt vieler OLG Frankfurt, Urteil vom 19. Dezember 1991, 6 U 108/90). Einigkeit besteht darüber hinaus darin, dass das Halten von Kleintieren typischerweise zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört (vgl. statt vieler BGH, Urteil vom 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92). Streitig ist jedoch, ob das Halten von Hunden und Katzen zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht. Teilweise wird hierzu vertreten, dass deren Haltung per se nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre und daher formularmäßig verboten werden könne (vgl. OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 13. Januar 1981, 4 RE Miet 5/80, 4 RE Miet 6/80, Rn. 10; LG Hamburg, Urteil vom 13. Januar 2005, 307 S 155/04, S. 4). Dem wird entgegen gehalten, die Haltung von Hunden und Katzen gehöre stets zum vertragsgemäßen Gebrauch, da deren Halten als Inhalt des normalen Wohnens anzusehen sei (vgl. AG Köln, Urteil vom 13. Januar 1997, 213 C 369/96, 2. Leitsatz; zum Meinungsstand siehe BGH, Urteil vom 14. November 2007, VIII ZR 340/06).

Der BGH hat sich hinsichtlich der Frage, ob die Hunde- und Katzenhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, inzwischen einer vermittelnden Auffassung angeschlossen. Danach ist die Frage der Zulässigkeit der Tierhaltung im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden (BGH, Urteil vom 14. November 2007, VIII ZR 340/06, Rn. 18 f. m. w. N.). Im zitierten Fall war über eine Klausel zu entscheiden, die formularmäßig das Halten von Tieren mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen vorsah. Der BGH erachtete die Klausel deshalb als nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, weil sich die Ausnahme vom Tierhaltungsverbot nur auf Ziervögel und Zierfische, nicht jedoch auf andere Kleintiere bezog. Da der BGH demnach davon ausging, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung zur Haltung von Haustieren fehlte, hat er die von ihm im konkreten Fall zu entscheidende Frage, ob die Haltung von zwei Katzen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre, von einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten abhängig gemacht (BGH, Urteil vom 14. November 2007, VIII ZR 340/06).

Anders als im hier zu beurteilenden Fall war das formularmäßige Verbot (mit Erlaubnisvorbehalt), über das der BGH zu entscheiden hatte, bereits deshalb unwirksam, weil die Klausel keine umfassende Ausnahme vom Verbot für sämtliche Arten von Kleintieren vorsah. Die Frage der Wirksamkeit des Verbots der (Hunde- und) Katzenhaltung prüfte der BGH dann mangels wirksamer vertraglicher Regelung auf Basis der gesetzlichen Regelung, wonach die Interessen der Beteiligten abzuwägen waren.

Diese Rechtsprechung ist jedoch auf formularmäßige Verbote wie dasjenige im vorliegenden Fall übertragbar, welches lediglich die Hunde- und Katzenhaltung untersagt, die Haltung aller Arten von Kleintieren hingegen erlaubt. Der BGH hat die Frage, ob das Halten von Hunden verboten werden darf, also vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung umfasst ist oder nicht, nicht allgemein entschieden, sondern von einer Abwägung der Interessen aller Beteiligten im Einzelfall abhängig gemacht. Ein Per-se-Verbot der Hunde- und Katzenhaltung ist unzulässig, also kann es erst recht nicht formularmäßig ohne Interessenabwägung im Einzelfall vereinbart werden. Denn wenn bereits die gesetzliche Regelung ohne wirksame vertragliche Regelung nach Auffassung des BGH eine Abwägung der Interessen von Vermieter, Mieter und weiteren Betroffenen für die Frage erfordert, ob die jeweilige Hunde- oder Katzenhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht, so muss dies erst recht für ein formularmäßiges Tierhaltungsverbot gelten, welches die Hunde- und Katzenhaltung ohne eine solche Abwägung per se

verbietet (so auch Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, § 535 BGB Rn. 508). Denn sonst verstößt das formularmäßige Verbot gegen die gesetzliche Regelung.

Im Rahmen der in Anlehnung an die Rechtsprechung des BGH erforderlichen Abwägung der Interessen der Klägerin als Vermieterin einerseits und der Beklagten als Mieterin andererseits überwiegen im Ergebnis die Interessen der Beklagten bei Weitem.

Die Beklagte hat schwerwiegende Beeinträchtigungen durch die Abschaffung des Hundes Manolo dargelegt und zu beweisen vermocht. Sie hat überzeugend und glaubhaft dargetan, dass sie an einer Borderline-Persönlichkeitsstörung erkrankt ist und dass der Hund als therapeutisches Werkzeug fungiert. Die als Zeugen benannten Ärztinnen haben anschaulich das Krankheitsbild der Beklagten geschildert. Der Hund dämmt wahrscheinlich die suizidalen Tendenzen der Beklagten ein und vermittelt Kontakt zu anderen Menschen, wodurch der Hund therapeutisch der mit dem Krankheitsbild der Beklagten einhergehenden Agoraphobie und Sozialphobie entgegen wirkt. Schließlich haben die Zeuginnen überzeugend dargelegt, dass es schwerwiegende und ernstzunehmende Auswirkungen auf den psychischen Zustand der Beklagten zur Folge haben dürfte, wenn ihr der Hund weggenommen würde. So haben die Zeuginnen gleichsam bekundet, dass die Reaktionen der Beklagten auf ein Wegnehmen des Hundes zwar nicht eindeutig vorhersehbar seien, dass jedoch insgesamt eine erhebliche Destabilisierung der Beklagten zu befürchten wäre. Die Zeuginnen legten darüber hinaus dar, dass eine Verstärkung der Agoraphobie und der Spannungszustände der Beklagten und ein Wegfallen der weiteren positiven Auswirkungen des Hundes auf die Beklagte, wie die Strukturierung ihres Tages und der Kontakt mit anderen Menschen, zu befürchten sei. Es sei die Zunahme der suizidalen Tendenzen der Beklagten zu befürchten, sollte ihr der Hund weggenommen werden.

Die von der Klägerseite vorgebrachten Interessen stehen hinter diesen gewichtigen Interessen der Beklagten zurück. Insbesondere hat die Beweisaufnahme nicht bestätigt, dass der Hund die Nachbarschaft belästigt ... Diese behaupteten Belästigungen hätten jedoch auch nicht ausgereicht, um bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen zu einem anderen Ergebnis zu kommen. Neben dem überwiegenden therapeutischen Nutzen des Hundes für die Beklagte würden diese Belästigungen auch nicht ins Gewicht fallen. (Anm. der Redaktion: Es folgen umfassende Erörterungen der Vermeidung der Hundehaarallergie.)

Nach Abwägung kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die Hundehaarallergie der Nachbarin eine nicht unerhebliche, jedoch hinzunehmende Beeinträchtigung darstellt, die hinter der ernsthaft zu befürchtenden Verschlechterung des psychischen Zustands der Beklagten zurückstehen muss.

Auch das Verhalten der Beklagten, trotz Verbots einen Hund angeschafft zu haben, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Die Klägerin war damit zwar vor vollendete Tatsachen gestellt worden; jedoch hat sich die Beklagte über ein unwirksames Verbot, nämlich das Verbot der Hundehaltung ohne Interessenabwägung im Einzelfall, hinweggesetzt.

Im Übrigen lassen auch die Vertreter der Auffassung, wonach die Hunde- und Katzenhaltung grundsätzlich nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zuzurechnen ist, in Extremfällen trotz grundsätzlicher Wirksamkeit des Haltungsverbots Ausnahmen nach § 242 BGB zu. Voraussetzung ist, dass das Interesse des Mieters an der Tierhaltung das Verbotungsinteresse des Vermieters bei Weitem überwiegt, was bei „therapeutisch indizierten“ Tieren der Fall sein könne (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 13. Januar 2005, 307 S 155/04, S. 4). Im Hinblick auf die dargestellten Interessen der Beklagten dürfte daher viel dafür sprechen, dass selbst nach dieser Auffassung ausnahmsweise die Haltung des Hundes gestattet wäre (vgl. im Ergebnis AG Hamburg, Urteil vom 11. Juli 2007, 46 C 32/06).

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Scheide ■

KOLUMNE

Scheinlösung

Von Lukas Siebenkotten

Die geplanten Änderungen des Mietrechts sind überflüssig wie ein Kropf. Diesen Gesetzentwurf braucht niemand. Er löst keine Probleme, sondern schafft nur neue. Die Bundesregierung will Mieterrechte abbauen, um so zusätzliche Investitionen in die energetische Modernisierung des Gebäudebestands voranzutreiben. Dieser Vorschlag ist schlichtweg falsch. Die Zurückhaltung der Vermieter bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands hat nichts, aber auch gar nichts mit dem Mietrecht zu tun. Es fehlen klare Vorgaben dafür, was gemacht werden muss. Die wohl wichtigste Frage, wer die Modernisierungen letztlich überhaupt bezahlen soll, ist völlig ungeklärt. Die Vorstellung, dass die Mieter allein die Kosten dafür aufbringen sollen, ist absurd. Der Vorschlag, das Mietminderungsrecht bei Baumaßnahmen von energetischen Modernisierungen auszuschließen, ist ein Angriff auf das „Grundrecht für Verbraucher“. Egal, ob im Kaufrecht, Reiserecht oder bei Handwerkerverträgen – niemand muss 100 Prozent zahlen, wenn die Gegenleistung nicht zu 100 Prozent erbracht wird.

Die von der Bundesregierung vorgeschlagenen Mietrechtsverschlechterungen

werden keine energetischen Modernisierungen anstoßen. Die Bundesregierung kommt ihren Klimaschutzziele keinen Zentimeter näher. Auf der anderen Seite wird die Akzeptanz der Mieter für energetische Modernisierungsmaßnahmen weiter schwinden. Völlig ungeeignet sind auch die Vorschläge der Bundesregierung zur Bekämpfung von Wohnungsbetrügern.

Statt Wohnungsbetrügern und Straftätern werden von den neuen Gesetzesregelungen Mieter betroffen sein, die – aus welchen Gründen auch immer – kurzfristig die Miete nicht zahlen können, beispielsweise aufgrund von Arbeitslosigkeit oder familiären Problemen. In den vergangenen

Überflüssig wie ein Kropf

Wochen und Monaten haben alle Oppositionsfractionen eigene Anträge zum Mietrecht eingebracht. Sie unterscheiden sich in wenigen Nuancen, haben jedoch einen gemeinsamen Tenor: Sie wälzen die Kosten und Belastungen der energetischen Modernisierung nicht einseitig auf die Mieter ab und verzichten auf Scheinlösungen für das Mietnomaden-Phänomen. Die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke greifen in ihren Anträgen das derzeit drängendste



Foto: DMB

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

Problem auf: die Mietenexplosion in den Ballungsräumen. Sie machen Vorschläge, wie zum Beispiel der Anstieg der Neu- und Wiedervermietungsmieten, die zum Teil um 20 bis 30 Prozent über den Vergleichsmieten liegen, gestoppt werden kann. Vor diesem drängenden Problem verschließt die Bundesregierung die Augen. Ihr geht es offensichtlich nicht darum, sachgerechte Lösungen für einzelne Probleme aufzuzeigen. Sie gaukelt stattdessen ihrer eigenen Klientel Handlungsfähigkeit vor. ■

ANZEIGE

Grüne Kunst

(dmb) Im März war es genau 30 Jahre her, dass der Künstler Joseph Beuys die ersten seiner 7.000 Eichen in Kassel pflanzte. Das Projekt unter dem Namen „7.000 Eichen – Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ war Teil der Ausstellungsreihe „documenta 7“. Zur „documenta 8“ 1987 wurde die letzte Eiche am Fridericianum neben der ersten gepflanzt. Neben jedem der 7.000 Bäume steht eine Basaltsäule. Im Laufe der Jahre wurden nicht nur Eichen, sondern auch Linden, Ahorn und sogar Ginkgos gesetzt. Zum Jubiläum ehrte die Stadt Beuys jetzt, indem sie eine Straße nach ihm benannte. Kassels Oberbürgermeister Bertram Hilgen (SPD) würdigte die Arbeit des Künstlers anlässlich des 30-jährigen Jubiläums mit der Aussage, dass sich das Erscheinungsbild der Stadt Kassel durch das Projekt verändert und sich die Rolle der Kunst im gesellschaftlichen Leben neu bestimmt habe. ■



Foto: DMB

drucken · kopieren

Unsere digitale Farb-Druckstraße fertigt für Sie in einem Arbeitsgang

Broschüren
Vereinszeitungen
Hochzeitszeitungen
Sportzeitungen
Abi-Bücher u. a.

preiswert · schnell · professionell

Ihr Broschüren-Spezialist

net print
CITY

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

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

Höhere Mietobergrenzen gefordert!

(dmb) Der Berliner Mieterverein hat den Senat aufgefordert, die Richtwerte für die Übernahme von Wohnkosten für Hartz-IV-Empfänger anzuheben. Aufgrund gestiegener Mieten, vor allem aber Energiekosten, ist es für viele Hartz-IV-Bezieher in Berlin immer schwieriger, die Obergrenzen nicht zu überschreiten. Arbeitslose finden auf dem Berliner Wohnungsmarkt kaum noch bezahlbaren Wohnraum, begründete der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, den Vorstoß. „Der Druck der Jobcenter auf die Mieter ist enorm, die soziale Situation wird immer prekärer“, so Wild. Im vergangenen Jahr haben die Jobcenter in Berlin rund 65.500 Haushalte mit Hartz IV aufgefordert, die Kosten zu senken. Bei fast 100.000 Bedarfsgemeinschaften liegen die Leistungen für Unterkunft und Heizung über den Richtwerten. Umgezogen sind nur ganz wenige Haushalte – 2011 waren es 1.313, 2010

rund 1.200 und 2009 rund 430. Dass nur so wenige umziehen, hat einen einfachen Grund: Preiswerte Alternativwohnungen sind Mangelware.

Die Sozialbehörde der Stadt Hamburg hat die Mietobergrenzen zum 1. April 2012 angepasst. Damit stellt die Behörde sicher, dass auf dem zunehmend teureren Wohnungsmarkt in Hamburg bedürftige Menschen, unter anderem auch Hartz-IV-Empfänger, nicht benachteiligt sind. Durch die Anpassung vergrößert sich auch das potenzielle Angebot für Hartz-IV-Empfänger auf dem Wohnungsmarkt. Bei einer Wohnfläche bis maximal 41 Quadratmetern stehen künftig circa 8.900 Wohnungen mehr zur Verfügung. Bei Wohnflächen zwischen 41 und 60 Quadratmetern sind es 22.400 Wohnungen. Hamburg übernimmt derzeit die Wohnkosten für rund 134.000 Haushalte. Im Jahr 2011 musste die Stadt dafür 600 Millionen Euro aufbringen. ■



Foto: DMB

Neuer Mietvertrag

(dmb) **Auch wenn der vorgelegte Mietvertrag offiziell und verbindlich klingt, wie die Bezeichnungen „Mustermietvertrag“ oder „Einheitsmietvertrag“ nahe legen: Es handelt sich um Formularmietverträge, die im Zweifel zahlreiche Mieterrechte einschränken oder zusätzliche Mieterpflichten vorgeben. Am besten, Sie lassen sich vor der Unterschrift unter den Mietvertrag über Umfang und Tragweite der einzelnen Bestimmungen informieren. Wichtig sind vor allem folgende Punkte:**

Mietdauer: Ein unbefristeter Mietvertrag läuft so lange, bis ihn einer der Vertragspartner kündigt. Der Mieter braucht keine Gründe, die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Will der Vermieter kündigen, muss er einen Grund, wie zum Beispiel Eigenbedarf, vorweisen. Die Kündigungsfrist richtet sich dann nach der Wohndauer des Mieters – in den ersten fünf Jahren drei Monate, danach sechs Monate, nach acht Jahren sind es neun Monate. Vorsicht, wenn im Mietvertrag von Kündigungsverzicht oder -ausschluss die Rede ist. Auf diese Art kann das Kündigungsrecht des Mieters (und des Vermieters) zeitlich befristet ausgeschlossen werden, bis zu vier Jahre lang. Zeitmietverträge mit einer festen Laufzeit sind nur erlaubt, wenn im Mietvertrag der Grund für die Befristung angegeben wird.

Miethöhe: Bei Vertragsabschluss kann die Miethöhe praktisch frei vereinbart wer-

den. Der Mietenspiegel gilt hier nicht, er kann aber als Orientierungswert herangezogen werden. Vorsicht bei der Wohnungsgröße: Ist die Wohnung kleiner als im Mietvertrag angegeben, wird auch der Quadratmeterpreis „geschönt“ – so ist die Wohnung teurer, als sie auf den ersten Blick erscheint.

Betriebskosten: Zusätzlich zur eigentlichen Miete müssen fast immer Betriebskosten gezahlt werden: Warmwasser- und Heizkosten, aber auch Grundsteuer, Hausversicherung, Hausmeister, Aufzug usw. Achten Sie darauf, dass die im Vertrag festgelegten Vorauszahlungsbeträge realistisch sind. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds bietet erste Orientierungswerte. Hat der Vermieter die Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt, gibt es am Ende der Abrechnungsperiode hohe Nachforderungen.

Mieterhöhungen: Bei Staffel- oder Indexmietverträgen sind jährliche Mieterhöhungen programmiert. Steht im Vertrag nichts von „Staffel“ oder „Index“, gilt das Vergleichsmietenprinzip. Mieterhöhungen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erlaubt.

Tierhaltung: Kleintiere wie Hamster, Schildkröten, Zierfische usw. sind immer erlaubt – egal, was im Vertrag steht. Bei Hunden und Katzen kann die Haltung von



Foto: DMB

der Zustimmung des Vermieters abhängen oder gar verboten sein.

Mietkaution: Bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlungen dürfen als Mietsicherheit vereinbart werden. Die Kautionsdarf immer in drei Raten gezahlt werden, die erste wird bei Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Schönheitsreparaturen: Bevor Sie beim Einzug oder Auszug oder auch während der Mietzeit renovieren, sollten Sie den Mieterverein einschalten. Viele Klauseln sind unwirksam.

Mängel: Wer bei der Wohnungsübergabe Mängel entdeckt – Feuchtigkeitflecken, beschädigte Sanitäranlagen, Fliesen oder Fußböden – sollte dies in einem Wohnungsübergabeprotokoll festhalten und vom Vermieter unterschreiben lassen.

Tipp: Einen DMB-Mietvertrag und ein DMB-Übergabeprotokoll gibt es kostenlos unter www.mieterbund.de/download.html ■

Bevölkerung schrumpft

(dmb) Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) wird die Einwohnerzahl Deutschlands von derzeit etwa 82 Millionen bis 2020 um ein bis zwei Millionen zurückgehen. Danach beschleunigt sich der Rückgang, so dass Deutschland bis zum Jahr 2050 je

nach Höhe der Zuwanderung nur noch zwischen 69 und 74 Millionen Einwohner haben dürfte. Gleichzeitig wird die Gesellschaft immer älter. Der Alterungsprozess ist infolge der heutigen Bevölkerungsstruktur so fest verankert, dass er nur verlangsamt, nicht aber aufgehalten werden kann. ■

Gartenpflege im Recht

Mehrfamilienhaus • Im Mehrfamilienhaus ist der Vermieter für die Pflege von Grün- oder Gartenflächen verantwortlich. Die Kosten kann er über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abwälzen. Das gilt auch dann, wenn Mieter den Garten selbst gar nicht betreten können (BGH VIII ZR 135/03).

Bäume fällen • Kosten für das Fällen kranker oder morscher Bäume und von Bäumen, die zu groß gewachsen sind und zu Verdunklungen in den Wohnungen der Mieter führen, sind keine umlagefähigen Betriebskosten (AG Mönchengladbach 5 C 98/01).

Sturmschäden • Müssen die Bäume infolge von Sturmschäden gefällt werden und treten in der jeweiligen Region Stürme regelmäßig auf, können die Kosten für das Fällen Betriebskosten sein (LG Hamburg 7 S 185/88).

Mitvermieteter Garten • Ist der Garten mitvermietet, ist der Mieter normaler-

weise auch für die Gartenpflege verantwortlich. Ohne spezielle Absprache muss er nur einfache Arbeiten, wie Rasenmähen oder Umgraben von Beeten, übernehmen (LG Siegen 3 S 211/90; LG Detmold 2 S 180/88).

Englischer Rasen • Der Vermieter darf keine Vorgaben machen, wie die Gartenpflege konkret auszusehen hat. Auch wenn er dem Mieter bei Vertragsbeginn einen „englischen Rasen“ überlässt, kann er nicht verhindern, dass er sich im Laufe der Mietzeit zu einer Wiese mit Klee und Unkraut verwandelt (LG Köln 1 S 119/09).

Blumen • Der Mieter kann beliebig Blumen säen, er darf auch Sträucher anpflanzen oder sogar kleine Bäume (OLG Köln 11 U 242/93).

Gemüse • Der Mieter kann in seinem Garten ein Gemüsebeet oder einen Komposthaufen anlegen, genauso wie einen kleinen Teich (LG Lübeck 14 S 61/92; LG Regensburg S 320/83). ■

Umwandlung in Eigentumswohnungen

NACH-GEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ



Ulrich Ropertz, DMB-Mietrechtsexperte

MZ: Was bedeutet „Umwandlung“?
Ropertz: Ein Wohnhaus, das in der Regel einem Eigentümer gehört, kann in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Dabei wird separates Eigentum für jede Wohnung geschaffen. Dann kann jede Einheit einzeln verkauft werden und einen anderen Eigentümer haben.

MZ: Was bedeutet das für die Mieter, können sie wohnen bleiben?

Ropertz: Ja. Der Käufer einer Eigentumswohnung tritt in den alten Mietvertrag des Mieters ein, wird zu den alten Konditionen automatisch dessen neuer Vermieter. Allerdings ist das Kündigungsrisiko für Mieter in Eigentumswohnungen deutlich höher. Oft wird die Eigentumswohnung nur gekauft, weil der neue Eigentümer oder einer seiner Angehörigen dort einziehen will.

MZ: Gibt es besondere Schutzrechte für die Mieter?

Ropertz: Ja. Der neue Eigentümer muss eine Kündigungssperrfrist einhalten. Er darf drei Jahre lang keine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung aussprechen. Außerdem können die einzelnen Bundesländer für Städte mit Wohnungsnot die Kündigungssperrfrist auf bis zu zehn Jahre verlängern.

MZ: Was ist noch zu beachten?

Ropertz: Mieter in umgewandelten Wohnungen haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Wird die Wohnung verkauft, kann der Mieter in den Kaufvertrag, den Verkäufer und Käufer ausgehandelt haben, eintreten. Die Wohnung muss ihm zu diesen Konditionen angeboten werden. ■

Biogas verdrängt Öko-Landbau

(dmb) Der verstärkte Anbau von Nahrungsmitteln zur Produktion von Energie bremst den Anbau von Öko-Produkten in Deutschland. Die Pachtpreise für Ackerland seien stark angestiegen, beklagt der Bund Ökologische Lebensmittelwirtschaft. Trotz wachsender Nachfrage nach Bio-Produkten steigen zu wenige Bauernhöfe auf ökologische Produktion um. Der Anbau von Mais zur Biogasproduktion ist rentabler. Der Öko-Handel muss deshalb immer stärker auf Importe zurückgreifen. So kommen schon heute 15 Prozent des Bio-Getreides, 26 Prozent der Bio-Kartoffeln und 50 Prozent der Bio-Äpfel aus dem Ausland. Auch der Anbauverband Bioland kritisiert, dass die derzeitige Politik der Bundesregierung zu einer fatalen Konkurrenz um die nutzbaren Agrarflächen führe. Der Bio-Landbau werde „in der



Foto: DMB

Flächenkonkurrenz zwischen einer exportorientierten Massentierhaltung und einer expandierenden Agroenergie-Produktion zerrieben“, erklärt Bioland-Präsident Jan Plagge. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

DIE WOHNUNGSKÜNDIGUNG

Von Dr. Eckard Pahlke

Was hat ein „Zuhälterwagen“ mit der Miete zu tun? Sie werden sich wundern! Sie haben knifflige Fälle zu lösen, die Kündigungen gegenüber Mietern betreffen.

DIE FÄLLE

1. Der Zuhälterwagen

Ein Mieter erhielt die fristlose Kündigung seiner Wohnung in Hamburg-Harburg, weil sein Vermieter sich beleidigt fühlte. Der Mieter hatte nämlich dessen Stolz, einen feuerroten Chevrolet Corvette Sting Ray, als „Zuhälterwagen“ bezeichnet. Verliert der Mieter deshalb seine Wohnung?

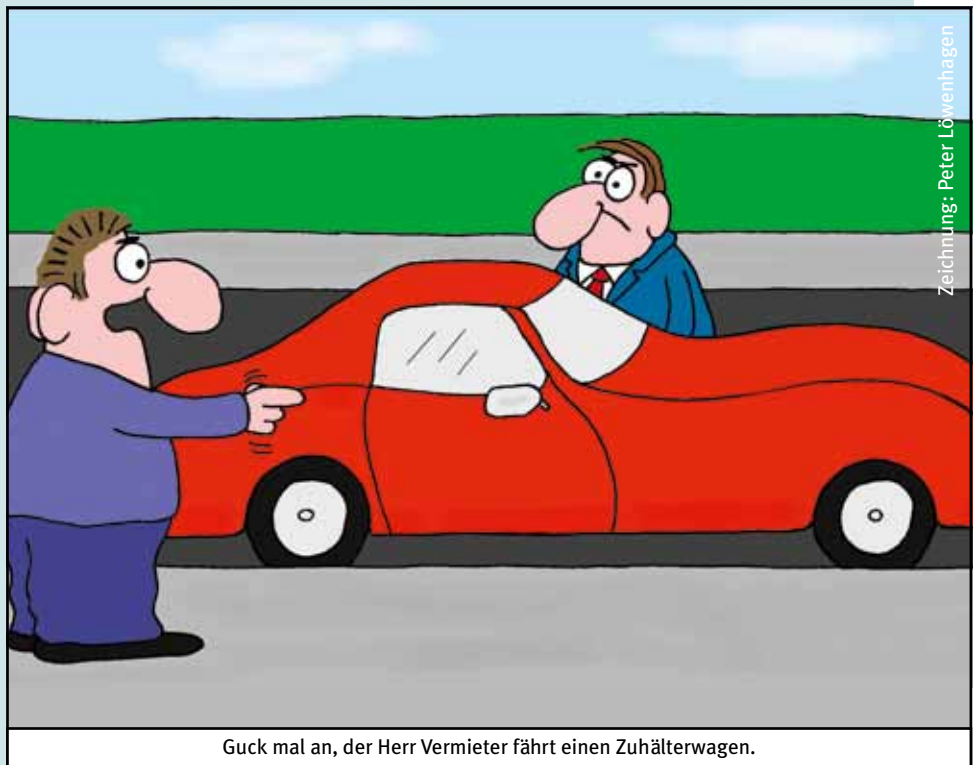
2. Der gekündigte Trockenboden

Mieter in Köln standen eines Tages vor dem verschlossenen Trockenboden. Der Vermieter hatte den sonst immer in der Tür steckenden Schlüssel an sich genommen, die Trockenbodennutzung sei gekündigt. Die Hausordnung bestimme nämlich, dass – *sofern vorhanden* – ein Trockenboden genutzt werden könne. Die Mieter ließen sich das nicht gefallen. Sie hatten seit langer Zeit ihre Wäsche auf dem Boden getrocknet, das sei inzwischen Gewohnheitsrecht. Ein Mieter hatte im Wohnungsübergabeprotokoll auch den Hinweis „Trockenbodenschlüssel steckt“, was auf eine dauerhafte Erlaubnis zur Bodennutzung hindeute. Konnte der Vermieter den Trockenboden wegnehmen?

3. Die überbelegte Wohnung

2005 zog ein Ehepaar aus Afghanistan mit zwei Kindern in eine 64,3 Quadratmeter große Dreizimmer-Wohnung in Stuttgart. Zwischenzeitlich kamen vier weitere Kinder hinzu. Die Familie besteht nun aus acht Personen.

Der Vermieter kündigte die Wohnung. Sie sei überbelegt, habe für die acht Personen nicht genügend Raum und werde von der Familie außergewöhnlich stark abgenutzt. In der ganzen Wohnung seien Teppiche und Matratzen verteilt. Die Luftfeuchtigkeit in den Räumen sei aufgrund der vielen Personen extrem hoch, was sich deutlich an den von innen beschlagenen Fenstern zeige. Auch würden sich die übrigen Mitbewohner immer wieder über die Familie beschweren. Es komme



Guck mal an, der Herr Vermieter fährt einen Zuhälterwagen.

Zeichnung: Peter Löwenhagen

zu Verunreinigungen im Treppenhaus und Keller, die Hauswand sei durch die Kinder beschmiert worden, Gemeinschaftsflächen seien durch Abstellen von Gegenständen in Beschlag genommen worden. Kann die Räumungsklage gegen die Familie Erfolg haben?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Das Amtsgericht Harburg (647 C 96/95) hat die Räumungsklage abgewiesen. Es stufte die Bezeichnung „Zuhälterwagen“ für diesen Kfz-Typ als nicht unüblich ein. Deshalb sei keine Beleidigung zu erkennen, die den Rausschmiss des Mieters aus seiner Wohnung rechtfertigen könnte.

Antwort zu 2.:

Die Argumente der Mieter überzeugten den Richter des Amtsgerichts Köln (208 C 194/07). Er ordnete an, dass der Vermieter den Zugang zum Dachboden wieder ermöglichen muss. Die Trockenbodennutzung gehöre inzwischen zum Mietvertrag, den der Vermieter nicht einseitig ändern könne.

Antwort zu 3.:

Nach Meinung des Amtsgerichts Stuttgart (37 C 5827/10) stellt die Überbelegung der Wohnung einen Kündigungsgrund dar. So habe der BGH (in *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WuM* 1993, 529) entschieden, dass eine Überbelegung dann vertragswidrig sei, wenn eine ursprünglich vertragsgemäß belegte Wohnung durch die Geburt von Kindern

überbelegt werde. Allerdings gebe es dafür keine allgemeinen Richtlinien. Es komme auf den Einzelfall an.

Der Stuttgarter Richter meinte, dass allein die Überbelegung kein Grund sei, der Familie die Wohnung zu nehmen. Es müssten noch andere Umstände hinzutreten, zum Beispiel eine verstärkte Abnutzung oder Beschädigung der Wohnung, beziehungsweise eine Störung der übrigen Hausbewohner (dazu OLG Hamm in *WuM* 1982, 323). Die Abwägung der Vermieterinteressen gegen die Interessen der beklagten Familie am Behalt der Wohnung ergebe hier allerdings, dass die Raumnutzung von nur 8,04 Quadratmetern pro Person, verteilt auf lediglich drei Räume, eine deutliche Überbelegung darstelle. Deshalb werde die Wohnung nicht allein durch die hohe Luftfeuchtigkeit, die das Wohnen von acht Personen auf kleinem Raum mit sich bringe, überdurchschnittlich beansprucht und Gefahren ausgesetzt. Auch die Beschwerden der Mitbewohner seien zu berücksichtigen.

Das Gericht hat aber die Schwierigkeiten gesehen, eine Ersatzwohnung zu finden, und gewährt der Familie eine längere Räumungsfrist.

Anmerkung: Besonders der dritte Fall ist bedauerlich, und es ist zu hoffen, dass die Familie anderweitig gut und auf einer größeren Wohnfläche untergekommen ist. Alle Urteile sind Einzelfallentscheidungen, die von verschiedenen Richtern auch unterschiedlich beurteilt werden können. Besonders bei Wohnungskündigungen ist es deshalb wichtig, dass betroffene Mieter sich Rat beim Mieterverein holen. ■

11,34 Euro pro Quadratmeter

SCHÜLER DES GYMNASIUMS OHMOOR UNTERSUCHTEN DEN HAMBURGER WOHNUNGSMARKT



Der Lehrer Carl-Jürgen Bautsch (hinten links) mit seinen Schülern des Gymnasiums Ohmoor zu Besuch beim Mieterverein. Foto: stahlpress

Von Volker Stahl

Was wir in der Schule lernen, können wir später sowieso nicht gebrauchen. Diese oft gehörte Aussage trifft auf Schüler des Geografiekurses des Hamburger Gymnasiums Ohmoor nicht zu. Sie untersuchten die rasante Preisentwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt und wissen seitdem, was auf sie zukommt, wenn sie ihre erste Wohnung mieten.

Im Kernbereich Hamburgs geht unter 1.000 Euro Miete nichts“, stellte Kursleiter Carl-Jürgen Bautsch auf der Pressekonferenz in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg klar. Der Lehrer und seine Schüler konstatierten eine Umkehr auf dem Mietwohnungsmarkt: Ursprünglich gehörten die grünen Stadtteile am Rande der Hansestadt zu den teuersten Lagen, heute ist vor allem der rare Wohnraum rund um die Alster und in prominenten Stadtteilen wie Rothenbaum gefragt. Dort ist keine neu vermietete Wohnung unter 15 Euro pro Quadratmeter zu haben. Die gleiche Entwicklung greift in Othmarschen und im feinen Blankenese, wo der Quadratmeter durchschnittlich 13,50 Euro kostet. Der Mittelwert liegt in Hamburg bei 11,34 Euro.

Deutlich günstiger sind Wohnungen südlich der Elbe und in Hamburgs Osten anzumieten. Bleiben in Billstedt oder Harburg kosten bei Neuanmietungen im Schnitt acht Euro pro Quadratmeter. Woh-

nungen unter 500 Euro Kaltmiete sind kaum noch im Angebot und nur noch in Stadtteilen wie Wilhelmsburg, Eißendorf, Heimfeld, Hamm und Horn anzumieten. „Die Schere zwischen preiswertem und teurem Wohnraum geht immer weiter auseinander“, kritisierte Bautsch, der als Student noch für kleine Münze in Altona gewohnt hat. Heute ist der Stadtteil für diese Klientel fast unerschwinglich.

Der Schüler Julian Nikolov berichtete, dass sein Kurs 8.000 Anzeigen im *Hamburger Abendblatt* und den Immobilienportalen Immonet und Immobilienscout24 untersucht hätten: „Wir haben insgesamt 10.000 Datensätze vom 1. Januar bis zum 10. März ausgewertet, Dopplungen wurden gestrichen.“ Schon bei der Erfassung der Daten zeigte sich, dass sich die rasante Steigerung der vergangenen Jahre nicht fortgesetzt hat. Für die erfassten 3.769 Wohnungen verlangten die Inserenten 1,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Dreijahresvergleich errechneten die Schüler jedoch eine Steigerung von zehn Prozent.

Interessant ist der Vergleich zwischen der Metropole und den sechs angrenzenden Landkreisen: Während eine Hamburger Wohnung aktuell 951 Euro Kaltmiete kostet, bezahlen Mieter im Umland nur 548 Euro – 42 Prozent weniger.

Trotz der abgeschwächten Steigerung der Preise gibt der Mieterverein zu Hamburg keine Entwarnung. „11,34 Euro als Mittelwert bei Neuvertragsmieten sind ein

Hammer“, wettete der Vorsitzende Dr. Eckard Pahlke und sprach von einem „entfesselten Markt“. Die „nur“ knapp ausgefallene Steigerung gegenüber dem Vorjahr führte Pahlke auf „das schwindende Zahlungsvermögen der Wohnungssuchenden“ zurück: „Welche Familie kann schon 1.300 Euro Warmmiete für eine Wohnung ausgeben, wenn von den 1,1 Millionen Erwerbstätigen in Hamburg 50 Prozent weniger als 1.300 Euro netto im Monat verdienen.“ Der Mieterverein zu Hamburg fordert daher den Bau von 8.000 Wohnungen jährlich, davon 2.000 Sozialwohnungen. Außerdem müsse die Preisbindung der Mieten der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG und der Genossenschaften verlängert werden.

Auf die Frage, welche politischen Schlüsse die Schüler aus ihren Untersuchungsergebnissen zögen und ob sie Angst vor ihrem Eintritt in den Wohnungsmarkt hätten, antworteten sie pragmatisch. Ein Schüler sagte, er wolle mit seinen Eltern über den Kauf einer Eigentumswohnung reden („wäre bei Mietsteigerungen über der Inflationsrate eine gute Investition“). Auch Mitschüler Bijan Nadjafian forderte nicht etwa den Bau von günstigen Sozialwohnungen, sondern appellierte an die Eigenverantwortung: „Unsere Untersuchungsergebnisse haben mich erschreckt, aber jetzt weiß ich, worum es im Leben geht: dass man gut Geld verdienen muss.“ ■



PROF. DR. URSULA LEHR, ALTERSFORSCHERIN UND EHEMALIGE BUNDESMINISTERIN „Die Wohnbedürfnisse im Alter sind unterschiedlich“

Im Mai fand in Hamburg der hochkarätig besetzte 10. Deutsche Seniorentag statt. Das Motto: Ja zum Alter. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Professorin Dr. Ursula Lehr, Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO).

Hat der 10. Deutsche Seniorentag eine zentrale Botschaft?

Das Alter hat viele Gesichter. Die Anzahl der Jahre ist kein Kriterium, um Fähigkeiten und Fertigkeiten einzuschätzen. Es gibt keine Altersnormen, sondern nur Alternsformen. Wir sagen Ja zum Älterwerden, wollen das Altern nicht verdrängen, sondern gestalten.

Die Menschen werden heute älter. Altern sie auch anders als in früheren Zeiten?

Dank des medizinischen, des sozialen und technischen Fortschritts und dank des Wissens um einen gesundheitsbewussteren Lebensstil und ein entsprechendes Verhalten sind sie heute gesünder als in früheren Zeiten.

Hat dieser Wandel mittlerweile auch die Arbeitswelt erreicht?

Selbstverständlich! Vor 50 Jahren sind viele bereits vor dem Berufsende verstor-

ben, die durchschnittliche Lebenserwartung des 65-Jährigen betrug noch etwa zwei Jahre. Heute hat man, wenn man in den „Ruhestand“ geht, noch etwa ein Viertel seines Lebens vor sich, oft 20 Jahre. Außerdem hat sich die Arbeitswelt sehr verändert: von der 48-Stunden-Woche zur 38-Stunden-Woche. Früher war der Samstag ein voller Arbeitstag und bis 1957 war die gesetzlich geregelte Urlaubszeit zwölf Tage im Jahr, Samstage mit einberechnet. Heute haben wir 30 Tage Urlaub und die Samstage werden nicht mitgezählt. Überdies hat sich die Arbeit selbst sehr verändert: von körperlicher Schwerarbeit, die mit dem Alter immer mühsamer wird, zu „brain-work“, zu geistiger Arbeit, die sich trainieren lässt und weniger altersabhängig ist.

Im Jahr 1900 lag der durchschnittliche Berufsanfang bei 15 bis 16 Jahren, heute liegt er bei 25 Jahren. Damals hatte man mit 15 oder 16 Jahren schon in die Krankenkasse und die Rentenkasse einbezahlt.

Ist die Rente mit 67 die richtige Reaktion auf diesen Prozess?

Im Prinzip ja. Aber wir brauchen eine Flexibilität der Altersgrenze. Wir haben heute einen durchschnittlichen Berufsanfang mit 25 Jahren, manche beginnen

nach langem Studium erst mit 30 Jahren – warum sollen die denn nicht bis 67 und länger arbeiten?

Manchmal hat man den Eindruck, dass Senioren auf dem Arbeitsmarkt als Reservearmee in Stellung gebracht werden, um Druck auf die Jungen auszuüben. Wie sehen Sie das?

Ich sehe das nicht so. Die Jungen brauchen gar keinen Druck. Wenn Sie den demografischen Wandel begreifen, dann sehen Sie, dass wir in Kürze gar nicht genug Arbeitskräfte haben werden. In manchen Bereichen ist das heute schon der Fall. Außerdem gibt es viele ältere Menschen, die gern über die 65 Jahre hinaus arbeiten wollen und nicht müssen.

Ständig werden in den Medien positive Altersbilder produziert. Was ist mit denen, die gesundheitlich nicht mithalten können?

Das ist nicht mein Eindruck. Die Medien zeigen sehr häufig Situationen im Pflegeheim, also keineswegs nur positive Altersbilder. Vielleicht sollten auch die Medien differenzierter über das Alter berichten, ohne vorm Altern Angst zu machen, aber auch, ohne zum Marathon für Hundertjährige aufzufordern. Manche Medien berichten bereits sehr differenziert.

Können Alte heute mitmachen oder müssen sie sogar?

Älteren Menschen sollte man alle Möglichkeiten des Mitmachens eröffnen. Alter darf kein Ausschlussgrund sein. Von einer offiziellen Verpflichtung, etwas im Alter zu tun, halte ich aber auch nichts.

Vielen Menschen droht im Alter das soziale Abseits. Wer arm ist, dem ist die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verwehrt. Wie kann die Altersarmut in Zeiten unterbrochener Erwerbsbiografien bekämpft werden?

Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben hängt nur bedingt von der finanziellen Situation eines Menschen ab. Kirchen, Parteien, Gewerkschaften fragen nicht, ob einer arm oder reich ist. Heute finden wir Altersarmut hauptsächlich bei alleinstehenden Frauen, die nie berufstätig waren oder mit der Ehe ihren Beruf aufgegeben haben. So haben manche der heutigen alten Frauen gar keinen oder nur einen äußerst geringen eigenen Rentenanspruch, weil sie eben nur wenige Jahre in die Rentenkassen einbezahlt haben. Armut finden wir heute vornehmlich bei alleinerziehenden Müttern. Hier muss alles getan werden, dass ihnen eine Berufstätigkeit ermöglicht wird.

Aber es stimmt: Niedrige Löhne, unterbrochene Berufsbiografien und Langzeitarbeitslosigkeit stellen unser Rentensystem vor schwierige Aufgaben, die heute gelöst werden müssen.

Ein Problem ist auch die „Generation Praktikum“, die nach der Berufsausbildung keine feste Anstellung erhalten hat und so auch nicht in die Rentenkassen einzahlen konnte. In Zukunft aber haben wir in vielen Bereichen einen Arbeitskräftemangel, sodass man alles tun wird, um gute Kräfte im Betrieb zu halten.

Ich selbst sehe auch die Möglichkeit, dass Rentner sich noch einen neuen Job suchen. Einmal, um ihre Finanzen zu verbessern, zum anderen aber auch, um noch eine Tätigkeit zu haben, um Abwechslung zu haben, um mit anderen Leuten zusam-

menzukommen, um zu Hause nicht zu „versauern“. Das Phänomen der „Silver Worker“ könnte auch bei uns mehr und mehr Realität werden. Vielleicht muss man auch über eine kleine Vergütung ehrenamtlicher Tätigkeit nachdenken, eine Möglichkeit, die der Bundesfreiwilligendienst ja heute schon bietet.

Früher wurde Integration propagiert, heute Inklusion. Die Gesellschaft öffnet sich Behinderten und Alten, baut Barrieren ab, bietet Technik. Reicht das, oder muss der Mensch selbst stärker im Mittelpunkt stehen?

Ich weiß nicht, ob es geschickt ist, „Behinderte und Alte“ in einem Atemzug zu nennen. Altern ist nicht mit Behinderung gleichzusetzen. Aber selbstverständlich gehören sowohl behinderte Menschen – junge wie alte – als auch alte Menschen – mit und ohne Behinderungen – in die Mitte unserer Gesellschaft. Wenn wir sie erst gar nicht ausschließen, desintegrieren, dann müssen wir sie auch nicht erneut einschließen, integrieren.

Das Abbauen von Barrieren und die volle Ausnutzung der Technik halte ich für absolut sinnvoll, doch bei all dem hat der Mensch im Mittelpunkt zu stehen

Oft ist vom „Generationenkrieg“ die Rede – die Älteren verfrühstückten die Zukunft der Jungen, ist zu hören. Ein unge-rechter Vorwurf im Hinblick auf die Lebensleistung der Nachkriegsgeneration?

Der Generationenkrieg wird manchmal nur herbeigeredet. In Wirklichkeit ist das Verhältnis zwischen den Generationen im familiären und außerfamiliären Bereich weit besser als es manchmal in der Öffentlichkeit dargestellt wird. Alle Untersuchun-

gen zeigen eine große Solidarität zwischen den Generationen.

Jede Zeit hat ihre eigenen Herausforderungen an Junge, Mittelarbe und Alte. Die Herausforderungen sind – je nach geschichtlicher Situation – unterschiedlich. Krieg, Verlust von Hab und Gut, Wiederaufbau, Wirtschaftswunder, Ölkrise, „Generation Praktikum“ – nur um Stichworte zu nennen.

Welche Rolle spielt die Familie in Zukunft bei der Versorgung alter Menschen?

Familienpflege hat ihre Grenzen, einmal, weil immer mehr ältere Menschen keine Kinder haben. Und wenn Kinder da sind, wohnen sie meistens nicht in der Nähe der alten Eltern.

Gibt es die optimale Wohnform für Senioren?

Nein. Es gibt die „optimale“ Wohnform für Seniorinnen und Senioren genauso wenig wie für 30- oder 40-Jährige. Die Wünsche und Bedürfnisse sind sehr unterschiedlich. Der eine blüht in einer Wohngemeinschaft geradezu auf, der andere leidet darunter. Für manch einen mag das Generationenwohnen ideal sein, für andere wiederum nicht. Eine „altersgerechte“ Wohnung – keine Treppen, breite Türen, keine Türschwellen, leicht zugängliche Dusche und so weiter – können Sie im Mehrfamilienhaus genauso finden wie im Einfamilienhaus und im „betreuten Wohnen“. ■

ANZEIGE

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

329 61 679

AOS Sicherheitstechnik
Weidestraße 33
22083 Hamburg
www.aos-schluesseldienst.de

Graue Wohnungsnot droht

(dmb) „Die Schaffung von mehr altengerechten Wohnungen ist eine der drängendsten sozialen und wohnungspolitischen Fragen der nächsten Jahre. Wenn jetzt nicht die Weichen für einen barrierearmen oder barrierefreien Aus- und Umbau der Wohnungsbestände gestellt werden, droht eine ‚graue‘ Wohnungsnot. Bis zum Jahr 2025 brauchen wir mindestens zwei Millionen zusätzliche altengerechte Wohnungen“, fordert der Direktor des Deutschen Mieterbunds Lukas Siebenkotten. Die Bundesregierung dürfe nicht länger die Hände in den Schoß legen.

Rund 150.000 altengerechte Wohnungen müssten jetzt jährlich durch Neu-, Um- oder Ausbau entstehen, so Siebenkotten. KfW-Darlehen allein reichten dazu nicht aus.

In den kommenden zehn Jahren wird nach Angaben des Statistischen Bundesamts die Zahl der über 80-Jährigen von heute rund 3,7 Millionen auf 5 Millionen steigen. Gleichzeitig wird nach Prognosen des Pestel-Instituts im Jahr 2025 in jedem vierten Haushalt mindestens ein Mensch leben, der älter als 70 Jahre ist. Doch altengerechte, das heißt barrierearme oder -freie

Wohnungen, sind heute schon Mangelware in Deutschland. Lediglich fünf Prozent aller älteren Menschen leben in altengerechten Wohnungen.

Siebenkotten kritisiert: „Die Politik kennt diese Zahlen. Sie unternimmt aber nichts, im Gegenteil: Sie stoppt sogar die alles andere als üppigen Fördermittel von etwa 80 bis 100 Millionen Euro im Jahr für den Aus- und Umbau altengerechter Wohnungen.“ Das sei das falsche Signal: „Wir brauchen eine deutliche Aufstockung der öffentlichen Fördermittel und keine Streichung.“ ■

DAS PORTRÄT

Gulfam Malik, Blumenhändler mit Herz

(vs) Wenn es eines Beweises für die kultur- und menschenverbindende Arbeit des Goethe-Instituts bedürfte, dann wäre die Geschichte des Gulfam Malik bestens geeignet. Der Pakistani verließ als 17-Jähriger seine Heimat, weil er als Angehöriger der islamischen Reformgemeinde Ahmadiyya Repressionen ausgesetzt war. Über den Umweg Kopenhagen landete der Teenager in Hamburg. Hier verhalfen ihm seine Deutschkenntnisse, die er in Lahore, der Hauptstadt der Provinz Punjab, erworben hatte, zu einem besseren Start in sein neues Leben. Malik gründete eine Familie und erwarb sich als Blumenhändler einen gewissen Wohlstand, den er als Verpflichtung für das Gemeinwohl versteht.

In Gulfam Maliks Bürgerbüro im Stadtteil Langenhorn hängen edel gerahmte Porträts der Sozialdemokraten Willy Brandt und Helmut Schmidt. Ein Foto zeigt den Hausherrn zusammen mit Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz. „Politisches Engagement, gesellschaftliche Teilhabe“ seien ihm wichtig, erzählt Malik im Glanz der SPD-Ikonen. Auf dem Tisch und im mit Broschüren und Flugblättern ausgestafferten Schaufenster duften weiße Orchideen. Schon zu Beginn des Treffens ist zu spüren: Im Raum herrscht Wohlgefühlatmosphäre, die auch ein Genosse, der mal kurz im Internet surft, nicht stört. Mit schelmischem Blick kredenzt Malik den Kaffee in einem Pott, auf dem das Konterfei des nur einen Steinwurf entfernt lebenden Alt-Bundeskanzlers prangt: „Macht Ihnen das etwas aus?“ Nee, macht es nicht. Helmut ist Kult.

Gulfam Malik auch – zumindest in Langenhorn. Jeder kennt ihn im Kiez, fast jeder mag den umtriebigen Bezirkspolitiker, der 2002 in die SPD eintrat und für die Partei in der Bezirksversammlung Nord sitzt. Der Blumenhändler, der zurzeit zwei Geschäfte führt, ist ein echter Küm-

merer. Er verschafft Angehörigen seines Clans Jobs, treibt als Lokalpolitiker die Sanierung des Langenhorner Zentrums voran und engagiert sich in der Hamburger Ahmadiyya-Gemeinde. Außerdem hat er das Langenhorner Bürgerforum gegründet. Dort werden an jedem zweiten Samstag im Monat verschiedene Themen diskutiert.

„Es handelt sich um eine überparteiliche Runde mit verschiedenen Referenten“, erzählt Malik. Aktuell beschäftigt ihn die Wohnungsknappheit besonders: „Auch Langenhorn hat ein sehr großes Mietwohnungsproblem. Bezahlbarer Wohnraum ist hier sehr knapp.“ In den vergangenen Jahren sei viel zu wenig gebaut worden, kritisiert Malik, meint damit die CDU-geführten Senate, „und wenn, dann zu teuer. Das kann sich kein normaler Mensch leisten“.

Beim Sprechen huscht meist ein selbstbewusstes Lächeln über das Gesicht des 55-Jährigen. Es ist das Markenzeichen des gütigen Patriarchen, als den ihn der Publizist Jürgen Bertram in seinem aktuellen Buch „Onkel Ali & Co.“ (Osburg Verlag, Berlin, 16,95 Euro) in dem Kapitel „Flower Power aus Pakistan“ bezeichnet. „Herr Bertram hat sozusagen den Anti-Sarrazin geschrieben“, scherzt Malik über das Werk, in dem „Bürger mit nichtdeutschen Wurzeln“ porträtiert werden.

Gesellschaftliche Anerkennung hat sich Malik hart erarbeitet. Sein damaliger Hauswirt verschaffte ihm in seinem Blumenladen in den Katakomben des Hauptbahnhofs einen Job. „Ich habe da alles machen müssen“, erzählt Malik, „schleppen, Blumen binden, einkaufen, verkaufen.“ Er bekam eine Arbeitserlaubnis, später einen



Foto: stahpress

Praktikumsplatz bei Mercedes-Benz, wo er schließlich eine kaufmännische Lehre absolvierte. Während dieser Zeit jobbte er weiter montags bei seinem Vermieter, abends besuchte er Deutschkurse. „Von nichts kommt nichts“, lautet Maliks Lebensmotto.

Er ist nicht nur fleißig, sondern auch ein begnadeter Netzwerker. „Wir kennen Herrn Malik seit der Zeit, als er seinen Blumenladen vor der ehemaligen Geschäftsstelle des Mietervereins am Glockengießerwall betrieben hat“, erinnert sich Mietervereins-Chef Dr. Eckard Pahlke, „seine Freundlichkeit und ständige gute Laune waren ansteckend – und man konnte bei ihm die frischesten Blumen Hamburgs bekommen!“ Gute Verbindungen zum Mieterverein pflegt er noch heute. Mietervereins-Mitarbeiter Dr. Rolf Bosse berät Hilfesuchende an jedem dritten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.30 Uhr in Maliks SPD-Bürgerbüro an der Tangstedter Landstraße 33.

Das Büro wird von Malik aus eigener Tasche finanziert – ohne Spenden, ohne Parteigelder, ohne Steuergelder. Wie macht er das? „Ich bin seit 35 Jahren auf solider Basis selbstständig und habe keine Laster. Ich trinke nicht, ich rauche nicht.“ Soll heißen: Da bleibt etwas übrig für Wohltaten. „Das letzte Hemd hat keine Taschen“, zitiert Malik am Ende des Gesprächs ein geflügeltes Wort. ■

Weniger Müll

(europaticker) Laut einer aktuellen Studie des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) wird das Abfallaufkommen in Deutschland bis zum Jahr 2020 um etwa fünf Millionen Tonnen zurückgehen. Dadurch wird sich der Bedarf an Anlagen zur Sortierung, Behandlung,

Verwertung und Beseitigung von Abfällen ändern. Beispielsweise dürften bei thermischen Anlagen Anpassungen der Kapazitäten nach unten oder zusätzliche Abfallimporte notwendig sein. Das sind die Ergebnisse der Studie „Auswirkungen der Abfallgesetzgebung auf das Abfallaufkommen und die Behandlungskapazitäten bis 2020“, die das HWWI erstellt hat. Hintergrund der Analyse ist

die am 1. Juni 2012 in Deutschland in Kraft getretene Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, mit der die Einführung einer Wertstofftonne und einer obligatorischen Biotonne bis spätestens 2015 verbunden ist. Ziel der Analyse ist es, die Konsequenzen der neuen Rahmenbedingungen und weiterer sozioökonomischer Entwicklungen bis zum Jahr 2020 zu beleuchten. ■

Rauchwarnmelder

GESETZLICH VORGESCHRIEBEN,
ABER WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Von Dr. Rolf Bosse

Die Hamburger Bauordnung schrieb bis zum 31. Dezember 2010 in allen Hamburger Wohnungen den Einbau von Rauchwarnmeldern verbindlich vor. Als zuständig für den Einbau und die laufende Wartung wird der Eigentümer gesehen, weshalb in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos alle Hamburger Vermieter ihren Wohnungsbestand mit Rauchmeldern ausgestattet haben. Ob Mieter ihre Wohnungen bereits selbst mit Rauchwarnmeldern bestückt hatten, war ohne Belang, weil nach dem Gesetz der Eigentümer für Einbau und regelmäßige Funktionsprüfung (Wartung) verantwortlich ist.

Im Zuge der gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern samt regelmäßiger (jährlicher) Wartung sind bei diversen bestehenden Unternehmen neue Geschäftszweige entstanden, die vom Einbau über die jährliche Wartung bis hin zu Reparatur und Austausch alle Arbeiten rund um den Rauchwarnmelder übernehmen. Die Kosten hierfür werden im

EXPERTENRAT

Woran erkenne ich, ob mein Vermieter Mietkosten für Rauchwarnmelder umlegt? Die Antwort von Dr. Rolf Bosse, Mieterverein zu Hamburg: „Einige Unternehmen legen ausdrücklich Mietkosten für Rauchwarnmelder um. Falls die Abrechnung nicht zwischen Miet- und Wartungskosten trennt, kann die Höhe der Gesamtkosten für Rauchwarnmelder in der Abrechnung ein Indiz sein. Kosten von mehr als 30 Euro jährlich lassen die Umlage von Mietkosten wahrscheinlich erscheinen. Aber Achtung: Es gibt zahlreiche Dienstleistungsunternehmen für Rauchwarnmelder, jedes Unternehmen hat eigene Kostenstrukturen. Große Wohnungsunternehmen bekommen Mengenrabatt, also können die Preise keine völlige Klarheit bringen. Im Zweifel muss der Vermieter auf Nachfrage die Kostenstruktur erläutern und belegen. Führt dies zu dem Ergebnis, dass Mietkosten für Rauchwarnmelder umgelegt werden, sollten die weiteren Schritte mit dem Mieterverein geklärt werden.“ ■

Rahmen der Betriebskostenabrechnungen zum Teil vollständig auf die Mieter umgelegt. Bei genauerer Betrachtung der Kostenstruktur fällt auf, dass die Wartung oft lediglich einen Anteil von 30 bis 50 Prozent der Gesamtkosten ausmacht, der Rest wird durch die Kosten der Gerätemiete verursacht. Mittlerweile ist es Konsens, dass Wartungskosten für Rauchwarnmelder als Betriebskosten umlagefähig sind, ganz anders ist dies aber bei den Kosten der Gerätemiete.

Beispiel SAGA GWG: Je Rauchwarnmelder werden in den hier bekannten Fällen 3,62 Euro Mietkosten berechnet und „nur“ 1,19 Euro Wartungskosten.

Diese für den einzelnen Rauchwarnmelder geringen Kosten addieren sich zu einer gewaltigen Summe: Die SAGA hat 130.000 Wohnungen im Bestand. Wenn pro Wohnung nur zwei Rauchwarnmelder verbaut sind, laufen jährlich Mietkosten in Höhe von 941.200 Euro auf!

Dieses Geld fordert die SAGA ebenso wie zahlreiche andere Wohnungsunternehmen und -verwaltungen von ihren Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen ein. Sie berufen sich dabei auf ein Urteil des Landgerichts Magdeburg vom 27. September 2011, nach welchem die Mietkosten von Rauchwarnmeldern umlagefähig sein sollen.

Zu Unrecht, wie der Mieterverein zu Hamburg meint. Kosten der Gerätemiete sind nur ausnahmsweise Betriebskosten und damit umlagefähig – nämlich dann, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt. So der Fall bei Erfassungsgeräten für den Verbrauch von Wärme, Warm- und Kaltwasser – also Heizkostenverteiler und Wasseruhren.

Diese Praxis führt allein bei Hamburgs SAGA-Mietern zu Mehrkosten in Höhe von circa einer Million Euro jährlich. Dabei sind die Kosten der mit der SAGA koope-

rierenden Unternehmen noch sehr niedrig. Jährliche Wartungs- und Mietkosten von sechs bis neun Euro je Rauchwarnmelder sind keine Seltenheit.

Die Wohnungsunternehmen werden ihre Strategie, die Mietkosten für Rauchwarnmelder zu Unrecht umzulegen, nicht ohne Widerstand und höchstrichterliche Rechtsprechung aufgeben. Es liegt bei den Mietern, der Umlage dieser Kosten zu widersprechen und sich über die weiteren Schritte im Mieterverein zu Hamburg beraten zu lassen.

Vermieter können diese Debatte umgehen, indem sie die Rauchwarnmelder nicht mieten, sondern kaufen und einen Vertrag für die Wartung abschließen. Die Anschaffungs- und Montagekosten können als Modernisierungsmieterhöhung auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden, wobei die Jahresmiete um elf Prozent der für die jeweilige Wohnung aufgewandten Kosten steigen darf. Weil hier aber der Nachteil besteht, dass der Vermieter künftig alle Reparatur- und Austauschkosten zu tragen hat, greift man lieber zum Modell Miete.

Fazit: Mieter sollten sich nicht von den geringen Auswirkungen im eigenen Geldbeutel täuschen lassen. Mit der Praxis, Mietkosten für Rauchwarnmelder umzulegen, spült die Wohnungswirtschaft jährlich Millionen in ihre Kassen! ■

ANZEIGE

LOSSTECH
Datensicherheit | Storage | Hochverfügbarkeit

Hauptstraße 24 · 25355 Lutzhorn
mailto: lbo@losstech.de
+49 (0)4123 929900 (fon)
+49 (0)4123 929911 (fax)



Foto: iStock

Der Große Brand

(bw) Es gibt viele Publikationen zum Hamburger Brand von 1842. Das Besondere an dem vorliegenden Buch ist der Blickwinkel aus Sicht der Feuerbekämpfer. Die Brandexperten Manfred Gihl und Harry Braun erklären, wie es zu der Katastrophe kommen konnte. Dabei nehmen sie den Leser mit auf eine spannende Reise durch die Geschichte des Hamburger Löschwesens.



Anfang Mai vor 170 Jahren vernichtete ein verheerendes Feuer, das aus einem Schwelbrand entstanden war, ein Drittel der Innenstadt. Die Flammen fraßen sich von Haus zu Haus, die Löschmannschaften standen der Feuersbrunst hilflos gegenüber. Dabei war Hamburg in Sachen Brandbekämpfung damals gut aufgestellt: Neben 13 Schiffsspritzen und 21 Wasserkopen standen 31 Landspritzen zur Verfügung – Kolbenpumpen, die auf ein Wagengestell aus Holz montiert waren. Vier dieser primitiven Löschmaschinen sind erhalten geblieben. Landspritze Nummer 31 steht heute im hamburgmuseum am Holstenwall.

Vier Mann waren nötig, um ein solches Gerät vom Depot zum Brandort zu ziehen. Das Wasser wurde aus den Fleeten und Wasserstellen der Umgebung entnommen. Zur Überbrückung der Strecke bildeten die Menschen Eimerketten, 16 Mann verrichteten die Pumparbeit. So schafften die Mannschaften immerhin 150 bis 200 Liter Wasser pro Minute zum Brandort. Trotz der Hilfe aus benachbarten Städten und Versuchen, das Feuer durch Sprengungen aufzuhalten, wüteten die Flammen im Mai 1842 vier Tage lang. Am Ende hatten 51 Menschen ihr Leben verloren, 20.000 waren obdachlos geworden, weit über tausend Wohnhäuser, 102 Speicher und 72 Straßen waren zerstört.

Die Autoren haben Originaldokumente, zeitgenössische Lithografien und Fotos zusammengetragen – darunter zwei Daguerreotypen aus der Anfangszeit der Fotografie. Die frühen Lichtbilder, aufgenommen vom Lithografen Hermann Biow, gelten als die ersten Pressefotos der Welt. ■

Manfred Gihl / Harry Braun: Der Große Hamburger Brand von 1842, Sutton Verlag 2012, 78 Seiten, 14,95 Euro

Die Hamburger CDU entdeckt Mieter!

(pa) Am 19. Januar 2012 fand im Kaisersaal des Hamburger Rathauses eine Anhörung im Stadtentwicklungsausschuss der Hamburgischen Bürgerschaft statt. Der Mietervereins-Vorsitzende Dr. Eckard Pahlke war neben anderen Experten aus der Hamburger Wohnungswirtschaft geladen.

Am 9. Mai 2012 erreichte den Mieterverein zu Hamburg eine erfreuliche Mail des Abgeordneten Jörg Hamann aus der CDU-Bürgerschaftsfraktion. Man habe über die Worte des Mietervereins-Vorsitzenden nachgedacht, darüber diskutiert und einen entsprechenden Antrag in die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg eingebracht.

Die erstaunlichen Vorschläge der CDU lauten:

- Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG soll ein Konzept für sozialverträgliche Mieterhöhungen entwickeln und dabei die Mieter und Mietervereine beteiligen. Auch seien die Vergabebedingungen von öffentlichen Wohnungen zu überprüfen, zu entwickeln und transparent zu machen.

- Schon vor Veröffentlichung eines neuen Mietenspiegels seien Mieter ausführlich zu möglichen Mieterhöhungen und deren Zulässigkeit zu informieren, wobei unter anderem auf die Beratungsangebote der Hamburger Mietervereine hinzuweisen sei.
- Auf Bundesebene habe sich die Stadt Hamburg dafür einzusetzen, dass
 - die derzeitige Rechtsprechung des BGH, die tatsächliche Wohnungsgrundfläche dürfe um zehn Prozent überschritten werden, gesetzlich dahingehend zu normieren sei, dass nur die tatsächliche Fläche gelte,
 - die Neuvermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zwanzig Prozent übersteige,
 - die Maklercourtage den Mietern nur zu maximal 50 Prozent angelastet werden dürfe; außerdem seien Ausbildungs- und Qualitätsstandards für den Beruf des Immobilienmaklers festzuschreiben.

Ein erfreuliches Ergebnis der Anhörung, wenn die CDU-Forderungen auch nicht in allen Punkten der Meinung des Mietervereins entsprechen. Immerhin hat die Hamburger CDU die Mieter als Wähler entdeckt! ■



Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mi., 4. Juli 2012	30. September 2012	Mo., 1. Oktober 2012
Fr., 3. August 2012	31. Oktober 2012	Do., 1. November 2012
Di., 4. September 2012	30. November 2012	Sa., 1. Dezember 2012
Do., 4. Oktober 2012	31. Dezember 2012	Mi., 2. Januar 2013

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

Immer schön flexibel bleiben

DER MIETERVEREIN BEIM DEUTSCHEN SENIORENTAG



Links: Jürgen Fehrmann vom Hamburger Landesseniorenbeirat im Gespräch mit Siegmund Chychla vom Mieterverein.
Rechts: Trimmy, das Maskottchen der Trimm-dich-Bewegung, wirbt für altersgerechte Aktivität. Fotos: stahlpress



Von Volker Stahl

Trimmy ist in die Jahre gekommen. Der leicht untersetzt wirkende Vorturner der bundesdeutschen Trimm-dich-Bewegung der 1970er-Jahre hat Falten bekommen, sein Haar durchzieht ein leichter Grauschimmer. „Wir haben ihn älter gemacht“, sagt Ute Blessing-Kapelke vom Deutschen Olympischen Sportbund an Stand B16 im Congress Center Hamburg. Sportlich aktiv ist Trimmy immer noch. Er huscht aber nicht mehr von Übung zu Übung durch den Wald – jetzt wackelt er unter dem Motto „Reif für die Stöcke“. Mit seiner dosierten altersgerechten Aktivität setzt er eine zentrale Forderung des 10. Deutschen Seniorentags um, der sich entschieden gegen den „Jugendwahn“ in unserer Gesellschaft wandte.

Die Veranstalter zählten 20.000 Besucher, die Rollatoren ausprobierten, sich über die Pflege, Rentenfragen, Wohnformen im Alter oder die Angebote verschiedener Hilfsorganisationen informierten. Die von der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAGSO) der 110 Senioren-Organisationen zum Abschluss der Veranstaltung veröffentlichte „Hamburger Erklärung“ begnügte sich nicht mit den üblichen Allgemeinplätzen („Wir setzen uns für ein selbstbestimmtes, aktives und engagiertes Alterwerden in sozialer Sicherheit ein“), sondern stellte auch konkrete politische Forderungen.

Mit Nachdruck wendete sich die BAGSO gegen „jede, auch verdeckte Form von

Rationierung medizinischer Leistungen“ und forderte auch die „Anpassung des Arbeitsplatzes an die Beschäftigten“. Einige Autobauer haben diese Forderung übrigens bereits umgesetzt, indem sie die Produktionsbänder langsamer laufen lassen. Einiges sei aber noch verbesserungsbedürftig, heißt es in der Erklärung. Eine vorrangige Aufgabe der Politik sei der altersgerechte Umbau sowie der barrierefreie Neubau von Häusern und Wohnungen – bei bezahlbaren Mieten.

Zum Thema Wohnen und Mieten befragte Jürgen Fehrmann, Stellvertretender Vorsitzender des Hamburger Landesseniorenbeirats, Siegmund Chychla, den Stellvertretenden Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg unter dem Motto „Was tun, wenn im Alter das Geld für die Miete nicht reicht?“ In der gut besuchten Fragerunde erläuterte Chychla: „Es ist wichtig, rechtzeitig zu hohen Mieten entgegenzusteuern.“ Die Erfahrung zeige, dass sehr viele Mieterhöhungen unberechtigt seien. Wenn die überhöhte Miete zu schnell gezahlt werde, entstehe ein hoher Schaden – aus zwei Gründen: Erstens bei den Betroffenen, weil sie mehr zahlen, als sie müssen. Zweitens fließe die überhöhte Miete in den nächsten Mietenspiegel mit ein. „Nicht nur der Mieter selbst ist dann betroffen, sondern alle Mieter in der Stadt“, betonte Chychla, der außerdem darauf hinwies, dass Wohngeld und Transferleistungen nichts für Bittsteller seien: „Hier handelt es sich um Ansprüche, die jedem bezugsberechtigten Bürger zustehen.“

Ein anderes großes Thema war die Rente. Wer heute in den Ruhestand geht, hat meist noch ein Viertel seines Lebens vor sich – oft bei guter Gesundheit. Vor diesem Hintergrund forderte Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU), dass die Lebensarbeitszeit „ganz graduell auch länger werden muss“. Der 72-jährige Bundespräsident Joachim Gauck sprach sich auf dem Kongress für eine „Flexibilisierung“ des Renteneintrittsalters aus: „Ich wünsche mir, dass jene, die es wollen, länger im Beruf bleiben können.“ Die Forderung der beiden Spitzenpolitiker nach längerer Lebensarbeitszeit kam nicht bei allen gut an. Sogar am Stand der Senioren-Union war das Glas mit den Kügelchen „Rente später“ deutlich schlechter gefüllt als das Glas für „Rente mit 65“.

Trimmy dagegen schert sich weniger um die Politik als um seine Gesundheit. Ab 50 spürte er die ersten Einschränkungen, erzählte Ute Blessing-Kapelke, die ihm deshalb riet, trotz großer beruflicher Belastung mehr für sich zu tun, um nicht einzurosten. Als Trimmy in die Rente kam, stellte sich für ihn die „Sinnfrage“: Was anfangen mit dem neuen Zeitbudget? Und wenn Trimmy, komplett ergraut, zu den Hochbetagten zählt und pflegebedürftig wird? „Dann gehört er zu der Gruppe der am wenigsten Sportaffinen“, sagte die „fast Fünfzigjährige“: „Er sollte unbedingt versuchen, seine Selbstständigkeit möglichst lange zu erhalten.“ Blessing-Kapelke machte Mut: „Diese Gruppe verzeichnet am schnellsten Erfolgserlebnisse.“ Durch Krafttraining zum Beispiel kämen viele Alte wieder allein aus der Badewanne. ■

BUCHTIPP

Unten durch!

Von Britta Warda

Der Alte Elbtunnel mit seinen aus heutiger Sicht kurios anmutenden Aufzugschächten zählt zu den historischen Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst. Bei seiner Einweihung vor rund einhundert Jahren fand der damals größte Unterwassertunnel des europäischen Festlands international Beachtung und galt als innovative Meisterleistung. Die Geschichte des Tunnelbaus in Hamburg beginnt jedoch viel früher: mit dem Bau der Kanalisation vor über 150 Jahren. Der Autor Sven Bardua beschreibt in seiner Studie die beachtenswerten unterirdischen Bauwerke aus Vergangenheit und Gegenwart.



Sven Bardua: Unter Elbe, Alster und Stadt: Die Geschichte des Tunnelbaus in Hamburg, Dölling und Galitz, München/Hamburg 2011, 192 Seiten, 29,90 Euro

Die Entstehung des Elbtunnels in St. Pauli hatte eine lange Vorgeschichte: Seit 1876 entwickelte sich der Hafen zwischen Norder- und Süderelbe rasant. Zehntausende Menschen pendelten täglich über den Fluss. Bei Sturm, Eis und Schnee, wenn der Fährverkehr zusammenbrach, waren die Arbeiter gezwungen, einen elf Kilometer langen Fußmarsch auf sich zu nehmen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen. Nach massiven Protesten nahm der Senat um 1900 das Problem in Angriff und begann mit der Planung eines Tunnels. Da in erster Linie Fußgänger die 426,5 Meter messenden Röhren passieren sollten und der Platz am Geesthang für eine Rampe zu knapp bemessen war, entschied man sich für die Aufzugslösung – an den Siegeszug des Automobils dachte damals noch niemand.

1907 begann der Bau. In nur vier Jahren kämpften sich die Arbeiter mithilfe damals modernster Technik durch den nassen Schlick des Elbgrunds. Um das Ein-

dringen von Wasser zu verhindern, wurde beim Schildvortrieb die Unterstützung von Druckluft benötigt. Dieses Verfahren war für die Beschäftigten mit einem hohen gesundheitlichen Risiko verbunden: Beim Aufenthalt in der Druckluft veränderte sich die Konzentration der Gase im Körper, bei plötzlichem Verlassen der Zone bestand Lebensgefahr. Nach drei Todesfällen und hunderten Verletzten engagierte die Stadt einen „Pressluftarzt“, den Neurologen Arthur Bormann, der die Lage auf der Baustelle verbesserte. Nun verbrachten die Arbeiter bis zu einer Stunde mit dem sogenannten Ausschleusen in speziellen Kammern. Trotz der enormen Strapazen und der großen Gefahr war die Tätigkeit wegen des hohen Stundenlohns begehrt: Vor allem junge Wanderarbeiter aus den europäischen Nachbarländern sahen das als Chance.

Die Anfänge des Tunnelbaus in Hamburg liegen in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Nach dem Hamburger Brand von

1842 entstand unter der Leitung des englischen Ingenieurs William Lindley ein hochmodernes unterirdisches Abwassersystem mit großen Kanälen. Während für den Bau der ersten Tunnel noch hauptsächlich die Muskelkraft vieler Männer benötigt wurde, um einen Schildvortrieb zu erreichen, funktionieren die modernen Werkzeuge vollautomatisch und erfordern wenig Personal.

Auf dem Weg vom primitiven Vortriebschild zur Tunnelbohrmaschine gab es viele technologische Zwischenschritte. Bardua, der bereits ein Buch über die Hamburger Brücken veröffentlicht hat, erklärt anspruchsvoll und zugleich anschaulich die unterschiedlichen Bautechniken. Abbildungen und historische Pläne helfen, das Gelesene zu verstehen. Das angefügte Glossar klärt die Bedeutung rätselhafter Fachausdrücke wie Düker, Ortsbrust oder Tektolith. Technikinteressierte, aber auch Liebhaber historischer Fotos, werden an dem Buch ihre Freude haben. ■

Hamburger Bündnis für mehr Recycling

(europaticker) Mehr Mülltrennung für den Schutz von Rohstoffen und Klima – um dieses Ziel zu erreichen, haben die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Stadtreinigung zusammen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Hamburger Mietervertretungen ein „Bündnis zur Hamburger Recycling-Offensive“ unterzeichnet.

Bis Ende 2013 sollen so 100.000 Haushalte zusätzlich an die Bioabfallsammlung angeschlossen werden. 150.000 Haushalte mehr sollen die Möglichkeit bekommen, ihr

Altpapier an ihrem Wohnhaus in der blauen Tonne zu entsorgen. In beiden Fällen wäre das eine Steigerung der Anzahl angeschlossener Haushalte um fast 50 Prozent gegenüber dem Stand Anfang 2012. Auch die Sammlung in der gelben Hamburger Wertstofftonne mit Verpackungen und Abfällen, die überwiegend aus Kunststoffen oder Metallen bestehen, soll erheblich ausgeweitet werden. Senatorin Jutta Blankau (SPD): „Dieses Bündnis wird die Recycling-Offensive einen großen Schritt voranbringen und damit auch den Klima- und Ressourcenschutz.“ ■

2.370

So viele Einwohner zählt Hamburg pro Quadratkilometer. In Berlin sind es 3.800, in München sogar 4.390. Der Mieterverein zu Hamburg ist daher der Meinung, dass die Hansestadt genügend Flächen zur Nachverdichtung von Wohnraum zur Verfügung haben müsste. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



Zeichnung: Peter Löwenhagen

Die Urlauber: „Wegen der Einbrecher sollten wir besser die ganze Nacht über das Licht brennen lassen.“ – „Warum? Haben die keine Taschenlampen?“

KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Die Urlaubszeit steht bevor. Da muss der Mieter schon einiges beachten. Wichtig sind Maßnahmen zum Schutz vor einem Wohnungseinbruch. So sollte nicht für jedermann erkennbar sein, dass niemand zu Hause ist. Man kann mit einer Energiesparlampe zum Beispiel Licht in der Wohnung lassen. Wichtiger ist aber, die abonnierte Tageszeitung abzubestellen und Vorsorge zu treffen, dass der Briefkasten nicht überquillt. Deshalb – auch zur Vorbeugung gegen Wasserschäden – sollte der Mieter Freunden oder einem zuverlässigen Nachbarn den Wohnungs- und Briefkastenschlüssel übergeben. Vermieter oder Verwalter haben keinen Anspruch auf einen Schlüssel. Diese sollten aber darüber unterrichtet werden, bei wem der Schlüssel hinterlegt wurde. Für den Mieter kann es nämlich teuer werden, wenn in seiner Abwesenheit ein Wasserschaden entsteht und sich ausweitet, weil niemand in die Wohnung kommt. Eine derartige Schadensersatzpflicht hat der BGH einem Mieter auferlegt (Urteil in *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WuM* 1972, 25). Das ist auch in der Winterzeit wichtig, weil Wasserleitungen einfrieren können.

Dem Mieter ist übrigens gestattet, zur Betreuung der Wohnung vorübergehend einen Verwandten oder Bekannten aufzunehmen. Der Vermieter muss nicht um Erlaubnis gefragt werden, da es sich nicht um eine Untervermietung handelt (*LG Mannheim, WuM* 1973, 5). Selbstverständlich muss der Mieter auch seine anderen mietvertraglichen Pflichten (zum Beispiel Treppenhausreinigung) während seiner Abwesenheit erfüllen.

Wer vernünftig Vorsorge trifft, kann beruhigt seinen Urlaub genießen.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel

palästinensische Partei	Dramen-gestalt b. Shakespe	Vogel (Symbol d. Friedens)	großblütiger Zierstrauch	See-mannsruf
Luft holen				
Ball-spiel-pause	Erfri-schungs-getränk	ausgestorb. neuseel. Vogel		
		5		
			Luft-reifen (Kurz-wort)	Raben-vogel
Opem-solo-gesang	Über-schrift	Stoß-waffe im MA.		8
irden		1		
ugs.: zeit-gemäß		7	Frau Adams (A. T.)	ugs.: lang-weilig
Beiname des Johannes				2
Abk.: elektron. Datenverarbeitung			Ausruf	6
Geliebter der Hero				4
				s0811.5-85

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

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtsweges) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2012 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2012 lautet:
BERGMANN

Die Gewinner sind:

Barbara Rothe, Hans Sünkens, Hanni Ewers, Erwin Scholz, Erika Beyer, Uwe Schneider, Jana Kussin, Holger Lukaszewski, Silke Feyli, Wolfgang Wander (alle wohnhaft in Hamburg)

IMPRESSUM

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

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

EINFACH REIN DAMIT



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

MehrWertStoffe.de

Telefon 25 76 33 33

WERT WERTSTOFF-
EINSAMMLUNG
GMBH



STADTREINIGUNG HAMBURG