

MieterJournal

AUSGABE 3/2012

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

Schnelle Hilfe

Mit Willi 1 und 2 bei Mietern vor Ort



Interview: **Lothar Selke, Berater behinderter Menschen**
Ottensen: **Teures Pflaster**
Buchtipps: **Wohnen bei Genossenschaften**

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 Kostenvorschlag 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 66

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



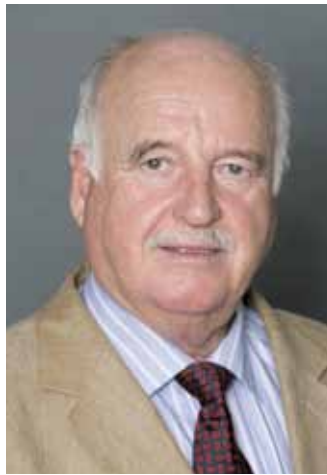
- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber



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,

als ich vor 38 Jahren den Vorsitz im Mieterverein antrat, ahnte ich nicht, was auf mich zukommt. Die etwa 9.000 Mitglieder konnten nur betreut werden, weil wir – drei Juristen – bis in die Nacht berieten und die Briefe selbst tippten.

Mit dem Anwachsen des Mitgliederbestands auf heute etwa 62.000 Haushalte wuchsen die Verpflichtungen, insbesondere die über die Mitgliederbetreuung hinausgehenden Aufgaben für die hamburgische Mieterschaft. Die vielfältigen Aktivitäten des Mietervereins sind das zentrale Thema in diesem Heft.

Allein an diesem Tag, beim Abfassen dieses Artikels, hat uns ein Dank der Initiatoren des Seniorenbeirats über eine Beteiligung des Mietervereins am „Markt der Möglichkeiten“ erreicht. Für eine Diplomarbeit „Verlierer auf dem Wohnungsmarkt“ werden wir um Hilfe gebeten. Dann bedankt sich der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen für unsere Zusage, auf einer Podiumsdiskussion an dessen Arbeitstagung mitzuwirken. Das „Bündnis für Wohnen“ lädt zu einer Sitzung in die Baubehörde. Und der Bund der Steuerzahler kündigt, auch mit unserer Hilfe, eine „Offensive Bürokratieabbau“ an. So geht es fast täglich.

Ja, wenn ich zurückblicke, bewegt unser Verein viel nach außen. Dies besonders durch seine Presse- und Öffentlichkeitsarbeit – nicht nur in Hamburg. So haben wir in TV-Sendungen bei Johannes B. Kerner und Markus Lanz zwei Familien – alleinstehende Frauen mit erkrankten Kindern – aus ihren Schimmelwohnungen in neue und gesunde Unterkünfte vermitteln können. Das Thema Betriebskosten mit der Anregung von Kerner an die Zuschauer, ihre Probleme an den Sender zu richten, führte zu mehr als 5.000 Anfra-

gen – deren Beantwortung mich und die Rechtsabteilung des Deutschen Mieterbunds ganz schön ins Schwitzen gebracht hat! Aber so konnten, neben der Hilfe im Einzelfall, der Mieterbund und seine örtlichen Mietervereine viele neue Mitglieder gewinnen.

Auch die Ausbildung von Schulklassen im Mietrecht nimmt breiten Raum ein. Die Schüler werden als angehende Mieter ja früh genug mit Problemen der Wohnungssuche und Miete konfrontiert. Wir betreuen Praktikanten im Rahmen der schulischen Berufsorientierung

und leisten Unterstützung bei Diplom- und anderen Arbeiten. Als Frühaufsteher genieße ich besonders die Mitwirkung im morgendlichen Rundfunk oder Frühstücksfernsehen, wo man neben Mietetipps auch ab und an live, also ohne Gefahr des „Schnitts“ bei Aufzeichnungen, werbewirksam Mietervereinstelefon und -adresse nennen kann. Auch im Rathaus schätzt man uns, zum Beispiel als Sachverständige in den wohnungspolitischen Ausschüssen, oder in Anhörungen bei Gesetzesvorhaben, aber auch für unsere ehrenamtliche Mitwirkung in Aufsichtsräten städtischer Versorgungsbetriebe.

Durch die zuverlässige Bewältigung der vielfältigen, auch öffentlichen Aufgaben genießt unser Mieterverein in allen Kreisen hohes Ansehen. Daran haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Mietervereins und sein Vorstand einen hohen Anteil, besonders aber Sie – die vielen Mieter, die durch ihre oft langjährigen Mitgliedschaften die finanzielle Bewältigung dieser Aufgaben erst ermöglichen. Allen danke ich an dieser Stelle.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Danke!

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Einladung zur Mitgliederversammlung; Leserbrief
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Ottensen: Schick und teuer
- 6 Schnelle Hilfe vor Ort: Mit „Willi 1“ und „Willi 2“ zu Mietern unterwegs
- 8 Interview: Marielle Eifler über die Aufgaben des Mietervereins
- 24 Modernisierung: Vorsicht, Abzocke!

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 37
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Kolumne: Lukas Siebenkotten über Ablenkungsmanöver
- 20 Soziale Wohnraumförderung unverzichtbar
- 21 Wohnungsbetrüger – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (6) – Neuwiedenthal
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Die Video-Frage
- 26 Das Porträt: Dr. Ulf Börstinghaus, Mietrechtsexperte

VERMISCHTES

- 23 Interview: Lothar Selke über „Verbraucherschutz für Behinderte“
- 27 Leserbrief
- 28 20 Stadtteil-Spaziergänge; Kündigungskalender
- 29 Eidelstedt: GAGFAH-Mieter sparen viel Geld
- 30 Buchtip: Wohnen bei Genossenschaften

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Schnell und unbürokratisch: der Mieterverein vor Ort.
Foto: stahlpress



Einladung zur Mitgliederversammlung

DES MIETERVEREINS ZU HAMBURG VON 1890 R.V.

Termin: Donnerstag, 25. Oktober 2012, 18.30 Uhr, Hauptgebäude der Universität Hamburg, Edmund-Siemers-Allee 1 in 20146 Hamburg (direkt am S-Bahnhof Dammtor, U-Bahnhof Stephansplatz, diverse Buslinien). Wir freuen uns, Sie an nostalgischer Stätte im altherwürdigen Hörsaal A begrüßen zu können.

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung und Ehrung langjähriger und verdienter Mitglieder
- 2) Referate Dr. Franz-Georg Rips (Mieterbundpräsident und Bürgermeister von Erfstadt) und Lukas Siebenkotten (Mieterbunddirektor)
- 3) Geschäftsbericht des Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke
- 4) Kassenbericht der Schatzmeisterin
- 5) Bericht der Kassenprüfer
- 6) Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 5
- 7) Entlastung des Vorstandes
- 8) Vorstandswahlen
- 9) Kassenprüferwahlen
- 10) Anhebung des Mitgliedsbeitrages
- 11) Verschiedenes

Bitte Mitglieds- oder Personalausweis mitbringen!

Anträge zur Tagesordnung müssen dem Vereinsvorstand spätestens am 11. Oktober 2012 vorliegen.

Jedes Mitglied erhält zum Dank für sein Kommen ein kleines Präsent.

Dr. Eckard Pahlke (Vorsitzender)
Siegmond Chychla (Stellvertretender Vorsitzender) ■



Oben: Das Universitäts-Hauptgebäude (Foto: stahlpress).

Unten: In Vorbereitung der Mitgliederversammlung rauchen die Köpfe: die Kassenprüfer des Mietervereins bei der Kontrolle des Wirtschaftsjahrs 2011. Uwe Steinmetz (seit 33 Jahren Mitglied, hört nach 23 Jahren Kassenprüfertätigkeit auf) zwischen Monika Labahn, Susanne Weber und der Schatzmeisterin Annemarie Scherz (von links). Beanstandungen gab es – wie in jedem Jahr – nicht (Foto: Pahlke).



Leserbriefe

Cartoons im MieterJournal

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung des MieterJournals. Es enthält stets lesenswerte, hilfreiche Informationen. Auch das Erscheinungsbild ist lobenswert. Am allerwenigsten gefallen mir die Zeichnungen des Peter Löwenhagen. Sie entsprechen ganz und gar nicht Ihrem Niveau. Zugeben: Über Geschmack lässt sich nicht streiten.

Mit freundlichen Grüßen
B. H. Graf v. W.

Antwort des Mietervereins:

Danke für Ihre positive, aber auch negative Kritik am MieterJournal, lieber Graf v. W.

Wir sind immer dankbar für Meinungen aus Leser- bzw. Mitgliederkreisen.

Allerdings sind Sie – die Cartoons des Herrn Löwenhagen erscheinen schon sehr lange – der erste Kritiker der auflockernden Zeichnungen bei einer Auflage von immerhin 70.000. Wir nehmen Ihre Kritik ernst und bitten hiermit unsere Leserinnen und Leser, ihre Meinung zum MieterJournal und auch den dort erscheinenden Illustrationen zu äußern.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Schiffszimmerer

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

unsere Genossenschaft, die Schiffszimmerer-Genossenschaft, verlangt von uns die sogenannte „Wohnwertmiete“. Man strebe dabei „jährlich eine Erhöhung von rund fünf Prozent an“. Das ist doch eine unangemessene Erhöhung, und ich habe Zweifel, ob sie den Mietgesetzen entspricht.

Mit freundlichen Grüßen
Alex O.

Antwort des Mietervereins:

Sie haben recht, dass die „Wohnwertmiete“ eine Erfindung der Genossenschaften ist, mit der außerhalb der mietrechtlichen Vorschriften ihre Mieten angehoben werden sollen. Dagegen kann man nichts haben, wenn die Mietenspiegelmiete nach § 558 BGB nicht erreicht wird. Da die Genossenschaften die „Wohnwertmiete“ aber bis zum Höchstwert des Mietenspiegels und teilweise darüber treiben wollen, muss der Mieterverein eingreifen. Der Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfelds dürfte bei einer normal ausgestatteten Wohnung nicht überschritten werden.

Wir stehen deshalb in Verhandlungen mit dem Dachverband der Genossenschaften und dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen. Wir werden weiter berichten, freuen uns aber, dass Sie als Bewohner Ihrer Genossenschaft dieses Mieterhöhungsgebaren kritisch betrachten.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Mieterverein



Von links nach rechts und oben nach unten: Rund um das Mercado in Ottensen werden Mieten unbezahlbar. Vandalismus gegen eine Nobel-Schuhboutique. Stadtteilhistorikerin Brigitte Abramowski. Denkmalgeschütztes Haus in der Zeißstraße. Die Schriftstellerin Katrin McClean. Fotos: Kreuzer

Dreiste Preistreiberei

OTTENSEN: FÜR NORMALE MIETER EIN ZU TEURES PFLASTER

Von Dr. Rainer Kreuzer

Meine ehemalige Kollegin Nina machte schon vor zehn Jahren in Ottensen ein traumhaftes Geschäft. Sie wohnte als Mieterin gegenüber dem Mercado. Das Haus wurde verkauft, sofort in Eigentumswohnungen umgewandelt und diese den Mietern angepriesen. Für 90.000 Euro schlug die Journalistin zu. Bereits drei Jahre später verkaufte sie ihre 3-Zimmer-Wohnung für 160.000 Euro weiter. Bis heute hat sich der Marktwert jener Wohnung noch einmal verdoppelt.

Die Quadratmeterpreise der zurzeit angebotenen Eigentumswohnungen liegen zwischen rund 4.000 und 5.500 Euro. Nach den Zahlen der Landesbausparkasse sind die Kaufpreise in Ottensen in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich um 50 Prozent in die Höhe geschossen und die Mieten um 30 Prozent gestiegen. Nettokaltmieten von 16 Euro pro Quadratmeter sind bei Neubezügen keine Seltenheit mehr. In der Statistik des Gymnasiums Ohmoor rangierte Ottensen bereits im vergangenen Jahr in der Oberliga – mit Neuvermietungspreisen von über 13 Euro netto kalt. „Wenn ich aus meiner Wohnung ausziehen müsste, dann könnte ich in Ottensen nicht mehr wohnen“, befürchtet Brigitte Abramowski. Sie lebt seit 40 Jahren hinter dem Spritzenplatz und arbeitet im Stadtteilarchiv Ottensen. „In dieser Zeit ist das Haus schon ganz oft

verkauft worden. Die Nachbarn zahlen das Doppelte meiner Miete.“ Bei jedem Mieterwechsel werde kräftig aufgeschlagen. Die Fluktuation sei groß. Ottensen ist begehrt.

Schriftstellerin Katrin McClean hat in diesem Sommer nach elf Jahren den Stadtteil verlassen. „Ottensen verliert total sein Gesicht“, beklagt sie. „Der größte Schock war der Abriss des Bismarckbads, obwohl ein Bürgerentscheid den Erhalt gefordert hatte.“ An seiner Stelle wurde 2007 ein gesichtsloses Geschäftshaus errichtet. Das einst alternative Café Zardoz in der Ottenser Hauptstraße wurde durch eine Balzac-Filiale ersetzt. Die alten, inhabergeführten Läden und Kneipen sind wegen der steigenden Mieten fast vollständig verschwunden. „Diese Preistreiberei der Eigentümer ist total eklig“, meint Romanautorin McClean. „Ich mag mir das alles gar nicht mehr ansehen. Das sieht heute aus wie in jeder anderen Stadt auch.“

Im kommenden Jahr soll eine soziale Erhaltungsverordnung für das Osterkirchenviertel im Norden des Stadtteils in Kraft treten. Bereits jetzt sind dort Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. „Das kommt fast schon zu spät“, kritisiert Stadtteilhistorikerin Abramowski. Der Umbau habe bereits Mitte der 1970er-Jahre begonnen. Damals sollte Ottensen abgerissen und durch eine Bürostadt City-West ersetzt werden. „Da kamen die Spekulanten und

haben die alten Häuser gekauft“, berichtet sie. „Die haben aber nichts reingesteckt, sondern wollten die Grundstücke nur teuer weiterverkaufen.“

Industriebetriebe und Zulieferer seien bis Ende der 1980er-Jahre aus Ottensen verschwunden, so Abramowski. An deren Stelle seien dann die Filmagenturen, Medienbetriebe und Architektenbüros getreten. Die neue Szene sei anfangs politisch noch sehr aktiv gewesen. „Auch ich habe mich für Verkehrsberuhigung engagiert. Denn damals waren alle Plätze ganz einfach Parkplätze“, erinnert sich die Mieterin. „Heute würde ich das nicht mehr machen.“ Denn auch dadurch sei Ottensen zunehmend attraktiv geworden. Die pittoresken Häuser in der Zeißstraße konnten durch das Engagement des Stadtteilarchivs unter Denkmalschutz gestellt und erhalten werden. Doch wohnen könnten dort heute nur noch „Lehrer, Architekten und Schulleiter“, meint Abramowski.

Wie die Mietspirale nach oben gestoppt werden könnte, bleibt ungewiss. Die mit den Grünen regierende SPD in Altona will möglichst weitere Gebiete Ottensens unter eine soziale Erhaltungsverordnung stellen. Ihr baupolitischer Sprecher Mark Classen setzt darüber hinaus auf Neubau. „Wenn wir Einflussmöglichkeiten haben, nutzen wir den für preiswerten Wohnraum.“ Allerdings sind freie Flächen in dem engen Stadtteil Mangelware. ■



Links: Willi Lehmpfuhl hilft am Boberger Anger.
Oben: Dr. Rolf Bosse mit Mietern der Griegstraße. Unten: Willi Lehmpfuhl mit Mietern in Lurup. Fotos: stahlpress



MIT DEN INITIATIVENBEAUFTRAGTEN DES MIETERVEREINS UNTERWEGS

Willi 1 und 2: Immer am Puls der Zeit

Von Volker Stahl

Früher war er mit dem Fahrrad unterwegs, heute saust Wilfried Lehmpfuhl mit „Willi 1“ durch Hamburg. 44.000 Kilometer hat der Initiativenbeauftragte des Mietervereins zu Hamburg mit seinem Smart in fünf Jahren „abgerissen“. Ob Wohnungsbesichtigungen, Mieterversammlungen, Verhandlungen, Räumungen, Belegprüfungen – Lehmpfuhl ist stets am Puls der Zeit. Weil im Dienst an den Mietern so viel zu tun ist, wird er seit einiger Zeit von Dr. Rolf Bosse unterstützt, der mit „Willi 2“ unterwegs ist.

Es gibt Fälle, die dem dreifachen Familienvater Wilfried Lehmpfuhl (61) besonders zu Herzen gehen: Schimmel, überall Schimmel. In der gesamten Wohnung im **Kroonhorst (Osdorfer Born)** blüht der schwarze Pilz. Sylvie N'Guessan führt Lehmpfuhl durch die Räume, die sie mit ihren vier Kindern bewohnt. Am schlimmsten ist es in der Küche. Über den Schränken und am Fenster wachsen die schwarzen Schimmelteppiche am stärksten. „Dabei haben wir vor kurzem alles saubergemacht, der Schimmel kommt aber immer wieder“, berichtet die besorgte Mutter und zeigt Fotos mit riesigen schwarzen Flächen. Der Besuch dokumentiert den Sachverhalt akribisch.

„Was soll ich nur machen?“, fragt die in der Elfenbeinküste geborene Frau verzweifelt. Ihre Kinder seien ständig krank, weil die Sporen sie besonders anfällig für Infektionen machen. „Erst wusste ich gar nicht, dass das Zeug der Gesundheit schadet“, sagt die Mieterin, die Lehmpfuhl weinend auf-

gesucht und um Hilfe bei der Wohnungssuche gebeten hat – bei einer Sprechstunde im Sozialen Dienstleistungszentrum (Achtern Born 135). „In einem derartigen Fall lautet meine Empfehlung, sich zunächst mit dem Vermieter wegen der Mängel auseinanderzusetzen und vorsorglich wegen des Schimmelbefalls einen Dringlichkeitsschein beim Bezirksamt zu beantragen“, sagt Lehmpfuhl, „aber wie soll eine allein erziehende Mutter mit vier Kindern, die ihr Geld vom Jobcenter erhält, zu einer neuen Wohnung kommen?“

Der Mieterverein ist die letzte Hoffnung von Sylvie N'Guessan und ihren Kindern Sarah (12), Jessy (7), Levi (3) und Johanna (2). Lehmpfuhl, an diesem lauen Sommertag zur Tagesschau-Zeit mit seinem Smart angedüst, verspricht, sich um Abhilfe zu bemühen. Ohne die Hilfe des Mietervereins wäre die Familie chancenlos. Das Jobcenter hatte zwar in einem Schreiben im Mai „einen wichtigen Grund“ anerkannt, der einen „Umzug und die dadurch entstehenden Kosten in angemessener Höhe rechtfertigt“, doch die Frage bleibt: Welcher Vermieter stellt den N'Guessans eine neue Wohnung zu Verfügung? Weil das unrealistisch ist, wird sich Lehmpfuhl für die konsequente Entfernung des Schimmels in der Wohnung durch den Vermieter einsetzen. Keine leichte Aufgabe, denn der zeigte sich bisher uneinsichtig. In einem Schreiben aus dem März 2010 heißt es: „Aufgrund der Messergebnisse ... kann eine Durchfeuchtung von außen in allen betroffenen Bereichen eindeutig ausgeschlossen werden.“ Der Schimmel sei auf Kondenswasserbildung und „somit auf unzureichendes Heizen und Lüften

zurückzuführen“. Sprich: die Mieter seien selbst schuld.

Beim Verlassen des Hauses steht ein anderer Bewohner an einem weit geöffneten Fenster. Er erklärt auf Nachfrage: „Ein Problem mit Schimmel gibt es hier in vielen Wohnungen.“ Am nächsten Tag listet Wilfried Lehmpfuhl die Mängel auf und schreibt dem Vermieter. Er bekommt umgehend Antwort, in der dieser zwar Baumängel zurückweist, sich aber bereit erklärt, den Schimmel mit Fungiziden entfernen zu lassen.

Auch Willi 2 ist an diesem Tag „On the road“. Dr. Rolf Bosse (36) hat sich mit Joachim Fassoth (66) verabredet. Der Rentner lebt in der **Rehloffstraße 1 (Neustadt)**. Dort befindet sich kein gewöhnliches Mietshaus, sondern ein Männerwohnheim mit 120 Wohneinheiten und Reinigungsservice. Früher wohnten hier in der Mehrzahl Seeleute. Heute ist das Haus, das einem dänischen Investor gehört, in einem schlechten Zustand. „Hier ist alles versifft“, ärgert sich Fassoth. Wenn eine Tür aufgeht, fliegen einem die Spinnweben entgegen. Manche Bewohner ertragen den Dreck nicht: Sie reinigen den Flur selbst. „Das ist der falsche Weg“, erklärt Dr. Bosse, „bei der Reinigung handelt es sich um eine mietvertraglich zugesicherte Leistung, die die Bewohner einfordern müssen.“

Allerdings: Die meisten sind dazu kaum in der Lage. Plötzlich geht eine Tür im vierten Stock auf. Ein nur mit Oberhemd und Unterhose bekleideter Mann tritt der Besuchergruppe entgegen und hat das Bedürfnis, das verdreckte Bad zu zeigen. Er riecht nach Zigaretten und Alkohol – morgens um 9.15 Uhr. „Die meisten

Bewohner haben leider wenig Interesse und keine Energie, an die Verwaltung heranzutreten“, bedauert Dr. Bosse. Dabei bestehe dringend Handlungsbedarf: „Notwendig sind eine Grundreinigung und das kontinuierliche Sauberhalten der Räume und Treppenhäuser.“

Joachim Fassoth bezahlt 153 Euro monatlich für sein acht Quadratmeter kleines Zimmer. Sein Mitbewohner Michael Gerdes, der seit 2005 im Haus lebt, zahlt 178 Euro. Von Neubeziehern werden 250 Euro verlangt. So ist es auf einem hinter einem Fenster des Hauses angebrachten Schild zu lesen. Was für das Geld geboten wird, ist traurig: zum Teil blinde Fenster, abbröckelnde Farbe im Treppenhaus, Lampenfassungen ohne Neonleuchte, seit Jahrzehnten nicht gestrichene Fensterrahmen. Der Steinfußboden in den Fluren ist am Rand mit einem braun-schwarzen Schmierfilm überzogen. „Sehen Sie“, sagt Michael Gerdes, der den Boden mit einem Kratzer bearbeitet, „das kann man richtig abschaben.“ Macht aber keiner, Mietvertrag hin oder her.

Später zeigt Gerdes eine Fotomappe mit abstoßenden Bildern, Dokumente des Ekels. Zu sehen sind Schimmel, Dreck, seit Jahren defekte und mit Isolierband zusammengeflackte Rohre. „Das geht auf die Gesundheit“, sagt Gerdes. Dr. Bosse verspricht, einen Brief an die Verwaltung zu schreiben. Viel Hoffnung auf Besserung hat er aber nicht: „Es hat den Anschein, als wolle der Eigentümer das Haus verfallen lassen, um beim Bezirk eine Komplettsanierung durchzubekommen.“ Dann könnten drei Zimmer zu einem zusammengelegt und aufgehübscht als Einzimmerwohnung vermietet werden. „Für den Eigentümer wäre das lukrativ, für die jetzigen Mieter nicht“, so Dr. Bosse, „billiger Wohnraum für Menschen mit wenig Geld wäre dann unwiederbringlich verloren.“

Außer dem kampfbereiten Fassoth, der die Miete um 20 Euro gekürzt hat, und dem in der AG Rehhofstraße engagierten Gerdes, wehrt sich niemand gegen den vertragsbrüchigen Eigentümer. Doch jetzt gibt es Hoffnung: Willi 2 nimmt sich der Sache an.

„Wir sind immer dort, wo der Schuh drückt und helfen auch denjenigen, die sich alleine nicht wehren können“, sagt Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Wir machen nicht nur Rechtsberatung, sondern fördern und unterstützen Mieterinteressen in unterschiedlichen Gremien in den Stadtteilen vor Ort.“ Besonders wichtig seien Hilfe und Beratung für die örtlichen Mieterinitiativen. Diese Arbeit findet sehr oft in den Abendstunden außerhalb der eigentlichen Dienstzeit statt. Erst die Anschaffung von Willi 1 und Willi 2 hat den Mieterverein in die Lage versetzt, der enorm gestiegenen Nachfrage nach seiner Hilfe und Beratung in Hamburg außerhalb

unserer Geschäftsstellen gerecht zu werden. „Früher war Willi Lehmppfuhl stundenlang mit seinem Fahrrad unterwegs“, erinnert sich Chychla, „heute kann er in der gleichen Zeit mehrere Termine wahrnehmen und einer größeren Zahl von Mietern helfen.“ Der Mieterverein – immer am Puls der Zeit. Beide Willis mischen sich ein, geben wichtige Tipps und leisten sehr oft auch moralische Unterstützung. Wilfried Lehmppfuhl drückt es so aus: „Man muss ein Ohr für die Sorgen und Nöte der Menschen haben.“

Nächster Termin: Besprechung mit der Mieterinitiative **Dosseweg (Lurup)** bei deren Sprecherin Gabriela Brunswig in der Franzosenkoppel. Es klingelt. Wilfried Lehmppfuhl schreitet etwas abgehetzt durch die Tür. Sein Smart Willi 1 ist schnell, die Parkplatzsuche verläuft reibungslos, aber manchmal kommt auch der rasende Berater ein paar Minuten zu spät. Die sieben Mitglieder der Ini freuen sich auf Lehmppfuhl, der wie ein alter Bekannter begrüßt wird. Bei Kaffee und Keksen, die die Hausherrin serviert, geht es um Probleme bei der Zusammenarbeit der Initiative der 258 Einheiten umfassenden SAGA-Wohnanlage mit ihrem städtischen Vermieter.

Meistens spricht Gabriela Brunswig, eine unerschrockene Frau, die sich nicht so schnell einschüchtern lässt – auch nicht von der SAGA, die ihr einen Maulkorb im Umgang mit einem Subunternehmer, einem Gartenbaubetrieb, verpasst hat. Wilfried Lehmppfuhl hört geduldig zu und protokolliert die angesprochenen Probleme. Eine Mieterin empört sich darüber, dass das neue Gartenbauunternehmen 800 Euro für die Anschaffung neuer Pflanzen berechnet hat. „Das ist viel zu teuer. So wird uns das Geld aus der Tasche gezogen!“ Weitere Themen sind die kleinen Nervereien, die den Alltag verdunkeln: Der Rasenschnitt erfolgt erst bei einer Halmhöhe von 20 bis 30 Zentimetern. Bei jeder Kleinigkeit wird ein Hubwagen beschafft, was die Nebenkosten unnötig hochtreibt. Auch der häufige Einsatz von extrem lauten Maschinen und Laubsaugern stößt auf Unmut. Dank des Engagements von „Willi 1“ hat sich Brunswig ein Herz gefasst, weiter mit der SAGA in der Sache zu streiten und ihre unbequeme, aber für die Bewohner wertvolle Arbeit fortzusetzen. Zum Abschied verspricht Wilfried Lehmppfuhl, sich bei Bedarf dafür einzusetzen, dass die SAGA den Gartenbaubetrieb dazu bringt, die Ini als Ansprechpartner anzuerkennen.

Derweil kümmert sich Dr. Bosse um die Mieter der **Griegstraße 5 bis 13 (Altona)**, die eine Modernisierungsankündigung erhielten. Es sollten Fassaden und Kellerdecke gedämmt, Heizung und Fenster ausgetauscht und Balkone angebaut werden. Nachdem zunächst unter Berücksichtigung von Instandhaltungskosten Mieterhöhungen von rund 120 Euro

Willi 1 vor Ort – eine typische Woche von Wilfried Lehmppfuhl:

Dienstag, 10. Juli 2012, 19 Uhr:

In den Räumen des Mietervereins: Mieterversammlung mit Hauspaten, Architekt R. und mehreren Nachbarn zum Thema „Rettet Elisa“ in Hamm

Mittwoch, 11. Juli, 9.30 Uhr:

In der Wohnung von Frau Gabriela B., Franzosenkoppel 44: Besprechung mit der Mieterinitiative Dosseweg, ca. 300 Wohneinheiten. Thema: Aufkündigung der Zusammenarbeit zwischen SAGA/GWG und Mieterinitiative

Donnerstag, 12. Juli, 8.30 Uhr:

Ortstermin Schwanenwik; Großbaustelle, Millionprojekt eines Erben einer Hamburger Unternehmer-Dynastie. Themen: Mietminderung, Vergleichsverhandlungen wegen Abfindung etc.

Donnerstag, 12. Juli, 14 Uhr:

Fachamt für Wohnungsnotfälle, Kurt-Schumacher-Allee 4: Gespräch mit Herrn H.: Hilfe zur Beschaffung einer Unterkunft von Herrn T. und Frau A.

Montag, 16. Juli, 9 - 12 Uhr, sowie

Mittwoch, 18. Juli, 9 - 12 Uhr:

Wohnungsbesichtigungen in der Altenwohnanlage Alte Holstenstraße 44, Bergedorf, Ansprechpartnerin: Frau von T.

Dienstag 17. Juli, 17 Uhr:

Belegensicht beim Verwalter S. & B., Alsterdorfer Straße: Es sollen die Belege von ca. 40 Bewohnern aus dem Hause Reeperbahn 157 überprüft werden.

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



Willi Lehmppfuhl konnte Silvie N'Guessan und ihren Kindern am Kroonhorst helfen.

angekündigt worden waren, verlangte der Vermieter nach Abschluss der Arbeiten rund 190 Euro monatlich mehr. Begründung: Alle Kosten seien ausschließlich für die Modernisierung entstanden, eine Instandsetzung der Fassaden und Fenster sei entgegen dem Ankündigungsschreiben nicht erforderlich gewesen. Weil die Mieter das nicht hinnehmen wollen, hat Dr. Bosse die Betroffenen in die Außenstelle des Mietervereins in der Neuen Großen Bergstraße eingeladen. 17 sind gekommen, darunter auch in anderen Hamburger Mietervereinen Organisierte. „Leider gibt es bei Modernisierungsmaßnahmen die Tendenz, die Miete soweit zu erhöhen wie nur irgend möglich“, kritisiert Bosse, der den Anwesenden rät, die geforderte Erhöhung nicht zu zahlen. Der Jurist empfiehlt, ein Musterverfahren durchzuführen. Es gebe stichhaltige Argumente dafür, dass es sich bei der neuen Fassade und dem Einbau der Fenster nicht um eine Modernisierung handle, sondern um eine Instandsetzung, zu der jeder Vermieter bei Schäden verpflichtet sei. Das Argument überzeugt. Eine Mieterin erklärt sich bereit, das Musterverfahren durchzuführen.

Nächster Ortstermin für Willi 1: Die Senioren-Wohnanlage der Arbeiterwohlfahrt (AWO) im **Boberger Anger 119 (Bergedorf)**. Fünf Mieter sind anwesend, alle Mitglied im Mieterverein, in dem mittlerweile 21 von 46 Haushalten organisiert sind. „Die AWO hat es geschafft, dass so viele eingetreten sind, am Anfang waren wir nur zu dritt“, berichtet eine Bewohnerin. Ärgernisse sind der rustikale Umgang der Einrichtungsleitung mit den Mietern, die Erhöhung des Betreuungszuschlags und Leistungen, die nach Meinung der Mieter laut Betreuungsvertrag erbracht werden müssten, aber nicht werden. „Ist das Fensterputzen mit drin oder nicht?“, fragt eine Bewohnerin und beklagt sich, dass die Formulierungen im Vertrag „sehr schwammig“ seien.

Die 59 Bewohner zahlen zusammen jährlich 28.500 Euro Betreuungsgeld, auch für die Inanspruchnahme von Hilfe. Das tun aber nur zehn bis 15 Personen, berich-

tet ein Mieter: „Wo bleibt das restliche Geld?“ Vorgesehen sind laut Vertrag auch Kulturveranstaltungen. Das Angebot: Fehlanzeige – außer Häkeln. „Und das organisieren wir selbst“, sagt jemand. Wilfried Lehmppfuhl appelliert an die Mieter, sich zu wehren. Unabdingbar sei die Wahl eines Heimbeirats. Den gab es schon mal, er hat sich aber nach Streitereien mit der Einrich-

tungsleitung wieder aufgelöst. „Wir wurden schlecht behandelt. Das tun wir uns nicht mehr an“, begründet eine Seniorin. Lehmppfuhl hält das für falsch: Man könne nicht nur vor sich hinmeckern, sondern müsse sich auch wehren: „Das ist wie in der Politik.“ Hier gehe es um „Abzocke“, setzt er einen drauf und vereinbart den nächsten Termin mit den Bewohnern. ■

**MARIELLE EIFLER
ÜBER DIE AUFGABEN
DES MIETERVEREINS
ZU HAMBURG**

**„Wir sind dort,
wo es brennt“**

Der Mieterverein zu Hamburg ist weit über die Beratung seiner Mitglieder hinaus gesellschaftlich aktiv. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Mieterverein-Sprecherin Marielle Eifler über die Aktivitäten.



Foto: Martin Typke

Laut Titel hilft der Mieterverein „schnell vor Ort“. Wie sieht das aus?

Zunächst versuchen wir, unseren Mitgliedern schnell zu helfen, indem wir ihre Mietprobleme lösen. Darüber hinaus haben wir aber als alleinige Vertretung des Deutschen Mieterbunds in Hamburg zahlreiche Aufgaben, die alle Mieter Hamburgs betreffen – nicht nur unsere Mitglieder.

Wie sehen diese Aufgaben aus?

Unsere Rechtsabteilung bekommt schnell mit, wo es in Hamburg brennt, wo also Mieterinteressen angegriffen werden. Ein Beispiel: In der Beratung schildert uns ein Mitglied fehlerhaftes Vermieterhandeln bei Mieterhöhungen oder – jetzt besonders aktuell – im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen. Da arbeiten Vermieter oft mit der Brechstange. Da auch andere Mieter des Hauses oder der Siedlung betroffen sind, schwärmen unsere Smarts Willi 1 und Willi 2 aus. Das heißt, sie fahren zu den Brennpunkten, verteilen Flugblätter und organisieren Mieterversammlungen.

Was machen Sie da?

Da wir nach dem Gesetz nur Mitglieder beraten dürfen, klären wir die Mieter auf, was auf sie zukommen kann und wie sie sich zur Wehr setzen können. Der Mieterverein informiert. Natürlich werden anschließend viele Mitglieder, um individuell beraten zu werden.

Wie reagieren Vermieter auf die Hilfe vor Ort?

Einige sind natürlich sauer. Unseriöse unter ihnen haben lieber unaufgeklärte Mieter, die alles mit sich machen lassen. Auch werden Anwälte auf den Mieterverein angesetzt. Man versucht zum Teil mit Schadenersatzforderungen und rechtlichen Mitteln zu verhindern, dass wir die Mieter aufklären und informieren. In mehreren Verfahren haben uns die Gerichte recht gegeben und bestätigt, dass wir uns im Rahmen unserer Satzung bewegen, wenn wir vor Ort Informations- und Aufklärungsarbeit leisten. Die Außenarbeit des Mietervereins ist aber rechtlich sauber. Willi 1 und 2 sind bis auf wenige Übertretungen der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten – sie müssen ja fix vor Ort sein – nicht auffällig geworden!

Was macht der Mieterverein sonst noch?

Wir helfen Mietern auch per Telefon. Sie können sich unter der Nummer (040) 87979-345 informieren, ohne Mitglied zu sein. Darüber hinaus sitzen wir in Aufsichtsräten von Versorgungsunternehmen und achten dort auf niedrige Nebenkosten, beraten in Ausschüssen der Bürgerschaft, vertreten Bürger in Sanierungsausschüssen und unterrichten Hamburger Schulklassen im Mietrecht. Die insgesamt geleistete Arbeit für alle Mieter aufzuzählen, würde an dieser Stelle zu weit führen. ■



Hamburger Quartiere (6): Neuwiedenthal

GÜNSTIG UND GRÜN WOHNEN IM VERKANNTEN DORF

Flying Kids vor dem Karussell beim Dorffest. Foto: ProQuartier

Von Klaus Sanmann

Mehr als 20 Jahre sind seit meinem letzten Besuch in Neuwiedenthal vergangen. Was mag sich getan haben in dieser Zeit? Finde ich ein gewachsenes Quartier oder stimmt das, was manche Zeitungsberichte glauben machen wollen?

Es ist 11 Uhr morgens an einem Werktag im August, die Sonne scheint. „Dörflich“, ist der erste, spontane Eindruck. Überall alter Baumbestand, gepflegte weitläufige Grünanlagen und individuell gestaltete Mietergärten. Ins Auge fallen die zwei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser, die Hochhäuser verschwinden hinter dem Laubwerk der großen Bäume. Es wirkt alles aufgeräumt, sauber, nirgendwo ist Graffiti an den Häusern zu entdecken. Die Stimmung ist entspannt. Man sieht Menschen auf dem Weg zum Einkauf. Durch die Grünanlagen dringt das fröhliche Rufen der Kinder aus der Kita Rehrstieg.

Ein Blick zurück in die Geschichte: Großsiedlungen sind Ende der 1950er-Jahre das Gebot der Stunde. Akute Wohnungsnot und Überlegungen zur großflächigen Hafenerweiterung begründen die Planungen für den ersten südlichen Bauabschnitt im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Hausbruch und Neugraben im Übergang von der Geest zur Marsch. Zwischen 1959 und 1968 entstehen hier 2.900 Wohnungen. Sechs weitgehend gleiche Nachbarschaftseinheiten gruppieren sich „knollenartig“

um jeweils eine Anliegerstraße. Großzügig bemessene Grünbereiche trennen die Häusergruppen. Ursprünglich sind nur 2.400 Wohnungen geplant, doch die Sturmflut von 1962 verlangt ihren Tribut, und so werden im Umfeld des Einkaufszentrums am Striepenweg weitere Wohnungen in Hochhäusern gebaut.

Der Bedarf an Wohnungen bleibt auch in der Folgezeit groß; der zweite, nördliche Bauabschnitt wird realisiert. Zwischen 1973 und 1977 entstehen rund 1.500 Wohnungen nördlich der Neuwiedenthaler Straße. Vorwiegend viergeschossige Baukörper, als offene Blöcke konzipiert, bieten ruhige und verkehrsfreie Hofbereiche. Nur am Rand eines öffentlichen Grünzugs entstehen vier Punkthäuser mit bis zu 14 Geschossen.

Ursprünglich auf der grünen Wiese erbaut, ist Neuwiedenthal heute von Einzelhausbebauung, Schulen, Kitas und Sportanlagen umgeben. Der Übergang in das Umfeld ist fließend und harmonisch. Auch bei Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Verkehrsanbindung können die Bewohner im Gegensatz zu manch anderem Quartier zufrieden sein. Seit 1984 gibt es die S-Bahn-Haltestelle Neuwiedenthal. In acht Minuten ist der Bahnhof Harburg erreicht und in 23 Minuten der Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsangebot.

Etwas hat sich in den 20 Jahren nachhaltig geändert, es sind nicht allein die mächtig gewordenen Bäume. Plötzlich wird es mir bewusst: die alles bestimmenden Plattenbaufassaden sind fast vollstän-

dig verschwunden. Kein tristes Einerlei, sondern helle freundliche Farben prägen die Gebäude. Stolz berichten Mitarbeiter von SAGA/GWG und der zehn in Neuwiedenthal vertretenen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen, was mit eigenen Mitteln und über städtische Förderprogramme seit Anfang der 1990er-Jahre bewegt wurde. Viele Millionen Euro sind in Wärmedämmung, Fassadengestaltung, Umbau und Erneuerung von Gartenanlagen und Spielplätzen, aber auch in soziale Projekte und Einrichtungen geflossen.

Als sich in den 1980er-Jahre die Stimmung gegen die Hamburger Großsiedlungen wendet, Planungsmängel und soziale Probleme offensichtlich werden, ist auch Neuwiedenthal von dieser Entwicklung betroffen. Nach einigen Jahren des Zögerns und der Verunsicherung erkennen Politik und Wohnungsunternehmen, dass nur ein gemeinsames und konsequentes Handeln eine Veränderung bringen kann. Auch wenn das Quartier sein Erscheinungsbild nachhaltig verändert hat, alle Akteure sind sich einig: es darf keinen Stillstand geben. Das eingerüstete Hochhaus der Vereinigten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft und die Bauschilder von SAGA/GWG dokumentieren die Entschlossenheit der Wohnungsunternehmen, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. Zugleich besteht Hoffnung, dass Neuwiedenthal in das neue Förderprogramm für die integrierte Stadtentwicklung aufgenommen wird und die sozialen Projekte nicht dem Sparzwang zum Opfer fallen.



Wohnen im Grünen für knapp 13.500 Menschen – Neuwiedenthal besticht durch seinen Baumbestand. Fotos: Sanmann



Wer sich im Einkaufszentrum umhört und die Interviews in der Stadtteilzeitung Kreuz & Quer liest, erkennt schnell: die Neuwiedenthaler stehen zu ihrem Quartier. „Viele Kinder unserer langjährigen Mieter kommen nach dem Abschluss ihrer Ausbildung zu uns, wenn sie selbst eine Familie gründen wollen“, hört man bei allen Vermietern. Aber wer eine Wohnung sucht, muss warten. Die Kündigungsraten liegen unter dem Hamburger Durchschnitt, Leerstand gibt es nur, wenn Baumaßnahmen erforderlich sind. Kein Wunder bei den gut geschnittenen Wohnungen und den günstigen Mietpreisen von durchschnittlich sechs Euro.

Auch die älteren Menschen wollen im Stadtteil bleiben. Aus diesem Grund hat die SAGA/GWG zwei Häuser in Anlagen für betreutes Wohnen umgewandelt. Besonderen Zuspruch erfährt das Hochhaus im Striepenweg 40, „Neuwiedenthaler Weitblick“ genannt, mit 17 Stockwerken, acht Wohnungen in jeder Etage. Vom oberen Stockwerk hat man einen traumhaften Blick über das Urstromtal bis zur Elbe. 136 Menschen wohnen hier, und die Wohnungen sind sehr begehrt.

Etwa 13.500 Menschen leben heute im Quartier. Ähnlich wie in anderen Siedlungen der Stadt ist die Bevölkerung bunt zusammengesetzt, der Anteil junger Menschen liegt über dem Hamburger Durchschnitt. „Sicherlich sind wir kein reiches Wohngebiet, aber die meisten ernähren sich von redlicher Arbeit oder sind Rentner wie wir“, erklärt Marlies M., die seit mehr als 30 Jahren mit ihrem Mann im

Thiemannhof wohnt. „Ich fühle mich hier wohl. Was mich aber erzürnt, ist die pauschale Berichterstattung in den Zeitungen. Kaum passiert etwas, werden wieder die Ereignisse der letzten 20 Jahre aufgezählt und alle Neuwiedenthaler in einen Topf geworfen.“

Gegen ein negatives Image anzukämpfen ist schwierig, aber nicht aussichtslos. Das wissen auch alle, die sich beruflich oder ehrenamtlich in den vielen Einrichtungen und Initiativen für die Bewohner engagieren. Wer rechtzeitig Hilfe erhält, Erfolgserlebnisse hat und den Weg in einen Beruf findet, der wird kaum etwas Schlechtes anstellen, über das die Medien berichten können.

Seit 2003 gibt es eine Stadtteilzeitung und einen Internetauftritt, die über alle Angebote informieren und den Zusammenhalt der Menschen festigen. Das jährliche Dorffest, die kulturellen Veranstaltungen und die Freizeitangebote sollen den Bewohnern helfen, neue Kontakte zu knüpfen.

Neuwiedenthal hat viele schöne Ecken. Stolz zeigt mir Hanna Waesemann bei unserem Rundgang durch das Quartier die neu gestaltete Gartenstadt mit Mietergärten und Freiflächen für die Bewohner im Bereich des Luherings. Sie ist Sozialplanerin und arbeitet bei ProQuartier, einer Tochtergesellschaft von SAGA/GWG. Eine ihrer Aufgaben ist es, bei Umgestaltungsmaßnahmen den Kontakt zu den Mietern herzustellen und deren Wünsche und Vorstellungen in die Maßnahme einzubringen.

„Vielleicht macht Ihr Bericht über Neu-

wiedenthal den einen oder anderen Leser neugierig, sich das Quartier selbst anzusehen“, sind ihre Worte, als wir uns verabschieden. Ein Wunsch, dem ich mich nur anschließen kann. Und wer will, lässt sein Auto danach an der S-Bahn-Haltestelle Neuwiedenthal stehen und überquert die Cuxhavener Straße für einen ausgedehnten Spaziergang in den Harburger Bergen. ■

Neuwiedenthal liegt zu 70 Prozent im Hamburger Ortsteil Hausbruch und zu 30 Prozent im Ortsteil Neugraben-Fischbek. Es ist damit kein „offizieller“ Hamburger Stadtteil. Von 1959 bis 1977 entstanden auf einer Fläche von knapp einem Quadratkilometer rund 4.400 Wohnungen, überwiegend im sozialen Wohnungsbau. Elf Wohnungsunternehmen verwalten heute den Bestand. Größter Vermieter ist die SAGA/GWG (rund 2.000 Wohnungen), gefolgt von der Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe (rund 1.000 Wohnungen). Das Quartier verfügt über ein großes Angebot an Schulen, Kindergärten und sozialen Einrichtungen sowie über eine gute Nahverkehrsverbindung. Etwa 13.500 Menschen leben in Neuwiedenthal. *san*

Internet: www.neuwiedenthal.de



BGH-Urteile (37)

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

Sigmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervers zu Hamburg

STUDENTENWOHNHEIM / KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Urteil vom 13. Juli 2012 – VIII ZR 92/11

Der Beklagte ist seit 2004 Mieter eines Zimmers in einem Wohngebäude des klagenden Vermieters in Heidelberg. Das überwiegend von Studenten bewohnte Anwesen verfügt über 67 möblierte, etwa zwölf Quadratmeter große Zimmer, wobei Küche, Sanitäreanlage und Waschräume gemeinschaftlich genutzt werden. Nachdem die Baugenehmigung zur Erstellung eines Studentenwohnheims 1972 erteilt worden war, sind 63 Wohneinheiten mit Landesmitteln für Studentenwohnheime öffentlich gefördert worden. Eine Preisbindung besteht mittlerweile nicht mehr. Nach „Reibereien“ mit dem Mieter hat der Vermieter den Mietvertrag mit einer dreimonatigen Frist zum 31. März 2009 gekündigt. Er ist der Auffassung, dass das Wohngebäude als Studentenwohnheim zu qualifizieren ist, für das ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung nicht erforderlich ist, weil der gesetzliche Kündigungsschutz nicht gilt.

Nachdem das Amtsgericht Heidelberg den Mieter zur Räumung und Herausgabe des Zimmers verurteilt hatte, wurde die Räumungsklage vom Landgericht Heidelberg abgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision des Vermieters hatte keinen

Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Gesetzgeber die Einschränkung des sozialen Mietrechts bei Studenten- und Jugendwohnheimen nur vor dem Hintergrund des als höher bewerteten Ziels für gerechtfertigt gehalten hat, vielen Studierenden das Wohnen in einem Studentenheim zu ermöglichen und dabei alle Bewerber gleich zu behandeln. Das Ziel kann aber nur dann erreicht werden, wenn der Vermieter in den Wohneinheiten ein an studentischen Belangen orientiertes Belegungskonzept praktiziert, das eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien vorsieht. Dies muss sich mit hinreichender Deutlichkeit aus einer Satzung, einer entsprechenden Selbstbindung oder jedenfalls einer konstanten tatsächlichen Übung des Vermieters ergeben. Weil es in dem Wohnheim des Vermieters an einem derartigen Belegungskonzept fehlt, gilt für den Mieter der gesetzliche Kündigungsschutz und die Kündigung ist mangels Angabe eines erforderlichen berechtigten Interesses unwirksam.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Die Bundesrichter haben nunmehr klargestellt, dass es bei der Beurteilung, ob Kündigungs- und Mieterschutz anzunehmen sind, nicht auf die Bezeichnung der Wohnstätte als Studentenheim ankommt, sondern die spezifische Nutzungs- und

Belegungspraxis bei der Vermietung maßgeblich ist. Es sei daran erinnert, dass auch in Hamburg in der Vergangenheit erfindische Vermieter mit dem Hinweis auf ein „Studentenwohnheim“ den gesetzlichen Kündigungsschutz der Mieter unterlaufen wollten. Durch die klaren Vorgaben der Bundesrichter können Bewohner von Wohnheimen, in denen die von dem Gericht aufgestellten Mindestvoraussetzungen nicht gegeben sind, aufatmen. Auch für sie ist nunmehr höchstrichterlich festgestellt, dass der Kündigungsschutz durch die Vermieter, die z. B. angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage an einem weiteren Betrieb eines Wohnheims wenig Interesse haben und die Bewohner schnell loswerden wollen, nicht mehr nach Belieben unterlaufen werden kann.

MODERNISIERUNG DURCH VERMIETER / MASSGEBLICHER ZUSTAND DER WOHNUNG

Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 110/11

Die Vermieterin begehrt im Klageweg von den in Berlin-Mitte wohnenden Mietern die Duldung des Anschlusses der Wohnung an die im Haus befindliche Gaszentralheizung. Ursprünglich wurde die Wohnung mit Kohleöfen vermietet. Mit Zustimmung des Vermieters baute bereits die Vormieterin auf eigene Kosten eine Gasheizung ein. Die beklagten Mieter zahlten beim Einzug für die damalige Gasheizung eine Ablösesumme an die Vormieterin. Im Mai 2008 kündigte die Vermieterin den Mietern an, deren Wohnung an die im Haus mittlerweile vorhandene Gaszentralheizung zum Zweck der Energieeinsparung und der Wohnwerterhöhung anschließen zu lassen. Den hierdurch entstehenden und von den Beklagten zu zahlenden elfprozentigen monatlichen Modernisierungszuschlag bezifferte die Vermieterin auf 19,66 Euro. Die Mieter stimmten dem Einbau der Heizung nicht zu.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat die auf Duldung des Anschlusses gerichtete Klage der Vermieterin abgewiesen. Das Landgericht Berlin hat im Berufungsverfahren die Mieter antragsgemäß verurteilt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts war der Klage schon deshalb stattzugeben, weil der Einbau einer Gaszentralheizung im Vergleich zur vom ursprünglichen Vermieter bereitgestellten Ofenheizung immer eine Wertverbesserung darstelle. Maßgebend für die Beurteilung einer Wohnwerterhöhung sei grundsätzlich nicht der vom Mieter, auch mit der Genehmigung des Vermieters geschaffene, sondern grundsätzlich der Zustand, der vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Dies seien im vorliegenden Fall Kohleöfen. Die dagegen gerichtete Revision der Mieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei der



Frage, ob die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand abzustellen ist. Insoweit bleiben aber die vom Mieter vertragswidrig vorgenommenen baulichen Änderungen unberücksichtigt. Der Vermieter verhält sich widersprüchlich, wenn er auf der einen Seite dem Mieter erlaubt, auf eigene Kosten die Wohnung zu modernisieren, um andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung diesen Umstand unberücksichtigt zu lassen. Dadurch wird auch nicht die Dispositionsfreiheit des Vermieters unangemessen beeinträchtigt, denn der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die den Wohnkomfort erhöhen. Erteilt der Vermieter die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen des Mieters, hat er es zudem in der Hand, diese an Bedingungen zu knüpfen und so sicher zu stellen, dass die vom Mieter vorgenommenen Veränderungen der Mietsache nicht den beabsichtigten Investitionen entgegenstehen.

Weil das Berufungsgericht nicht geprüft hat, ob der Ersatz einer älteren Gasetagenheizung durch eine moderne Gaszentralheizung als eine Maßnahme zur Energieeinsparung zu werten ist, aus dem sich der Duldungsanspruch gegenüber den Mietern ergibt, wurde die Sache an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar und richtig. Bereits in der Vergangenheit wurde von einem Teil der Instanzgerichte die Duldungsverpflichtung der Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen nur im Fall einer Entschädigung für die mieterseits vorgenommenen Wertverbesserungsmaßnahmen oder für den Fall des Abwohnens angenommen. Neu und positiv für die Mieterseite bei dieser Entscheidung ist der Umstand, dass die Karlsruher Richter diese Kriterien fallen ließen und lediglich auf den gegenwärtigen, vom Vermieter gestatteten Zustand der Mietsache abgestellt haben. Weil in aller Regel eine neue, vom Vermieter einzubauende Heizung gegenüber einem älteren vom Mieter eingebauten Heizungsmodell effizienter sein dürfte, wird sie als eine Maßnahme zur Energieeinsparung mit der Folge angesehen werden müssen, dass der Einbau vom Mieter zu dulden sein wird.

MIETMINDERUNG / VERSCHULDEN / KÜNDIGUNG

Urteil vom 11. Juli 2012 – VIII ZR 138/11

Die Beklagten sind Mieter eines Einfamilienhauses der Kläger in Freising. Im Dezember 2008 haben sie den Vermietern mitgeteilt, dass sich im Haus wegen Bau-

mängeln Schimmel und Kondenswasser bilden. Im anschließenden Ortstermin brachten die Vermieter den Mietern gegenüber zum Ausdruck, dass ihrer Ansicht nach das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter dafür verantwortlich ist. Die Mieter haben anschließend die Miete um 20 Prozent gemindert. Als der Mietrückstand die Höhe von 3.410 Euro erreichte, kündigten die Vermieter mit Schreiben vom 7. Januar 2010 das Mietverhältnis fristlos und erhoben Räumungs- und Zahlungsklage. Das Amtsgericht Freising hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens einen zur Minderung berechtigten Mangel der Mietsache verneint und der Klage der Vermieter im vollen Umfang stattgegeben. Auf die Berufung der Mieter, welche erst im Berufungsverfahren den Mietrückstand ausgeglichen und die weiteren Mieten unter Vorbehalt bezahlt hatten, hat das Landgericht Landshut die Mieter zur Zahlung der Zinsen auf den erledigten Zahlungsanspruch verurteilt und die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Mieter an der Nichtzahlung der Miete kein Verschulden treffe und der Mietrückstand bis Ende des Berufungsverfahrens ausgeglichen wurde. Die dagegen gerichtete Revision der Vermieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass der Mieter die Nichtzahlung der Miete zu vertreten hat, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig handelt. Dies gilt auch in Fällen, in denen der Mieter die Ursache des Mangels, hier Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätzt. Der Mieter kann dem Risiko einer fristlosen Kündigung begegnen, indem er die Mieten unter Vorbehalt zahlt und eine gerichtliche Klärung abwartet. Den beklagten Mietern musste sich die Vermutung regelrecht aufdrängen, dass zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit der Wohnung bedingten und ein intensiveres Lüftungsverhalten erforderten. Schließlich haben die Mieter die Mietminderung erst im Laufe des Berufungsverfahrens und nicht innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten nach Erhalt der Räumungsklage ausgeglichen, sodass dieser stattzugeben war.

Kommentar: Das Urteil ist problematisch, wenn auch im Ergebnis nachvollziehbar. Problematisch deshalb, weil Mieter die Möglichkeit haben müssen, das Recht der Mietminderung ohne Angst vor einer Kündigung geltend zu machen. Sollten die Anforderungen für die Annahme des Verschuldens des Mieters bei der Beurteilung der Ursachen eines Mangels der Mietsache zu niedrig angesetzt werden, würde dies zur praktischen Amputation des gesetzlich verankerten Mietminderungsrechts führen. Nachvollziehbar ist das Urteil aber auch, weil die eine Schimmelpilzbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit auch höhe-

re Anforderungen zum Beispiel an Lüftungs- und Heizverhalten nahe legt. Mieter sollten deshalb vor einer Mietminderung grundsätzlich zunächst Rechtsrat beim örtlichen Mieterverein einholen. Wichtig ist auch, dass im Fall einer Räumungsklage die Schonfrist dazu genutzt wird, den Mietrückstand unter dem Vorbehalt der Rückforderung auszugleichen, um der Gefahr einer Räumung entgegenzuwirken.

MIETKAUTION SICHERT NUR FORDERUNGEN AUS KONKRETEM MIETVERHÄLTNIS

Urteil vom 11. Juli 2012 – VIII ZR 36/12

Die Kläger waren bis Ende Juni 2009 Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieter in Berlin-Wedding. Die Mieter gaben die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses ab und verlangten, zuletzt mit Schreiben vom 7. Juli 2010, die Auskehrung der zu Beginn des Mietverhältnisses in Höhe von 1.020 Euro geleisteten Kautions mit Zinsen. Die Vermieter verweigerten die Rückzahlung der Mietsicherheit mit dem Hinweis auf Gegenansprüche aus einem früheren Mietverhältnis der Mieter über eine andere Wohnung, die der damalige Vermieter an sie mit einer Vereinbarung vom 10. Juli 2010 abgetreten hat. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Wedding als auch das Landgericht Berlin haben der Zahlungsklage der Mieter in vollem Umfang stattgegeben. Auch die von den Vermietern eingelegte Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Mietkaution nach Treu und Glauben ausschließlich der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis dient. Die darin liegende Zweckbindung endet nicht schon dann, wenn die Kautions am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird, sondern erst mit der Auszahlung an die Mieter.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar und richtig. Sie stellt eine eindeutige Botschaft für die rechtstreuen Mieter dar, dass sie nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Angst vor plötzlich „aus dem Hut gezauberten“ Forderungen erfinderischer Vermieter haben müssen. Problematisch ist schon, dass die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht unmittelbar der Anspruch auf Auskehrung der Mietsicherheit gewährt wird. Vielmehr muss der Mieter dem Vermieter eine vertretbare Zeit zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche zubilligen. Aus diesem Grund würde es dem Grundsatz von Treu und Glauben zuwiderlaufen, wenn Vermieter die Möglichkeit erhalten sollten, mit beliebigen, außerhalb des Mietverhältnisses liegenden Forderungen aufzurechnen. ■

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 Genossenschaft kündigt eine Wohnung, weil der Mieter wegen Nichtzahlung einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung mehr als zwei Monatsmieten schulde. Die Räumungsklage wurde abgewiesen. Die Genossenschaft hätte vorher auf Zahlung des angeblichen Mietrückstands klagen, im Übrigen die Energieeinsparung angeben müssen.

2 Auch wurde eine Räumungsklage abgewiesen, die mit Brandgefährdung und dem unerlaubten Betrieb einer Para-

bolantenne durch den Mieter begründet war. Die Brandgefahr – brennbare Gegenstände auf einer Nachtspeicherheizung – war längst beseitigt, die Parabolantenne seit 14 Jahren geduldet und damit mietvertraglich erlaubt.

3 Die leidigen Betriebskosten: Eine Nachforderung lehnt das Gericht ab, weil die Abrechnung bei einem Wohn- und Gewerbeobjekt die nur auf die Wohnungen entfallende Grundsteuer nicht herausgerechnet hat. Auf das Recht der Belegeinsicht beim Vermieter muss sich der Mieter hier nicht verweisen lassen.

4 Ein ganz wichtiges Urteil: Eine möglicherweise krebsauslösende Styrol-Belastung der Wohnungsluft hat der Vermieter bis unter den amtlichen Grenzwert zu reduzieren. Er kann von seinem Mieter kein

übermäßiges Heizen und Lüften verlangen. Auch muss er vom Mieter verauslagte Gutachterkosten erstatten.

5 Ständiges Beiseiteschaffen von Gartenmöbeln durch die Vermieter muss der Mieter in dem von ihm gemieteten Garten nicht hinnehmen. Sogar im Eilverfahren kann der Mieter dies durch einstweilige Verfügung untersagen.

6 Gerichtlich kann ein Mieter seine bei Mietbeginn gezahlte Kautions zurückverlangen. Der Vermieter kann keine Kosten von Schönheitsreparaturen gegenrechnen, obwohl der Mieter während der Mietzeit und bei Mietende keine Reparaturen in der Wohnung durchgeführt hatte. Er hätte seinem Mieter mitteilen müssen, was genau in einer zu bestimmenden Frist in der Wohnung hätte gemacht werden müssen.

1 WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN ANGBLICHER MIETRÜCKSTÄNDE

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 16. Dezember 2011, 820 C 504/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin, Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, und der Beklagte schlossen im Jahr 1994 einen Dauernutzungsvertrag über die Genossenschaftswohnung in der Oldachstraße in Hamburg-Barmbek. Sie begehrt vom beklagten Mieter aufgrund einer fristlosen Kündigung Räumung sowie Herausgabe der Wohnung und darüber hinaus angeblich ausstehende Miete. Der Beklagte schulde nämlich mehr als zwei Monatsmieten deshalb, weil er den geforderten Wertverbesserungszuschlag nach Modernisierungsmaßnahmen nicht gezahlt habe.

Aus der Urteilsbegründung:

Der gegen den Beklagten gerichtete Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung steht der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

Insbesondere folgt ein solcher Anspruch nicht aus § 546 Abs. 1 BGB. Diese Vorschrift ist hier zwar grundsätzlich anwendbar, weil es sich bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Dauernutzungsvertrag der Sache nach um einen Mietvertrag handelt (vgl. BGH, NJW 2010, 1590; Weidenkaff in Palandt, BGB, 70. Aufl. 2011, vor § 535 Rn. 22). Die Voraussetzungen des § 546 Abs. 1 BGB liegen indes nicht vor.

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist nicht wegen Zahlungsverzugs beendet worden. Dem steht § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB entgegen. Der Beklagte befand sich nicht mit der Zahlung des Modernisierungszuschlags in Verzug. Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB darf einem Mieter, der rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach § 558 bis § 560 BGB verurteilt worden ist, wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung gekündigt werden, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind. Hieraus folgt, dass dem Mieter erst dann gekündigt werden darf, wenn er rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Miete verurteilt worden ist. Dies ist Kündigungsvoraussetzung (Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 569 Rn. 69), was Sinn und Zweck der Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB entspricht. Der Mieter soll bei Streit über die Berechtigung von Mieterhöhungen vor rechtskräftiger Verurteilung und Ablauf der Sperrfrist nicht mit dem Risiko einer Zahlungsverzugs Kündigung rechnen müssen (LG Hamburg, Urteil vom 30. August 2007, 307 S 43/07, Rn. 3 – zit. n. juris). Im vorliegenden Fall war der Beklagte zum Zeitpunkt der Kündigung nicht rechtskräftig zur Zahlung einer gemäß § 559 BGB erhöhten Miete verurteilt worden. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht einmal eine auf Zahlung ausstehender

Miete gerichtete Klage anhängig, obwohl der Kläger bereits seit über zwölf Monaten lediglich die ursprünglich geschuldete Miete an die Klägerin leistete und damit zum Ausdruck brachte, das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin nicht als rechtmäßig zu erachten.

Im Übrigen war die Grundnutzungsgebühr nicht gemäß § 559 BGB erhöht worden. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist formell unwirksam und damit nichtig. Nach § 559 b Abs. 1 BGB setzt die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung wegen Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 Abs. 1 BGB neben einer Berechnung der Mieterhöhung aus den entstandenen Kosten voraus, dass darin die Erhöhung erläutert wird. Aus der Bezugnahme auf die materiellen Voraussetzungen der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB folgt, dass der Vermieter in der Erklärung darlegen muss, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirkt haben (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., § 559 b Rn. 17). Es ist anzugeben, welche baulichen Maßnahmen durchgeführt wurden und weshalb diese entweder eine Gebrauchswertverbesserung oder eine Verbesserung der Wohnverhältnisse bewirkt haben, oder inwiefern hierdurch eine Einsparung von Energie oder Wasser eintritt. Diesen Anforderungen genügt das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin nicht. Denn die durchgeführten Arbeiten sind lediglich stichpunktartig in einer Anlagentabelle festgehalten, in welcher die Arbeiten recht allgemein beschrieben sind (z. B. „Beton- und Betonwerksteinarbeiten“, „Klempnerarbeiten“, „Metallbau-/Schlosserarbeiten“), sodass sich unter Zugrundelegung des objektiven Empfängerhorizonts nur begrenzt erschließt, welche Arbeiten im Einzelnen durchgeführt worden sind. Dies kann aber letztlich dahinstehen; denn dem Schreiben mangelt es jedenfalls an Darlegungen dazu, wieso sich der Gebrauchswert oder die Wohnverhältnisse verbessert haben sollen oder inwiefern die durchgeführten Arbeiten eine Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Eine Überprüfung, ob die Klägerin auf Grund der durchgeführten Arbeiten berechtigt war, einen Modernisierungszuschlag zu verlangen, war dem Beklagten vor diesem Hintergrund nicht möglich.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RAen Köhler, Zeising, Twisselmann

2 WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN VOM MIETER VERSCHULDETER BRANDGEFAHR SOWIE WEGEN BETRIEBS EINER PARABOLANTENNE

LG Hamburg, Urteil vom 29. September 2011, 333 S 32/10

Zum Sachverhalt:

Die Kläger begehren von ihren Mietern die geräumte Herausga-

be der gemieteten Wohnung in der Kantstraße in Hamburg-Eilbek.

Das Amtsgericht (Hamburg-Wandsbek, 716c C 394/08) hat die Beklagten zur Herausgabe der Wohnung verurteilt. Nach Ansicht des Amtsgerichts sei das Mietverhältnis durch eine fristlose Kündigung beendet worden. Es bestünde ein wichtiger Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB, da die Beklagten die sich im Wohnzimmer befindliche Nachtspeicherheizung als Abstellfläche für ein Fernsehgerät nebst Videorekorder und die sich im Esszimmer befindliche Nachtspeicherheizung als Abstellfläche für Blumentöpfe verwendet hätten. Dadurch sei die Brandgefahr erhöht worden, wodurch eine Gefährdung der Mietsache eingetreten sei. Zudem würden die Beklagten vertragswidrig eine Parabolantenne nutzen, die sie ohne Vermietergenehmigung auf dem Dach angebracht hätten.

In dem Berufungsverfahren beantragen die Beklagten die Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils und die Abweisung der Räumungsklage. Weiterhin beantragen sie, den Beklagten den verweigerten Zutritt zu ihrer Satellitenantenne auf dem Hausdach zu ermöglichen. Die Kläger beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung der Beklagten ist begründet.

Die Kammer ist nach der in der zweiten Instanz durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, dass die von den Klägern ausgesprochene Kündigung nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt hat. Die auf § 543 BGB und vorsorglich auf § 573 BGB gestützte Kündigung ist nicht begründet.

Zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung waren nach Überzeugung der Kammer keine Gegenstände mehr auf den Nachtspeicherheizungen vorhanden, sodass eine Brandgefahr und somit eine Gefährdung der Mietsache nicht mehr gegeben waren. Die Beklagten hatten vielmehr die in Rede stehenden Gegenstände im zeitlichen Zusammenhang mit einer Vermieterbesichtigung und somit weit vor der Kündigung von den Nachtspeicherheizungen entfernt (Anmerkung der Redaktion: Wegen des Zeitpunkts der Entfernung folgt eine umfängliche Würdigung der Beweisaufnahme von mehreren Zeugen).

Auch die weiteren Komplexe, auf die die Kläger die Kündigung gestützt haben, führen zu keiner anderen Beurteilung. Das als Kündigungsgrund angegebene „Umbauen der Nachtspeicherheizung mit Möbeln“, welches ebenfalls eine Gefährdung in Form einer erhöhten Brandgefahr darstellen soll, wurde vom Sachverständigen F. nicht bestätigt. Dieser hatte sich zur Behauptung der Kläger zu äußern, dass in Folge der Überbauung des Heizkörpers mit einem Schrank mit circa 20 Zentimetern nach oben sowie fünf Zentimetern Platz zur Seite eine erhöhte Brandgefahr entstehe. Der Sachverständige hat einen Abstand von rund 26,5 Zentimetern festgestellt und diesen als ausreichend bezeichnet. Der Mindestabstand sollte – so der Sachverständige – mindestens zehn Zentimeter betragen. Er hat ferner festgestellt – obwohl dies nicht Gegenstand des Beweisbeschlusses war –, dass der sich im Schlafzimmer befindliche Nachtschrank sowie eine Gardine nicht die erforderlichen Mindestabstände einhielten. Diese Feststellungen sind im vorliegenden Räumungsrechtsstreit nicht relevant, weil die Kündigung darauf nicht gestützt worden ist. Die Kammer nimmt diese Gelegenheit wahr, um die Kläger darauf aufmerksam zu machen, dass der Sachverständige – ebenso ohne Beauftragung – festgestellt hat, dass die Nachtspeicherheizungen bauseitig ebenfalls nicht im vollen Umfang die erforderlichen Mindestabstände aufweisen.

Die von den Klägern beanstandete Nutzung der Parabolantenne begründet die Kündigung ebenfalls nicht. Die Zeugin R. hatte vor dem Amtsgericht im Rahmen der Beweisaufnahme angegeben, dass die Satellitenschüssel bestimmt schon seit 14 Jahren vorhanden sei. Sie hat im Zusammenhang mit Antennen auf dem Dach ausgesagt: „Da konnte jeder machen, was er wollte.“ Vor diesem Hintergrund ist die Kammer der Ansicht, dass das Verlangen, die Parabolantenne zu entfernen, verwirkt ist. Nach 14 Jahren ist das Zeitmoment erfüllt. Das ergibt sich aus der Aussage der Zeugin R., zum Zeitpunkt der Anbringung konnte jeder Mieter das anbringen, was er wollte, die damalige Vermieterseite war also damit einverstanden.

Damit ist auch die Widerklage dahingehend begründet, dass den Beklagten der begehrte Zutritt zur Satellitenschüssel zu gewähren ist.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits. Die Revision war nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen gemäß § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Der Rechtsstreit hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht zu erwarten, dass eine klärungsbedürftige Frage

(abstrakte Brandgefahr als Kündigungsgrund) in einer unbestimmten Anzahl von Fällen auftreten wird.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

3 BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG – GRUNDSTEUERUMLAGE BEI WOHNUNG UND GEWERBE

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 5. Juli 2011, 919 C 564/10

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin, Berliner Tor Center GmbH & Co. KG, verlangt von ihrem Mieter einer Wohnung in der Ferdinand-Beit-Straße in Hamburg-St. Georg eine Betriebskostennachzahlung aufgrund einer Abrechnung für 2008. Darin erscheint die Position „Grundsteuer Wohnungen“ ohne Angaben der Gesamtkosten des auch mit Tiefgarage gewerblich genutzten Objekts.

Der beklagte Mieter hält diese Abrechnung für formell fehlerhaft und verweigert die Nachzahlung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Betriebskostenabrechnung ist in der Position „Grundsteuer Wohnungen“ wegen fehlender Angaben der Gesamtkosten formell fehlerhaft. Aufgrund dieses Mangels ist der dort ausgewiesene Betrag aus der Abrechnung herauszurechnen, wobei diese Position die Klagforderung übersteigt und damit den Anspruch auf Nachzahlung zu Fall bringt.

Zu den formellen Anforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung gehört, dass die Gesamtkosten genannt werden, die dem Vermieter in Rechnung gestellt wurden. Daran fehlt es, wenn in der Abrechnung lediglich ein um Abzüge bereinigter Betrag mitgeteilt und dem Mieter somit die Möglichkeit genommen wird, die außerhalb der Abrechnung vorgenommenen Rechenschritte zu ersehen und nachzuvollziehen (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaumiete, 5. Aufl., G 132).

Es wurden lediglich die errechneten Bruttogesamtkosten für die auf die Wohnungen entfallene Grundsteuer mitgeteilt. Da die Grundsteuern für das Gesamtobjekt angefallen sind, hätten diese Kosten in der Abrechnung angegeben und deren Umrechnung auf die Wohnungen erläutert werden müssen. Denn auch bei einem einheitlichen Grundsteuerbescheid hat aus Gerechtigkeitsgründen eine Aufteilung nach der unterschiedlichen Nutzung der jeweiligen Flächen zu erfolgen (vgl. Langenberg, a. a. O., F 68). Durch die bloße Angabe der bereinigten Kosten fehlt der komplette Rechenschritt der Umrechnung der in dem Wirtschaftsobjekt angefallenen Gesamtkosten auf die jeweiligen Kostenanteile für die Wohnungen, die Tiefgarage und die gewerblich genutzten Flächen.

Der Beklagte ist nicht darauf zu verweisen, hinsichtlich der Gesamtkosten einen Aufklärungsbedarf bei der Klägerin anzumelden und Einsicht in die Belege zu nehmen. Dies dient allein der Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln. Ein Mieter kann auf die Einsicht beziehungsweise die Einholung von Auskünften beim Vermieter verwiesen werden, um die in einer Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen Werte und Abzüge zu überprüfen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass ihm zunächst eine nachvollziehbare Abrechnung präsentiert wird, was eine Darstellung der Gesamtkosten – und zwar in der Abrechnung selbst – erfordert. Daran fehlt es hier.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

4 VERRINGERUNG DER STYROL-BELASTUNG DER LUFT IN EINER WOHNUNG

(Anmerkung der Redaktion: Styrol, das zur Herstellung von Kunststoffen verwendet wird, kann krebserregend sein.)

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. Februar 2011, 921 C 303/10

Zum Sachverhalt:

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung des Bau-Vereins zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH in der Straße Dringsheide 9 in Hamburg-Jenfeld. Sie verlangen die Beseitigung einer Geruchsbelastung im Schlafzimmer der Wohnung. Ein Gutachter hatte im Auftrag der Kläger eine Belastung mit der Substanz Styrol in Höhe

von 0,163 Milligramm pro Kubikmeter festgestellt. In dem Gutachten heißt es: „Der Raum sollte nicht mehr für nennenswert zeitliche Aufenthalte, insbesondere aber als Schlafraum, genutzt werden.“ Für das Gutachten bezahlten die Kläger 350 Euro.

Die Kläger forderten die Beklagte auf, die Styrol-Belastung zu beseitigen. Sie dichteten die Zimmertür mit Klebeband ab und nutzten das Zimmer nicht mehr.

In einem zweiten Gutachten stellte der Sachverständige eine Styrol-Belastung von 0,109 Milligramm pro Kubikmeter fest: „Es bestehe weiterhin dringender Handlungsbedarf zur Minimierung dieser Geruchs- und Schadstoffbelastung.“ Die Kläger behaupten, aufgrund einer Fußbodenrenovierung in der Wohnung über der Wohnung der Kläger sei die Styrol-Belastung aufgetreten. Sie beantragen, die Beklagte zu verurteilen, im Schlafzimmer der Wohnung die dortige Belastung der Luft mit der Substanz Styrol vollständig zu beseitigen, außerdem die Gutachterkosten von 350 Euro zu erstatten.

Die Beklagte behauptet, in der Wohnung liege keine Styrol-Belastung (mehr) vor. Die Kläger müssten eine mögliche Geruchsbelastung durch Lüften selbst beseitigen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Die Kläger haben einen Anspruch auf Absenkung der Styrol-Belastung aus § 535 BGB, auch auf Erstattung der Gutachterkosten (aus § 536 a, § 280, § 249 BGB).

Es liegt eine Styrol-Belastung vor. Davon ist das Gericht überzeugt. Der Sachverständige hat dies in zwei Gutachten festgestellt und die möglichen Ursachen der Belastung plausibel erläutert. Die Beklagte ist zur Absenkung der Styrol-Belastung verpflichtet, um den Klägern den Gebrauch des Schlafzimmers zu ermöglichen. Die Schutzpflichten des Mietvertrags beinhalten den Schutz vor Beeinträchtigung Dritter (vgl. Schmidt/Futterer, a. a. O., § 535 Rn. 94). Durch die Styrol-Belastung ist das Schlafzimmer der Kläger jedoch nicht mehr bewohnbar. Die Beklagte muss die Belastung dauerhaft unter den Wert von 0,03 Milligramm pro Kubikmeter absenken. Zu einer weiteren Verringerung der Belastung ist die Beklagte nicht verpflichtet. Der Sachverständige hat ausgeführt, in Wohnungen solle nach den Richtwerten für Raumluft der Innenraumkommission des Umweltbundesamts der Wert 0,03 Milligramm pro Kubikmeter nicht überschritten werden. Das Gericht sieht keinen Anlass, an diesem Richtwert des Umweltbundesamts zu zweifeln. Bei einer Belastung unterhalb dieses Richtwerts erfüllt der Vermieter seine Schutzpflicht.

Soweit die Beklagte meint, die Kläger müssten die Belastung durch Lüften beseitigen, ist sie auf Folgendes hinzuweisen:

Der Sachverständige hat ausgesagt, dass die Styrol-Belastung nur mit einer Kombination von Ausheizen und Lüften in absehbarer Zeit beseitigt werden könne. Ein vermehrtes Lüften kann von einem Mieter jedoch nicht ohne Weiteres erwartet werden (Schmidt/Futterer, a. a. O., vor § 535 Rn. 126). Zu einem Ausheizen und Lüften sind die Kläger schon wegen der entstehenden Heizkosten nicht verpflichtet.

Die Behauptung der Beklagten, die Styrol-Belastung bestehe nun nicht mehr, ist unbeachtlich. Sie erfolgte willkürlich und ohne greifbare Anhaltspunkte oder plausible Erklärungen, mithin ins Blaue hinein.

Das Urteil ist rechtskräftig; nach einem Hinweisbeschluss des Landgerichts Hamburg (311 S 50/11) hat die Beklagte die Berufung zurückgenommen.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

5 STREIT UM VON MIETERN ABGESTELLTE GARTENMÖBEL

AG Hamburg, Urteil vom 7. März 2012, 40b C 4/12

Zum Sachverhalt:

Mit einstweiliger Verfügung bewirkt der Antragssteller (im folgenden Mieter) einer Wohnung in der Loogestraße in Hamburg-Eppendorf gegen seine im selben Haus wohnenden Antragsgegner (im folgenden Vermieter) die Unterlassung, die Gartenmöbel des Mieters, die zurzeit hinter dem Haus und im Zugang von der Straßenseite zum Garten lagern, ohne seine vorherige Zustimmung zu bewegen. Des Weiteren haben die Vermieter das Vorhängeschloss an der Pforte des von der Straßenseite zur Gartenseite führenden Zugangs zu entfernen und damit dem Mieter die Möglichkeit zu geben, seine jetzt dort befindlichen Gartenmöbel wieder unter dem

Wintergarten abzustellen.

Dem haben die Vermieter widersprochen. Das Amtsgericht hat daraufhin durch Urteil die einstweilige Verfügung aufrechterhalten. Die Vermieter tragen die Kosten des Verfahrens.

Dem Rechtsstreit liegt Folgendes zu Grunde:

Nach dem Mietvertrag gehört zum Mietobjekt des Mieters auch die Gartennutzung. Weiter gehört zur Wohnung ein nicht unterbauter Wintergarten. In diesem Bereich hat der Mieter Gartenmöbel und andere Dinge abgestellt. Im September 2011 forderten die Vermieter ihre Mieter auf, die im Bereich unterhalb des Wintergartens abgestellten Gartenmöbel zu entfernen, weil Arbeiten durchgeführt werden sollten. Der Mieter war zur Beiseiteräumung der Gartenmöbel bereit, wenn die Arbeiten zwei Tage vorher angekündigt würden. Nach Rückkehr von einer Reise stellte er im Oktober 2011 fest, dass seine Gartenmöbel und der Rasenmäher von dem Platz entfernt waren. Ein Teil befand sich neben dem Haus im Bereich der Zuwegung, einem Gang zwischen dem Gebäude Loogestraße und dem Nachbarhaus. Dieser ist gartenseitig durch eine Pforte abgeschlossen und durch ein Vorhängeschloss gesichert. Der Mieter hat für das Vorhängeschloss keinen Schlüssel.

Der Mieter forderte seine Vermieter schriftlich auf, die Gegenstände wieder an ihren Platz zu bringen. Dieses geschah nicht. Hierauf brachte er die Sachen selbst zurück.

Im November 2011 stellte der Mieter dann fest, dass ein großer Teil der Gartenmöbel wieder aus dem Bereich unter dem Wintergarten entfernt und unter einer Treppe neben dem Wintergarten gestapelt worden war. Als seine Vermieter diese trotz Aufforderung nicht wieder an Ort und Stelle zurück brachten, stellte er seine Sachen wiederum unter den Wintergarten. Nach einer Reise stellte er fest, dass die Gartenmöbel wiederum in den Bereich unter der Treppe und in den Zugang zwischen den Häusern gestellt worden waren. Deshalb stellte er die im Verfügungsverfahren benannten Anträge.

Er trägt vor, er habe den Schlüssel für die abgeschlossene Pforte zum Durchgang an seine Vermieter zurückgeben müssen. Wenn er nun seine im Zugang abgestellten Gartenmöbel von der Gartenseite aus erreichen wolle, müsse er über die Pforte klettern, die Möbel über die Pforte heben, ein schwieriger Weg.

Die Vermieter tragen vor, der Mieter lagere unterhalb des Wintergartens Gegenstände aus zwei Wohnungsaufösungen. Die von ihm tatsächlich benutzten Gartenmöbel befänden sich nach wie vor unterhalb des Wintergartens. Sie, die Antragsgegner, hätten diese zu keinem Zeitpunkt verschoben oder gar weggeräumt. Auch läge ein Verfügungsgrund nicht vor.

Aus der Urteilsbegründung:

Da die Voraussetzungen der § 935 und § 940 ZPO vorliegen, ist die einstweilige Verfügung aufrechtzuerhalten. Der Mieter kann gemäß § 862 BGB verlangen, dass die Vermieter die Gartenmöbel, die hinter dem Haus Loogestraße im Zugang der Straßenseite zum Garten lagern, nicht ohne seine vorherige Zustimmung bewegen.

Er begehrt hiermit das Unterlassen einer Besitzstörung. Er ist Besitzer der Möbel, die er im Rahmen der ihm eingeräumten Gartennutzung berechtigt unterhalb des Wintergartens abgestellt hat. Wo die Möbel herkommen, ist unwesentlich.

Die Vermieter haben den Besitz des Mieters gestört, indem sie Möbel verrückt und weggeschafft haben. Dazu waren sie nicht berechtigt, denn der Mieter darf als Nutzer des Gartens auch den Bereich unterhalb des Wintergartens mitbenutzen. Sie dürfen nicht eigenmächtig handeln (vgl. § 863 BGB). Da sie sich bereits mehrmals an den Gartenmöbeln und anderen Gegenständen zu schaffen gemacht haben, ist eine Wiederholungsgefahr gegeben.

Da der Mieter gemäß § 862 BGB die Beseitigung der Störung verlangen kann, kann er auch in Ausübung dieses Anspruchs fordern, dass die zum Garten gerichtete Tür beim Durchgang geöffnet wird, damit er selbst die Möbel wieder ohne Schwierigkeiten zurücktragen kann.

Die besondere Eilbedürftigkeit (Verfügungsgrund) ist hier bereits deshalb gegeben, weil den Antragsgegnern eine verbotene Eigenmacht vorzuwerfen ist. In einem solchen Fall ist ein rasches Handeln selbstverständlich von Nöten (vgl. Palandt/Bassenge, § 862 Rn. 12).

Die eingelegte Berufung haben die Antragsgegner nach einem Hinweis des Landgerichts Hamburg (334 S 14/12) in der mündlichen Verhandlung zurückgenommen. Das Urteil ist damit rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzemann

6 DIE VERWEIGERTE KAUTIONSRÜCKZAHLUNG

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 25. Mai 2011, 319a C 311/10

Zum Sachverhalt:

Die Parteien machen wechselseitig Ansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis über eine Wohnung in der Paulinenallee in Hamburg-Eimsbüttel geltend. Der Kläger war Mieter, der Beklagte Vermieter dieser Wohnung.

Das Mietverhältnis endete Ende Februar 2010. Bei Vertragsbeginn war eine Mietsicherheit geleistet worden. Nach dem Mietvertrag war der Kläger verpflichtet, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen.

Der Kläger führte während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durch.

Ende Januar 2010 wies der Beklagte den Kläger auf seine Renovierungsverpflichtung hin. Da die Parteien sich über die Renovierungsarbeiten uneins waren, forderte der Beklagte den Kläger auf, seiner Renovierungspflicht bis Ende Februar 2010 nachzukommen. Er teilte weiter mit, dass er für den Fall, dass die Arbeiten bis dahin nicht durchgeführt worden sein sollten, eine Renovierung durch den Kläger ablehne und diese auf dessen Kosten durchführen lassen werde. Nach Übergabe der Wohnung teilte der Beklagte mit, dass er, der Beklagte, einen Maler beauftragen werde, da der Kläger seiner Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparatur nicht nachgekommen sei. In der Folge gab der Beklagte Renovierungsarbeiten in Auftrag.

Der Kläger fordert mit der Klage die Kautionsrückzahlung. Der Beklagte verweigerte die Zahlung und rechnet (Anmerkung der Redaktion: unter anderem) mit Renovierungskosten auf.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Der Kläger verlangt zu Recht die Rückzahlung der Kautions.

Gegenansprüche des Beklagten, mit denen dieser die Aufrechnung erklären könnte, bestehen nicht. Der Beklagte hat nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, in welchem Umfang der Kläger Renovierungsarbeiten geleistet bzw. nicht geleistet habe.

Ein Anspruch auf Ersatz der Renovierungskosten ist nicht gegeben. Voraussetzung wäre gemäß § 281 Abs. 1 BGB unter anderem, dass der Beklagte dem Kläger eine angemessene Frist zur Leistung gesetzt hätte. Daran fehlt es hier. Jedenfalls muss die Leistungsaufforderung auf die Ausführung der verlangten Arbeiten gerichtet sein. Sie muss eine Zustandsbeschreibung enthalten und für den Mieter deutlich machen, was zu erledigen ist (Schmidt/Futterer, a. a. O., § 538 BGB Rn. 291 ff.). Daran fehlt es hier, weil der Beklagte nur ganz allgemein auf eine Renovierungsverpflichtung hingewiesen hat.

Der Beklagte kann sich nicht auf die Ersatzvornahmeklausel des Mietvertrags berufen. Diese befreit den Vermieter nicht davon, dieselben Voraussetzungen wie für den Schadensersatzanspruch nach § 280, § 281 BGB einzuhalten. Dies gilt auch, wenn der Vermieter – wie vorliegend – nach dem Inhalt der Klausel zwischen Ersatzvornahme und Schadensersatz wählen kann. Denn sonst wäre es dem Vermieter möglich, ohne die Einhaltung des Verfahrens nach § 281 BGB, also insbesondere ohne eine konkrete Leistungsaufforderung, statt Erfüllung Schadensersatz zu verlangen. Eine solche Klausel verstieße aber gegen § 309 Nummer 4 BGB und wäre unwirksam (vgl. Schmidt/Futterer, a. a. O., § 538 Rn. 255 f.).

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

Mieturteile aus anderen Bundesländern

RÜCKFORDERUNG EINER MIETKAUTION DURCH ERBEN

AG Düsseldorf, Urteil vom 18. August 2011, 50 C 3305/11

Zum Sachverhalt:

Die Kläger machen als Rechtsnachfolger (Erben) der Eheleute Helga und Hermann B. gegen die Beklagte als ehemalige Vermieterin Kautionsrückzahlungsansprüche sowie die Auszahlung eines Nebenkostenguthabens geltend.

Die Eheleute B. hatten eine Wohnung der Beklagten im Hause Gellertstraße in Düsseldorf angemietet. Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde eine Kautions geleistet.

2009 verstarb zunächst Helga B. Das Mietverhältnis wurde mit Hermann B. fortgesetzt, der im April 2010 ebenfalls verstarb. Die Kläger kündigten daraufhin das Mietverhältnis unter Berufung darauf, dass sie die Söhne und einzigen Erben der Eheleute B. seien.

Mit der Klage verlangen die Kläger die Rückzahlung der Kautions, sowie ein Nebenkostenguthaben. Sie machen geltend, sie seien die Söhne und Erben der Eheleute B. Dieses ergebe sich aus dem Berliner Testament und aus dem nach dem Tod der Mutter gefertigten Testament des Vaters. Der Kautionsrückzahlungsanspruch bestehe ebenso wie der Anspruch auf Auskehrung des Nebenkostenguthabens.

Die Beklagte bestreitet die Aktivlegitimation der Kläger.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Kläger können gemäß § 812, Abs. 1, Satz 1, § 556, § 551, § 1922 BGB sowohl die Kautionsrückzahlung als auch die Erstattung des Nebenkostenguthabens verlangen. Sie sind anspruchsberechtigt.

Bedenken gegen die Aktivlegitimation der Kläger bestehen nicht. Sie können als Erben des Hermann B. die aus dem streitbefangenen Mietverhältnis noch resultierenden Zahlungsansprüche

geltend machen. Aus dem Testament des Hermann B. ergibt sich deren Rechtsnachfolge gemäß § 1922, § 2064 BGB. Auf die Frage, ob die Kläger zugleich auch Erben der Helga B. gewesen sind, kommt es nicht an. Der grundsätzlich auch der Helga B. als Mitmieterin bis zum Zeitpunkt ihres Todes zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch ist auf ihren Ehemann übergegangen, der das Mietverhältnis gemäß § 563 a BGB fortgesetzt hat.

Dieser ist im Weg der Sonderrechtsnachfolge in den – zuvor gemeinsam abgeschlossenen – Mietvertrag eingetreten. Die Rechtsstellung des Mitmieters wird durch den Tod des Mieters nicht beeinträchtigt; er tritt im Weg der Sonderrechtsnachfolge in den Vertrag ein. Das Erbrecht wird verdrängt, und zwar auch dann, wenn der Mitmieter gleichzeitig Erbe ist (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., § 563 a Rn. 8 m. w. N.). Der Rechtsübergang findet in Bezug auf den Wohnraummietvertrag zwischen dem Vermieter und dem verstorbenen Mieter und den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten statt (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn. 9). Inhaber der Mieterrechte und -pflichten wird ausschließlich der überlebende Mitmieter (vgl. Beck'scher Online-Kommentar-Hermann, § 563 a Rn. 2). Der zuvor grundsätzlich beiden Mietern zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch ist danach unabhängig der geltenden erbrechtlichen Regelungen allein dem überlebenden Hermann B. zugefallen. Da die Kläger dessen Erben sind, können sie den Anspruch geltend machen. Dies gilt entsprechend auch für den Guthabensanspruch aus der Nebenkostenabrechnung, wobei zu berücksichtigen ist, dass dieser erst nach Ableben der Helga B. und damit ohnehin ausschließlich zugunsten des Hermann B. entstanden ist.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Mitgeteilt von Assessor jur. Harald Büring, Düsseldorf

KOLUMNE

Ablenkungsmanöver

Von Lukas Siebenkotten

Das Problem drängt. Der Bestand an preiswerten Wohnungen schrumpft. Dass die Politik nun unseren Vorschlag aufnimmt, den sozialen Wohnungsbau wieder stärker zu fördern, ist richtig. Doch wenn der ranghöchste Wohnungsbaupolitiker der Bundesrepublik, Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer, nun in einer doch sehr rüden Art seine Kollegen in den Ländern angeht und ihnen vorwirft, sie täten zu wenig zum Erhalt preiswerter Wohnungen, dann kann ich mich nicht des Gefühls erwehren, da will jemand von seinen eigenen Fehlern ablenken.

Die Länder sind zuständig für den sozialen Wohnungsbau. Sie müssen mehr für den Erhalt und die Schaffung preiswerter Wohnungen tun. Die Förderung des Neubaus von Sozialmietwohnungen ist dazu der richtige Weg. Länder wie Nordrhein-Westfalen, Bayern und jetzt auch wieder verstärkt Hamburg haben das über die Jahre hinweg kontinuierlich auf hohem Niveau getan. Der Verlust an bezahlbaren Wohnungen und der geringe Zuwachs an neuen preisgünstigen Wohnungen ist jedoch nicht allein den Ländern anzukreiden. Dafür verantwortlich ist in hohem Maße der Bund.

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer ist zumindest mitverantwortlich für das, was die schwarz-gelbe Koalition in Berlin in Sachen Wohnen beschließt oder versäumt.

Ramsauer will von eigenen Fehlern ablenken

Er hat es in der Hand, dass der Bund über 2013 hinaus den sozialen Wohnungsbau mit mindestens 518 Millionen Euro jährlich weiter unterstützt. Er ist an den Beschlüssen des Kabinetts beteiligt, den Wohnungsbestand der TLG Immobilien in den östlichen Bundesländern meistbietend zu verkaufen. Er lässt es zu, dass seine Parteifreunde von der CSU in Bayern die 33.000 Wohnungen der BayernLB, von denen 10.000 in München – in der teuersten Stadt Deutschlands – stehen, ebenfalls meistbietend an private Investoren verkaufen und so preiswerter Wohnraum vernichtet wird.

Er hat es als Bauminister direkt zu verantworten, wenn die Koalition das Wohngeld massiv kürzt, wie sie es trotz steigen-



Foto: DMB

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

der Energiekosten durch die Streichung des Heizkostenzuschusses vor wenigen Jahren getan hat.

Er sieht tatenlos zu, wenn die Mieten in den Ballungsräumen weiter explodieren und nur noch für gut betuchte Mieter gebaut wird. Ramsauers Angriff auf seine Länderkollegen ist ein peinliches Ablenkungsmanöver. Die soziale Wohnraumbförderung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern. Der Erhalt preiswerter Wohnungen gehört zu den wichtigsten Aufgaben eines Bundesbauministers. Herr Ramsauer, ich fordere Sie auf, endlich Ihrer Aufgabe als Bauminister nachzukommen. ■

Vertikaler Park



Foto: DMB

(dmb) Flächen für städtische Grünanlagen sind knapp und teuer. Was liegt da näher, als sie wie Wohnungen und Parkdecks übereinander zu legen, dachten sich offenbar die Erbauer des Platanen-Kubus auf der

Landesgartenschau im baden-württembergischen Nagold. Der Architekt und Baubotaniker Ferdinand Ludwig von der Universität Stuttgart ließ dort einen „begehbaren Baum“ aus fast 1.000 jungen Platanen entstehen. Treppen innerhalb der Konstruktion verbinden die einzelnen Galerien und Decks. Spätestens in sieben Jahren soll sich die derzeit noch von einem Metallgerüst gestützte Struktur selbst tragen. Ludwig selbst spricht von einem „vertikalen Park“. Bei der Landesgartenschau präsentiert sich das europaweit einmalige botanische Kunstwerk als originelles Beispiel zur Begrünung der Städte. ■

Mehr Wohnungen

(dmb) Im Jahr 2011 wurden in Deutschland 183.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 23.000 Wohnungen oder 14,6 Prozent mehr als im Vorjahr, berichtet das Statistische Bundesamt. Damit hat sich der Wohnungsbau seit dem Tiefstand im Jahr 2009, als nur 159.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, wieder etwas erholt. Über 61.000 Wohnungen wurden in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen fertiggestellt. Diese Rate reicht aber bei weitem nicht aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken. Erst kürzlich legte das Pestel-Institut eine Untersuchung vor, in der ein Bedarf von über 800.000 Mietwohnungen bis zum Jahr 2017 prognostiziert wird. ■



Foto: DMB

Soziale Wohnraumförderung unverzichtbar

(dmb) Die SPD-Fraktion im Bundestag setzt sich dafür ein, dass der Bund die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum von 2014 bis 2019 mindestens im bisherigen Umfang fortsetzt. Ohne diese Förderung sei „eine erhebliche Verknappung von bedarfsgerechten, preiswerten, barrierefreien und energetisch sanierten Wohnungen zu erwarten“, heißt es zur Begründung im Antrag. Ein Ausstieg aus der Förderung würde die nationalen und europäischen politischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland bezüglich der Anpassung an den demografischen Wandel sowie der Reduzierung klimaschädlicher Emissionen konterkarieren.

Die bisherige Förderung durch den Bund in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich läuft im Jahr 2013 aus. Die Koalitionsfraktionen CDU/CSU und FDP haben sich bisher nicht konkret dazu geäußert, ob und in welchem Umfang sie die soziale Wohnraumförderung fortführen wollen. Im Koalitionsvertrag heißt es dazu lediglich, dass man dies überprüfen werde. Die Forderung der Sozialdemokraten, die Fördermittel mindestens in gleicher Höhe weiterzuzahlen, wird von vielen Experten unterstützt.

Erst kürzlich kam eine im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und

Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellte Studie zu dem Ergebnis, dass Fördermittel weiter erforderlich seien. „Ohne soziale Wohnraumförderung im mindestens bisherigen Umfang würde es im Zeitraum 2014 bis 2019 insbesondere in den Wachstumsregionen zu einer erheblichen Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen für Zielgruppenhaushalte, also preiswerte und sogleich barrierefreie und/oder energetisch sanierte Wohnungen, kommen“, stellen die Autoren unmissverständlich klar.

Die Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“, zu der sich führende Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche zusammengeschlossen haben (unter anderem der Deutsche Mieterbund), forderte die Bundesregierung erst kürzlich auf, den Wohnungsbau stärker zu fördern, unter anderem durch eine Verstärkung und Erhöhung der direkten Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Angesichts eines zusätzlichen Bedarfs von 825.000 neuen Mietwohnungen bis 2017 sprach sich DMB-Direktor Lukas Siebenkotten für eine Mietwohnungs Offensive aus. „Wir brauchen insbesondere mehr preiswerte Wohnungen in den Großstädten und Ballungszentren, vor allem auch mehr Sozialwohnungen“, erklärte er. ■



Mieter-Tipp: Legionellen

(dmb) Seit diesem Jahr müssen Warmwasseranlagen regelmäßig auf Legionellen überprüft werden. Dabei handelt es sich um Bakterien, die bei Temperaturen zwischen 25 und 45 Grad Celsius und in stehendem Wasser ideale Bedingungen zur Vermehrung vorfinden. Bei Temperaturen ab 60 Grad sterben sie ab. Über das Einatmen sehr stark legionellenbelasteter, feinsten, zerstäubter Wassertröpfchen, die beispielsweise beim Duschen entstehen, können die Bakterien in die Lunge gelangen und Entzündungen hervorrufen. Eine Infektion durch Trinken legionellenbelasteten Wassers ist dagegen ausgeschlossen. Für die Überprüfung der Warmwasseranlagen im Wohnhaus ist der Eigentümer verantwortlich. Dabei werden Proben auch in den Wohnungen, meist am Ende des Wasserstrangs, entnommen und dann im Labor untersucht. Die Kosten der Legionellenprüfungen sind Betriebskosten. Sie werden künftig in der Heizkostenabrechnung auftauchen, bei den Kosten für die Wassererwärmung. ■

Studenten: Wohnheimplätze knapp

(dmb) Das Deutsche Studentenwerk forderte Bund und Länder auf, zusätzliche Wohnheimplätze zu bauen. Mindestens 25.000 zusätzliche Plätze seien noch notwendig. Die jetzt im Bau befindlichen 9.000 Plätze reichten angesichts steigender Studentenzahlen nicht aus. Das Studentenwerk bietet bundesweit 181.000 Plätze in Wohnheimen an. Im Schnitt kostet die Miete dort 208 Euro im Monat. ■



Fotos: DMB

Mietrecht für Studis

(dmb) Brandaktuell: Die neue Broschüre des Deutschen Mieterbunds, „Mietrecht für Studierende“. Das Heft kostet zwei Euro

und kann unter folgender Adresse bestellt werden: Deutscher Mieterbund, 10169 Berlin. ■

Wohnraum: Privatisierungsstopp in Hessen

(dmb) Das Land Hessen hat den Verkauf der Landesanteile an der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt ad acta gelegt. Der Verkauf von Hessens größter Wohnungsbaugesellschaft sei unter den aktuellen Bedingungen wirtschaftlich nicht sinnvoll, erklärten Finanzminister Thomas Schäfer (CDU) und Wirtschaftsminister Florian Rentsch (FDP). Der DMB-Landesverband Hessen begrüßte die Entscheidung ausdrücklich. „Die Landesregierung war gut beraten, hier schnell für Klarheit zu sorgen und zu erklären, dass das Vorhaben gestoppt ist“, erklärte der Vorsitzende des Mieterbunds, Wolfgang Hes-

senauer. Die Regierung breche sich keinen Zacken aus der Krone, wenn sie ein Vorhaben stoppe, das auf den breiten Widerstand der Bevölkerung getroffen sei. Die Mieterorganisation erwartet nun, dass diese wie auch künftige Landesregierungen nicht noch einmal die Privatisierung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft ins Kalkül ziehen. Der Mieterbund Hessen und der DGB Hessen/Thüringen hatten nach dem Bekanntwerden der Verkaufspläne innerhalb weniger Monate rund 12.500 Unterschriften gegen den Verkauf der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt gesammelt. ■

Wohnfläche im Recht

Mangel • Nur wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als zehn Prozent kleiner ist als die im Mietvertrag genannte Fläche, liegt ein Wohnungsmangel vor. Der Mieter kann dann die Miete kürzen und zu viel gezahltes Geld aus der Vergangenheit zurückfordern (BGH VIII ZR 133/03).

Minderung • Die Höhe der Mietminderung ergibt sich aus dem Umfang der Abweichungen. Elf Prozent weniger Wohnfläche als im Mietvertrag angegeben, heißt elf Prozent Mietminderung. 15 Prozent weniger Fläche, 15 Prozent Mietminderung.

Kündigung • Bei einer Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent zum Nachteil des Mieters kann dieser das Mietverhältnis auch fristlos kündigen (BGH VIII ZR 142/08).

Berechnungsmaßstab • Die Ermittlung der Wohnfläche richtet sich bei Mietver-

tragsabschlüssen bis zum 31. Dezember 2003 normalerweise nach der II. Berechnungsverordnung. Seit dem 1. Januar 2004 richtet sie sich grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung. Anderes gilt nur, wenn Mieter und Vermieter im Mietvertrag dies ausdrücklich vereinbart haben (BGH VIII ZR 68/08).

Circa-Angaben • Es macht keinen Unterschied, ob im Mietvertrag die Wohnungsgröße exakt angegeben ist oder eine Circa-Fläche genannt wird. Bei Abweichungen von mehr als zehn Prozent zur tatsächlichen Wohnfläche stehen dem Mieter alle Gewährleistungsrechte zu (BGH VIII ZR 144/09).

Mietraumfläche • Steht im Mietvertrag „Mietraumfläche 61,5 Quadratmeter“, ist für einen Durchschnittsmieter damit die Angabe der Wohnfläche gemeint und nicht die der Grundfläche der Wohnung (BGH VIII ZR 244/08). ■

Tipps zum Energiesparen

(dmb) Die privaten Haushalte können den Energieverbrauch und damit auch die Kosten im alltäglichen Leben erheblich senken, wenn sie die vorhandene Technik sinnvoll einsetzen. Volker Stockinger, Autor des im Fraunhofer IRB-Verlag veröffentlichten Ratgebers „Energiesparen kostet nichts“ (9,90 Euro), gibt wertvolle Tipps, wie im Umgang mit Heizung, Lüftung, Strom und Wasser der Energieverbrauch verringert werden kann. Anhand leicht verständlicher Beispiele erläutert er einfache Maßnahmen mit durchschlagender Wirkung.

Der Bogen spannt sich vom richtigen Lüften bis hin zum energiesparenden Umgang mit den diversen Haushaltsgeräten. Erarbeitet wurde der Leitfaden im Competence Center „Energieeffiziente Gebäude“ der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. ■



Wohnungs- betrüger

NACH-
GEFRAGT
BEI ULRICH
ROPERTZ



Ulrich Ropertz,
DMB-
Mietrechtsexperte

MZ: Allein das Internetportal Immobilien-Scout24 löscht wöchentlich fast 800 Angebote wegen Betrugsverdachts. Woran erkennt man Schwindler?

Ropertz: Klingt das Wohnungsangebot wie ein Lottogewinn, zum Beispiel 100 Quadratmeter in Hamburg für 250 Euro oder eine Vier-Zimmer-Luxuswohnung für 475 Euro in München, ist mit Sicherheit etwas faul. Sehen die Haus- und Wohnungsfotos wie aus der Werbung aus, wohnt oder lebt der vermeintliche Vermieter gerade im Ausland, kann er zu einer Wohnungsbesichtigung nicht kommen und bietet an, gegen Überweisung eines Betrags von mehreren hundert Euro bei der Western Union die Schlüssel zuzusenden, dann kann man sicher sein: Betrug!

MZ: Auf welche Städte konzentrieren sich die Betrüger?

Ropertz: Die Angebote gibt es vor allem in Ballungszentren und Universitätsstädten – dort, wo die Wohnungsmärkte besonders eng sind. Beliebte Stadtviertel in Hamburg, Berlin, München oder Heidelberg und natürlich Wohnungen in Uni-Nähe.

MZ: Was darf man als Wohnungssuchender auf keinen Fall tun?

Ropertz: Zahlen. Spätestens wenn das Wort „Vorauszahlung“ oder „Überweisung“ fällt, bevor man die Wohnung selbst gesehen, den Mietvertrag unterschrieben und die Schlüssel erhalten hat, sollte der Kontakt mit dem Anbieter gekappt werden. Der Empfänger ist im Nachhinein praktisch nicht zu ermitteln.

MZ: Was kann man gegen die Betrüger tun?

Ropertz: Wer auf ein betrügerisches Angebot im Netz stößt, sollte den DMB oder direkt den Betreiber der Seiten informieren. Dann werden diese Angebote gelöscht. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

DIE VIDEO-FRAGE

Von Dr. Eckard Pahlke

Vermieter wollen gerne in Mietwohnungen schnüffeln und Kameras installieren – in unserem vierten Fall übrigens auch Mieter. Darf das alles sein?

DIE FÄLLE

1. Der fotografierende Vermieter

Ein Mieter hatte seine Wohnung gekündigt. Vor dessen Auszug wollte der Vermieter für Nachmietinteressenten in der Wohnung fotografieren. Da der Mieter dieses ablehnte, drohte der Vermieter, die Wohnungsbegehung und die Fertigung von Fotos gerichtlich durchzusetzen. Wäre er damit durchgekommen?

2. Jährliche Wohnungsbesichtigungen

In einem Mietvertrag heißt es, der Vermieter könne die Wohnung seines Mieters „nach rechtzeitiger Ankündigung zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen besichtigen“. Nach dem ersten Besuch lehnten die Mieter eine weitere Wohnungsbegehung durch den Vermieter ab. Dieser meinte, die Wohnung sei ungepflegt und es würden Tiere gehalten. Deshalb wollte er eine Nachbesichtigung und ein jährliches Besichtigungsrecht gerichtlich erzwingen. Die Mieter hielten ihre Wohnung nicht für ungepflegt. Die Haltung eines kleinen Hundes sei genehmigt. Konnte der Vermieter seine Besichtigungswünsche gerichtlich durchsetzen?

3. Die Fahrstuhl-Überwachung

Ein Vermieter hatte eine Video-Kamera im Fahrstuhl des Hauses angebracht. Er begründete das damit, dass „in jüngerer Vergangenheit“ die Fahrstuhlwände beschmiert worden seien. Ein Mieter ging gerichtlich gegen die Video-Überwachung vor. Der Vermieter meinte, der Fahrstuhl gehöre nicht zur Wohnung, falle demnach nicht unter den Schutzbereich des Artikels 13 Grundgesetz (Unverletzlichkeit der Wohnung). Musste der Vermieter die Video-Kamera entfernen?

4. Kamera-Überwachung durch Mieter

In diesem Fall hatten Mieter an dem von ihnen gemieteten Reihenhaus Geräte installiert, von denen nicht klar war, ob



Zeichnung: Peter Löwenhagen

es sich um funktionsfähige Kameras oder um Attrappen handelte. Die Vermieterin hatte das nicht genehmigt. Sie behauptete, es würde sich um funktionsfähige Kameras handeln, die auch die Grundstücksflächen mehrerer angrenzender Reihenhäuser erfassen würden. Die Vermieterin hatte von anderen Mietern der Reihenhäuser Beschwerden erhalten, sie fühlten sich „einem ständigen Beobachtungsdruck ausgesetzt“. Die Klägerin beantragte deshalb die Entfernung der Kamerainstallation gerichtlich. Die beklagten Mieter behaupteten, es seien bloße Attrappen, die ihrem Schutz und der Verhinderung von Belästigungen durch Nachbarn und deren Kinder dienten. Durften sie die Kameras behalten?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Das Landgericht Frankenthal (2 S 218/09) gab dem Mieter recht. Zwar habe der Vermieter das Recht, die Wohnung im noch bewohnten Zustand nach Terminabsprache zu besichtigen; Fotos aus der Wohnung, die anschließend – von dem Mieter unkontrollierbar – einer unbestimmten Vielzahl unbekannter Dritter zugänglich gemacht werden sollen, stellen jedoch einen unerlaubten Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre des Mieters dar und sind nicht erlaubt. Das Gericht: „Der Vermieter ist deutlich zu weit gegangen.“

Antwort zu 2.:

Kann er nicht, so das Amtsgericht Coesfeld (6 C 83/08). Die Klausel, nach der der Vermieter ohne besonderen Anlass und jederzeit den Zutritt zur Wohnung verlangen kann, stellt für die Mieter eine unangemessene Benachteiligung dar (§ 307 BGB). Auch ist sie mit Artikel 13

Grundgesetz (jeder Mieter hat ein Recht auf ungestörten Besitz der Wohnung) nicht vereinbar. Allenfalls hätte der Vermieter ein Zutrittsrecht, wenn die Sorge bestehe, dass der Mieter seine Wohnung rechtswidrig in erheblich schädigender Weise nutzt. Das sei nicht der Fall. Die Tierhaltung sei genehmigt. Die Behauptung, die Wohnung sei verschmutzt, ist zu unbestimmt und nicht bewiesen.

Antwort zu 3.:

Nach dem Kammergericht Berlin (8 U 83/08) ist die Video-Kamera im Fahrstuhl zu entfernen. Unerheblich sei, ob der Fahrstuhl unter den Schutzbereich des Artikels 13 Grundgesetz falle. Auch der Umstand, dass sich die Fahrstuhlanlage im Eigentum des Vermieters befindet, rechtfertigt nicht die aus der Video-Überwachung resultierende Persönlichkeitsverletzung der Fahrstuhlnutzer. Die einmaligen Schmierereien könnten die Überwachung nicht rechtfertigen.

Antwort zu 4.:

Nein, so das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek (716 C 230/07)! Es komme nicht darauf an, ob die Kameras funktionsfähig oder bloße Attrappen waren. Auch von denen wäre eine Eigentumsbeeinträchtigung ausgegangen. Nach dem Mietvertrag seien die Kameras nicht geduldet, selbst wenn es auf dem gemieteten Grundstück zu Belästigungen und Sachbeschädigung gekommen sein sollte. Diesen Eingriffen ist nicht durch Überwachungskameras zu begegnen. Die Mieter müssten vielmehr staatliche Hilfe in Anspruch nehmen, um etwaige Belästigungen abzustellen.

Entsprechen diese Entscheidungen Ihrem Rechtsverständnis? Bis zum nächsten Heft! ■

LOTHAR SELKE, VERBRAUCHERSCHUTZ FÜR BEHINDERTE MENSCHEN „Es geht um knallharte wirtschaftliche Interessen“

Allen Gleichstellungs-Anstrengungen zum Trotz werden Menschen mit Handicaps immer noch benachteiligt. Der Hamburger Verein „Verbraucherschutz für behinderte Menschen e. V.“ bekämpft die Missstände, die in zahlreichen Einrichtungen in und um Hamburg herrschen. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Vereinsvorsitzenden Lothar Selke über die Situation der Betroffenen.

Warum engagieren Sie sich im Verein?

Verbraucherschutz für Behinderte ist ein ganz neues Thema. Behinderte wurden von den Einrichtungen und der Sozialbehörde bislang als Bittsteller angesehen. Nach der Gesetzesnovelle von 2009 ist aber nicht mehr von Heimbewohnern die Rede, sondern von Verbrauchern. Die Betreiber der Heime heißen jetzt Unternehmer. Die Weichen wurden also neu gestellt: Hier sind die Verbraucher, sie haben Rechte wie alle anderen auch. Und dort stehen die Unternehmer, in der Mehrzahl öffentliche Wohlfahrtsträger, die oft glauben – typisch für ein Helfersyndrom – sich über gesetzliche Vorschriften und Verträge hinwegsetzen zu können. Eben das ist nicht richtig: Es handelt sich hier um eine Helferindustrie, die knallharte wirtschaftliche Interessen verfolgt. Deshalb ist der Schutz der behinderten Menschen notwendig, denn sie können sich nicht selbst wehren.

Was liegt besonders im Argen?

Nicht so sehr die Grundversorgung, sondern die übrigen vertraglichen und gesetzlich vorgeschriebenen Betreuungsleistungen. Der zentrale Punkt ist das Nichtstattfinden des Ausgleichs der Behinderungen. Dazu gehört beispielsweise das Herstellen von Außenkontakten und die Freizeitgestaltung, besonders an den Wochenenden. Aber dann arbeitet keiner so gerne, auch in der Betreuung nicht, obwohl an diesen Tagen der Bedarf am größten ist. Die Behinderten sind während der Woche in einer Tagesstätte oder Werkstatt, wo sie arbeiten, und sehnen sich nach Abwechslung an den freien Tagen.

Wie reagieren die Wohlfahrtsverbände auf die Kritik?

So gut wie gar nicht. Die Vorwürfe prallen einfach ab. Oder man sagt: Der behinderte Mensch will ja nicht raus. Essensreste auf der Kleidung oder Staub in der Wohnung werden nicht entfernt mit der Begründung: Will er nicht. Kurzum, Behinderte ohne engagierte Angehörige sind schutzlos und wehrlos. Die Wohnung, in der meine Tochter und ihr Freund leben, wurde ohne deren Wissen regelmäßig vom Hausreini-

gungsdienst der Einrichtung widerrechtlich betreten, um eine Steckdose für den Staubsauger zur Treppenhausreinigung zu nutzen. Der Dienst hat in der Wohnung aber nichts zu suchen, weil meine Tochter selbst saubermacht. Es handelt sich also um eine unglaubliche Verletzung der Privatsphäre und Diskriminierung von Mietern, die sich sonst niemand gefallen lassen würde.

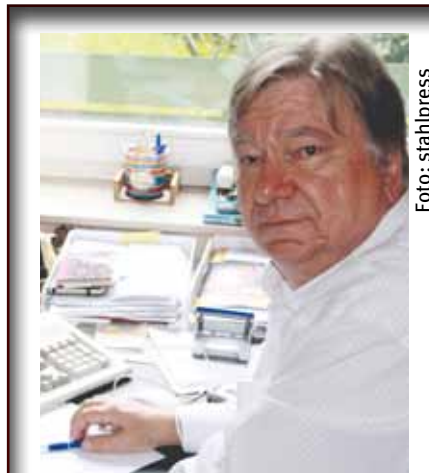


Foto: stahlpress

ZUR PERSON

Lothar Selke ist verheiratet und hat drei erwachsene Kinder. Die älteste Tochter (34) ist behindert. Der heute 66-Jährige war bis zu seinem Ruhestand 2011 Richter am Amtsgericht. Seit 2012 ist er Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Wohn- und Betreuungsvertragsrecht. Selke ist Vorsitzender des Vereins „Verbraucherschutz für behinderte Menschen e. V.“, Siekreystraße 31, 22459 Hamburg, Tel. (040) 559 711 30.

Gibt es Unterschiede bei den Einrichtungen?

Die kirchlichen Träger bereiten uns am meisten Schwierigkeiten. Unser größtes Sorgenkind ist ein Tochterunternehmen der Stiftung Alsterdorf, Mitglied des Diakonischen Werkes.

Welche Ursachen hat das?

Ich kann mir das nicht erklären, registriere nur die Fakten: Freizeitgestaltung findet vielfach nur unzureichend statt. Es gibt keine überzeugenden und dann auch tatsächlich konsequent durchgeführten Konzepte für das Zusammenleben. Schwerstbehinderte Bewohner werden bei Bedarf gewandelt, teilweise gefüttert, für die Tagesförderstätte bereit gemacht und wieder zu Bett gebracht. Darin erschöpft sich häufig die Arbeit. Aber das, was die Eingliederungshilfe fordert – nämlich den vollen Ausgleich der Behinderung – wird nicht geleistet. Betreu-

ungsleistungen richten sich an den wirtschaftlichen Vorgaben aus, nicht so sehr an den Wünschen und Bedürfnissen der Behinderten. Und die Mietsachen sind teilweise in einem desolaten Zustand. Christliche Ethik, Nächstenliebe – leider Fehlzanzeige!

Wie kann man Missstände beheben?

Nur durch Kontrollen. Im neuen, erst im Sommer verabschiedeten Hamburger Wohnungs- und Betreuungsgesetz ist neben dem Bewohnerbeirat ein Angehörigenbeirat vorsehen. Das ist eine positive Entwicklung. Nur durch gemeinschaftliches Vorgehen kann man etwas erreichen. Deshalb werden wir auch Musterbriefe vorbereiten, in denen erklärt wird, wie man die Beiräte gründet. So kommt Licht in die ganze Sache. Früher haben Einrichtungen Kontakte zwischen den Angehörigen häufig regelrecht blockiert.

Wie reagieren die Behörden?

Sehr unterschiedlich. Mit einigen Heimaufsichten haben wir gute Erfahrungen gemacht, mit anderen schlechte. Viele sind überfordert und machen deshalb nichts.

Die Bewohner der Einrichtungen haben Mietverträge. Unterscheiden sie sich von den sonst üblichen?

Ja, viele in einem wesentlichen Punkt: Der soziale Mieterschutz wird mit dubiosen Klauseln ausgehebelt. Den gesetzlichen, ehrenamtlichen Betreuern fällt das als juristischen Laien meist nicht auf.

Ein Beispiel?

Es findet sich in den Verträgen oft ein Passus, der die Mieter ausdrücklich darauf hinweist, „dass es sich bei dem vorliegenden Untermietvertrag um einen Vertrag für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf handelt, sodass die Vorschriften über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht gelten.“ Der soziale Kündigungsschutz entfällt also. Das heißt: Sie können jederzeit gekündigt werden.

Ist das nicht sittenwidrig?

Ja, und das ist auch diskriminierend. Das hat die von uns eingeschaltete Antidiskriminierungsstelle des Bundes schriftlich bestätigt. Das Problem ist, dass die Klausel nur dort aus den Verträgen entfernt wurde, wo sich die Angehörigen massiv gewehrt haben – bis jetzt in vier Fällen in Hamburg. Die gesetzlichen Betreuer und die Angehörigen scheuen sich, den Klageweg zu beschreiten. Sie haben Angst, dass ihren Behinderten Schlechtes widerfährt, wenn sie aufbegehren. Wir haben aber die gegen- teilige Erfahrung gemacht. ■

500 Euro Mieterhöhung

MODERNISIERUNG:
MANCHE VERMIETER
WOLLEN ABZOCKEN

Von Dr. Rolf Bosse

Einige Vermieter versuchen, Modernisierungsmaßnahmen zur Profitmaximierung zu nutzen. Doch die Mieter sind nicht wehrlos. Mithilfe des Mietervereins können überhöhte Forderungen abgeschmettert werden.

Die Mieter der Häuser Jahnring 5-7 waren zunächst erfreut. Der Vermieter kündigte mit Schreiben vom 20. März 2009 an, neue, besser isolierte Fenster einzubauen. Höchste Zeit, fanden die Mieter, denn bereits seit den 1980er-Jahren wurde den Eigentümern immer wieder mitgeteilt, dass die alten Fenster undicht waren, schlecht schlossen, es kalt hereinzog. Die Heizkosten waren entsprechend hoch. Im Winter war es vor allem in den Wohnzimmern nicht sehr behaglich. Die angekündigte Mieterhöhung von ca. 25 Euro nahmen die Mieter in Kauf – verglichen mit der zu erwartenden Steigerung der Wohnqualität kein großer Betrag.

Nachdem die Fenster ausgetauscht waren, kam die Mieterhöhung über mehr als 50 Euro monatlich – eine herbe Überraschung für die Mieter und ein Grund, sich an den Mieterverein zu Hamburg zu wenden.

Weitere Beispiele: Bei den Mietern in der Isestraße 69 kündigte die Hausverwaltung an, die rückwärtige Fassade zu dämmen. Es wurden Mieterhöhungen von bis zu 140 Euro monatlich angekündigt. Die Mieter wandten sich schon vor Beginn der Arbeiten an den Mieterverein; zu offensichtlich waren die vorhandenen Schäden an der Fassade, Risse, Roststellen von Trägern, die durch den Außenputz traten, abgeplatztes Mauerwerk – Schäden, die mit der Dämmung überzogen werden würden.

Den Mietern der Häuser Lianenweg 7, 7a, 9/Clematisweg 3, 5 wurden die vollständige Dämmung der Fassaden und obersten Geschossdecken, sowie der Austausch der Fenster bei gleichzeitiger Ankündigung einer Mieterhöhung von ca. 170 Euro monatlich mitgeteilt. Die offenkundigen Mängel an Fassaden und Fenstern fanden im Ankündigungsschreiben keine Erwähnung.

In der Simon-von-Utrecht-Straße 89/Ecke Hein-Hoyer-Straße wurden die Dämmung der Hof- sowie von Teilen der Straßenfassade, der Austausch der Fenster, die Vergrößerung der Bäder durch Rückbau der Speisekammern in der Küche und



Nach Modernisierungsmaßnahmen stellen manche Vermieter überhöhte Forderungen, wie hier in der Isestraße 69 a. Foto: stahlpress

der Anbau von Balkonen angekündigt und zugleich Mieterhöhungen von ca. 230 Euro im Monat.

In der Barmbeker Straße 163 schließlich kündigte der Vermieter die Dämmung der Rückfassade, den Austausch der Fenster, den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum mit gleichzeitiger Dämmung des Dachs, die Dämmung der Kellerdecke sowie den Einbau eines Aufzugs an und stellte Mieterhöhungen von bis zu 500 Euro monatlich in Aussicht! Auch hier fanden bestehende Mängel an den Fassaden keine Erwähnung.

Die Liste der Häuser, die in den vergangenen Monaten und Jahren in solchem oder ähnlichem Umfang umgebaut wurden, ließe sich noch sehr lange fortsetzen. Bei privaten Vermietern, SAGA/GWG, Genossenschaften und Stiftungen hat sich eine scheinbar ungebremste Modernisierungsaktivität entwickelt. Diese bringt den betroffenen Mietern Lärm, Schmutz und Stress, kostet sie Zeit und Nerven. Viele Mieter werden zusätzlich wegen der in Aussicht gestellten Mieterhöhung vor die Frage gestellt, wie sie ihre Miete, ihre Wohnung, ihr Zuhause in Zukunft noch bezahlen sollen. Denn soviel ist sicher: Die in Aussicht gestellten Einsparungen bei den Heizkosten fangen lediglich einen kleinen Teil der Mieterhöhung auf. Viele Mieter kommen schon mit der bisherigen Miete gerade so über die Runden. Zudem setzen die Jobcenter und Grundsicherungsamter strenge Grenzen, wie hoch die Kaltmiete maximal sein darf: 327 Euro im Monat bei Ein-Personen-Haushalten, 392,40 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten, 439,50 Euro bei Drei-Personen-Haushalten. Selbst bei der SAGA, die laut Satzungen immer noch den Auftrag hat, bezahlbaren Wohnraum für die Schwächsten der Gesellschaft bereitzustellen, erhalten die Mieter Kostensenkungsaufforderungen vom Amt nach Modernisierungsmieterhöhungen.

Was können Mieter tun, um den Verlust ihrer Wohnung zu verhindern? Wie kann erreicht werden, dass Vermieter längst überfällige Instandsetzungen der Gebäude nicht als Modernisierung kaschieren und damit Kosten, die sie eigentlich aus eigenen Rücklagen tragen müssen, auf die Mieter aufschlagen? Und wie kann nicht zuletzt sichergestellt werden, dass die Wohnung auch während der Baumaßnahmen noch bewohnbar ist und die Beeinträchtigungen der Mieter erträglich bleiben?

Nach dem Gesetz können die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme in Höhe von elf Prozent auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Investiert der Vermieter 100.000 Euro in ein Haus mit 600 Quadratmetern Wohnfläche, kann die Miete je Quadratmeter um 1,53 Euro im Monat steigen – bei einer Wohnung mit 50 Quadratmetern Wohnfläche bedeutet das eine Mieterhöhung von 76 Euro im Monat. 100.000 Euro kann allein schon die Fassadendämmung kosten. Werden zudem Fenster ausgetauscht, das Dach gedämmt und Balkone angebaut, steigen die Mieten um mehr als sechs Euro je Quadratmeter. Das sind 300 Euro Mehrkosten für eine 50 Quadratmeter große Wohnung!

Mieterhöhung

Modernisierungsmieterhöhungen nach §§ 559 ff. BGB sind ausgeschlossen bei vereinbarter Staffelmiete, solange die Staffeln steigen, und ganz und gar bei einer vereinbarten Indexmiete. Eine Prüfung des Mietvertrags ist also unerlässlich. Ausnahmen gelten ggf. für Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, also gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen wie die Dämmung der obersten Geschossdecke nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die wichtigste Maßnahme ist: Sofort handeln, wenn Modernisierungsmaßnahmen angekündigt werden. Das Gesetz schreibt vor, dass der Vermieter drei Monate mit dem Beginn von Modernisierungsmaßnahmen warten muss, nachdem sie angekündigt worden sind. Zeit, die dringend benötigt wird, um zu klären, ob die Maßnahme überhaupt geduldet werden muss und welche Instandhaltungskosten von den Gesamtkosten abgezogen werden müssen. Auch individuelle Bedürfnisse wie Hilfe beim Herstellen von Baufreiheit, beim Reinigen der Wohnung oder beim Zurückeräumen des Mobiliars sollten vorab dem Vermieter mitgeteilt werden. Ausweichwohnungen für Schichtarbeiter, gesundheitlich beeinträchtigte Mieter oder Familien mit kleinen Kindern müssen bei Bedarf vom Vermieter gestellt werden. Eine Mietminderung sollte vorbehalten und sofort bei Beginn der Arbeiten realisiert werden.

Vor allem aber muss geklärt werden, ob die Mieterhöhung eine wirtschaftliche Härte für die Mieter darstellt, da dies die Mieter unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, die Duldung der Maßnahme zu verweigern. Die Mieter müssen dann aktiv werden und die Baumaßnahme zur Not gerichtlich stoppen. Denn wird die Modernisierung ausgeführt, hat der Mieter „geduldet“, und die Miete kann erhöht werden. Ein wirtschaftlicher Härtefall könnte z. B. dann vorliegen, wenn die erhöhte Warmmiete 50 Prozent des Nettoeinkommens des Mieterhaushalts ausmacht oder übersteigt. Das muss aber ganz genau in der Beratung beim Mieterverein geklärt werden, in der dann auch gleich die anderen dem Mieter wichtigen Punkte besprochen und gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden können.

Ob ein wirtschaftlicher Härtefall vorliegt, welche Hilfen benötigt werden und wie hoch eine Mietminderung ausfallen sollte, kann individuell für jeden einzelnen

Mieterhaushalt in der Beratung des Mietervereins geklärt werden. Wenn sich die von einer Modernisierung betroffenen Mieter aber zusammenschließen und gemeinsam und aufeinander abgestimmt gegenüber dem Vermieter auftreten, lassen sich oft langwierige Auseinandersetzungen verkürzen, einheitliche Vereinbarungen z. B. zur Mietminderung treffen und vor allem auch Zugeständnisse hinsichtlich der Mieterhöhung erreichen.

Wirtschaftliche Härte

Eine wirtschaftliche Härte gemäß § 554 Abs. 2 BGB kann gegen eine Modernisierungsmaßnahme nicht eingewandt werden, wenn lediglich ein allgemein üblicher Zustand hergestellt wird. Dazu zählen der Austausch einfachverglaster gegen doppelverglaste Fenster oder der Einbau einer Heizung, wenn vorher keine vorhanden war. Mieterseitig eingebaute Heizungen führen laut BGH auch dazu, dass ein allgemein üblicher Zustand erreicht wird.

Der Mieterverein zu Hamburg organisiert daher Mieterversammlungen und unterstützt die Mieter dabei, ihre Interessen zu vertreten. Angesichts der Vielzahl von Einzelfragen und rechtlichen Unklarheiten kann Mietern, die von einer Modernisierungsmaßnahme betroffen sind, nur empfohlen werden, eine Gemeinschaft zu bilden und sich an den Mieterverein zu Hamburg zu wenden.

Vor allem die Klärung der Höhe der Instandhaltungskosten in den Gesamtkosten der Baumaßnahme erfordert die Beteiligung zahlreicher Mieter. Sie liegt auch im Interesse aller Mieter, denen eine Mieterhöhung droht. Denn vielfach werden einfach alle Kosten als Modernisierungskosten angesetzt, obwohl die bestehenden Mängel am Gebäude augenfällig sind. Diese Män-

gel müssen vor Beginn der Arbeiten fachkundig dokumentiert werden. Unterbleibt dies, können die Mängel nach Abschluss der Arbeiten nicht mehr nachvollzogen werden. Marode Fenster sind entsorgt, wasserdurchlässige Fugen in der Backsteinfassade vom Wärmedämmverbundsystem verdeckt, das morsche Dach, die defekte Heizung ist ausgetauscht. Ein Nachteil für die Mieter, wenn es zu einer Auseinandersetzung über die Höhe der Instandhaltungsanteile in den Modernisierungskosten kommt.

Eine Dokumentation der zu modernisierenden Bauteile muss daher schnell organisiert werden. Der Mieterverein zu Hamburg arbeitet mit Experten zusammen, deren Kosten in der Regel ohne Weiteres bestritten werden können, wenn sich jeder Mieter mit 50 Euro beteiligt – eine einmalige Investition, mit der sich monatliche Mehrkosten durch eine ungerechtfertigt erhöhte Miete einsparen lassen. Das kann sich sehr schnell lohnen!

Mieter sind also nicht schutzlos der Willkür eines auf Profitmaximierung bedachten Vermieters ausgeliefert, wenn einige Dinge rechtzeitig bedacht und erledigt werden. Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt seine Mitglieder, und die Erfolge können sich sehen lassen:

Im Jahnring wurde die verlangte Mieterhöhung auf ca. 30 Euro im Monat reduziert. Die Mieter sparen dank ihres Widerstands im Jahr 240 Euro.

Die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg in der Simon-von-Utrecht-Straße/Hein-Hoyer-Straße konnten die verlangte Mieterhöhung sogar auf weniger als 100 Euro drücken – angesichts der erheblichen Investition des Vermieters ein beachtlicher Erfolg, der den Fortbestand der Mietverhältnisse sichert.

In der Isestraße muss nun eine Auseinandersetzung geführt werden, ob die Modernisierungsmieterhöhung gerechtfertigt ist. Zum Glück können die Mieter hier auf umfangreiche Gutachten zum Zustand der Gebäudesubstanz vor der Modernisierung zurückgreifen.

Im Lianenweg/Veilchenweg und in der Barmbeker Straße steht die abschließende Mieterhöhung noch aus. Aber auch hier haben die Mieter ihre Hausaufgaben gemacht und werden ungerechtfertigte Mieterhöhungen wegen Modernisierungen, die in Wahrheit auch Instandsetzung sind, abwenden können. ■

Informationen zum Thema
Modernisierung finden Sie auf der
Website des Mietervereins:

<http://www.mieterverein-hamburg.de/merkblaetter.html>
„Modernisierung“ Merkblatt 8

170 Euro sollte die Mieterhöhung nach mangelhafter Dämmung in den Häusern am Lianenweg und dem Clematisweg betragen. Foto: stahlpress



DAS PORTRÄT

Dr. Ulf Börstinghaus, gefragter Mietrechtsexperte

(vs) Der Mann ist ein Hans Dampf in allen Gassen. Im Hauptberuf ist Dr. Ulf Börstinghaus Amtsrichter in Dortmund. Über die dort zu bearbeitenden rund 650 Fälle pro Jahr hinaus engagiert sich der 57-Jährige als Lehrbeauftragter an der Universität Bielefeld, ist Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstags, Buchautor, Verfasser zahlreicher Beiträge in Fachzeitschriften und Herausgeber mehrerer Publikationen. Für die oft gestellte Frage, wie er dieses Pensum schaffe, hat er sich eine Standardantwort überlegt: „Jeder Mann hat ein Hobby – Fußball, Gartenarbeit oder die Eisenbahn. Mein Hobby ist das Mietrecht.“ Weil er sich darin den Ruf einer Koryphäe erworben hat, ist er oft auf Vortragsreise – als gefragter Experte gleichermaßen beim Mieterbund oder beim Eigentümerverband Haus und Grund.

Zu seinem Fachgebiet kam Börstinghaus über einen Umweg: „Ich wollte über Ehemaklerverträge promovieren, mein damaliger Professor bevorzugte aber ein prozessuales Thema.“ Da er damals schon Amtsrichter und vor allem mit mietrechtlichen Themen befasst war, sei er dabei „hängen geblieben“. Die Zahl seiner Veröffentlichungen ist mittlerweile Legion. Zuletzt sind bei Beck Bücher über „Flächenabweichungen in der Wohnraummiete“ (2012) und das „Miethöhehandbuch“ (2009) erschienen. Dazu kommen Herausgeberschaften der Loseblattwerke „MietPrax- Arbeitskommentar – Rechtsprechung des BGH in Mietsachen“ und „MietPrax- Mietrecht in der Praxis“ sowie des „Beck’schen Prozessformularbuchs Mietrecht“. Kommentare zu BGH-Urteilen zum Thema Miete und 550 Aufsätze in Fachzeitschriften runden seine wissenschaftliche Arbeit ab.

Wie viele Stunden er in der Woche arbeitet, will Börstinghaus nicht verraten.

Nur soviel: „Samstags sitze ich gerne auf der Terrasse und schreibe einen Text am Notebook, wenn andere Wetten dass ...? gucken.“ Teile seiner Doktorarbeit hat er in Frankreich am Pool geschrieben. Die Trennung zwischen Arbeit und Freizeit verschwimme in seinem Job, sagt der Jurist: „Als Richter habe ich den Vorteil, außer an Sitzungstagen keine feste Arbeitszeit zu haben, sondern ein Pensum erfüllen zu müssen.“ Wann er das mache, schreibe ihm keiner vor.

Wenn er doch mal frei hat, reist er gerne, geht essen oder zum Fußball: „Ich lebe seit 1955 in Gelsenkirchen, da ist man automatisch Schalke-Fan.“ Als Richter arbeitet er seit 26 Jahren in der Diaspora – ausgerechnet in Dortmund! Für Borussia-Anhänger, die dort sein Büro betreten, hat er eine kleine Überraschung parat: Ein Plakat, das ein Baby mit einem Lolli zeigt. Das Kleinkind verzieht genervt das Gesicht – es handelt sich um einen Borussia-Lutscher ... Gern erinnert sich Börstinghaus an seine Besuche in der alten Schalcker Glückauf-Kampfbahn: „Dort hatte ich freien Zutritt. Mein Onkel war Polizist und kannte einen Hintereingang.“ Ein fanatischer Kuttenträger sei er aber nie gewesen. Seine Tochter (28) ist stärker vom blau-weißen Virus befallen: Sie reist heute noch mit Schalke-Kopfkissen.

Börstinghaus’ Vorteil ist, dass er sowohl ein Mann der Praxis (Amtsrichter) als auch der Theorie (Wissenschaftler) ist. Zuletzt war seine Meinung stark beim vom Deutschen Mieterbund kritisierten Wohnflächenurteil des BGH gefragt, das Vermietern erlaubt, bei der Angabe der Wohnfläche bis zu zehn Prozent hinzuzuschummeln. „Soweit es um die Übertragung der Zehn-Prozent-Rechtsprechung auf Mieterhöhungsverfahren geht, ist die Rechtsprechung meines Erachtens falsch“, sagt der Experte. Wohnraummietstreitigkeiten machen 20 bis 25 Prozent aller Amtsge-



Foto: privat

richts-Prozesse aus. In den Prozessen, die er als Richter entscheiden muss, lässt er sich gerne von guten Argumenten überzeugen – egal von welcher Seite sie kommen: „Mal gewinnt der Vermieter, mal der Mieter.“ Ideologische Scheuklappen sind dem Richter, der selbst nicht Mieter ist, fremd. Er verlässt sich auf seine Urteilskraft.

Um die sei es aber bei der heutigen Studentengeneration zum Teil schlecht bestellt, meint der Rechtsgelehrte, der seit 2010 Lehrbeauftragter an der Universität Bielefeld ist: „Ich versuche in den Vorlesungen zu vermitteln, dass hier nicht das an Beispielfällen orientierte englische Recht herrscht.“ Leider suche ein immer größerer Teil der Studenten häufig nur einen Vergleichsfall für ein Urteil statt den Fall am Gesetz selbst zu durchdenken, kritisiert der Dozent: „Sie googeln ähnliche Fälle und übernehmen das, ohne eigene Argumente zu entwickeln.“ Die Studenten litten heute aufgrund der Studiensituation vielfach unter „Lern-Bulimie“, meint Börstinghaus: „Die lernen wie bekloppt, schreiben die Klausur, vergessen dann schnell und verlieren die Zusammenhänge aus den Augen. Sie schlucken alles, hinterfragen nichts.“ Es werde „irrsinnig stromlinienförmig aufs Examen gelernt und rechts und links alles weggelassen.“

Ausnahmen bestätigten zwar die Regel, aber kurzum lässt sich sagen: Weit und breit kein neuer Börstinghaus in Sicht. ■

Die Linke warnt vor steigender Obdachlosigkeit

(vs) Die Wohnungsnot in Hamburg trifft die Ärmsten zuerst. Schon 5.400 Hamburger sind ohne Bleibe. Die Bürgerchaftsfraktion der Linken verwies darauf, dass die Obdachlosenunterkunft Pik As bereits im August überbelegt gewesen sei. „Der Wohnungsbau lahm, das angepeilte Ziel von 2.000 geförderten Sozialwohnungen ist zu niedrig“, sagte

Heike Sudmann, Stadtentwicklungsexpertin der Fraktion Die Linke. Im Frühjahr veröffentlichte Studien gehen von 50.000 fehlenden Wohnungen in der Hansestadt aus. Experten forderten deshalb schon lange eine Entspannung des Wohnungsmarkts von unten, so Sudmann, stattdessen werde überwiegend im hochpreisigen Segment gebaut. Das Problem der

Wohnungsnot verschärfe sich dadurch, dass in den kommenden Jahren 13.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fielen. ■



Illustration: iStock

Leserbriefe

Mieterhöhung

Lieber Mieterverein,

Ihr Herr Rechtsanwalt Bohnet hat bei einer hohen Mieterhöhung in diesem Jahr gute Arbeit geleistet. Es kam zu einer Einigung, allerdings mit einem „weinenden Auge“. Die Bedingungen waren leider nicht ganz auf meiner Seite. Der Hamburger Mietenspiegel, der meine Miete hätte begrenzen können, beginnt leider erst bei einer Wohnungsgröße von 25 Quadratmetern. Meine Wohnung ist nur 24,5 Quadratmeter groß – ich habe nachgemessen. Laut Internet berücksichtigen Mietenspiegel in anderen Städten auch kleinere Objekte, zum Beispiel in Berlin. Auch diese Wohnungen gilt es doch zu schützen! Was kann ich als Mieter oder normaler Mensch tun, um diese Situation zu verbessern? Ein Anschreiben an die Baubehörde als Herausgeber des Mietenspiegels hat nichts gebracht. Können Sie als Verein etwas tun?

Mit freundlichen Grüßen
Alice J.

Antwort des Mietervereins:

Liebe Frau J.,

Sie sprechen ein wichtiges Problem an. Es gibt viele Wohnungen, die vom Mietenspiegel nicht erfasst werden, weil sie nicht die Größe von 25 Quadratmetern erreichen. Mein eigener Sohn, Student, bewohnt zum Beispiel nur 17 Quadratmeter (und fühlt sich dort wohl!), auch dort musste ich für ihn eine hohe Miete akzeptieren, weil der Hamburger Mietenspiegel derartig kleine Wohnungen nicht erfasst.

Unser Verein ist im Arbeitskreis Mietenspiegel der Baubehörde vertreten. Ich werde dort das Problem ansprechen, ob man diese Untergrenze von 25 Quadratmetern einfach weglässt, mit der Folge, dass alle kleineren Wohnungen erfasst würden. Ich werde weiter berichten.

Mit Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Hamburger CDU entdeckt Mieter (MieterJournal Nr. 3/2012)

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

vielen Dank für den insgesamt positiven Artikel in Ihrem MieterJournal. Da Hamburg eine „Mieterstadt“ ist, haben wir als CDU die Mieter natürlich immer im Blick gehabt. Wie Sie wissen, haben die

CDU-geführten Senate mit verschiedenen „Wohnungsbau-Offensiven“ versucht, den Wohnungsbau in Hamburg anzukurbeln. Richtig ist allerdings auch, dass wir die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg falsch eingeschätzt und die Anzahl der fehlenden Wohnungen unterschätzt haben. In diesem Punkt hatten Sie ja (leider) Recht. Hoffentlich liegen Sie zumindest mit Ihren jüngsten Prognosen falsch, denn sonst würde sich die Situation des Wohnungsmarktes in Hamburg weiter deutlich verschärfen ...

Unsere Vorschläge zum Mieterschutz sind auch nicht in allen Punkten ganz neu. Schon der CDU/GAL-Senat hat in der Bürgerschaft – einstimmig mit Unterstützung der SPD – das „Hamburger Konzept gegen Gentrifizierung“ beschlossen. Dies war maßgeblich auf die CDU zurückzuführen, der SPD-Senat greift jetzt einige Punkte aus dem Konzept auf, aber leider nicht alle. Wir werden hier gegenüber dem Senat nachfassen ...

Mit freundlichen Grüßen
Jörg Hamann,
CDU-Bürgerschaftsfraktion

Antwort des Mietervereins:

Ich fürchte, lieber Herr Hamann, der Mieterverein hat mit seiner düsteren Wohnungsprognose recht! Vor zwanzig Jahren hat er schon gewarnt: „Mit Volldampf zurück – Wohnungsbau in Hamburg!“ (MieterJournal-Titel im Juni 1992). Vor zehn Jahren: „Boom-Town Hamburg – Bricht der Wohnungsmarkt weg?“ (MieterJournal-Titel im Dezember 2002). Leider war der Mieterverein „der einsame Rufer in der Wüste“!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender

Hamburger Quartiere: Osdorfer Born – sozialer Brennpunkt oder Zivilgesellschaft? (MieterJournal, Nr. 3/2012)

Danke, Peter Lau!

Ihr Artikel war Balsam für meine verletzte Mieterseele. Schon Mitte der 1970er-Jahre machte ich in Berlin die gleichen Erfahrungen. Im Zuge des Medienhypes um „das Mädchen vom Bahnhof Zoo, Christiane F.“, das damals wie ich in der Gropiusstadt im Bezirk Neukölln wohnte, erschien im STERN-Magazin ein Artikel voller Häme und Abscheu über mein geliebtes grünes Wohnviertel, in dem ich mich gemeinsam mit meiner kleinen Familie die ersten Lebensjahre pudelwohl und zu Hause fühlte – und das im 15. Stock eines Hochhauses! Die Diskriminierung gipfelte in der Behauptung, Ungeziefer würde an den Betonwänden hoch krabbeln. Unfassbar!

Heute wohne ich in der Siedlung am Wildschwanbrook in Meiendorf. Auch dort wurden wir anfangs geächtet, wohnten wir doch in einer sogenannten asozialen Gegend. Gott sei Dank wurde dieses Vorurteil inzwischen von vielen revidiert. Viele – einmal selbst vor Ort gewesen – mussten zugeben, wie schön es sich hier leben lässt, in Ruhe und mitten im Grünen.

Mit Gruß
Gunda Wütschner

Kleine Aufmerksamkeit

Lieber Herr Dr. Pahlke,

ich bedanke mich sehr für die klassische CD wegen der 25 Jahre währenden Mitgliedschaft, ich habe mich sehr gefreut. Sehr aufmerksam, man hat den Eindruck, nicht als bloße „Mitgliedsnummer“ behandelt zu werden.

Ich habe übrigens von meiner Krankenkasse nach 75-jähriger Mitgliedschaft (!) nichts gehört!

Mit freundlichem Gruß
Lieschen S.

Schimmelwohnung

Lieber Mieterverein,

wenn mein Anliegen auch nicht erfolgreich bearbeitet werden konnte (Anmerkung der Redaktion: Es ging um eine Schimmelwohnung. Das Mitglied hat sich mit dem Vermieter geeinigt und ist ausgezogen), finde ich es trotzdem gut, dass es den Mieterverein gibt. Eine Idee noch: Vielleicht wäre es besser, höhere Beiträge zu verlangen, dann aber auch notfalls vor Gericht zu gehen und den Mitgliedern das Gefühl zu geben, dass man helfen will. Als echter Verein der Mieter! Gemischt mit erfolgreichen Fallbeispielen für die Presse, könnte sich das als sehr lohnend herausstellen.

Mit freundlichem Gruß
Detlev Sch.

Antwort des Mietervereins:

Danke für die Zuschrift. Wir meinen, dass der Mieterverein tatsächlich und in den meisten Fällen helfen kann, insofern sind wir ein „echter Verein der Mieter“. Im Übrigen geben wir ab und an Dokumentationen mit erfolgreichen Fallbeispielen an die Presse – zuletzt zu Mieterhöhungen –, die immer ein großes Echo in der Öffentlichkeit finden. Nicht zuletzt deshalb ist bereits fast jeder zehnte Hamburger Mieter im Mieterverein zu Hamburg als Mitglied organisiert.

Mit Gruß
Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender ■

Stadtteil-Spaziergänge

(bw) Warum war Rothenburgsort früher ähnlich beliebt wie Blankenese heute? Wie wurde Hammerbrook bewohnbar gemacht? Diese und andere Fragen versucht der aktuelle Hamburg-Führer aus dem Junius Verlag zu beantworten. Auf zwanzig Streifzügen können Interessierte anhand der Spuren aus der Geschichte das Typische einzelner Stadtteile erkunden. Dabei stehen nicht nur touristische Anlaufpunkte auf dem Programm, sondern auch Gegenden, über die selbst Einheimische wenig wissen. Zum Beispiel Hammerbrook: Im heute gewerblich geprägten Stadtteil wohnen vor dem Zweiten Weltkrieg mehr als 45.000 Menschen. Zum städtischen Erweiterungsgebiet wurden die ehemaligen Viehwiesen nach dem Großen Brand 1842 und dem Bau der Eisenbahnlinie nach Bergedorf. Das damals feuchte

Gebiet wurde durch Aufhöhung mit Bauschutt befestigt und so bewohnbar gemacht. Der benachbarte Stadtteil Rothenburgsort hatte vormals einen ähnlichen Status wie die Elbvororte. Reiche Kaufleute legten hier seit dem 17. Jahrhundert ihre Lustgärten und Landsitze an – wie die Familie Rodenborg, die dem Stadtteil ihren Namen gab. Als die Wasserwerke um 1840 hierher verlegt wurden, war es mit der Ruhe vorbei. Die Gegend wurde zum dicht besiedelten Arbeiterquartier. Von all dem ist kaum etwas übrig geblieben. Der Spaziergang führt zu den wenigen Gebäuden wie dem Institut für Hygiene, das den Bombenhagel im Jahr 1943 überstanden hat. Nicht nur historische, sondern auch moderne Architektur gibt es zu entdecken, wie etwa das preisgekrönte Kon-

torhaus „Berliner Bogen“ am Anckermannplatz. Der Bau schwebt quasi über einem Mischwasserrückhaltebecken, das verhindert, dass schmutziges Wasser in die Alster läuft. Dies und vieles mehr erfährt der Flaneur im Vorbeigehen, denn der griffige, reich bebilderte Band enthält eine unerschöpfliche Fülle an Informationen und ein umfangreiches Literaturverzeichnis. Zu jedem Spaziergang gibt es eine Karte mit dem Streckenverlauf. Die Touren dauern zwei bis zweieinhalb Stunden. ■

Hamburg:
20 Stadtteil-
Spaziergänge,
Junius Verlag 2012,
396 Seiten,
19,90 Euro



Vom Abfall zum Wertstoffreservoir – Verpackungen im Wandel

(euroticker) Die Sicherung der Rohstoffversorgung zu vertretbaren Preisen sowie die Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Ressourcenverbrauch zur Reduktion der Umweltbelastungen sind zwei zentrale Herausforderungen, denen sich die deutsche Wirtschaft stellen muss. Einen bedeutenden Beitrag dazu leistet die nachhaltige Materialwirtschaft – also der schonende Umgang mit Ressourcen in der Produktion sowie der Erhalt der Rohstoffe im Wirtschaftskreislauf – und ein effizientes Ressourcenmanagement.

Die Arbeitsgemeinschaft Verpackung + Umwelt e. V. (AGVU) hat jetzt ein umfangreiches Dossier unter dem Titel „Vom Abfall zum Wertstoffreservoir – Verpackungen im Wandel“ veröffentlicht, das die Erfolge des Recyclings und der stofflichen Verwertung von Sekundärrohstoffen in den vergangenen zwanzig Jahren dokumentiert. Unter Beteiligung von Vertretern aller Materialfraktionen ist ein Kompendium entstanden, welches das Wertstoffreservoir aller Verpackungsmaterialien analysiert und bewertet: Weißblech und Aluminium, Papier, Pappe und Karton sowie Glas, verschiedene Kunststoffe und Getränkeverbunde. Darüber hinaus werden aktuelle politische und rechtliche Entwicklungen auf nationaler wie auf EU-Ebene dokumentiert.

Das umfangreiche Dossier kann von der AGVU-Website heruntergeladen werden (http://www.agvu.de/berichte/120531_Vom_Abfall_zum_Wertstoffreservoir.pdf).

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Verpackung + Umwelt e. V. ■



Foto: Wirtschaftsverbände Papierverarbeitung (WPV) e. V.

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
Do., 4. Oktober 2012	31. Dezember 2012	Mi., 2. Januar 2013
Sa., 3. November 2012	31. Januar 2013	Fr., 1. Februar 2013
Di., 4. Dezember 2012	28. Februar 2013	Fr., 1. März 2013
Fr., 4. Januar 2013	31. März 2013	Di., 2. April 2013

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

Hartnäckigkeit des Mietervereins zahlt sich aus

NEBENKOSTEN-NACHZAHLUNG: GAGFAH-MIETER IN EIDELSTEDT SPAREN BIS ZU 50 PROZENT



Den Mietern im Edelweißweg in Eidelstedt konnte der Mieterverein helfen. Fotos: stahlpress

(san) Mehr als sechs Jahre haben die Auseinandersetzungen zwischen dem Mieterverein zu Hamburg und dem Immobilienunternehmen GAGFAH über die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2010 im Edelweißweg im Stadtteil Eidelstedt gedauert – jetzt wurden sie mit einem Vergleich beendet. Die vertretenen Mitglieder freuen sich über deutlich verringerte Nachzahlungen. Und Wilfried Lehmpfuhl, ihr Rechtsberater vom Mieterverein zu Hamburg, ist zufrieden, dass seine Hartnäckigkeit zum Erfolg geführt hat.

Was war geschehen? Die Wohnanlage der ehemaligen Wohnungsgesellschaft Norden in Eidelstedt war noch vor dem Verkauf im Jahr 2005 an die GAGFAH in einigen Teilen in eine Eigentumsanlage umgewandelt worden. Verwaltungseinheiten mussten neu gebildet werden, das zentrale Heizwerk bekam einen neuen rechtlichen Status. Insgesamt Veränderungen, die schon eine gestandene Wohnungsverwaltung bis an die Grenze fordern. In der hektischen Übergangssituation konnte das nur schief gehen.

Betriebs- und Heizkosten können nur dann als korrekt anerkannt werden, wenn sie ausreichend erläutert, alle Rechenschritte nachvollziehbar und die Positionen sachlich begründet sind. Ein entscheidendes Kriterium für die formelle Wirksamkeit einer Abrechnung, d. h. für die Frage, ob sie überhaupt den Anspruch auf eine Nachzahlung begründet, sind die „Vorwegabzüge“. Werden zum Beispiel die Kosten für den Hausmeister um den Anteil, der auf Garage und Stellplätze entfällt, vorweg abgezogen, bevor diese Position auf die betroffenen Wohnungen verteilt wird, muss dies nachvollziehbar sein.

Auch darf sich die Beheizung einer Wohnung nicht von „zentraler Beheizung“ auf Fernwärme ändern, wenn es keine entsprechenden Regelungen im Mietvertrag gibt oder die Mieter einer Vereinbarung zugestimmt haben.

Obwohl bereits im Widerspruch gegen die Abrechnung für das Jahr 2005 eine Vielzahl von formellen und inhaltlichen Fehlern aufgezeigt wurde, geschah zunächst von Seiten der GAGFAH nichts. Stattdessen tauchten die gleichen Fehler auch in den Folgejahren auf. Wer sich auf den Rat von Wilfried Lehmpfuhl verließ, hielt die geforderte Nachzahlung zurück oder zahlte unter Vorbehalt.

Jetzt hat die GAGFAH Fehler eingeräumt. Auf die Nachzahlungen für die Abrechnungsjahre 2005 bis 2007 wird kein Anspruch mehr erhoben, weil sie verjährt sind. Für die Jahre 2008 bis 2010

räumt die GAGFAH bei den Positionen Gartenpflege, Hausmeister, Wasser und Heizung Nachlässe zwischen zehn und 50 Prozent ein!

Bleibt nur zu hoffen, dass die Abrechnung für das Jahr 2011 korrekt erstellt wird. Die Mitglieder und Wilfried Lehmpfuhl werden jedenfalls wachsam sein. ■

ANZEIGE

drucken · kopieren

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

Broschüren
Vereinszeitungen
Hochzeitszeitungen
Sportzeitungen
Abi-Bücher u. a.

preiswert · schnell · professionell

Ihr Broschüren-Spezialist

net  **print**
CITY

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

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

BUCHTIPP

Mensch vor Rendite

Von Britta Warda

Baugenossenschaften kommen wieder in Mode. In Zeiten steigender Wohnungsnot, ausgelöst durch gierige Bodenspekulanten und eine verfehlte Stadtentwicklungspolitik in den Metropolen, gewinnt das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens an Attraktivität. Die Vereinten Nationen haben 2012 zum „Internationalen Jahr der Genossenschaften“ ausgerufen. Aus diesem Anlass haben die Autoren des vorliegenden Buchs die wichtigsten Aspekte zum Thema „Wohnungsbaugenossenschaften“ zusammengefasst und verständlich dargestellt.



Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke: Wohnen bei Genossenschaften, Ellert & Richter, Hamburg 2012, 200 Seiten, 19,95 Euro

Die nunmehr 150 Jahre alte Organisationsform basiert auf dem Gedanken der Selbsthilfe und wurde aus der Not heraus geboren. Das Problem der Bodenspekulation ist nicht neu – es zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschichte der Stadtentwicklung. Bereits im 19. Jahrhundert tummelten sich skrupellose Vermieter auf dem Wohnungsmarkt, die aus Profitgier jeden Quadratmeter eines Grundstücks bebauten und in Kauf nahmen, dass ihre Mieter zusammengepfercht in dunklen, feuchten, keimbelasteten Wohnungen hausten. Von der Politik wurden die Menschen weitgehend allein gelassen. „Die Stadtväter schauten weg, waren sozialpolitisch desinteressiert und verwiesen auf den Markt, der schon alles regeln würde“, schreibt der Historiker Holmer Stahncke in seinem geschichtlichen Überblick. Die Gründungswilligen ergriffen selbst die Initiative und fanden Unterstützung bei reichen Mäzenen aus dem Bürgertum.

Die ersten Baugenossenschaften standen auf wackeligen Beinen. Erst mit der Verabschiedung eines Genossenschaftsgesetzes im Jahr 1889 wurde der Zugang zu Krediten erleichtert und die Haftung der Gründer eingeschränkt. Dadurch bot sich für die „kleinen Leute“ eine realistische

Chance, dem Wohnelend im industrialisierten Deutschland zu entkommen.

Das Prinzip einer Baugenossenschaft ist seit damals weitestgehend gleich geblieben: Die Mitglieder sind Eigentümer und Nutzer zugleich. Durch die Anteile und die Mieteinnahmen wird Kapital erwirtschaftet, Gewinne werden in Neubauten und in die Modernisierung des Bestands investiert. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der Genossenschaftsanteile – „One man, one vote!“, lautet die Devise.

Im Laufe der Jahre entwickelten sich die Wohnungsbaugenossenschaften neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum zur dritten Säule des Wohnungsmarkts. Heute existieren in Deutschland rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit drei Millionen Mitgliedern und über zwei Millionen Wohnungen. Somit wird etwa jede zehnte Wohnung von einer Genossenschaft vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt im Durchschnitt 4,73 Euro pro Quadratmeter.

Das klingt günstig, doch in den begehrten Wohnlagen der Großstädte ziehen die Preise auch bei Genossenschaften an.

In einigen Fällen unterscheiden sich die Mieten kaum noch von denen des freien Wohnungsmarkts. „Wir stellen in letzter Zeit fest, dass mehr Mieter von Genossenschaften zu uns kommen“, berichtet Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, in seinem Gastbeitrag. Das Konfliktpotenzial werde größer. Chychla beobachtet mit Sorge, dass viele Genossenschaften im Zuge des Immobilienbooms zunehmend teure Wohnungen bauen und dabei das Prinzip, möglichst vielen Menschen preisgünstigen Wohnraum zu bieten, aus den Augen verlieren. Der Mietrechtsexperte rät zu mehr Transparenz, wenn es um Neubauprojekte, Modernisierungen und Mieterhöhungen geht.

Das Buch beantwortet alle wichtigen Fragen zur Gründung einer Genossenschaft. Weitere Themen sind das Wohnen im Alter und der Einfluss der Genossenschaften auf Architektur und Stadtentwicklung. Zahlreiche Abbildungen, Adressen und eine umfangreiche Literaturliste runden den positiven Gesamteindruck des Buchs ab. ■

Die Wohnung: Ort der Geselligkeit

(vs) Vor allem für Gebildete und Gutsituierte hat die Wohnung als Statussymbol an Bedeutung verloren. Das ist das Ergebnis einer Studie der Sozialwissenschaftlerin Gitta Scheller, die am Institut für Theorie und Geschichte der Architektur an der Leibniz-Universität in Hannover lehrt. Die Repräsentationsfunktion der Wohnung sei im Vergleich zu den 1990er-Jahren zurückgegangen, so Scheller. Viel wichtiger sei die Funktion der eigenen vier Wände als Ort der Kommunikation. Die Wohnung als Ort der Geselligkeit habe in den vergangenen 20 Jahren deutlich zugenommen – im Westen um 20 auf 83 Prozent, im Osten sogar um 30 auf 77 Prozent. ■

9.750

(pa) So viele Wohnungen wurden 1995 unter Eugen Wagner fertiggestellt. In den 18 Jahren seiner Amtszeit war der Sozialdemokrat in Bezug auf die Neubauzahlen der erfolgreichste Bausenator Hamburgs. Da muss sich unsere derzeitige Senatorin Jutta Blankau (SPD) ganz schön anstrengen. Sie ist aber auf dem richtigen Weg, am guten Willen mangelt es nicht. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Na, das ist ja eine rabiate Methode, zu einer womöglich größeren oder schöneren Wohnung zu kommen! Damit wird unser Freund aber wohl keinen Erfolg haben; denn sein Nachbar kann sich wehren – auch mithilfe des Mietervereins! Zwar kann das Musizieren nicht gänzlich verboten werden (so der Bundesgerichtshof, WuM 98, 738); es sind aber Grenzen gesetzt: So sind Mittags- und Nachtruhe einzuhalten (kein Musizieren zwischen 13 und 15 Uhr sowie 20 und 7 Uhr). Das sehen einzelne Gerichte aber unterschiedlich. Auch die Lautstärke der Instrumente sowie die Lärmdämmung im Haus sind zu berücksichtigen. So hat das Amtsgericht Frankfurt (WuM 97, 431) Klavierspielen nur bis 90 Minuten täglich zugelassen. Im Zweifel sollten Betroffene beim Mieterverein nachfragen. Der Rat an unseren Klavierfreund: Suchen Sie sich auf vernünftigen Weg eine andere Wohnung!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

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

Preisrätsel

ugs.: Lauferei	gleichgültig (das ist mir ...)	saloppe Hose (amerik.)	zwicken	Anzeige der Uhr
↳	↓			↻ 8
Irrsinn	mager, knöchig	Kühlungs- mittel		↓
↻ 1	↻ 5			
span. Mehrzahl- artikel	↻ 3	Schlag- instrument	Leder- streifen	
unheimliche Macht	Obstert	mit Vor- liebe, bereit- willig		↓
↻ 4	↓		↻ 6	
↳		Abk.: Ab- kommen	früherer türki- scher Titel	metall- haltiges Mineral
Abk.: April	tropische Echse			↓
↳		germa- nischer Wurf- spieß		↻ 7
Körper eines Lebe- wesens	Grab- schmuck		↻ 2	s0811.6-86

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. Oktober 2012 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2012 lautet:
OFENBANK

Die Gewinner sind:

Lilo Schumann, B. Schneider, Edith Schildt, L. Reinhardt,
Mario Michelmann, Sandra Meyer, René Walter, Gerhard Fischer,
Klaus Nowak (alle wohnhaft in Hamburg), Bernd Ascher
(wohnhaft in Schenefeld)

IMPRESSUM

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

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Mieterlexikon 2011/2012

KOMPLETT ÜBERARBEITET UND AKTUALISIERT

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

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt. Das gilt für die mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung,

Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung. Das gilt aber auch für die typischen „kleinen“ Alltagsprobleme rund um die Wohnung, wie Lärm, Feiern, Kinderwagen im Hausflur, Rauchen in der Wohnung, Schlüssel, Haustiere usw.

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

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



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

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

Ihr Mieterverein hilft
rund ums Wohnen.

Wir schützen Sie gut und
günstig: privat, beruflich oder
bei anderen wichtigen Dingen.



DMB Rechtsschutz

Recht: günstig

Infos unter **0221 3763838**, bei Ihrem Mieterverein oder gleich zur Beitragsberechnung mit direktem Abschluss unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine