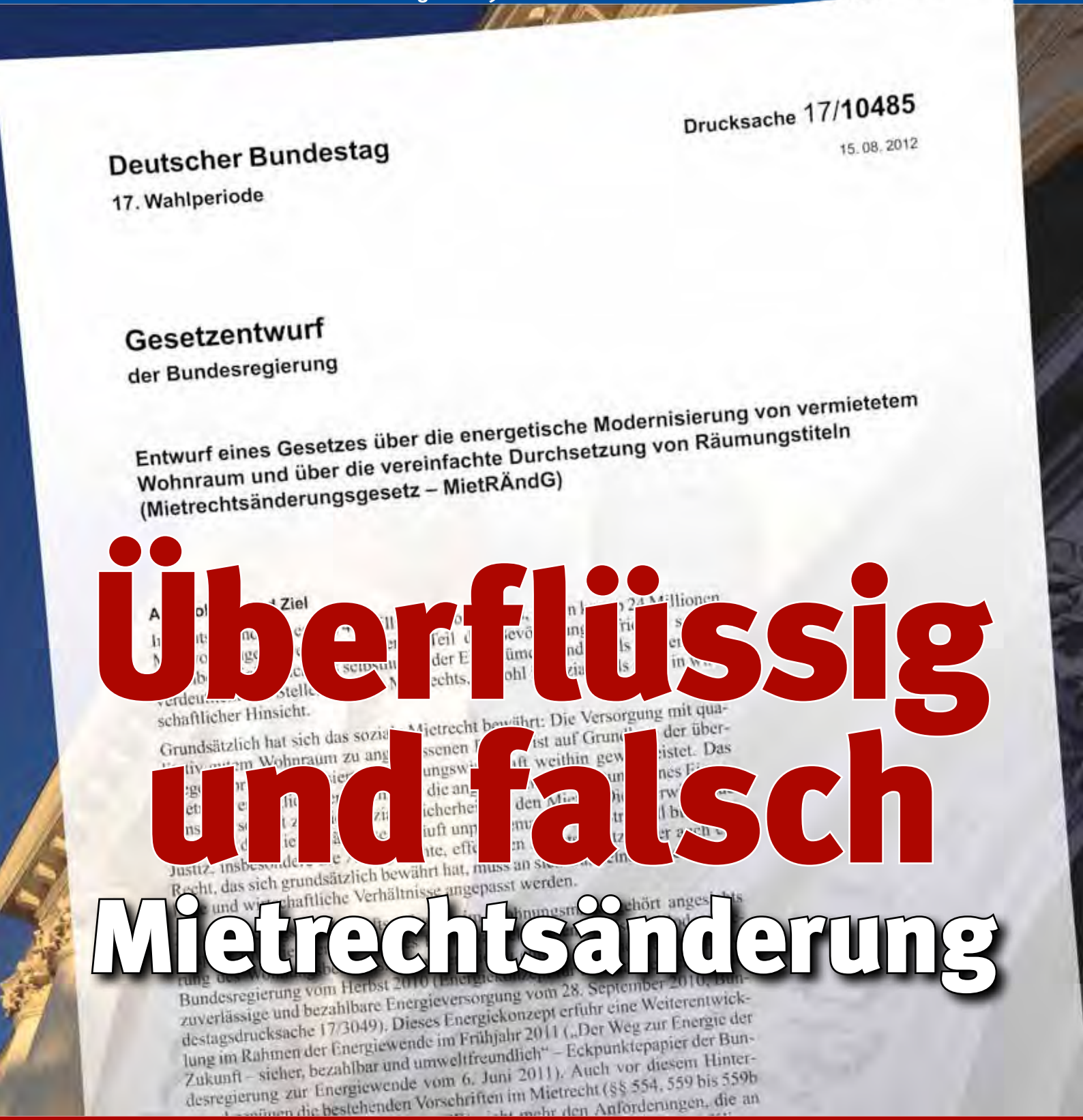
# MieterJournal

AUSGABE 4/2012

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


# Überflüssig und falsch

## Mietrechtsänderung

Interview: **Eugen Wagner, Bausenator a. D.**
Eppendorf: **Ini kämpft gegen Abriss**
Buchtipp: **1100 Jahre Hamburger Stadtbild**

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

**Europaweit!**

BM BEWERNICK GmbH Möbeltransporte

**IHR UMZUGS-FACHBETRIEB**

**UNSERE LEISTUNGEN:**

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

**Benjamin Bewernick**
Disponent

**Michael Bewernick**
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

wavo

Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf Raten/Kredit

**Umzüge preiswert & fair!**

Nahverkehr: Hamburg - Schleswig Holstein
Fern und Übersee
Beiladungen
Möbellagerung
Haushaltsauflösungen und Entrümpellungen
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!

UniGroup Worldwide UTS The world moves with us.
www.uts-sellenthin.de
(040) 68 94 56-0

**Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.**

hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ 040 - 209 77 164
Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch
22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

**Umzüge**
**040/21 62 66**
Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

75 JAHRE

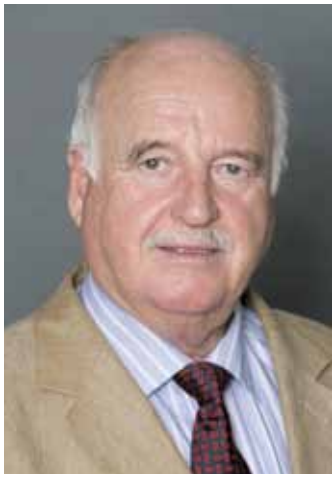
- Seniorenumzüge inkl. Ein- und Auspacken
- Tischler, Elektriker und Klempner
- Entsorgen von Altmobiliar
- Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber

AMÜ-Spediteure Die Umzugs-Experten

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,**

ich möchte wirklich nicht immer „schwarz malen", zumal ich im Grunde ein optimistischer Mensch bin. Ich habe aber Sorge vor der Wohnungs- und Mietenentwicklung in Hamburg und muss das als Vorsitzender eines Vereins, der immerhin jeden zehnten Mieter in Hamburg als Mitglied vertritt, deutlich sagen:

**Die Entwicklung der Mieten, besonders die bei Neuvermietungen, hat in Hamburg dramatische Ausmaße angenommen.**

Der Mietenanstieg im alle zwei Jahre aktualisierten Mietenspiegel ist mit **14,22 Prozent** in sechs Jahren von 2006 bis 2012 noch einigermaßen moderat. Die Neuvermietungsmieten dagegen – so die jährlichen Erhebungen von Schülern des Gymnasiums Ohmoor – sind im gleichen Zeitraum um **31,71 Prozent** gestiegen. Während die Differenz zwischen durchschnittlicher Mietenspiegelmiete und durchschnittlicher Neuvermietungsmiete im Jahr 2006 noch 37,04 Prozent betrug, ist sie 2012 auf 58,6 Prozent angestiegen.

Viele unserer ratsuchenden Mitglieder schildern, dass freie Nachbarwohnungen schon mit sehr viel höheren, teils verdoppelten Mieten neu vermietet werden. Diese Mieter machen sich zu Recht Sorgen; denn diese „Nachbarmieten" bestimmen die nächsten Mietenspiegel. Nach § 558 BGB erfasst der nächste Mietenspiegel nämlich nur die Neumieten der vergangenen vier Jahre.

Deshalb unterstützt unser Mieterverein die Initiative des Hamburger Senats, mithilfe des Bundesrats die Neuvertragsmieten durch Gesetz auf 20 Prozent über der Vergleichsmiete zu begrenzen. Der Mieterbund und unser Verein fordern eine Grenze von zehn Prozent.

Neben hohen Mieten werden die Wohnungssuchenden auch durch Maklerkosten geschröpft. Auch hier ist die Senatsinitiative zu begrüßen und zu unterstützen, das Maklerrecht zu reformieren: **Nur der Auftraggeber soll die Courtage zahlen.** Das lässt natürlich die Vermieter aufheulen, da sie in der Regel Makler mit der Vermittlung ihrer Wohnungen beauftragen. Nur müssen sie das überhaupt? Sie würden sich dreimal überlegen, ob sie überhaupt Makler einschalten, wenn sie dafür bezahlen müssten; denn die Vermietung ist in Zeiten der Wohnungsknappheit ein leichtes Geschäft.

## *Maklerkosten nur für Mieter?*

Sogar einige gemäßigte Grundeigentümervertreter schlagen bereits vor, dass die Courtage zwischen Vermieter und Mieter geteilt wird. Aber auch das kann nicht angehen, wie folgendes Beispiel zeigt:

Wenn ein Münchner Mieter beruflich nach Hamburg ziehen will und einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragt, ist doch klar, dass der Mieter „seinen" Makler auch bezahlen muss. Man stelle sich den Vermieter vor, der in diesem Falle die Hälfte der Maklercourtage übernehmen sollte. Er würde das ablehnen mit dem Argument „ … was habe ich mit dem Makler des Mieters zu tun?". Den Mietern aber soll zugemutet werden, die Hälfte der Courtage zu übernehmen, wenn allein der Vermieter seinen Makler mit der Vermittlung der Wohnung beauftragt?

Mal sehen, wie sich alles entwickelt. Sollte man auf die Vernunft der Regierenden hoffen? Wohl nur, wenn denen klar wird, dass Mieterinnen und Mieter auch Wählerinnen und Wähler sind – und wir sind in der Mehrzahl!

Ihnen und Ihren Familien wünsche ich ein besinnliches Weihnachtsfest und ein vor allem gesundes und sorgenfreies 2013. Der Wunsch geht auch an alle Vermieter, die ihre Mieter fair behandeln und nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit ausnutzen.

**Ihr Dr. Eckard Pahlke**
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

### IN EIGENER SACHE


3 Editorial
4 Ehrung für Vorstandsmitglied; Anhebung des Mitgliedsbeitrags; Leserbrief
13 Beitrittserklärung


### REPORTAGEN


5 Eppendorf: Initiative kämpft gegen Abriss
6 Überflüssig und falsch: Mietrechtsänderungsgesetz
24 Aktuelle Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt


### RECHTSPRECHUNG


11 BGH-Urteile, Folge 38
15 Urteilseiten zum Herausnehmen


### AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB


19 Kolumne: Lukas Siebenkotten: Wohnen zu billig?
20 Das Hamburger Wälderhaus
21 Heizperiode – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz


### SERIEN


9 Hamburger Quartiere (7) – Gartenstadt Wandsbek
22 Wie würden Sie entscheiden: „Tierische" Urteile
26 Das Porträt: Alexander Porschke, NABU-Vorsitzender

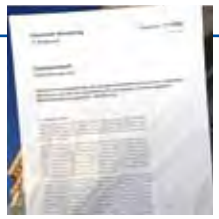

### VERMISCHTES


23 Interview: Eugen Wagner, Bausenator a. D.
27 Leserbriefe
28 Wilhelmsburg – vom Feuchtbiotop zum Industriestandort; Kündigungskalender
29 Sozialer Wohnungsbau: Vier Millionen Wohnungen fehlen
30 Buchtipp: 1100 Jahre Hamburger Stadtbild


### DIE LETZTE SEITE


31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum


### TITELBILD



Stein des Anstoßes: das Gesetzesblatt zur Änderung des Mietrechts. Grafik: WHD

# Ehrung für Mechthild Plassmann

Foto: stahlpress

*(vs)* Dem langjährigen Vorstandsmitglied des Mietervereins zu Hamburg, Frau Mechthild Plassmann, wurde auf der Mitgliederversammlung am 25. Oktober die „Ehrenurkunde für langjährige Treue und wertvolle Mitarbeit in der Mieterbewegung“ sowie die „Ehrennadel in Gold“ vom Deutschen Mieterbund (DMB) verliehen.

Die pensionierte Oberstudienrätin dankte dem DMB für die Ehrung und freute sich, „dass damit auch das Anliegen der Initiative gegen Nachbarschaftslärm gewürdigt wird“. Wer je von Lärm aus Nachbarwohnungen betroffen gewesen sei, wisse, dass dies ein gravierender Eingriff in Gesundheit und Lebensqualität sei, betonte Plassmann. Wissenschaftliche Untersuchungen belegten dies seit langem.

Mechthild Plassmann ist seit dem 1. Januar 1980 Mitglied im Mieterverein, in dem sie sich seit Jahren mit dem „oft verhaltensbedingten und vermeidbaren Nachbarschaftslärm“ befasst. Sie fordert „klare Regelungen und Gesetze“, die das ungestörte Wohnen schützen. Die jetzige Hamburger Lärmschutzverordnung erfülle diese Schutzfunktion für den Wohnbereich nicht ausreichend. „Deshalb bemühen sich der Mieterverein zu Hamburg und der Hamburger Grundeigentümerverband gemeinsam, die politischen Entscheidungsträger davon zu überzeugen, dass Hamburg eine neue, bessere Lärmschutzverordnung braucht“, sagte Plassmann in ihrer Dankesrede: „Hoffen wir, dass bald ein vernünftiges Ergebnis vorliegt!“

An den Deutschen Mieterbund richtete sie folgende Bitte: „Nutzen Sie das hohe Ansehen, das der DMB genießt, und treten Sie bei Ihrer Öffentlichkeitsarbeit deutlich und offensiv für mehr Rücksicht unter Nachbarn ein. Denn ohne Rücksicht kommen die Schwachen unter die Räder.“ ■

Oben: Der auf der Mitgliederversammlung am 25. Oktober neu gewählte Vorstand des Mietervereins zu Hamburg, die Herren von links: Uwe Barth (Beisitzer), Siegmund Chychla (Stellvertretender Vorsitzender), als Gast Lukas Siebenkotten (Direktor Deutscher Mieterbund DMB), Dr. Eckard Pahlke (Vorsitzender), als Gast Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB); die Damen von links: Jutta Elsner (2. Schriftführerin), Gabriele Wirth (Schriftführerin), Annemarie Scherz (Schatzmeisterin), Mechthild Plassmann (Beisitzerin). „Der Mieterverein zu Hamburg ist in der deutschen Mieterbewegung ein Juwel“, sagte Dr. Franz-Georg Rips in seiner Rede. Unten: Willi 1 – auch auf der Mitgliederversammlung im Einsatz. Fotos: stahlpress

## Hinweis

**Die Mieterverein-Zentrale Beim Berliner Tor und die Außenberatungsstellen Altona und Harburg sind auch während der Weihnachtsferien in Hamburg (21. Dezember 2012 bis 4. Januar 2013) – bis auf die Festtage – geöffnet.**

## Beitrag angehoben

*(vs)* Nach sechs Jahren hat die Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg am 25. Oktober 2012 eine Beitragsanpassung beschlossen. Mit einer Anhebung um 8,7 Prozent bleibt die Anpassung erheblich unterhalb der Inflationsrate. Der Jahresbeitrag steigt ab Januar 2013 von bisher 69 Euro auf 75 Euro. Das sind monatlich 6,25 Euro. Die Beitragsanpassung um jährlich sechs Euro gilt auch für Mitglieder mit abweichender Beitragshöhe.

Wenn uns Ihre Einzugsermächtigung vorliegt, brauchen Sie sich um die Zahlung nicht zu kümmern. Der Mieterverein bittet Selbstzahler, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 10. Januar 2013 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BLZ 200 505 50, Konto-Nr. 1235 128 921; Postbank Hamburg, BLZ 200 100 20, Konto-Nr. 228820 207.

Beachten Sie bitte, dass wir keine Rechnungen verschicken. Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihre Einzugsermächtigung einfach mit dem Formular „Beitrittserklärung“ auf Seite 13 erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an. ■

## Leserbrief

### *Mitgliederversammlung*

In diesem Jahr konnte ich zum ersten Mal an der Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg teilnehmen. Ich habe in meinem Leben (bin jetzt 89 Jahre) in verschiedenen Vereinen (Kirchenvorstand, Sportverein u. a.) aktiv im Vorstand mitgearbeitet, und ich muss sagen: Ich habe kaum jemals eine so gut organisierte, konzentrierte, informative und dabei so lebendige und unterhaltsame Mitgliederversammlung erlebt! Auch die aktive und konstruktive Beteiligung vieler Mitglieder war etwas Besonderes. Ich bin froh, Mitglied im Mieterverein zu Hamburg zu sein, der mir schon in vielen Fragen mit Beratung und Aufklärung geholfen hat. Machen Sie weiter so! Dafür viel Kraft und Ausdauer wünscht

mit freundlichem Gruß
Barbara van Velzen, Hamburg

(telefonisch haben wir Frau van Velzen unseren Dank ausgesprochen)

Links: Historische Altbauten am Eppendorfer Marktplatz sind vom Abriss bedroht. Rechts oben: Einheitsarchitektur in Eppendorf. Rechts unten: Valentin Espagné kämpft für den Erhalt seiner WG Fotos: Kreuzer

# Vom Wohnen im „dörflichen Kern“

## EPPENDORF: MIETERINITIATIVE KÄMPFT GEGEN ABRISS VON HISTORISCHEN ALTBAUTEN

**Von Dr. Rainer Kreuzer**

Valentin Espagné freut sich noch immer über seinen Glückstreffer. Obwohl er noch studiert, hat er Anfang des Jahres ausgerechnet im teuren und begehrten Stadtteil Eppendorf, direkt am Marktplatz, eine große Wohnung gefunden und angemietet. „Die stand vorher monatelang leer“, wundert sich der 30-Jährige. Er hat darin mit drei anderen Mietern eine Wohngemeinschaft gegründet.

Doch ob Espagnés Freude noch lange währt, erscheint fraglich. Das Haus wurde verkauft. Der neue Eigentümer, die Immobiliengesellschaft Alstertreu, will mit der Abrissbirne anrücken und neu bauen: größer, teurer, profitabler. „Unser Mietvertrag ist nur bis April 2014 befristet“, bedauert Espagné. Doch den „dörflichen Kern“ Eppendorfs will der Student nicht mehr verlassen: „Ich fand es toll, dass ich gleich die Nachbarn kennen gelernt habe. Hier ist es ganz anders als sonst in der Großstadt.“ Deshalb engagiert sich der Neumieter in der Initiative „Wir sind Eppendorf“ gegen die Pläne des Investors.

In den fünf kleinen, pittoresken und über 100 Jahre alten Häusern in der Eppendorfer Landstraße 97 bis 109 geht es heute noch beschaulich zu: ein mexikanischer Kunstladen, ein italienisches Restaurant, Therapiepraxen und ein paar Wohnungen. Von Schickeria weit und breit keine Spur. Zwischen Martinistraße und Lokstedter Weg hat der ansonsten elegante Stadtteil etwas von seiner alten Bescheidenheit bewahrt. Trotz zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter liegt Espagnés WG sogar noch unter dem aktuellen Trend bei Neuvermietungen. Bei einem führenden Wohnungsanzeiger im Internet liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete zurzeit bei 12,70 Euro pro Quadratmeter, bei Erstvermietungen sogar bei 17,30 Euro.

### *Eppendorf ist was für Besserverdienende*

„Eppendorf ist was für Besserverdienende“, bedauert auch Miriam Flüß. Sie ist zwar keine Mieterin, aber Eppendorferin und fürchtet, dass der Stadtteil immer mehr der Geschmacklosigkeit von Investoren zum Opfer fällt: „Tatsächlich beherbergen die entstandenen Neubauten, die in gesichtsloser Allerweltsarchitektur den besonderen Charakter des Stadtteils konterkarieren, fast ausschließlich hochpreisige Eigentumswohnungen, die in erster Linie als Anlageobjekte dienen und als solche nur sporadisch genutzt oder gänzlich unvermietet bleiben.“ Direkt neben dem bedrohten Kleinod steht bereits ein solcher grauer Klotz mit trister Fassade und viel Leerstand. Flüß fürchtet, dass „das Dorf“ bald zu einer trostlosen „Eppencity“ verschandelt wird.

Die Alstertreu will an die Stelle der historischen Altbauten einen fünfgeschossigen Neubaukomplex setzen mit hochwertigen Gewerbeflächen und 35 Wohnungen. Obwohl davon 30 Prozent mit öffentlicher Förderung errichtet werden sollen, misstrauen Flüß und ihre Mitstreiter den hehren Versprechungen der Investoren: „Es hat sich immer wieder gezeigt, dass bei Neubauten die vereinbarte Zahl der Sozialwohnungen am Ende doch nicht eingehalten wurde und nur Eigentumswohnungen entstehen“, kritisiert Flüß.

Inzwischen ist ihre Mieterinitiative bis weit über den Stadtteil hinaus bekannt. Zu den Versammlungen kommen bis zu 120 Teilnehmer. Sie fordern einen Milieuschutz für die historische Substanz Eppendorfs. Doch der rot-gelb verwaltete Bezirk Nord steht hinter dem Vorhaben von Investor Alstertreu. Bezirksamtsleiter Harald Rösler argumentierte in einer öffentlichen Bürgerfragestunde Ende Oktober, ihm läge ein Gutachten des Denkmalschutzamts vor, aus dem hervorgehe, dass sich die umstrittenen Gebäude teils in einem baulich sehr schlechten Zuständ befänden.

„Das sagen die immer, wenn abgerissen werden soll“, argwöhnt Aktivist Espagné. Tatsächlich seien die Häuser in guter Verfassung. Und eine große Chance sieht er noch, den Investor zu stoppen: zwei der fünf betroffenen Häuser seien noch nicht im Besitz der Alstertreu und müssten noch erworben werden. Ob dieser Deal gelingt, sei noch offen. ■

Demonstration gegen die katastrophale Wohnungssituation in Hamburg.
Foto: stahlpress/Schwarz

# „Überflüssig und falsch“

## MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ: EXPERTEN WARNEN VOR GRAVIERENDEN AUSWIRKUNGEN

**Von Volker Stahl**

**Am 19. Oktober 2012 war die Spitze des Deutschen Mieterbunds (DMB) zu Gast in Hamburg. Auf einer vielbeachteten Pressekonferenz – drei Fernsehsender berichteten – übten der Präsident Dr. Franz-Georg Rips sowie der Direktor Lukas Siebenkotten heftige Kritik an dem von der Bundesregierung geplanten Mietrechtsänderungsgesetz.**

Unter dem Titel **„Bundesregierung löst Wahlversprechen an Eigentümer ein – Ohrfeige für Millionen Mieter“** fand Dr. Rips scharfe Worte: „Wir brauchen und wollen das Gesetz nicht. Es beschneidet Mieterrechte, ist sozial ungerecht, schafft keinen Anreiz für Modernisierungen und erleichtert Mieterkündigungen.“ Direktor Lukas Siebenkotten ergänzte: „Hier werden unter dem Deckmantel der Energiewende vermieterfreundliche Regelungen durchgesetzt, und mit dem Schlagwort Mietnomaden kommen Regelungen in das Gesetz, die allen rechtstaatlichen Grundsätzen widersprechen.“ Ein moderneres und effizienteres Mietrecht stellt sich Siebenkotten anders vor: „Der Abbau von Mieterrechten und Kündigungsschutzvorschriften ist weder modern, noch kann damit auch nur einem Wohnungsbetrüger das Handwerk gelegt werden. Die geplanten Neuregelungen sind überflüssig und falsch.“

### *Worum geht es?*

**1. Mietminderungen** sollen **bei energetischen Sanierungen** – Baustelle mit Lärm, Dreck, Einrüstung, Verdunkelung, Heizungs- und Warmwasserausfall – für die ersten drei Monate nicht mehr möglich sein. „So etwas gibt es im Zivilrecht seit dem römischen Recht vor 2000 Jahren bis heute nicht“, kritisiert der Mietervereinsvorsitzende Dr. Eckard Pahlke, „bislang gilt ständig der Grundsatz: Hundert Prozent Leistung nur bei hundert Prozent Gegenleistung.“ Der Vorsitzende des Mietervereins fragt die Grundeigentümervertreter, wie sie sich beispielsweise in einem Ferienhotel verhielten, wenn dort unerträglicher Baulärm herrschte. Sie würden entweder den Hotelpreis mindern oder sogar das Hotel wechseln – selbst wenn der Hoteldirektor versichert, alles seien energetische Maßnahmen. Mieter sollen das alles bei voller Miete hinnehmen? Dabei können sie nicht mal eben den Wohnort wechseln!

**2.** Der nächste Skandal: Nur Mieter sollen die energetischen Haussanierungen zahlen, bemängelt der Mieterbund. Nach der Gesetzeslage darf ein Vermieter elf Prozent der **Modernisierungskosten** auf die Jahresmiete aufschlagen. Pro Wohnung werden schnell 20.000 Euro aufgewandt, was zu einer jährlichen Mieterhöhung von 2.200 Euro führen würde – monatlich 183,33 Euro. Ob durch diese Maßnahmen überhaupt Heizkosten gespart werden, soll

## Das sagen die Experten zur geplanten Gesetzesänderung:

### MIETER VERLIEREN UNVERSCHULDET IHRE WOHNUNG

„Der dreimonatige Ausschluss des Mietminderungsrechts bei energetischen Modernisierungen ist ein fundamentaler Eingriff in die Systematik des Gesetzes. Es treten streitträchtige und schwer handhabbare neue Abgrenzungsprobleme zu den regelmäßig gleichzeitig stattfindenden Instandsetzungsmaßnahmen auf … Der Gesetzesentwurf verdient fundamentale Kritik … Die Möglichkeit, die Räumung der Wohnung durch einstweilige Verfügung anzuordnen, wird abgelehnt, weil hierdurch die Entscheidung in der Hauptsache vorweggenommen wird und Mieter ohne Verschulden ihre Wohnung verlieren können."

Prof. Dr. Markus Artz,
Forschungsstelle für Immobilienwirtschaft
der Universität Bielefeld

### MASSIVER EINGRIFF IN DAS MIETRECHT

„Der Ausschluss des Minderungsrechts ist dogmatisch völlig verfehlt … Es wird in der Praxis zu Anwendungsproblemen kommen, teure Sachverständigengutachten sind vorprogrammiert … Eine Räumung im Einstweiligen Rechtsschutzverfahren ist energisch abzulehnen, sie widerspricht allen rechtsstaatlichen Grundsätzen … Die Gesetzesänderungen werden das Phänomen des Mietnomadentums nicht ansatzweise bekämpfen. Vielmehr wird damit massiv in das Mietrecht eingegriffen."

Dr. Ulf Börstinghaus,
Richter am Amtsgericht Dortmund,
Vorsitzender Deutscher Mietgerichtstag

### FÜLLE VON NEUEN RECHTSPROBLEMEN

„Der Minderungsausschluss lässt eine Fülle von neuen Rechtsproblemen erwarten … Es fragt sich, ob die vorläufige Räumung der Wohnung überhaupt sinnvoll ist … Hieraus werden sich in erheblichem Umfang Streitigkeiten ergeben."

Dr. Werner Hinz,
Vorsitzender Richter am Landgericht Itzehoe,
mietrechtlicher Fachbuchautor

### DURCHSETZUNG VERMIETERFREUNDLICHER SANIERUNGEN

„Der Gesetzesentwurf setzt keine Anreize zur energetischen Modernisierung. Sollte er geltendes Recht werden, würde vermieterfreundlichen Luxussanierungen Vorschub geleistet und das Mietrecht zu Lasten der Mieter verschoben, ohne dass grundlegende tatsächliche Fortschritte im Bereich der energetischen Gebäudesanierungen und damit für den Klimaschutz zu erwarten sind … Es drängt sich der Eindruck auf, dass unter dem Deckmantel des Klimaschutzes vermieterfreundliche Sanierungen durchgesetzt werden sollen."

Dr. Cornelia Ziehm, Rechtsanwältin
aus Berlin, Leiterin Klimaschutz und
Energiewende bei der Deutschen Umwelthilfe

### RECHTSSTAATLICH BEDENKLICH

„Der Ausschluss des Mietminderungsrechts ist systemwidrig und greift in das Prinzip der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung ein. Das stellt sich als mehr als bedenklich dar und dürfte auch verfassungsrechtliche Grundrechte von Mietern tangieren … Vor allem wegen der Möglichkeit einer schnellen Wohnungsräumung müssen die Alarmglocken läuten … Eine derartige Regelung hat es in einem Rechtsstaat wie der Bundesrepublik Deutschland noch nicht gegeben."

Klaus Schach, Vorsitzender Richter a. D.
am Landgericht, Autor und Herausgeber
verschiedener Mietrechtskommentare

keine Rolle spielen. Dr. Rips: „Vermieter und auch die öffentliche Hand müssen zu gleichen Teilen daran beteiligt werden, führen die Modernisierungen doch auch zu Werterhöhungen des Grundeigentums und reduzieren den $CO_2$-Ausstoß."

Welche dramatischen Auswirkungen die einseitige Abwälzung der Modernisierungskosten auf die Mieter hat, zeigen aktuelle Beispiele aus Hamburg. So sollten Helga (66) und Herrmann Schröder (68) nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen 243 Prozent mehr Kaltmiete für ihre Wohnung in der Tresckowstraße 33 (Eimsbüttel) zahlen – statt bisher 246,59 Euro wollte der Vermieter Karsten S. 846,12 Euro haben. „Das konnten wir unmöglich zahlen", erzählt der ehemalige Ewerführer Herrmann Schröder, der viel Geld in die Wohnung investiert hat, „mindestens 15.000 Euro für ein neues Bad". Das alte Ehepaar musste die Wohnung aufgeben, konnte aber mithilfe des Mietervereins eine „Umzugshilfe" im fünfstelligen Bereich heraushandeln. Richtig glücklich sind die Schröders in ihrer neuen, 520 Euro Miete teuren Wohnung im Stadtteil Niendorf nicht. „Uns fehlen die Freunde, die Nachbarn und das vertraute Umfeld", sagt Helga Schröder: „Wir haben wie in einem Dorf mitten in der Stadt gelebt. Jetzt haben wir Heimweh." Die Schröders – ein besonders trauriges Exempel für die Vertreibung von Mietern durch zu hohe Kosten für energetische Sanierung. Aber leider kein Einzelfall, wie folgende Beispiele aus der Hansestadt zeigen:

- Barmbeker Straße 163; angekündigte Mieterhöhung: 500 Euro, Mietverhältnis jetzt beendet
- Griegstraße 5-15; mehrere Mieter betroffen – verlangte Mieterhöhung: 3,68 Euro pro Quadratmeter, 184 Euro für eine 50-Quadratmeter-Wohnung
- Ifflandstraße 76-82; geforderte Mieterhöhung für Wärmedämmung/Rückfassade: 100,21 Euro
- Mühlenkamp 21; Anbau eines zweiten Balkons, geforderte Mieterhöhung: circa 200 Euro
- Mühlenkamp 38; mehrere Mieter betroffen – Einbau von Aufzug und Balkon, Mieterhöhung: 190 Euro
- Schlankreye 4/Heymannstraße 5-7; mehrere Mieter betroffen – Einbau eines Aufzugs, Mieterhöhungsforderung von bis zu 205 Euro
- Suhrenkamp 68; Sanierung und Modernisierung, gestaffelte Mieterhöhung um insgesamt 190 Euro bis 2017
- Wrangelstraße 18; Einbau eines Aufzugs, circa 150 Euro Mieterhöhung

**3.** Schließlich will das neue Gesetz regeln, dass bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter über Mietzahlungen oder Mietminderungen das Gericht in einem **Räumungsprozess** die **Hinterlegung des strittigen Geldbetrags** anordnen

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

darf. Reagiert der Mieter nicht, kann das Gericht im Schnellverfahren per Einstweiliger Verfügung die Räumung der Wohnung anordnen. „Damit wird der Rechtsweg für Mieter in unangemessener Weise verkürzt“, kritisiert Dr. Franz-Georg Rips, „es könnte zum Verlust ihrer Wohnung kommen, auch wenn sich im weiteren Verlauf des Rechtsstreits die Räumungsklage als unbegründet erweist und abgewiesen wird. Die Wohnung ist dann aber für den Mieter verloren.“ Die Gesetzesnovelle soll eine Rechtsgrundlage gegen „Mietnomaden“ schaffen, also gegen Betrüger, die mit dem festen Vorsatz eine Wohnung anmieten, die Miete nicht zu zahlen, um während langer Räumungsprozesse einige Zeit in der Wohnung bleiben zu können. Kommentar Dr. Pahlke: „Eine völlig überzogene Regelung. Ein Journalist sagte einmal zu mir, wenn wir endlich einmal einen Mietnomaden haben, wird dieser durch die bundesweite Presselandschaft gejagt, wie die Sau durchs Dorf.“

Die Kopflosigkeit der Bundesregierung in ihrem Gesetzesvorhaben ist nicht nur einseitig gegen Mieter gerichtet; die rechtliche Systematik wird nahezu von sämtlichen Mietewissenschaftlern als „dogmatisch völlig verfehlt“ angegriffen (siehe Kasten auf vorheriger Seite). In der Praxis würde „eine Fülle von neuen Rechtsproblemen“ geschaffen. „Das Gesetz schafft Streit zwischen Mietern und Vermietern, ist unsozial gegen gesetzestreue Mieter gerichtet und belastet die Gerichte“, kritisiert Dr. Eckard Pahlke. ■

Oben: Pressekonferenz zum neuen Gesetz. Unten: Das Ehepaar Schröder gehört zu den von der Gesetzesänderung direkt Betroffenen. Fotos: stahlpress

# Wohnungsmangel in Deutschland immer größer

## MIETEN IN GROSSSTÄDTEN AUF REKORDNIVEAU

Die besonders in Hamburg gravierende Wohnungsknappheit nahm der Präsident des Deutschen Mieterbunds (DMB) auf der Pressekonferenz zum Anlass, vor der unzumutbaren Verteuerung der Mieten zu warnen. Dr. Franz-Georg Rips: „Der Wohnungsmangel insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten macht sich immer deutlicher bemerkbar. Die Wohnkosten bewegen sich auf Rekordniveau. Die Bundesregierung muss jetzt handeln und gegensteuern. Wir brauchen gesetzliche Vorgaben, insbesondere zur Begrenzung der Neuvertragsmieten, und eine Regelung, die Kosten nach einer energetischen Sanierung gerecht zu verteilen.“

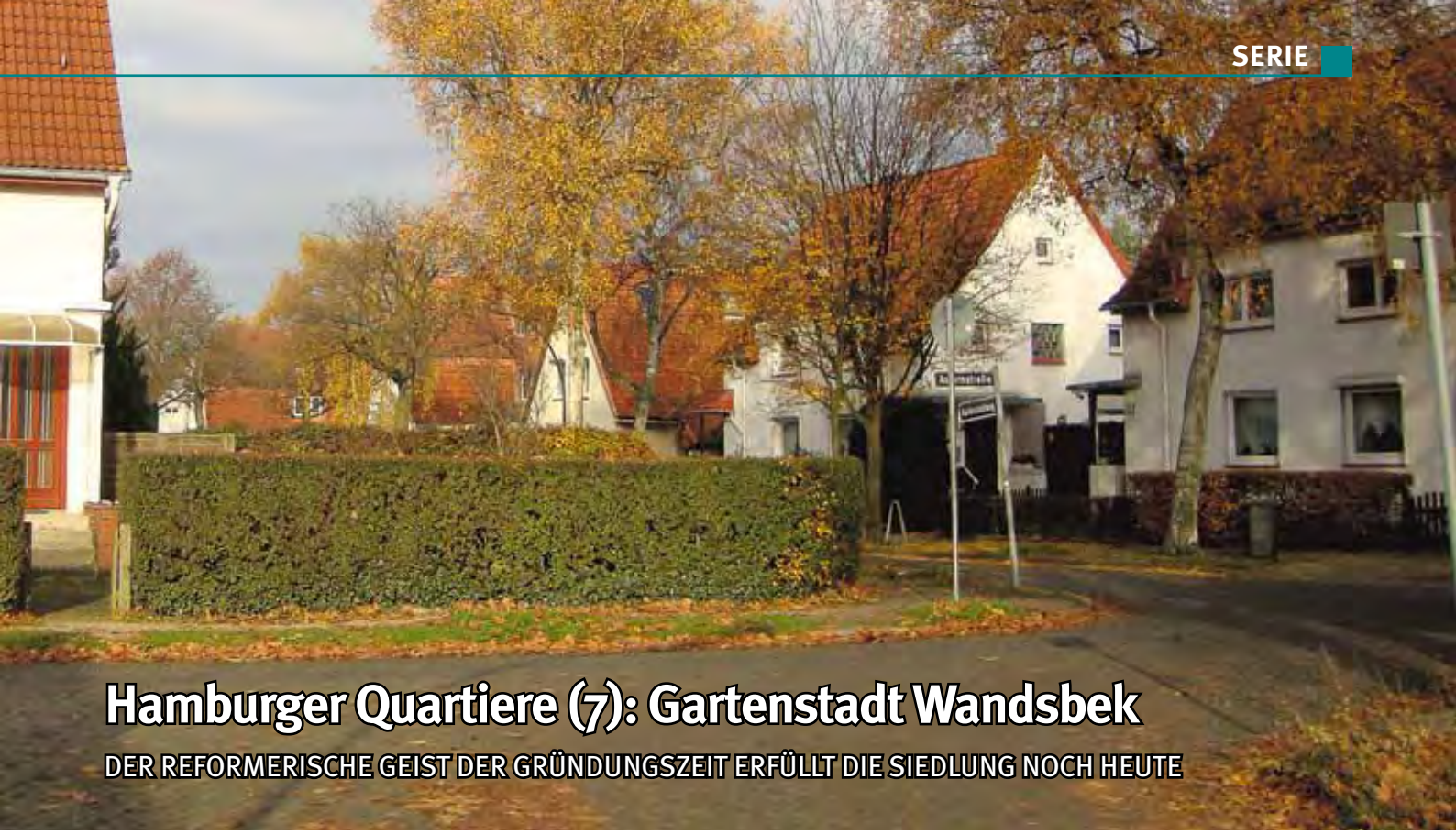
**Entwicklung der Mieten nach dem Mietenspiegel und bei Neuvermietung (2006 – 2012)**

| | 2006 | 2012 | Anstieg 06 – 12 |
|---|---|---|---|
| **Ortsübliche Miete** Hamburger Mietenspiegel | 6,26 € | 7,15 € | 14,22 % |
| **Neuvermietungsmiete** Erhebung des Gymnasiums Ohmoor | 8,61 € | 11,34 € | 31,71 % |
| **Differenz** zwischen ortsüblicher und Neuvermietungsmiete | 37,5 % | 58,6 % | 56,27 % |

Wenn die Nachbarwohnung – wie es vereinzelt vorkommt – mit verdoppelter Miete neuvermietet wird, ist dies auch für die Bestandsmieten katastrophal! Weil der Mietenspiegel alle zwei Jahre auch den Neumieten angepasst wird, drohen auch im Bestand hohe Mieten (§ 558 BGB bestimmt, dass in den Mietenspiegel nur die in den letzten vier Jahren neuvereinbarten Mieten einfließen!). Deshalb ist die Begrenzung der Neuvertragsmieten immens wichtig!

Dr. Rips bemängelte besonders den Rückgang des Wohnungsbaus und des Sozialwohnungsbestands: „Die Zahl der Sozialwohnungen ist zwischen 2002 und 2010 um ein Drittel auf nur noch 1,6 Millionen geschrumpft. Mieter müssen durchschnittlich ein Drittel ihrer Konsumausgaben für die Wohnung und Betriebskosten ausgeben, einkommensschwächere Haushalte mehr als 45 Prozent.“ Außerdem würden bis 2020 zusätzlich drei Millionen altengerechte Wohnungen benötigt.

„Die Bundesregierung kann jetzt vor dem Problem auf den Wohnungsmärkten nicht länger die Augen verschließen. Mieter haben Anspruch darauf, dass Lösungen für ihre Probleme gefunden werden“, erklärte Mieterbundpräsident Rips. ■



# Hamburger Quartiere (7): Gartenstadt Wandsbek

## DER REFORMERISCHE GEIST DER GRÜNDUNGSZEIT ERFÜLLT DIE SIEDLUNG NOCH HEUTE

Gartenstadt Wandsbek: Wohnen im Grünen. Foto: Sanmann

**Von Klaus Sanmann**

**Kaum 500 Meter Fußweg liegen zwischen der U-Bahn-Station Wandsbek-Gartenstadt und der Kreuzung Gartenstadtweg – Goldlackweg, dem geografischen Mittelpunkt der ältesten Gartenstadtanlage in Hamburg. Verkehrsgünstig gelegen, mitten in der Stadt bildet das Gebiet zwischen Lesserstraße im Westen und Stephanstraße im Osten auch heute noch einen eigenständigen Kosmos mit besonderem Flair. Weitsicht und Mut, auch gegen Widerstände ein Konzept sozialen und sicheren Wohnens in die Tat umzusetzen, zeigen auch nach über 100 Jahren noch ihre beeindruckende Wirkung.**

Die Wohnsituation um 1900 ist für viele Hamburger bedrückend, nicht nur die Arbeiterschaft leidet unter überbelegten Wohnungen, auch Teile der Beamtenschaft und Angehörige von kaufmännischen und handwerklichen Berufen sehnen sich nach sicheren und gesunden Wohnverhältnissen mit ausreichend Platz und grüner Umgebung. Die in England entstandene Gartenstadtbewegung findet auch in Deutschland ihre Anhänger. 1902 wird die Deutsche Gartengesellschaft in Berlin gegründet. In ihrer Satzung heißt es: „ … eine Gartenstadt ist eine planmäßig gestaltete Siedlung auf Gelände, das im Obereigentum der Gemeinschaft erhalten wird, derart, dass jede Spekulation mit Grund und Boden dauernd unmöglich wird …“

Menschen mit sozialreformerischen Ideen stehen in Hamburg einer von Grundeigentümern beherrschten Bürgerschaft gegenüber. Bei den Politikern besteht kein Interesse, durch Vergabe von günstigem Bauland an Genossenschaften der Bodenspekulation entgegenzuwirken oder vermeintlich umstürzlerischen Kräften Vorschub zu leisten. Anders ist die Situation vor den Toren der Stadt – im nahen preußischen Wandsbek. Hier findet sich ein Grundstück von rund 18 Hektar auf dem Areal des ehemaligen „Helbingschen Gutshofs“. Die am 31. Oktober 1910 gegründete Genossenschaft „Gartenstadt Gesellschaft Wandsbek“ erwirbt zunächst 4,5 Hektar. Die restliche Fläche wird durch ein Vorkaufsrecht langfristig gesichert.

### *Ein Konzept sozialen und sicheren Wohnens*

Der Grundstein für die Gartenstadt Wandsbek ist gelegt. In den folgenden Jahren entwickeln die neun Gründungsmitglieder beeindruckende Aktivitäten. Bereits Ende 1910 sind die ersten acht Doppelhäuser bezugsfertig. Sie dienen zugleich als Anschauungsobjekt, um weitere Mitglieder zu werben. Laut damaligen Zeitungsberichten strömen an den Wochenenden Hunderte von Hamburgern auf die Baustelle, um den Fortgang der Arbeiten zu beobachten.

Das Leitbild zur Gestaltung der Siedlung ist ein heimatliches Quartier im niedersächsisch anmutenden Baustil. Ausschließlich ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Putzbauten mit steilem, mehrgiebligem Pfannendach sollen realisiert werden. Die Resonanz ist überwältigend. So heißt es im Hamburger Fremdenblatt aus dem Oktober 1910. „Der Aufschließungsplan ist geschickt ausgearbeitet, er vermeidet langweilige Straßenzüge und ist vorzüglich geeignet, nach jeder Richtung ein hübsches Gartenstadtbild zu schaffen. (…) Die Häuser enthalten Wasser- und Gasleitungen, in dem Musterhaus, das fünf Zimmer, Küche und Speisekammer, Keller, Boden usw. enthält, ist das Badezimmer überaus praktischerweise direkt neben die Schlafstube gelegt. (…) Die Wohnungen mit Gärten sind den Mitgliedern in Erbpacht gegeben, das heißt: der Inhaber der Wohnung hat Zeit seines Lebens ein Anrecht darauf.“

Auch wenn es gelingt, bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs 1914 insgesamt 188 Wohnungen und acht Läden zu errichten, die Siel- und Wasserleitungen zu verlegen und die Straßen fertigzustellen, die ersten Jahre erfordern von den Bewohnern Pioniergeist und Durchhaltevermögen. Nicht alle neuen Genossenschaftsmitglieder können sich mit den unvermeidlichen Provisorien und anfänglichen Baumängeln arrangieren, manchen fehlt das städtische Leben, andere werden ausgeschlossen, weil sie streitsüchtig sind. Die meisten aber halten durch und sind froh, den Weg in die Gartenstadt gefunden zu haben.

Mit dem Anschluss an die Straßenbahn 1913 und an die Walddörferbahn 1920 verbessert sich die Verkehrsanbindung der Siedlung an die Hamburger Innenstadt nachhaltig. Die Voraussetzung für weiteres Wachstum ist gegeben. Nach Kriegsende 1918 führt die anfängliche Finanznot jedoch zu einem behutsameren Wachstum

**Die Gartenstadt Wandsbek ist die älteste, nach genossenschaftlichem Muster entstandene Siedlung dieser Art im Hamburger Raum. Zur ursprünglichen Siedlung gehören heute rund 550 Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, ergänzt durch 129 Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Siedlung steht seit 1985 unter Milieuschutz. Alle Wohnungen befinden sich im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG. Ausführliche Informationen zur Geschichte der Siedlung finden sich in der Festschrift zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft.** *san*

Schnuckelige Siedlungshäuser im Quartier.
Fotos: Sanmann

und deutlich einfacher gestalteten Haustypen. Die Inflation stoppt den Neubau vollständig. Erst ab 1928 entstehen wieder neue Häuser. Bis 1930 wächst die Gartenstadt um weitere 41 Wohnungen. Während des „Dritten Reichs“ vereinnahmen die Nationalsozialisten das ursprünglich freiheitliche und reformerische Konzept der Gartenstadtbewegung für ihre Zwecke. So werden allein 1937/38 weitere 100 „Volkswohnungen“ nach genau vorgegebenem Muster gebaut. Zu Beginn des Zweiten Weltkriegs besteht die Siedlung aus rund 550 Wohnungen.

Die Bombardierung Hamburgs trifft auch die Gartenstadt schwer. Am Ende des Kriegs sind 180 Wohnungen vollständig zerstört, kaum ein Haus ist ohne Schäden. Der Wiederaufbau erfolgt bis zur Währungsreform fast ausschließlich in Eigenhilfe, weil der Genossenschaft das Geld, vor allem aber das Baumaterial fehlt. Auch nach 1948 ist trotz unterstützender öffentlicher Mittel freiwillige Arbeitshilfe erforderlich. Mitte der 1950er-Jahre ist der Wiederaufbau abgeschlossen. Die große Wohnungsnot in Hamburg veranlasst den Vorstand, die Gartenstadt an ihrem nordwestlichen Rand zu erweitern, erstmals wird jetzt mit dem Konzept der kleinteiligen Bebauung gebrochen. 1959 entstehen 128 Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Wer in diesen Tagen mit offenen Sinnen durch die Siedlung geht, spürt, dass der reformerische Geist und der Wunsch der Gründer, eine überschaubare durchgrünte Lebenswelt zu schaffen, noch immer wirksam sind. Behutsam in den 1990-Jahren von der Genossenschaft für rund 20 Millionen Euro saniert, haben die Häuser äußerlich ihren ursprünglichen Charme bewahrt.

Aus den Schilderungen der Bewohner in den Veröffentlichungen der Genossenschaft lässt sich erkennen, dass auch im Innenbereich eine organische Anpassung an heutige Bedürfnisse erfolgt. Nicht nach standardisierten Vorgaben, sondern in Einklang mit den Wünschen der Bewohner. So stehen sorgfältig abgestimmte umfassende Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung gleichwertig neben Maßnahmen der Genossenschaft oder werden durch diese ergänzt.

Auch im Bereich der Gartengestaltung herrscht ein „freier Geist“. Wo sich andernorts Eigentümergemeinschaften mit verbindlichen Regeln über Größe und Standort von Gartenhäuschen oder Regentonnen quälen, herrscht hier eine bunte Vielfalt. Kein Garten ist wie der andere, es wirkt lebendig, aber keinesfalls chaotisch.

Ein Haus oder eine Wohnung in der Gartenstadt Wandsbek zugesprochen zu bekommen, ist fast wie ein Sechser im Lotto. Dafür nehmen Interessenten lange Wartezeiten in Kauf. Wer „gewonnen“ hat, möchte nicht mehr wegziehen. Manche Familien leben bereits in der fünften Generation in der Siedlung und können noch Verwandtschaftsbeziehungen zu den Gründern nachweisen. Häufig werden Genossenschaftsanteile schon von den Großeltern auf die Enkel übertragen, um ihnen rechtzeitig die Chance auf eine Wohnung in der Gartenstadt zu sichern.

Obwohl im Laufe der Jahrzehnte vollständig von der Stadt umwachsen, nehmen die Bewohner ihre Gartenstadt noch immer als etwas Besonderes und Einheitliches wahr. Es ist ihr Geflecht mit einer Vielzahl von langjährig gewachsenen sozialen Beziehungen, das Sicherheit und ein Gefühl von Heimat vermittelt.

Mehr als 100 Jahre sind seit der Gründung der Baugenossenschaft Wandsbek Gartenstadt vergangen. Auch wenn die heutige Wohnungsknappheit mit der damaligen Wohnungsnot nur bedingt vergleichbar ist, sollte der zielstrebige Einsatz der Gründer für bessere und sichere Wohnverhältnisse ein Ansporn sein, ihnen nachzueifern. ■

# BGH-Urteile (38)

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

Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

## EIGENBEDARF / NUTZUNG DER WOHNUNG ALS ANWALTSKANZLEI

*Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11*

Die Beklagten sind Mieter in Berlin-Charlottenburg. Der Kläger ist Vermieter der von den Beklagten bewohnten Wohnung mit einem (Haupt-)Wohnsitz außerhalb Berlins. Er nutzt darüber hinaus eine weitere Wohnung im Haus. Im November 2009 kündigte der Vermieter den Mietern das Mietverhältnis mit der Begründung, seine Ehefrau beabsichtige, ihre auswärtige Anwaltskanzlei nach Berlin in die Wohnung der Mieter zu verlegen. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin haben die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen. Zur Begründung führten die Instanzgerichte zunächst aus, dass die Kündigung wegen beabsichtigter Nutzung der Wohnung zu beruflichen Zwecken gesetzlich möglich ist. Selbst wenn es zutreffend sein sollte, dass der Vermieter und seine Ehefrau den (Haupt-)Wohnsitz nach Berlin verlegen sollten und die Ehefrau ihre berufliche Tätigkeit in der Wohnung der beklagten Mieter ausüben werde, ist die Räumungsklage abzuweisen. Das vom Vermieter dargelegte Nutzungsinteresse sei von der Gewichtung nicht ausreichend, um den Verlust der Wohnung und damit des Lebensmittelpunkts einer dreiköpfigen Familie zu rechtfertigen. Die dagegen gerichtete Revision des Vermieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch dann, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt. Aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit ist dieses nicht geringer zu bewerten als der ausdrücklich genannte Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken. Das gilt umso mehr, wenn die selbstgenutzte Wohnung des Vermieters sich im selben Hause befindet. Der Bundesgerichtshof hat den Rechtsstreit an das Landgericht Berlin zurückverwiesen, weil dieses keine Feststellungen zu den für die Kündigung maßgeblichen Umständen getroffen hat und nicht geprüft hat, ob die Kündigung eine Härte für die Mieter darstellt.

Grundrecht auf Berufsfreiheit: Wohnungsmieter raus – Gewerbe rein!

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nicht nur deshalb bedenklich, weil sich die Karlsruher Richter gesetzgeberische Kompetenz anmaßen, sondern das Gericht auch unnötig und überflüssig Vorschub dafür leistet, dass der gesetzliche Kündigungsschutz ausgehöhlt wird.

Es ist zwar richtig, dass die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Wohnraummietverhältnisses nicht abschließend genannt sind. Das ist unstrittig. Falsch ist es aber, wenn der Bundesgerichtshof den klassischen Eigenbedarf, wonach ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dann vorliegt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder für Angehörige des Haushalts benötigt, um das Tatbestandsmerkmal der Verwirklichung der Berufsfreiheit erweitert. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass der Eigenbedarf des Vermieters zu Wohnzwecken gleichgestellt werden sollte mit seinem Eigenbedarf, eine Familienwohnung als Gewerbefläche zu nutzen, dann hätte er dies sicherlich ausdrücklich geregelt. Es wird deshalb nur eine Frage der Zeit sein, wann findige Vermieter die bedenkliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Anlass nehmen werden, die in Ballungsräumen so dringend benötigten großen familiengerechten Wohnungen zu kündigen, um, wie die Bundesrichter ausführen, „der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit“ nachzukommen.

## KÜNDIGUNG WEGEN ZAHLUNGSVERZUGS / ZWEI-MONATS-GRENZE

*Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12*

Der Beklagte ist seit 1972 Mieter einer Wohnung in Berlin-Kreuzberg. Im Jahr 2003 kaufte der Kläger die Wohnung und begründete damit seine Vermieterstellung. Die Grundmiete von 252,81 Euro und die Heizkosten von 50 Euro zahlt das zuständige Jobcenter. Nachdem die Wohnung an die Fernwärme angeschlossen worden war, verlangte die Vermieter ab März 2008 neben der Grundmiete einen Heizkostenvorschuss von monatlich 70 Euro. Die erhöhten monatlichen Heizkosten hat der Mieter nicht geleistet, so dass der Vermieter das Mietverhältnis fristgemäß zum 31. Juli 2010 kündigte, als der Mietrückstand die

Höhe einer Monatsmiete überstieg. Nach der Verurteilung zur Zahlung der erhöhten Heizkostenvorschüsse und vor Ablauf der Kündigungsfrist glich der Mieter am 30. Juli 2010 den Rückstand aus und verblieb in der Wohnung. Als der Mieter die November-Miete 2010 nicht pünktlich zahlte, hat der Vermieter das Mietverhältnis erneut fristgemäß gekündigt. Das Amtgericht Berlin-Kreuzberg/Tempelhof und das Landgericht Berlin haben der Räumungsklage stattgegeben. Die Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass im Ergebnis das Räumungsurteil zu Recht ergangen ist. Die Bundesrichter stellten allerdings fest, dass die zweite fristgemäße Kündigung unwirksam war, weil eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende nicht unerhebliche Verletzung der Zahlungspflicht nicht vorlag. Zum Zeitpunkt der Kündigung überstieg der Rückstand eine Monatsmiete nicht, und der Verzug betrug weniger als einen Monat. Der Räumungsklage war allerdings stattzugeben, weil das Mietverhältnis bereits durch die erste Kündigung wirksam beendet worden war. Der Mieter hat zwar noch vor Rechtskraft des Zahlungsurteils den Mietrückstand gezahlt, wodurch lediglich die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung ausgeschlossen wird. Diese Regelung gilt aber nicht für die durch den Vermieter ausgesprochene fristgemäße Kündigung, weil durch die längeren Kündigungsfristen der Mieter vor einer drohenden Obdachlosigkeit geschützt wird.

**Kommentar:** Die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs führt dazu, dass Vermieter nunmehr die Mieter leichter wegen Zahlungsrückständen kündigen können. Die Karlsruher Richter haben zunächst bestätigt, dass der für die fristlose Kündigung erforderliche Rückstand mit zwei Monatsmieten nicht für die ordentliche Kündigung gilt. Eine ordentliche Kündigung ist schon dann wirksam, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete beträgt. Lediglich bei einem Rückstand von weniger als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Auch die bei einer fristlosen Kündigung geltende Schutzregelung, dass erst zwei Monate nach der Verurteilung eines Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt werden darf, soll bei einer fristgemäßen Kündigung nicht gelten. Die vermieterfreundliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs führt dazu, dass Mieter noch größeren Wert auf die Pünktlichkeit der Mietzahlung legen müssen, um die negativen Konsequenzen des Wohnungsverlusts zu vermieden.

## VORSCHUSS FÜR MÄNGELBESEITIGUNG / ZEITNAHE VERWENDUNG DES VORSCHUSSES

*Urteil vom 17. Januar 2012 – VIII ZR 63 / 11*

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung in Berlin-Charlottenburg. Nachdem der Vermieter seiner Instandsetzungspflicht für erhebliche Wohnungsmängel nicht nachgekommen war, hat der im Baubereich tätige Mieter einen Betrag in Höhe von 135.000 Euro vom Vermieter als Vorschuss vereinnahmt, um die Mängel eigenständig beheben zu lassen. Trotz des einbehaltenen Vorschusses für die Mängelbeseitigung hat der Mieter die Arbeiten über einen längeren Zeitraum nicht aufgenommen und den Vermieter immer wieder hingehalten. Dies hat den Vermieter veranlasst, die Wohnung aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen, weil das Verhalten des Mieters für ihn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar mache. Das Landgericht Berlin hat der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben. Die von beiden Seiten eingelegte Revision hat der Bundesgerichtshof nicht zugelassen, weil die Sache nicht grundsätzlicher Natur ist. Der zeitliche Rahmen, in dem der Mieter die Beseitigung eines Mangels vornehmen muss, für den er einen Vorschuss erhalten hat, lässt sich nicht abstrakt festlegen. Hier sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Das Gleiche gilt für die Beurteilung der Frage, inwieweit Pflichtverletzungen des Mieters bei der Verwendung des Vorschusses eine fristlose Kündigung rechtfertigen können. Die Bundesrichter stellten fest, dass das Berufungsgericht zutreffend auf Räumung erkannt hat. Die vorgenommene Würdigung des Verhaltens des im Baubereich tätigen Mieters, der 135.000 Euro vom Vermieter einvernommen hat und über einen längeren Zeitraum die Instandsetzungsarbeiten nicht in Angriff nimmt, als schwerwiegende, die fristlose Kündigung rechtfertigende Verletzung der mietvertraglichen Pflicht, lässt keine Rechtsfehler erkennen.

**Kommentar:** Auch wenn die Ausführungen des Bundesgerichtshofs nachvollziehbar sind, lässt der Fall erkennen, dass das Einvernehmen eines Vorschusses durch den Mieter, um die eigentlich dem Vermieter obliegende Mängelbeseitigung auszuführen, nicht ohne Risiko ist. Aus diesem Grund kann der Mieterseite eine Ersatzvornahme und die Vereinnahmung von Vorschüssen für Mängelbeseitigungen nur in Ausnahmefällen, unter kundiger Anleitung von rechtlichem und technischem Sachverstand, empfohlen werden.

## WIRKSAMKEIT EINER MIETERHÖHUNG / MEHR ALS DREI VERGLEICHSWOHNUNGEN

*Urteil vom 28. März 2012 – VIII ZR 79/11*

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Kläger in Karlsruhe. Mit Schreiben vom November 2008 forderten die Vermieter von der Mieterin unter Benennung von sieben Vergleichswohnungen eine Mieterhöhung von bis dahin gezahlten 472,33 auf 507,73 Euro. Die Mieten von sechs der von den Vermietern benannten Wohnungen lagen über 507,73 Euro. Bei einer der Vergleichswohnungen lag die Miete dagegen lediglich bei 490 Euro. Nachdem die Mieterin nicht zugestimmt hatte, haben die Vermieter Zustimmungsklage erhoben. Das Amtsgericht Karlruhe hat die Mieterin verurteilt, einer Erhöhung der Miete auf 490 Euro zuzustimmen, weil ein darüber hinausgehendes Erhöhungsverlangen unwirksam sei. Auf Berufung der Kläger hat das Landgericht Karlsruhe der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens in voller Höhe stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision der Mieterin blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die von der Mieterin und dem Amtsgericht vertretene Auffassung unzutreffend ist, die Mieterhöhung sei nicht ordnungsgemäß begründet, weil die Miete für eine der sieben von den Klägern benannten Wohnungen mit 490 Euro nicht der verlangten Miete entspräche und insoweit die Erhöhung unwirksam sei. Die formellen Voraussetzungen sind erfüllt, weil die Vermieter nicht nur drei, sondern sechs vergleichbare Wohnungen benannt haben, bei denen die Miete höher als die verlangte Miete war. Insoweit ist es unschädlich, dass eine weitere Wohnung eine Miete aufweist, die unterhalb der verlangten Miete liegt.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist vertretbar, aber nicht überzeugend. Der Sinn und Zweck der Vergleichsmiete liegt darin, dass der Mieter anhand von Angaben zu Vergleichswohnungen eine Information über die ortsübliche Miete erhalten soll. Der Vermieter hat es in der Hand, durch Wahl der Vergleichsobjekte und durch die Zahl der benannten Wohnungen zu bestimmen, bis zu welcher Höhe die Mieterhöhung wirksam sein soll. Nennt er eine Vergleichsmiete, die unterhalb der von ihm verlangten Miete liegt, weist er selbst darauf hin, dass auch geringere Entgelte für vergleichbare Wohnungen gezahlt werden. Insoweit dürfte es nicht darauf ankommen, wie viele Wohnungen der Vermieter benennt. Aus diesem Grund ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht überzeugend. ■

# 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 62.000 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 6,25 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 €), 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: ❑ ja ❑ nein

**Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:**

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____


# Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

*Bitte deutlich schreiben!*

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ E-Mail-Adresse _____

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

**Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:**

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____

# Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

*Bitte deutlich schreiben!*

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ E-Mail-Adresse _____

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

**Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:**

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____

# Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

**Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.**

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**
Beim Strohhause 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 Strohhause 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 Strohhause 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 62.000 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 6,25 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 €), 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 verständlichen Überblick voran.

**1** Wieder einmal der Schimmelpilzbefall einer Wohnung. Das Urteil macht deutlich, wie die Einschätzung der Ursachen des Schimmelbefalls von Mietern und Sachverständigen auseinander gehen.Vom Mieter vorgenommene Mietminderungen werden nur zum Teil akzeptiert. Ein Teil der Schimmelbildung ist auf falsches Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen, ein weiterer Teil auf Baumängel.

**2** Ein interessanter Fall zur Legionellengefahr im Warmwasser. Die für Lungenerkrankungen ursächlichen Legionellen können sich im Warmwasser und den Zuleitungen dann bilden, wenn viel Warmwasser ablaufen muss, ehe 55 Grad Celsius erreicht sind. Im zu entscheidenden Fall waren es etwa 30 Liter. Der Vermieter wurde deshalb verurteilt, durch technische Maßnahmen sicher zu stellen, dass die 55 Grad schon nach Ablauf von drei Litern erreicht werden.

**3** Ein Vermieter verlangt von seinem Mieter die Duldung des Einbaus einer Belüftungsanlage in dessen Mietwohnung. Das sei eine Wertverbesserung, weil der Mieter unter anderem nicht mehr lüften und dadurch Energie verschwenden müsste. Das Gericht lehnt die Duldung ab. Ein überzeugendes Gutachten kommt zum Ergebnis, dass Heizenergie nicht gespart wird, auch kommt es zu für den Mieter nicht zumutbaren Geräuschentwicklungen.

**4** Verstopfungen der Hausabflussrohre werden oft Mietern angelastet. Auch hier will ein Vermieter seinem aus der Mietwohnung ausgezogenen Mieter die Kaution nicht zurück zahlen, sondern mit Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung aufrechnen. Es stellte sich heraus, dass Fliesenleger nach Auszug des Mieters ihre Wassereimer mit Mörtel- bzw. Zementresten in die Toilette gekippt hatten, „das sei so üblich". Also bekommt der Mieter seine Kaution.

**5** Gartenpflege als auf Mieter umlegbare Betriebskosten sind immer wieder ein Streitthema. Hier bestimmt das Gericht ausführlich, welche Gartenpflegemaßnahmen Mieter bezahlen müssen. Die Kostenerstattung für „Baumkontrolle und Baumnummerierung", die der Vermieter im zu entscheidenden Fall für sich beansprucht, fallen nicht darunter – ein interessantes Urteil aus Hamburgs Randgebiet.

## 1 MIETMINDERUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG DER MIETE WEGEN SCHIMMELPILZES IN DER WOHNUNG

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18. Oktober 2012, 910 C 49/11

**Zum Sachverhalt:**

Ilona R. mietete im April 2001 eine Wohnung im Posteltsweg in Hamburg-Horn, Vermieterin und Klägerin ist die städtische GWG. In der Wohnung hatte sich Schimmel gebildet, die Mieterin minderte deshalb die monatliche Gesamtmiete von 421,42 Euro von März bis Juni 2010 um monatlich 298,62 Euro. Diesen Gesamtbetrag von 1.194,48 Euro macht die GWG mit Zustellung der Klage geltend, nach Abzug von 194,10 Euro – Gutschrift aus einer Nebenkostenabrechnung – nach Erledigterklärung zuletzt noch 1.000,38 Euro.

Mit Schreiben vom Januar 2010 kündigte die Klägerin der beklagten Mieterin Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmel in der Wohnung der Mieterin an. Sie wolle die betroffenen Tapeten entfernen, die Wandstellen mit fungiziden Mitteln behandeln, anschließend neu tapezieren und mit fungizider Farbe streichen. Die Beklagte lehnte die Durchführung von Malerarbeiten ab.

Durch den Mieterverein zu Hamburg ließ die Beklagte sodann im Februar 2010 folgende Mängel anzeigen: Schwarze und grüne Schimmelpilzerscheinungen an den Außenwänden und angrenzenden Wand- und Deckenbereichen des Bads, der Küche und des Schlafzimmers, dies jeweils im oberen Bereich, insbesondere über den Fensterstürzen; ferner seien in der Diele im Bereich des Schornsteins dunkle Durchsottungen und Schimmelpilz aufgetreten. Die bemängelten Erscheinungen waren von März bis Juni 2010 Anlass für die Minderungen.

Die Klägerin behauptet, der Dachboden der Wohnung sei ordnungsgemäß isoliert, Kältebrücken durch den Dachüberstand seien nicht vorhanden. Die Schimmelbildungen seien nicht durch bauseitige Mängel bedingt, vielmehr durch falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten der Beklagten entstanden.

Die Beklagte behauptet, die Lage der Wohnung unter einem unbeheizten Dachboden mit einem Dachüberstand, der die Kälte in den Bereich über der Wohnung hole, führe zu den Schimmelpilzerscheinungen, die bei üblicher Nutzung nicht zu vermeiden seien. Es bestünden nach wie vor Kältebrücken.

Das Gericht hat durch Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen Kamphausen Beweis erhoben.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Beklagte wird zur Zahlung von 326,10 Euro nebst Zinsen verurteilt, des Weiteren zur Zahlung von 505,72 Euro, dieses allerdings Zug um Zug gegen fachgerechte Beseitigung der Schimmelpilzerscheinungen an der Nord-Ost-Außenwand und den angrenzenden Wand- und Deckenbereichen im Badezimmer. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 45 Prozent, die Beklagte 55 Prozent zu tragen.

Von März bis Juni 2010 war die Miete gemäß § 536 Absatz 1 BGB gemindert. Die Tauglichkeit der Wohnung war zum vertragsgemäßen Gebrauch herabgesetzt; denn die Wohnung wies Feuchtigkeitsschäden auf, die den Mietgebrauch nicht nur unerheblich eingeschränkt haben.

Ein minderungsrelevanter Mangel bestand nach dem Ergebnis der Beweisaufnahmen nur hinsichtlich des Badezimmers. Der Sachverständige hat überzeugend ausgeführt, dass hinsichtlich des Schimmelpilzbefalls im Badezimmer bauseitige Ursachen vorlagen. Es habe einen bauseitig bedingten Vorbelastungsfall gegeben. Unstrittig ließ die Klägerin nämlich im Jahr 2009 Schimmelpilzbeseitigungsarbeiten durchführen. Diese erfolgten nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht fachgerecht, sondern oberflächlich. So wurde die Tapete nicht ausgetauscht, ebenso wenig wurde der darunter liegende Putz behandelt. Durch diese unsachgemäße Behandlung wurde das Risiko des erneuten Auftretens des Schimmels deutlich erhöht. Darüber hinaus hat der Sachverständige erläutert, dass die Verwendung der Raufasertapete im Badezimmer nicht fachgerecht ist. Auch hierbei handelt es sich um eine bauseitige Ausstattung, die das Pilzwachstum begünstigt.

Bei dem Schimmelpilzbefall im Badezimmer handelt es sich somit um einen von der Klägerin zu vertretenden Mangel. Das Gericht erachtet insoweit eine Minderungsquote von zehn Prozent auf die Brutto-Gesamtmiete für angemessen. Eine höhere Quote kommt nicht in Betracht, da der Befall räumlich stark eingegrenzt ist und eine optische Beeinträchtigung im Badezimmer weniger stark ins Gewicht fällt, als in einem Wohnraum, in dem sich der Mieter längere Zeit als im Badezimmer aufhält. Zehn Prozent Minderung entsprechen 42,14 Euro monatlich, für die gesamte Zeit ergibt sich ein Minderungsbetrag von 168,56 Euro.

Eine Minderung wegen der Schimmelpilzerscheinungen in den übrigen Räumen besteht für den streitgegenständlichen Zeitraum nicht, denn dieser Schaden ist allein nutzungsbedingt. Dies steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme fest. Der Sachverständige hat in seinem ausführlichen und überzeugend begründeten Gutachten festgestellt, dass die Tauwasserschäden in den übrigen Räumen nicht bauseitig bedingt sind. Er kommt ausdrücklich zu dem Ergebnis, dass die Wohnung der Beklagten keine wärmeschutztechnischen Mängel aufweist. Des weiteren stellte er fest, dass die um 2000/2001 vorgenommenen wärmeschutztechnischen

Modernisierungsmaßnahmen dazu geführt haben, dass im Rahmen eines wohnüblichen Raumklimas nicht mit den vorgefundenen Schäden zu rechnen war. Soweit die Klägerin Anfang 2011 weitere Dämmmaßnahmen durchgeführt hat, so waren diese nach der Beurteilung des Sachverständigen nicht entscheidend. Die Ursachen für die vorgefundenen Tauwasserschäden liegen somit – mit Ausnahme derjenigen im Badezimmer – im Nutzungsverhalten der Beklagten begründet.

Die Beklagte hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Beseitigung der bauseitig bedingten Schimmelpilzschäden im Badezimmer. Bis zur Vornahme der Beseitigung steht der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 Absatz 1 BGB zu. Auf ein solches hat sich die Beklagte auch hilfsweise berufen. Der Höhe nach erachtet das Gericht ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des dreifachen Minderungsbetrags für angemessen.

Es ist damit zu rechnen, dass dieser Betrag in Höhe von monatlich 126,43 Euro ausreicht, um die Klägerin zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Für den streitgegenständlichen Zeitraum von vier Monaten errechnet sich so ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe eines Betrags von 505,72 Euro. Da die Klägerin die unbedingte Verurteilung beantragt hat und sich die Beklagte auf ein Zurückbehaltungsrecht beruft, war gemäß § 322 Absatz 1 BGB eine Verurteilung Zug um Zug auszusprechen.

Weder die Minderung noch das Zurückbehaltungsrecht sind dadurch ausgeschlossen, dass die Klägerin gegenüber der Beklagten mit dem ursprünglichen Schreiben von Januar 2010 die Beseitigung der Kondensatschäden angeboten hatte. Darin lag nämlich kein Angebot in der Weise, dass die Beklagte durch die unstrittige Ablehnung in Annahmeverzug gekommen wäre. Aus dem Schreiben geht lediglich hervor, dass die Klägerin eine Schadensbeseitigung durchführen wollte und eine Malerfirma beauftragt hatte. Auf eine derartige Ankündigung musste sich die Beklagte nicht einlassen. Bereits 2009 hatte die Klägerin Schimmelbeseitigungsarbeiten im Badezimmer durchgeführt. Wie oben dargestellt, hat der Sachverständige diese Arbeiten als nicht fachgerecht eingestuft. Für die Beklagte war aus dem Schreiben nicht ersichtlich, ob sich die beabsichtigten Maßnahmen der Klägerin von den bereits 2009 durchgeführten Maßnahmen unterscheiden würden. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin fachlich geeignete Maßnahmen angeboten hat.

Da für die streitgegenständlichen Monate der Mietzins in Höhe von 42,14 Euro gemindert war und darüber hinaus ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 126,43 Euro besteht, verbleibt von dem monatlich einbehaltenen Betrag in Höhe von 298,62 Euro ein Zahlbetrag in Höhe von 130,05 Euro. In Höhe von viermal 130,05 Euro war die Klage daher bei ihrer Zustellung begründet.

*Mitgeteilt von RA Heinzelmann*
*(Das Urteil ist rechtskräftig.)*

## 2 LEGIONELLENGEFAHR IM WARMWASSER

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 31. August 2012, 823 C 262/09

**Zum Sachverhalt:**

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung im Bargackerdamm in Hamburg-Bramfeld. Sie begehren Instandsetzung der Warmwasseraufbereitung. Die Wohnung wird über eine Warmwasserpumpe mit Wasser versorgt. Über die ausreichende Dimensionierung der Warmwasseranlage zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung streiten die Parteien.

Die Kläger beantragen, den beklagten Vermieter zu verurteilen, durch entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise den Einbau einer Zirkulationsleitung, sicherzustellen, dass es an den Wasserentnahmestellen im Bad, im Gäste-WC sowie in der Küche der Wohnung nicht notwendig ist, mehr als drei Liter Wasser ablaufen zu lassen, um Wasser mit einer Temperatur von mindestens 55 Grad Celsius und damit ohne Gefahr einer Legionellenerkrankung zu entnehmen.

Der Beklagte beantragt Klagabweisung. Ein Mangel der Mietsache liege nicht vor. Geschuldet sei üblicherweise eine Wassertemperatur von 40 bis 60 Grad Celsius. Eine Regelung für Ablaufmenge und -dauer gebe es nicht. Entscheidende Faktoren für die Bildung von Legionellen seien die Temperatur des Wassers und dessen Verweildauer im Leitungssystem. Eine Infektionsgefahr bestehe lediglich bei Aspiration legionellenhaltigen Wassers. Die regelmäßige Erhitzung des Wassers im Versorgungssystem auf wenigstens 55 Grad Celsius sei ausreichend, um die Ausbreitung zu verhindern. Das Infektionsrisiko sei minimal. Es handle sich bei der Wohnanlage um eine sogenannte Kleinanlage, für die die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung nicht gelten.

Das Gericht hat durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens Beweis erhoben.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist begründet, die Kläger haben Anspruch auf Instandsetzung der Warmwasserversorgung. Sie ist mit Mängeln behaftet.

Ausweislich des Gutachtens und der ergänzenden Stellungnahme des Sachverständigen lassen sich ausreichende Temperaturen zur Vermeidung einer Bakterien- und insbesondere Legionellenbelastung des Trinkwassers erst nach Ablaufen von circa 30 Litern Wasser erreichen, davor können Legionellen in das Trinkwasser, auf Geschirr und Körperteile geraten. Die Probenentnahme hat ergeben, dass die Legionellenbelastung jedenfalls die geänderten Grenzwerte der Trinkwasserverordnung zum Teil deutlich überschreitet. Unabhängig davon, dass die Wasserversorgung seit Beginn des Mietverhältnisses gleich geblieben ist und sich die Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen können, dass die Ablaufzeiten und -mengen bis zum Erreichen auskömmlich warmer Temperaturen des Wassers zu hoch sind, haben sie jedenfalls Anspruch auf die Einhaltung der von der Trinkwasserverordnung vorgegebenen Grenzwerte. Ausweislich des Gutachtens sind diese in der Küche leicht und im Bad deutlich überschritten. Ob, wie der Beklagte meint, eine Infektionsgefahr minimal und mithin der Mangel unerheblich sei, ist irrelevant, da die Kläger hier keine Minderung, die bei unerheblichen Mängeln ausgeschlossen wäre, geltend machen, sondern eine Instandsetzung, die auch bei unerheblichen Mängeln zu erfolgen hat.

Der Beklagte kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, dass es sich bei der Wohnanlage lediglich um eine sogenannte Kleinanlage handle, für die die Grenzwerte nicht ausschlaggebend seien. Insoweit handelt es sich um öffentlich-rechtliche Vorschriften, die nicht unbedingt eine regelmäßige (behördliche) Überprüfung von Kleinanlagen erfordern. Dass die Grenzwerte nicht dennoch für die Beurteilung eines Mangels herangezogen werden könnten, ergibt sich daraus nicht. Vielmehr erschließt sich nicht, dass – was für Großanlagen als Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung gilt – für kleinere Anlagen nicht gefährdend sein soll, allein weil nicht so viele Nutzer betroffen sind.

*Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff*
*(Das Urteil ist rechtskräftig.)*

## 3 DIE ABGELEHNTE RAUMBELÜFTUNGSANLAGE IN EINER MIETWOHNUNG

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 2. Oktober 2012, 314b C 203/11

**Zum Sachverhalt:**

Die Parteien streiten über die Duldung des Einbaus einer automatischen, maschinellen Belüftungsanlage in der Mietwohnung der Beklagten.

Die Klägerin ist Eigentümerin der von der Beklagten seit 1999 bewohnten Wohnung im Stiefmütterchenweg in Hamburg-Groß Flottbek. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus.

Im Jahr 2010 führte die Klägerin umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Haus durch, wobei sie unter anderem die Außenfassade erneuerte, dabei die Dämmung auf den neuesten Stand der Technik brachte und teilweise Fenster erneuerte. In Ergänzung dieser Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen plante die Klägerin mit Schreiben vom Dezember 2010 den Einbau einer maschinellen Wohnraumbelüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Der Einbau der Anlage würde die deckennahe Verlegung eines etwa zehn Zentimeter starken Rohrs aus der Küche und dem Badezimmer heraus in den Schrank- bzw. Garderobenbereich des Flurs der Wohnung der Beklagten erfor-

dern, wo ein Lüftungssteigestrang eingebaut würde. Die Führung des Rohrs aus dem Badezimmer würde durch das Kinderzimmer oberhalb der Tür erfolgen. Am Ende der jeweiligen Rohrleitung in Küche und Bad würden hygrostatische Abluftventile eingebaut werden. Die Verkleidung der Rohrleitungen würde mit oberflächenfertigen Spannplatten erfolgen. Zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Luftaustausches müssten sämtliche Wohnungszimmertüren um circa 1,5 Zentimeter gekürzt werden. Die Entsorgung der Abluft würde über den einzubauenden Lüftungssteigestrang durch einen auf dem Dach des Hauses zu installierenden Lüftungsmotor erfolgen. In das Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmerfenster würden Spaltlüfter eingebaut werden. Nach Einbau der Ventile würden eine Überprüfung der Dichtigkeit der Fenster und eventuell eine Nachjustierung der Fenster erfolgen.

Die Beklagte lehnte mit Schreiben des Mietervereins zu Hamburg vom Januar 2011 die Duldung der Maßnahme ab. Die Maßnahmen wären keine Wertverbesserungen der Wohnung.

Die Klägerin trägt vor, es handle sich um eine Modernisierungsmaßnahme zur Einsparung von Heizenergie nach dem neuesten Stand der Technik, ohne die die Beklagte im Winter die hochwertigen Fenster öffnen müsse, auch um ihrer Wohnung ausreichend Frischluft zuzuführen. Dadurch ginge viel Energie verloren mit der Folge, dass die Beklagte mehr Heizenergie aufwenden müsse. Der Einbau der geplanten Anlage sei der Klägerin nach der DIN 1946-Teil 6 vorgeschrieben, da das Gebäude voll gedämmt sei und 30 Prozent der Fensterflächen ausgetauscht worden seien.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage hat keinen Erfolg. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Duldung des Einbaus der streitgegenständlichen Lüftungsanlage gemäß § 554 BGB oder aus einem sonstigen Rechtsgrund.

Eine Duldungspflicht nach § 554 Absatz 1 BGB scheidet aus. Es handelt sich nicht um eine Maßnahme, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich ist. Auch besteht keine Duldungspflicht nach § 554 Absatz 2 BGB.

Das Gericht hat schon Zweifel daran, dass das Ankündigungsschreiben vom Dezember 2010 den Anforderungen des § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB genügt. Danach hat der Vermieter bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 des § 554 BGB dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie deren voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Verstößt der Vermieter gegen seine Pflicht zur Mitteilung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen, entfällt die Duldungspflicht (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 554 Rn 279 m. w. N.). Das Ankündigungsschreiben lässt schon Angaben zur voraussichtlichen Dauer der Arbeiten vermissen.

Darüber hinaus hat die Klägerin die Arbeiten hier nicht so konkret wie möglich beschrieben. Mit dem Ankündigungsschreiben soll dem Mieter die Möglichkeit der Prüfung gegeben werden, ob er die vom Vermieter angestrebte Modernisierungsmaßnahme dulden muss oder ob er gegebenenfalls von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 554 Absatz 3 Satz 2 BGB Gebrauch machen will (Eisenschmid, a. a. O., § 554 Rn 235). Der Vermieter hat daher dem Mieter alle Angaben zu machen, die für die Beurteilung der Modernisierungsmaßnahme und als Grundlage für die vorzunehmende Interessenabwägung notwendig sind (Eisenschmid, a. a. O.). Aus diesem Schutzzweck der Regelung ergibt sich, dass detaillierte Angaben erforderlich sind, die es dem Betroffenen ermöglichen, sich eine hinreichend konkrete Vorstellung über die Arbeiten und die sich daraus ergebenden Veränderungen in seiner Wohnung zu ermöglichen (Eisenschmid, a. a. O., § 554 Rn 253). Es fehlen im Ankündigungsschreiben die Angaben, dass hygrostatische Abluftventile am Ende der jeweiligen Rohrleitung in Küche und Bad eingebaut sowie die Rohrleitungen mit oberflächenfertigen Spannplatten verkleidet werden sollen, und vor allem, dass Spaltlüfter in das Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmerfenster eingebaut werden sollen und nach dem Einbau der Ventile eine Dichtigkeitsprüfung der Fenster und gegebenenfalls Nachjustierung der Fenster erfolgen soll. Hierbei handelt es sich aber um wesentliche Bestandteile der geplanten Maßnahme, die sowohl die Arbeiten an sich als auch den Zustand der Wohnung danach beeinflussen.

Auch die materiellen Voraussetzungen eines Duldungsanspruchs nach § 554 Absatz 2 BGB liegen nicht vor. Nach Satz 1 dieser Vorschrift hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder Schaffung neuen Wohnraums zu dulden.

Es handelt sich nicht um eine Maßnahme zur Einsparung von (Heiz-)Energie. Insoweit ist die Klägerin beweisfällig geblieben. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht vielmehr zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die vorliegend geplante Anlage gerade keine Einsparung von Heizenergie bewirken wird. Dies hat der Sachverständige plausibel und nachvollziehbar erarbeitet und dargestellt. Er hat ausgeführt, dass wegen der fehlenden Wärmerückgewinnung die nachströmende Luft derjenigen entspricht, die außen vorhanden ist, und damit kein Unterschied zu einer manuellen Lüftung besteht. Eine Einsparung von Heizenergie könne nur dann entstehen, wenn sich die neue, über die Anlage von draußen hereintransportierte Luft an den Raumtemperaturen orientieren würde, was nur bei einer Anlage mit Wärmerückgewinnung der Fall ist. Das Gutachten ist in sich schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend. Gleiches gilt für die Ausführungen des Sachverständigen in seiner Anhörung. Der Sachverständige ist hinreichend qualifiziert. Er ist von zutreffenden Tatsachen ausgegangen und hat die daraus gezogenen Konsequenzen logisch und widerspruchsfrei dargestellt. Aus dem Gutachten sowie seiner Anhörung geht hervor, dass sich der Sachverständige mit der Materie befasst und alle ihm zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen genutzt hat.

Der Sachverständige hat auch plausibel und nachvollziehbar ausgeführt, dass eine Instandsetzung der vorhandenen älteren Fensterelemente (in Kombination mit der geplanten Anlage) keine Einsparung von Heizenergie bewirken würde, da eine entsprechende Dichtigkeit durch die Instandsetzung der Fenster nicht zu erreichen ist. Dass die Fenster hier vollständig erneuert werden und dadurch eine höhere Dichtigkeit erreicht wird, die möglicherweise bei Installation einer Lüftungsanlage eine Einsparung von Heizenergie erreichen würde, beabsichtigt die Klägerin nicht.

Vorschriften, die eine mechanische Lüftung für solche Wohneinheiten vorschreiben und die zwischen den Parteien Geltung erlangen würden, sind nicht vorhanden. So bestehen weder nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Vorgaben noch nach der Energieeinsparungsverordnung. Bei der DIN 1946-Teil 6 handelt es sich, unabhängig von der Frage, ob diese tatsächlich den Einbau einer maschinellen Anlage im vorliegenden Fall vorsieht, dagegen um private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, nicht aber um Rechtsnormen (vgl. BGHZ 139, 16, 19). Möglicherweise sind diese Grundlage des zwischen der Klägerin und der beauftragten Handwerksfirma geschlossenen Werkvertrags oder auch Voraussetzung für die Gewährleistung einer Förderung der Wohnungsbaukreditanstalt geworden. Daraus folgt aber nicht die Geltung zwischen den Parteien.

Die geplante Anlage führt auch nicht zu einer Verbesserung der Mietsache. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache sind in erster Linie alle baulichen Veränderungen, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume oder Gebäudeteile im Rahmen ihres Zwecks erhöhen und eine bessere Benutzung ermöglichen. Dies ist bei der geplanten Anlage ohne Wärmerückgewinnung zweifelhaft. Zwar erleichtert sie dem jeweiligen Mieter das Wohnen dahingehend, dass er grundsätzlich nicht mehr manuell lüften muss. Dem stehen aber die baulichen Veränderungen gegenüber, die durch den Einbau der Anlage bewirkt werden. Hinzu kommt noch die Geräuschentwicklung der Anlage, die, auch wenn dies als zumutbar eingestuft wird, nach den Ausführungen des Sachverständigen vorhanden ist. Zudem hat der Sachverständige schlüssig ausgeführt, dass wegen der passiven Grundlüftung durch die undichten Fensterrahmen besondere Anlagen zur Lüftung der Räume nicht erforderlich sind. Dass eine entsprechende passive Grundlüftung der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster stattfindet, folgert der Sachverständige daraus, dass er Schmutzfahnen im Bereich von Ecken und den Dichtungen festgestellt hat. Bestätigt hat sich dieses Ergebnis durch die Messung des $CO_2$-Pegels und der Luftfeuchte. Diese ist bei Anwesenheit von fünf Personen nur sehr gering angestiegen.

Dass es sich insgesamt um eine Substanzverbesserung des Gesamtgebäudes handelt (vgl. dazu Eisenschmid, a. a. O., § 554 Rn 15 und 64 a. E. und Rn 65), die die Beklagte nach einer Interessenabwägung im Rahmen des § 242 BGB zu dulden hätte, hat die Klägerin

nicht hinreichend substanziiert vorgetragen. Inwieweit die Anlage zu einer Wohnwertverbesserung oder Heizenergieeinsparung der anderen Wohnungen führt, die über kein Bad mit Fenster verfügen, bleibt unklar.

*Mitgeteilt von RAen Steins und Schadendorff*
*(Das Urteil ist rechtskräftig.)*

## 4 STREIT UM ROHRVERSTOPFUNG DER TOILETTE

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17. Oktober 2012, 916 C 28/12

**Zum Sachverhalt:**

Der ehemalige Mieter einer Wohnung im Pulverteich in Hamburg-St. Georg verlangt seine bei Mietende Juni 2011 fällige Mietsicherheit (Kaution) nebst Zinsen von 897,69 Euro. Der beklagte Vermieter verweigert die Zahlung.

Der Beklagte nahm die Wohnung ab. Er berief sich aber gegenüber dem Mieterverein zu Hamburg darauf, ihm seien Kosten anlässlich einer Beseitigung der Verstopfung des Toilettenabflusses in der zurückgegebenen Wohnung des Klägers entstanden. Der Beklagte macht geltend, eine von ihm beauftragte Firma habe festgestellt, dass sich in der Abwasserleitung der Toilette ein Fremdkörper, bestehend aus Zement, befunden habe. Da es sich um die Dachgeschosswohnung gehandelt habe, könne nur der Kläger diese Stoffe in das WC eingebracht haben. Mit den Kosten zur Beseitigung dieser Verstopfung rechnet der Beklagte gegen die Kaution als Schadensersatz auf.

Das Gericht hat mehrere Zeugen zur Frage gehört, wodurch die Verstopfung entstanden ist.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage auf Auszahlung der Kautionssumme nebst Zinsen an den Kläger ist begründet. Der Kläger schuldet dem Beklagten keinen Schadensersatz.

Die Beweisaufnahmen durch die Zeugenvernehmungen haben nicht erwiesen, dass der Kläger den inzwischen beseitigten Fremdkörper in die Abflussleitung verbracht hat. Ein Handwerker hat bekundet, dass die Rohrschale der Abflussleitung vom WC zu etwa einem Viertel mit Mörtelschlammresten bedeckt war. Der Zeuge führte aus, er kenne diese Erscheinung als Rest aus Eimern von Fliesenlegern, wenn diese ihre Eimer über dem WC nach dem Reinigen auskippen würden. Die entsprechenden Fliesenarbeiten hätten sich nach eigenem Vorbringen des beklagten Vermieters drei Wochen nach Mietende ereignet. Damit hat der Beklagte nicht bewiesen, dass der Kläger diese Mörtelreste während seiner Mietzeit bis zur Übergabe der Wohnung in das WC verbracht hat. Auch wenn ein weiterer Zeuge erklärt hat, er habe die entsprechenden Arbeiten zwar durchgeführt, aber kein verunreinigtes Wasser in das WC entsorgt, so vermag das Gericht dem keinen Glauben zu schenken. Das Auskippen von Wischwasser nach Fliesenarbeiten in die Toilette sei üblich, das Gericht glaubt dem Zeugen auch nicht, dass er Wischwasser in einem Zwölfliter-Eimer aus der Wohnung weggetragen haben will. Dies widerspricht jeder Lebenserfahrung.

Im Ergebnis ist damit nicht erwiesen, dass der Kläger durch fehlerhaftes Mietverhalten Veranlassung zu den entstandenen Kosten der Rohrfreimachung gegeben hat. Deshalb kann der Beklagte gegen die Kaution keine Gelder aufrechnen.

*Mitgeteilt von RA Heinzelmann*
*(Das Urteil ist rechtskräftig.)*

## 5 DIE UMLAGE VON GARTENPFLEGEKOSTEN

AG Reinbek, Urteil vom 24. September 2012, 13 C 44/12

**Zum Sachverhalt:**

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 berechnete die Klägerin, die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, einer im Oher Weg in Glinde wohnenden Mieterin anteilige Gartenpflegekosten. Diese sollen für „Baumkontrollen- und Baumnummerierungsarbeiten“ entstanden sein. Die Beklagte widerspricht dieser Umlage.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die nur zu einem geringen Teil (aus anderen Betriebskostenpositionen) begründete Klage wird hinsichtlich der Gartenpflegekosten abgewiesen.

Die Umlagefähigkeit von Kosten für „Baumkontrollen- und Baumnummerierungsarbeiten“ haben die Parteien nicht wirksam in dem geschlossenen Mietvertrag vereinbart. Zwar sind nach dem Vortrag der Parteien durch den Mietvertrag unter anderem die Kosten der Gartenpflege auf die Beklagte als Mieterin umlegbar; die hier strittigen Kosten fallen jedoch nicht unter diese Kostenposition.

Nach § 2 Nummer 10 Betriebskostenverordnung gehören zu den Kosten der Gartenpflege die „Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen“. Ansatzfähig sind hierbei die gesamten Kosten, die für die Pflege und Unterhaltung einer Gartenfläche anfallen. Aufgrund der ausdrücklichen Nennung fallen hierunter auch die Kosten für die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, obwohl es sich hierbei um Instandsetzungskosten handelt. Ansatzfähig sind hier Kosten für eine Neubepflanzung, soweit Pflanzen, Sträucher und Bäume durch Alter oder Witterungs- oder Umwelteinflüsse abgängig wurden (vgl. Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 556 BGB Rn 156).

Um Kosten einer Erneuerung handelt es sich bei den Kosten für „Baumkontrolle und Baumnummerierung“ nicht. Diese Kosten entstehen gegebenenfalls vor einer Erneuerung, jedoch auch unabhängig von einer solchen. Sie fallen auch dann an, wenn eine Erneuerung eines Baums nicht erforderlich ist.

Im Gegensatz zu Instandsetzungskosten, die durch Reparatur oder Wiederbeschaffung verursacht werden oder zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 1 Absatz 2 Nummer 2 Betriebskostenverordnung), dient die Überprüfung des Baumbestands als solche zunächst nicht der Beseitigung von Mängeln.

Auch wenn die Baumkontrollen gegebenenfalls der Entdeckung oder Vermeidung von Mängeln dienen, handelt es sich doch nach der oben genannten Definition nicht um Mängelbeseitigungskosten.

Es handelt sich bei den Baumkontrollkosten jedoch auch nicht um sonstige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nummer 10 Betriebskostenverordnung. Zu Pflegemaßnahmen gehören beispielsweise das Rasenmähen, die Beseitigung von Unkraut, das Düngen und auch das Beschneiden und Auslichten von Bäumen und Sträuchern (vgl. Langenberg, a. a. O., § 556 BGB Rn 156). Auch hier beinhaltet die Baumkontrolle nicht eine unmittelbare pflegerische Maßnahme in dem genannten Sinne, sondern ist dieser vorgelagert.

Zwar können auch regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit des Mietobjekts dienen, auf Mieter umgelegt werden, wie dies durch Nennung in § 2 Nummer 7 und Nummer 12 der Betriebskostenverordnung für die Überprüfung von Fahrstühlen oder die Schornsteinfegergebühren vorgesehen ist. Des Weiteren können auch Prüfungskosten grundsätzlich als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt werden (vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 14. Februar 2007, VIII ZR 123/06, zitiert nach juris). Dies erfordert jedoch eine ausdrückliche Vereinbarung unter Bezeichnung der konkreten Kosten im Einzelnen (vgl. Langenberg, a. a. O., § 556 BGB Rn 47).

An einer derartigen ausdrücklichen Vereinbarung fehlt es hier jedoch.

*Mitgeteilt von RA Heinzelmann*
*(Das Urteil ist rechtskräftig.)*

KOLUMNE

# Zynismus

**Von Lukas Siebenkotten**

Wohnen in Deutschland ist zu billig. Sowohl im Vergleich zu den Baukosten als auch zu den Einkommen. Die Mieten werden weiter steigen.

Der das sagt, ist der Vorstandschef eines großen Hamburger Wohnungsunternehmens, das auch viele Wohnungen in Ostdeutschland besitzt. Der das sagt, ist der Vorstandschef eines Unternehmens, das weiter expandieren will (siehe auch Seite 21).

Das ist Zynismus pur. Jeder fünfte Mieter ist bereits heute darauf angewiesen, dass die öffentliche Hand Teile (Wohngeld) der oder gar die volle Miete (Hartz IV) übernimmt. Wohngeldempfänger zahlen auch nach Erhalt des Wohngelds noch weit über 30 Prozent ihres schmalen Budgets für die Miete.

Der Anteil der Menschen, die im Niedriglohnsektor arbeiten, steigt. Die Altersarmut nimmt zu. Sie wird weiter steigen – auch wegen des Niedriglohnsektors. Und dann kommt da einer daher, der schlichtweg behauptet, gemessen am Einkommen bezahlten die Deutschen zu wenig für das Wohnen. Die Mieten steigen seit zwei Jahren gewaltig. Die Vermieter – und dazu gehört auch der Vorstandschef des Hamburger Unternehmens – nehmen das, was der Markt hergibt. Der Hunger auf steigende Renditen wird bei manchen Vermietern allein durch das bestehende Mietrecht gebremst. Denn für Mieterhöhungen im Bestand gibt es detaillierte Regelungen.

Da, wo die fehlen, greifen einige Unternehmen kräftig zu. Immer dann, wenn der Mieter wechselt und der Markt es zulässt, erhöhen sie die Miete. Und diese höhere Miete treibt über den Mietenspiegel das Mietenniveau hoch. Weil es keine gesetzlichen Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten gibt, explodieren die Mieten in Berlin, Hamburg, München und in anderen wirtschaftlich erfolgreichen Regionen und Universitätsstädten.

## *Wir brauchen mehr gemeinnützige Unternehmen*

Die Baukosten und die Anforderungen vor allem energetischer Art an den Wohnungsneubau steigen. Natürlich verteuern sie das Wohnen. Aber sie sind nicht die primäre Ursache dafür. Die Neubaumieten sind vor allem deshalb so hoch, weil die Unternehmen hauptsächlich in das teure Segment investieren. Hier sind die höchsten Renditen zu erwarten.

Was unser Land aber vor allem braucht, sind bezahlbare Wohnungen. Das zeigt die jüngste Studie, die jetzt im Auftrag der Wohnungsbau-Initiative vorgelegt wurde. Wir brauchen eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus. Dazu bedarf es eines höheren finanziellen Engagements von Bund und Ländern. Dazu sind vor allem Wohnungsunternehmen notwendig, die bereit sind, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Unternehmen, die auf immer höhere Renditen zielen, stehen dafür nicht zur Verfügung. Deren Zahl steigt. Die Zahl der „gemeinnützig" handelnden Unternehmen geht dagegen immer mehr zurück. Von diesen Unternehmen brauchen wir aber mehr! ■

Foto: DMB

Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbunds

# Neue Rundfunkgebühren

*(dmb)* **Ab Januar 2013 gilt eine neue GEZ-Rundfunkgebühr. Dann muss jeder Haushalt pauschal einen Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 Euro monatlich an die GEZ zahlen – egal, ob Empfangsgeräte vorhanden sind oder nicht. Es gilt das Prinzip: Eine Wohnung, ein Beitrag. Unabhängig davon, wie viele Personen mit eigenem Einkommen in dem Haushalt leben, wie viele Rundfunkgeräte es dort gibt, ob Radio, internetfähiger Computer oder Fernseher. Der monatliche Rundfunkbeitrag deckt dann auch die privaten Autos der Haushaltsmitglieder ab.**

Von Nachteil ist die Neuregelung für all diejenigen, die zwar ein Radio oder einen Computer haben, aber keinen Fernseher besitzen. Sie müssen künftig auch den vollen Rundfunkbeitrag zahlen. Das sind im Vierteljahr 53,94 Euro statt bisher 17,28 Euro. Sinn des haushaltsbezogenen Rundfunkbeitrags ist es, die Finanzierung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks auf eine breitere Basis zu stellen.

Bisherige „Schwarzseher" sollen zur Kasse gebeten werden. Die GEZ geht davon aus, dass zehn Prozent der Zahlungspflichtigen ihre Rundfunkgeräte nicht oder nicht vollständig angemeldet haben und bisher keine Gebühren zahlen. Um die Beiträge von allen Haushalten kassieren zu können, wird die GEZ mit den Daten der Meldebehörden die Inhaber der Wohnungen feststellen. Daneben soll aber auch der Eigentümer, Verwalter oder Vermieter Auskünfte zu Hausbewohnern liefern. Die Kritik des Deutschen Mieterbunds und der Wohnungswirtschaft im Vorfeld der Beratungen der Bundesländer, dass es völlig unverhältnismäßig sei, Vermieter zu Hilfsorganen der GEZ zwecks Eintreibung von Gebühren zu machen, hat daran nichts geändert.

Immerhin bleibt es dabei, dass diejenigen, die Arbeitslosengeld II, Grundsicherung, Sozialhilfe, Hilfe zur Pflege oder ähnliche staatliche Sozialleistungen beziehen, sich auch künftig von der Beitragspflicht befreien lassen können. Für Menschen mit Behinderungen wird auf Antrag der monatliche Beitrag auf 5,99 Euro reduziert. ■

# DMB begrüßt Hamburger Initiative

*(dmb)* **Beim Abschluss eines Mietvertrags verlangt der Vermieter die Miete, die er am Markt erzielen kann, und zwar völlig unabhängig von der Frage, wer die Maklerprovision zahlt. Auch heute ist es ja nicht so, dass der Vermieter, der zehn Euro pro Quadratmeter Marktmiete verlangen kann, aus Mitleid mit dem die Provision zahlenden Mieter nur neun Euro fordert, kontert der Mieterbund diese abstruse Rechnung.**

Der Deutsche Mieterbund unterstützt deshalb die Hamburger Initiative. Schaltet der Vermieter einen Makler ein, der ihm die Arbeit der Mietersuche und -auswahl abnimmt, soll er dafür auch bezahlen. Das ist das Bestellerprinzip. Das muss auch im Zusammenhang mit der Maklerprovision gelten. Dann könnten Vermieter vor Beauftragung eines Maklers prüfen, ob sie oder ihre Hausverwaltung die Vermarktung der Wohnungen nicht selbst übernehmen können. Ein Vermieter, der den Makler bestellt, wird auch nicht automatisch die gesetzlich zulässige, höchstmögliche Maklerprovision von zwei Monatsmieten plus Mehrwertsteuer zahlen. Der Vermieter kann nämlich auch einen anderen Makler beauftragen, einen preiswerteren oder einen, der mehr Service oder eine umfangreichere Dienstleistung bietet. Diese Chance hat bei der geltenden Rechtslage ein Wohnungssuchender nicht. Er kann dem vom Vermieter beauftragten Makler nicht ausweichen.

### *Position der Makler*

Den Maklern selbst scheint es relativ gleichgültig zu sein, wer sie bezahlt. Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), erklärte, sein Verband stehe einer Regelung nach dem Bestellerprinzip grundsätzlich offen gegenüber. Und der Berliner Vorsitzende des Rings Deutscher Makler (RDM), Markus Gruhn, begrüßt sogar die geplante Neuregelung: „Ein guter Makler muss keine Angst haben, künftig keine Aufträge mehr zu bekommen. Die jetzige Rechtslage entspricht nicht den Vorstellungen über das Berufsbild des Maklers. Der Mieter hat schon genug Lasten durch die ständig steigenden Betriebskosten zu tragen.“ ■

**MAKLERRECHT**

*(dmb)* In einer Umfrage des Magazins *Stern* sprechen sich 77 Prozent der Befragten für eine Neuregelung des Maklerrechts im Sinne des Bestellerprinzips aus. Dabei fällt die Zustimmung für den Hamburger Vorschlag am stärksten bei den Anhängern der FDP aus (86 Prozent), den Grünen (84 Prozent) und den Linken (81 Prozent). 77 Prozent der Wähler der SPD würden die Neuregelung begrüßen, 74 Prozent der Piraten, und auch bei der Union liegt die Zustimmung bei 73 Prozent. ■

# Hingucker Wälderhaus

Die Fassade des Wälderhauses besteht aus Lärchenholz. Foto: DMB

*(dmb)* Das sogenannte Wälderhaus ist eines der vielen Vorzeigeprojekte der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Hamburg. Es gehört zu den markantesten Neubauten, die im Rahmen dieser Ausstellung im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg gebaut werden. Es markiert mit weiteren Bauten den Haupteingang zum neuen Inselpark, der im nächsten Jahr mit der Internationalen Gartenschau (igs) eröffnet wird. Das Wälderhaus widmet sich, wie sein Name schon sagt, dem Thema Wald und beherbergt Ausstellungen und Seminarräume. Mit seinem energiesparenden Betriebskonzept ist es ein Beispiel für eine nachhaltige Bauweise. Die oberen drei Geschosse aus Massivholz werden als Hotel mit 82 Zimmern von der kleinen Hamburger Kette Raphael betrieben. Wie das Ökosystem Wald funktioniert, welchen Lebensraum es für Tiere schafft, welche Pflanzenvielfalt es bietet, wird in diversen Ausstellungen erläutert. Vor allem geht es um die Beziehung der Großstädte zum Naturraum. In die Holzfassade sind Pflanzennester eingebettet, die ebenso wie das begrünte Dach Vögel und Insekten anlocken sollen. 9.500 heimische Büsche und Bäume sind dort in Trögen gepflanzt worden. ■

# Erdgas-Heizungen

*(dmb)* Der Anteil von Erdgas für die Heizungen neuer Wohnungen sank von 76,7 Prozent im Jahr 2000 auf 49,1 Prozent im Mai 2012. Im gleichen Zeitraum nahm der Anteil von Fernwärme von sieben auf 18,1 Prozent und der von Wärmepumpen von 0,8 auf 23,7 Prozent zu. Auch der Anteil von Erdgas an der Energiebilanz geht zurück. 2010 waren es 22,2 Prozent, 2011 nur noch 20,4. ■

# Gartenpinkler muss ausziehen

*(dmb)* Weil er immer wieder in den mitvermieteten Garten gepinkelt hat, muss ein Mieter seine Wohnung in Köln räumen. Der Amtsrichter (Az: 210 C 398/09) sah in dem Verhalten des Mannes eine nachhaltige Störung des Hausfriedens, die eine fristlose Kündigung rechtfertige. Nachbarn hatten den Mieter der Erdgeschosswohnung wiederholt dabei beobachtet, wie er auf den Rasen und gegen Bäume und Sträucher urinierte. Sie beschwerten sich über üble Gerüche aus dem Garten. Weil der Mieter noch eine Woche vor der mündlichen Verhandlung im Amtsgericht beim Pinkeln im Garten beobachtet worden war, sah der Richter keinen Grund zur Gewährung einer Räumungsfrist. ■

# „Wohnen zu billig“

*(dmb/vs)* Nach Ansicht des Vorstandschefs der TAG Immobilien in Hamburg, Rolf Elgeti, ist das Wohnen in Deutschland zu billig. In einem Interview mit dem *Handelsblatt* erklärte er auf die Frage, ob die Mieten steigen würden: „Ein klares Ja. Wohnen ist in Deutschland zu billig. Es wird künftig etwas weniger billig werden.“ Mit steigenden Mieten wird nach seiner Ansicht viel Stimmung gemacht. Sachlich sei das „schlichtweg falsch“. Die Mieten seien sowohl im Vergleich zu den Baukosten als auch im Vergleich zu den Einkommen zu niedrig. „Da kann sich niemand ernsthaft beschweren.“

Rolf Elgeti ist seit 2009 Chef der Hamburger Aktiengesellschaft TAG. Als solcher war er Motor dafür, dass das Unternehmen seine Wohnungsbestände von 4.206 im Jahr 2009 auf 57.188 im ersten Halbjahr 2012 steigerte. Zu den wichtigsten Übernahmen zählen die 27.000 Wohnungen der DKB-Immobilien im vorigen Jahr.

Mitte November wurde bekannt, dass die TAG Immobilien AG die bundeseigene Immobiliengesellschaft TLG Wohnen für 471 Millionen Euro kauft. Es seien umfangreiche Regelungen zum Schutz der Mieter vereinbart worden, teilte das Unternehmen mit. Angesichts der im Interview getätigten Äußerungen von Firmenchef Elgeti ist Skepsis angebracht. ■

# Gestank im Recht

**Biomüll** • Biomüll-Abfalltonnen, die nur zwei Meter von der Hauseingangstür des Mieters stehen, müssen entfernt und so aufgestellt werden, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen kommt (LG Osnabrück 11 S 402/96).

**Hundekot** • Hundekot im Treppenhaus und erhebliche Geruchsbelästigungen aus der benachbarten Wohnung des Hundehalters berechtigen zu einer Mietminderung von 20 Prozent (AG Münster 8 C 749/94).

**Kläranlage** • Bei starken Geruchsbelästigungen – mehrmals im Jahr – durch eine Kläranlage ist eine fristlose Kündigung zulässig (LG Augsburg 7 S 4332/83).

**Lösungsmittel** • Renoviert der Vermieter die unter der Mieterwohnung gelegene Wohnung und verwendet dabei stark lösungshaltige Mittel und führt dies zu unangenehmen Geruchsbelästigungen, ist eine Mietminderung von 90 Prozent in den betreffenden Räumen gerechtfertigt (AG Schöneberg 6 C 32/92).

**Organischer Müll** • Gestank von sich zersetzenden menschlichen Exkrementen und organischer Müll im Treppenhaus: zehn Prozent Mietminderung (LG Berlin 65 S 296/10).

**Pizzeria** • So starke Geruchsbelästigungen aus der benachbarten Pizzeria, dass dem Richter bei der Ortsbesichtigung nach 15 Minuten schlecht wird: 15 Prozent Mietminderung (AG Köln 208 C 246/89).

**Wäschetrockner** • Erhebliche Belästigungen durch einen Abluft-Wäschetrockner mit dichten, übelriechenden Nebelschwaden: zehn Prozent Mietminderung (LG Köln 10 S 201/89). ■

# Betriebskosten-Broschüre

*(dmb)* Antworten auf alle Fragen rund um das Thema Betriebskosten gibt die neu aufgelegte, 96 Seiten starke Informationsbroschüre des Deutschen Mieterbunds „Die zweite Miete“. Die Broschüre ist ab sofort erhältlich bei allen örtlichen Mietervereinen oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin, www.mieterbund.de.
Die Broschüre kostet sechs Euro. ■

# Heizperiode

## NACHGEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ

Foto: imago

Ulrich Ropertz, DMB-Mietrechtsexperte

**MZ:** Ab wann muss der Vermieter die Heizung anstellen?
**Ropertz:** Sobald es nötig ist, das heißt sobald es kühler wird. Spätestens mit Beginn der Heizperiode am 1. Oktober wurde die Heizung aber überall in Betrieb genommen.

**MZ:** Gibt es Mindesttemperaturen für Wohnungen?
**Ropertz:** Tagsüber, das heißt zwischen 6 Uhr morgens und 24 Uhr, sind 21 Grad Celsius zum Beispiel im Wohnzimmer und bis 23 Grad Celsius im Bad üblich. Werden diese Temperaturen nicht erreicht oder fällt die Heizung sogar aus, muss der Vermieter informiert werden. Es liegt ein Mangel vor. Der Vermieter muss für Abhilfe sorgen. Passiert nichts, kann der Mieter unter Umständen die Miete kürzen.

**MZ:** Und nachts?
**Ropertz:** Auch dann darf die Heizung nicht völlig abgeschaltet werden. Der Vermieter kann die Temperaturen aber nachts absenken. Auch dann muss er aber eine Mindesttemperatur von etwa 17 bis 18 Grad Celsius gewährleisten.

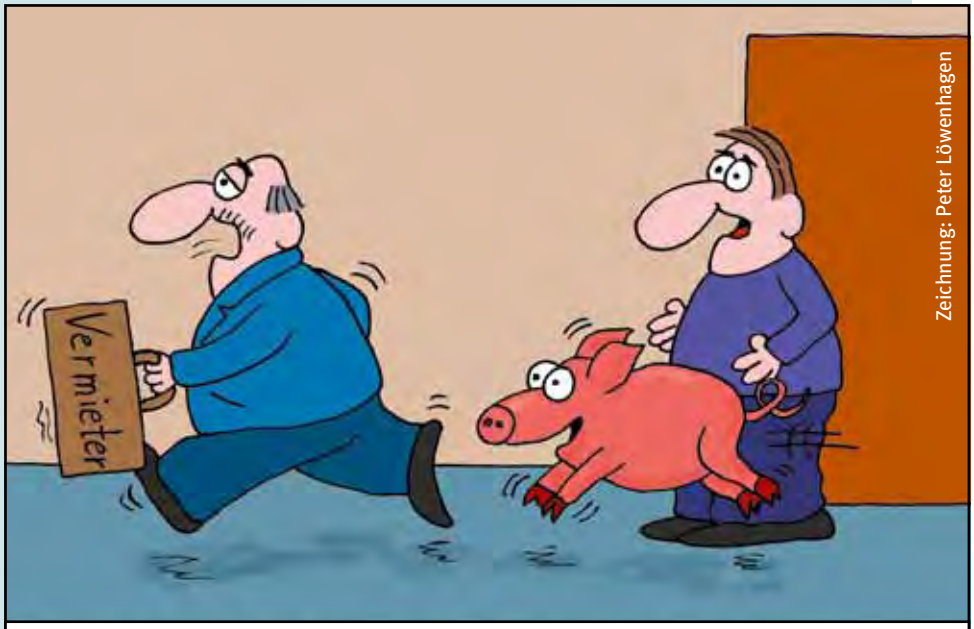
**MZ:** Wie kann ich Heizenergie und damit Kosten sparen?
**Ropertz:** Thermostatventile nutzen und zum Beispiel fest auf 20 bis 21 Grad Celsius einstellen. Fenster nicht auf Kipp stellen, sondern beim Lüften Durchzug machen. Thermostatventile dann schließen. Heizkörper entlüften, Heizkörpernischen dämmen, unter Umständen auch Tür- und Fensterfugen abdichten.

**MZ:** Gibt es auch Mindesttemperaturen für Warmwasser?
**Ropertz:** 40 bis 50 Grad Celsius sind normal. Diese Temperatur muss spätestens nach zehn Sekunden erreicht werden. Wird das Wasser nur 40 Grad oder noch weniger warm, ist das ein Mangel, den der Vermieter abstellen muss. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

# Wie würden Sie entscheiden?

„TIERISCHE“ URTEILE




Zeichnung: Peter Löwenhagen

So bleiben Sie doch stehen. Rudi will wirklich nur mit Ihnen spielen!

**Von Dr. Eckard Pahlke**

**Aus vielen Leserzuschriften weiß ich, dass großes Interesse an Entscheidungen besteht, in denen Tiere die Hauptrolle spielen. Los geht's:**

## DIE FÄLLE

### *1. Das Wespennest*

Mieter aus München wundern sich. In ihrer Betriebskostenabrechnung taucht erstmalig eine Kostenumlage für die „Beseitigung eines Wespennestes“ auf. Müssen die Mieter das bezahlen?

### *2. Die vier Hunde des Vermieters*

Mieter ärgern sich über vier Hunde des Vermieters, die ständig Lärm machen. Sie kürzen deshalb ihre Miete um 15 Prozent, wogegen der Vermieter vor Gericht zieht. Das Amtsgericht gibt den Mietern Recht. Nachdem auch in der Folgezeit die Miete gekürzt worden ist, kündigt der Vermieter zwei Jahre später wegen des Mietrückstands. Die Mieter hätten den Mangel „Hundegebell“ nicht mehr gemeldet. Müssen die Mieter ihre Wohnungen räumen?

### *3. Das „Mini-Schwein“*

Ein Mieter in München liebt sein „Mini-Schwein“. Der Vermieter hat das Schwein längere Zeit geduldet. Allerdings gerät das Schwein einmal in Panik, als die Mülltonnen geleert werden, und läuft aggressiv herum. Auch hat es einen Mann gebissen. Der Vermieter verlangt deshalb dessen Abschaffung. Zu Recht?

### *4. Die fünf Chinchillas*

Eine Mieterin aus Hanau hält in ihrer Wohnung fünf Chinchillas (eine kleine Kaninchen-Rasse). Im Mietvertrag steht, dass „das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie Zierfischen und Wellensittichen der Einwilligung des Vermieters bedarf“. Dieser hält die fünf Chinchillas nicht für „Kleintiere“, verlangt deshalb deren Abschaffung. Der Richter misst und wiegt die Tiere und wird dabei gebissen. Wie lautet seine Entscheidung?

## DIE URTEILE

### *Antwort zu 1.:*

Das Amtsgericht München (412 C 32370/10) rechnet die Wespennestbeseitigung nicht zu den Betriebskosten, die Mieter müssten nur bei einer regelmäßigen und laufenden Ungezieferbekämpfung zahlen. Die Wespennestbildung ist in der Regel eine einmalige Sache oder geschieht in Abständen von mehreren Jahren. Folglich sind dies keine jährlich wiederkehrenden Kosten, was eine Kostenumlage auf die Mieter voraussetzt.

### *Antwort zu 2.:*

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 268/11) wies die Räumungsklage ab. Die Mieter hätten nach der Entscheidung des Amtsgerichts darauf hingewiesen, dass das Hundegebell nach wie vor anhalte und unerträglich sei. Es sei nicht notwendig, dass jedes Mal aufs Neue Angaben zur Dauer des Bellens, zu dessen Verteilung über den Tag sowie zur Lautstärke des Hundelärms gemacht werden. Damit war die Minderung berechtigt.

### *Antwort zu 3.:*

Das Amtsgericht München (413 C 12648/04) hat die Abschaffung des Schweins verfügt. Zwar gehöre das Halten von Kleintieren zum vertragsgemäßen Mietgebrauch, das könne im Einzelfall auch ein Mini-Schwein sein. Aufgrund der Vorfälle bestehe aber die Gefahr, dass das Schwein Mitbewohner angreifen und verletzen könnte. Der Vermieter muss nicht abwarten, bis sich das Schwein nochmals daneben benimmt.

### *Antwort zu 4.:*

Die Mieterin darf ihre Chinchillas behalten (AG Hanau 90 C 1294/99). Dies seien erlaubte Kleintiere. Jedes Tier misst nur 44 Zentimeter (von der Nasen- bis zur Schwanzspitze) und wiegt etwa ein Pfund. Die Tiere gaben bei richterlicher Begutachtung keinen Laut von sich, Gerüche sind nicht wahrnehmbar, ebenso wenig eine besondere Gefährlichkeit, obwohl ein Tier in einen Finger des Richters biss. Dies sei aber auch bei anderen Kleintieren nicht ungewöhnlich. Zwar könne eine Vielzahl von Tieren vertragswidrig sein; die Haltung der fünf Chinchillas sei aber nicht zu beanstanden.

**Anmerkung und dringender Hinweis:** Alles sind Einzelfall-Entscheidungen. Tierhaltungen können von Richtern unterschiedlich bewertet werden. Deshalb **vor** der Anschaffung von Tieren unbedingt den Vermieter fragen, vielleicht auch den Mieterverein. ■

EUGEN WAGNER, HAMBURGER BAUSENATOR VON 1983-2001

# „Ich bin grundsätzlich gegen Privatisierungen“

**MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Bausenator a. D. Eugen Wagner über Stadtentwicklung und Wohnungsbau.**

*Beton-Eugen – wer hat Ihnen eigentlich den Spitznamen verpasst?*

Die Grüne Krista Sager. Sie war nicht besonders freundlich zu mir und verpasste mir den Namen, weil ich konsequent in der Durchsetzung meiner Politik war und ich mit den Ideen der Grünen während meiner Zeit als Bausenator nicht so viel anfangen konnte. Das hat sich später aber geändert.

*Haben Sie sich über den flotten Sager-Spruch geärgert?*

Nee, der Spitzname Schmidt Schnauze ist doch viel schlimmer …

*Die Verbindung von Beton mit Ihrem Namen ist ja nicht falsch. In Ihrer Amtszeit als Bausenator wurden zum Beispiel 9.750 Wohnungen im Jahr 1995 gebaut. Von solchen Zahlen träumt Ihre Nachfolgerin Jutta Blankau heute.*

Man darf unsere Amtszeiten nicht miteinander vergleichen. Wir haben heute eine ganz andere Zeit als früher.

*Inwiefern?*

Frau Blankau hat bei ihrem Amtsantritt sehr wenig zur Bebauung bereite Flächen vorgefunden. Da haben die CDU-Senate zehn Jahre sehr geschlampt, obwohl sie wussten, dass der Wohnungsbedarf auf Hamburg zukommt. Bebauungspläne müssen über Jahre vorbereitet werden und können nicht mal so eben aus dem Boden gestampft werden. Deshalb ist es für den jetzigen Senat ganz schwierig, Wohnungsbau zügig zu realisieren. Als in Hamburg nach der Wiedervereinung Wohnungsknappheit herrschte, war ich immerhin schon acht Jahre im Amt und konnte gute Voraussetzungen schaffen.

## „Wohnungsbau in der Nachbarschaft wird nicht mehr so akzeptiert wie früher“

*Wie kann Jutta Blankau schaffen, mehr als die anvisierten 6.000 Wohnungen jährlich zu bauen?*

Sie ist eine sehr tüchtige und gut vernetzte Senatorin, hat aber mit Problemen zu kämpfen, die wir so nicht kannten. Die Bereitschaft, Wohnungsbau in der Nachbarschaft zu akzeptieren, ist heute nicht mehr so vorhanden. Das war zu meiner Zeit anders. Heute wird Egoismus groß geschrieben.

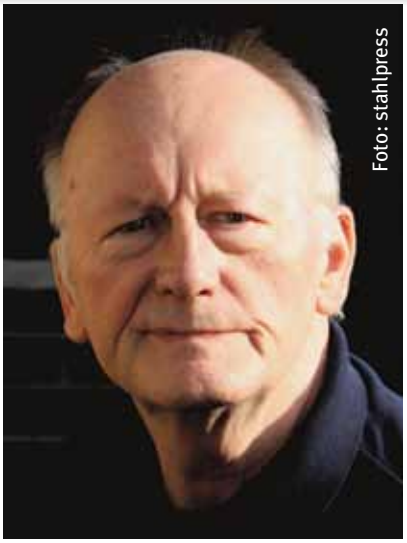


Foto: stahlpress

### ZUR PERSON

Eugen Wagner, geboren am 4. Februar 1942, ist verheiratet, hat zwei Söhne und eine Tochter. Nach dem Realschulabschluss lernte er Reedereikaufmann. Später arbeitete er bei der BASF Farben+Faser, wo das IG Chemie-Mitglied zum Betriebsrat gewählt wurde. Seit 1961 ist er Mitglied der SPD, für die er von 1978 bis 1983 und von 2001 bis 2004, vor und nach seiner Zeit als Bausenator, in der Hamburgischen Bürgerschaft saß. Heute lebt der 70-Jährige mit seiner Frau Cornelia Meusel-Wagner in Finkenwerder.

*Ist das Bündnis für Wohnen der richtige Ansatz, den Wohnungsbau neu zu beleben?*

Ja, natürlich. Schon während meiner Amtszeit haben viele erfolgreich an einem Strang gezogen: der Senat, die Wohnungswirtschaft unter Federführung des Verbands der Norddeutschen Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und der Mieterverein. Alle haben sich klug und konstruktiv verhalten. Ich als Senator konnte diese Kräfte bündeln und auf das Ziel lenken.

*Ist das starre Festhalten an Gewerbeflächen richtig, oder sollten die Hürden für eine Umwidmung in Wohnraum niedriger gestellt werden?*

Bedarfsprognosen für Gewerbeflächen ist immer Raten – trotz wissenschaftlich begleiteter Erhebungen. Ich kann die Frage nicht eindeutig beantworten, nur: Leider haben die CDU-Senate zu viele Flächen aus fiskalischen Gründen verkauft. Die sind jetzt weg und stehen nun unter Umständen nicht für Wohnungsbau zur Verfügung. Gewerbe und Wohnen gegeneinander auszuspielen, geht auch nicht: Wir brauchen Arbeit und wir brauchen Wohnraum.

*Was halten Sie vom Wohnen in der City, die jetzt öde und leer ist?*

Mal gilt es als schick, in der City zu wohnen, mal nicht. Das ist Moden unterworfen. Wer dort wohnen mag, bitte. Aber fördern würde ich das innerstädtische Wohnen heute nicht mehr.

*Wie gefällt Ihnen eigentlich die HafenCity?*

Damals habe ich die HafenCity mitbefördert. Sie gefällt mir heute nicht besonders, vor allem wegen der vielen Glasbauten. Ich hätte es besser gefunden, wenn sich der Baustil enger an dem der traditionellen Speicherstadt orientiert hätte, also mit mehr Backstein. Für einen großen Wurf halte ich den neuen Stadtteil so nicht, auch weil Wohnen dort wohl für Mieter kaum bezahlbar sein wird. Bisher war das Handeln zu kommerziell ausgerichtet und auf den Bau von Büros fixiert. Übrigens: Den Bau der Elbphilharmonie hätte ich nie unterstützt. Ein solches, von der CDU offensichtlich aus Prestigegründen geplantes Großprojekt birgt immer die Gefahr in sich, dass es aus dem Ruder läuft, wenn man nicht sehr aufpasst.

## „Privatisierungen – immer zum Nachteil der Mieter!“

*Der Bund hat Mitte November 11.300 Wohnungen des staatlichen Immobilienunternehmens TLG für 471 Millionen Euro an den Hamburger TAG-Konzern verkauft. Ihre Meinung dazu?*

Ich habe grundsätzlich etwas gegen Privatisierungen, weil sie sich immer zum Nachteil der Mieter auswirken. Die Investoren wollen Rendite machen. Deren Profitgier ist ja erschreckend. Wenn ich den Wirtschaftsteil einer Zeitung lese, geht mir manchmal der Hut hoch. Von Haus aus habe ich immer die Position vertreten, dass wir preiswerten Wohnungsbau haben müssen. Deshalb ist der Bau von Sozialwohnungen unabdingbar. Es ist unverständlich, warum Herr Schäuble als zuständiger Minister das gemacht hat. Er hat sich wohl auch vom Bazillus des Neoliberalismus anstecken lassen. ■

Oben: Der Hinterhof in der Hegestraße 46. Rechte Seite oben: Die Mieterin Meggi Willer. Unten: Die Häuser in der Rappstraße. Fotos: stahlpress

# Super Stimmung bei Eigentümern

## WOHNUNGSKNAPPHEIT: DAS GESETZ DES MARKTS REGIERT – MIETER ZAHLEN DIE ZECHE

**Von Dr. Rolf Bosse**

**Aktuelle Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zeigen: Wo soziale Verantwortung fehlt, ist politische Einflussnahme nötig.**

Die Stimmung ist gut – bei den Eigentümern und Verwaltern Hamburger Mietwohnungen. Die herrschende Wohnungsnot hat zu einem sprunghaften Anstieg der Neuvermietungsmieten geführt, niemals zuvor konnten Vermieter ihren Wohnraum so teuer und damit profitabel vermieten. Auch die Makler frohlocken. Es genügt, einen geeigneten Mieter unter oft über 100 Interessenten auszuwählen, um für diese „Arbeit" gewaltige Provisionen zu kassieren, die umso höher ausfallen, je höher die vereinbarte Miete ist.

In Hamburg liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten deutlich unterhalb dessen, was bei der Neuvermietung vereinbart werden kann – teilweise um 100 Prozent steigt die Miete beim Wechsel des Mieters. Mieter und Wohnungssuchende bekommen damit derzeit stärker denn je zu spüren, dass sie reines Mittel zu einem einzigen Zweck sind: die satten Profiterwartungen vieler Vermieter zu erfüllen. Wer „zu wenig" Miete zahlt, ist unerwünscht, wartet vergeblich auf Erneuerungen uralter Bäder, Küchen oder Fußböden, erhält utopische Mieterhöhungen, soll durch Modernisierungsmaßnahmen oder „Ersatzwohnungsbau" verdrängt werden.

### *Vermieter haben satte Profiterwartungen*

„Wir fühlen uns vergrault, wenn wir das so lesen", kommentieren die Bewohner des Hauses **Rappstraße 12** den Brief ihrer Hausverwaltung, die schrieb, dass sie umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen plane, die mindestens ein Jahr dauerten und mit so viel Lärm und Schmutz einhergehen sollten, dass ein Bewohnen des Hauses während dieser Zeit nahezu unmöglich sei. Daher zahle die Verwaltung jedem Mieter, der bis zum 31. Dezember 2012 ausziehe, eine Unterstützung von 5.000 Euro – davon sollen Mieter, die in Einzelfällen ihr ganzes Leben im Haus gewohnt haben, eine neue, bezahlbare Wohnung in der bisherigen Nachbarschaft anmieten können? „Die derzeitigen Marktmieten könnten wir nicht bezahlen", stellt Jutta U. aus dem 2. Stock klar. „Uns bliebe nichts anderes übrig, als den Stadtteil zu verlassen." Eine Katastrophe für die Familie. Der zehnjährige Enkel geht hier zur Schule, die Arbeitsstelle der Mutter ist in der Nähe, alle Freunde wohnen hier.

Dass sich mit dem Abriss von Mietwohnungen und dem Neubau von Eigentumswohnungen mehr Geld verdienen lässt, haben auch die verbliebenen Mieter der im Hinterhof der **Hegestraße** gelegenen Häuser **46 a – f** gelernt. 2,5 Millionen Euro würde den Eigentümern eine Sanierung mit anschließender Weitervermietung einbrin-

gen, jedoch 6,5 Millionen Euro der Verkauf von Eigentumswohnungen, die anstelle der bestehenden Häuser gebaut werden sollen. Allen Mietern wurde gekündigt, weil sie die „wirtschaftliche Verwertung“ des Grundstücks behindern würden. Wirtschaftliche Verwertung? Für Mieterin Meggi Willer geht es um ihr geliebtes Zuhause. Die Designerin lebt seit elf Jahren in ihrer knapp 40 Quadratmeter großen, in einem idyllischen Hinterhof gelegenen Wohnung: „Das interessiert die Eigentümer nicht, sie lassen alles verrotten.“ Nicht nur das: „Sie machen intakte Wohnungen unbewohnbar, lassen alles rausreißen.“ 24 von 36 Wohneinheiten stehen schon leer. Nun sollen die verbliebenen Mieter schnell raus, darunter auch Willers Freundin Isolde Balouth*, die 25.000 Euro in die Verschönerung ihrer Wohnung investiert hat. Am Ende vergeblich? Die beiden Frauen geben sich kämpferisch, sagen: „Wir bleiben!“

## *„Eigentümer lassen alles verrotten“*

Auch Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen wollen von der Goldgräberstimmung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt profitieren. Dies zeigt sich zurzeit eindrucksvoll in Hamm, wo die Mieterinitiative „Rettet Elisa“ seit nunmehr einem Jahr um den Erhalt ihrer Wohnungen ringt. Viele könnten sich die Mieten der angebotenen Ersatzwohnungen nicht leisten, ganz zu schweigen von der angepeilten Miete des Neubaus, dem das Ensemble am **Elisabethgehölz** weichen soll.

In allen Fällen werden die Pläne als „alternativlos“ dargestellt, es wird an die „Vernunft“ der Mieter appelliert. Die Mieter sollten sich den Plänen der Eigentümer nicht widersetzen, schließlich gebe es zwingende wirtschaftliche Gründe. Zu weichen sei da gewissermaßen die Pflicht des Mieters. Aber wohin? Wovon sollen die Mieter die Mieten zahlen, die bei Anmietung neuen Wohnraums fällig werden? Wenn selbst an der lauten **Barmbeker Straße** „luxussanierter“ Wohnraum zu 17 Euro je Quadratmeter netto kalt angeboten wird und für eine 90 Quadratmeter große Wohnung 7.000 Euro Kaution und 5.000 Euro Maklercourtage fällig werden. Wer hat 12.000 Euro übrig, um eine neue Wohnung anzumieten? Und mit welchem Recht werden solche Mieten verlangt? Wie ist es möglich, dass in anderen Städten wie Leipzig Wohnraum zu fünf Euro je Quadratmeter vermietet werden kann, ohne dass der Eigentümer Pleite geht, wenn in Hamburg selbst öffentlich geförderter Wohnraum zu 5,90 Euro je Quadratmeter vermietet wird?

„Öffentlich geförderten Wohnraum zu bauen lohnt sich nicht“, hört man von einigen Investoren. Wo dies dennoch geschieht, werden fragwürdige Verträge geschlossen: Die Hamburger „Dr. Clausen Grundstücksgesellschaft“, deren Inhaber der Notar Dr. Gerhard Clausen ist, hat am Alten Güterbahnhof und am Wiesendamm zwei Wohnkomplexe mit öffentlichen Mitteln errichtet. Die Mieter wurden neben der Zahlung der Miete für den Wohnraum anfangs verpflichtet, Pkw-Stellplätze, Kanu-Stellplätze, Dachterrassen oder auch Mietergärten zusätzlich anzumieten. Die Koppelung dieser zum Teil ohnehin vorhandenen Gebäudeteile an den Wohnungsmietvertrag führte zu höheren Staffeln bei der jährlichen Anpassung der Miete an den Wegfall der Fördermittel, die Kaution erhöhte sich, insgesamt wurden so bis zu 200 Euro mehr je Wohnung an Miete vereinbart. Ein Gebaren, welchem Wohnungsbaukreditanstalt und Bürgerschaft größtenteils hilflos gegenüberstehen, weil durch Dr. Clausen Schlupflöcher in den Förderrichtlinien genutzt wurden, die bislang unentdeckt waren – eine Änderung der betreffenden Gesetzestexte ist unbedingt erforderlich.

Die hier beschriebenen Fälle zeigen: Es herrscht eine Gier, die dazu führt, dass Hamburg bei Neuvermietungen bald die teuerste Stadt Deutschlands sein wird. Wer nicht bis zum Äußersten geht, gibt sich zumindest Mühe, von der Entwicklung zu profitieren. Dass Eigentum verpflichtet, steht im Grundgesetz. Immer weniger Eigentümer von Wohnraum halten sich aber daran, indem sie Mieten vereinbaren, die auskömmlich sind, aber nicht überhöht. In den meisten Fällen wird bei Modernisierungsmaßnahmen die Miete um den Betrag erhöht, der gesetzlich zulässig ist, und erst auf Intervention des Mietervereins wird überlegt, ob die Miete zugunsten finanziell schwacher Mieter gesenkt werden sollte. Der enorme Anstieg verdrängt finanziell schwache Mieter oder zwingt sie in unzumutbare Wohnverhältnisse.

## *5.000 Euro Maklercourtage*

Um diese Entwicklung zu stoppen, müssen dringend Maßnahmen ergriffen werden. Die Forcierung des Wohnungsneubaus ist ein Baustein, der langfristig zu einer Entspannung des Markts und zu einem Ende des Mietenanstiegs führen kann. Noch effektiver wäre diese Maßnahme, wenn die Fördermittel für den Wohnungsneubau drastisch erhöht würden und der Anteil an sozialem Wohnungsbau verbindlich auf mindestens 30 Prozent gesetzt werden würde.

Hamburg darf nicht warten, bis die Mietpreise aufgrund gestiegenen Angebots von alleine stagnieren oder sinken. Die Initiative, Neuvermietungsmieten zu begrenzen, ist richtig und dringend notwendig. Zugleich muss § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wieder Wirkung entfalten können als Instrument, unangemessen hohe Mieten zu kürzen. Andernfalls wird die Hansestadt ihrer Vielfalt beraubt – einer der wichtigsten Faktoren, der der Wohnungswirtschaft derzeit ihre hohen Renditen beschert, ginge verloren. Hamburgs Vermieter würden damit auch im eigenen Interesse handeln, wenn sie sich auf ihre soziale Verantwortung besönnen. ■

*Name geändert

Foto: stahlpress

DAS PORTRÄT

# Alexander Porschke, Naturschützer

*(vs)* **Früher kämpfte er beim Kommunistischen Bund für die Weltrevolution, heute kümmert er sich als Vorsitzender des Hamburger NABU (Naturschutzbund Deutschland) um das Wohlergehen der hiesigen Vogelwelt. Seine aktuelle Aufgabe sei es, die Organisation als „politische Stimme" in der Hansestadt zu etablieren, sagt Alexander Porschke.**

Der NABU-Vorsitz in Hamburg ist ein Ehrenamt. Da ist es praktisch, dass Porschkes Beratungsbüro in der Osterstraße (Eimsbüttel) sich im selben Gebäude wie die Verbandszentrale befindet – die Wege zwischen Amt und Job sind kurz. Bei Tee und Keksen plaudert der ehemalige grüne Umweltsenator der Hansestadt (1997 bis 2001) kompetent über grüne Stadtplanung, die Ideen des Hamburger Baumeisters Fritz Schumacher, die katastrophalen Folgen der Fleischproduktion und den Kampf gegen die Rußverschmutzung durch Kreuzfahrtschiffe. Der studierte Diplom-Ingenieur ist gut informiert und redet schnell.

## *„Wir wollen nicht, dass Menschen mit niedrigem Einkommen auf der Straße sitzen"*

Auch die Themen Wohnungsknappheit und Stadtentwicklung sind ihm vertraut. Zurzeit erarbeitet der NABU dazu ein strategisches Konzept. Das ist zwar noch nicht fix, eine Meinung hat Porschke trotzdem: „Wir wollen nicht, dass Menschen mit niedrigem Einkommen auf der Straße sitzen, sondern auch einen Platz in der Stadt haben." Doch seine Organisation habe nicht nur die Menschen im Blick, sondern auch die Tiere, betont Porschke: „Wir sind die Anwälte für Lebensqualität für Bewohner und Naturbewohner."

Als umweltverträgliche Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot befürwortet er die Aufstockung von Gebäuden, die Umwidmung von Büroraum in Wohnraum und den gezielten Bau von Hochhäusern. Die Aufstockung, auch sie eine Forderung des Mietervereins, sei dort eine Option, wo etwa wegen Kriegsschäden nur noch das Erdgeschoss stehe. Bei Umwidmungen von leer stehendem Gewerberaum komme es allerdings sehr auf den Standort an, meint Porschke. Einen „anderen Pfad" zu verfolgen, sei interessanter: „Wo Gewerbe stattfindet, es aber nicht hingehört, also zweckentfremdet wird, könnte viel Wohnraum geschaffen werden – vor allem in Stadtteilen, wo die Nachfrage nach Wohnungen besonders hoch ist."

Auch den Bau von Hochhäusern will der NABU-Chef nicht ausschließen. Die Vorteile lägen auf der Hand: wenig Flächenverbrauch, gute Energiebilanz. „Wenn man sie gut macht, sind sie attraktiv." Leider habe die Stadt früher den Fehler begangen, Siedlungen wie Steilshoop oder Osdorf in Achsenzwischenräume zu bauen, wo sie der erste Oberbaudirektor Hamburgs, Fritz Schumacher, aus gutem Grund nicht vorgesehen hatte: „Deshalb fehlt dort die Verkehrsanbindung. Darum haben diese Siedlungen attraktivitätsbegrenzende Merkmale." Aus diesen Erfahrungen müsse Hamburg lernen: „Das Prinzip Klotzen hat sich in der Vergangenheit nicht immer bewährt." Porschke findet Schumachers Grundidee nach wie vor richtig: Wohnraumverdichtung an den Verkehrsachsen, dazwischen Grün – möglichst bis ins Zentrum.

## *Großes Potenzial im Flächenrecycling*

Großes Potenzial sieht der NABU-Chef im Bereich Flächenrecycling. „Hafen-, Bahn- und Kasernenflächen sind Areale, auf denen Wohnraum entwickelt werden sollte. Das ist urbane Verdichtung." Wer den Sprung über die Elbe propagiere, müsse auch auf der anderen Seite ankommen, betont Porschke. Deshalb könne es nicht angehen, dass der Hafen das Überseezentrum für weitere Nutzung vorhalten möchte und den Bau von weiteren Kreuzfahrtterminals befürworte. Diese Haltung verhindere den Anschluss der City an den Stadtteil Veddel.

Wer den 57-Jährigen reden hört, erkennt in ihm den ehemaligen Politiker. Porschke war Mitbegründer der Grünen, für die er von 1993 bis 1997 in der Bürgerschaft saß, bevor er Senator wurde. Später kandidierte er für den Bundestag, scheiterte jedoch. Anschließend machte er sich als Umweltberater selbstständig. Heute erstellt seine Gesellschaft für Umwelt, Entwicklung und Kommunikation (GUMEKO) Gutachten und entwickelt Konzepte. Alexander Porschkes Arbeitsbereich ist der kommunale, nationale und internationale Umweltschutz.

Wenn er auf sein bisheriges Arbeitsleben zurückblicke, empfinde er seine verschiedenen Tätigkeiten als „bereichernd und spannend", sagt Porschke: „Ich war linksradikal, Parteimitglied und -vorstand, saß im Parlament, war als Umweltsenator Regierungsmitglied und bin heute in gesellschaftlichen Institutionen tätig."

## *„HafenCity-Grün sieht aus wie Rollrasen"*

Beim NABU wolle er das Thema Stadtnatur in Zukunft intensiver aufgreifen, sagt Porschke, der sich über die Planung der HafenCity ärgert: „Da gibt es keine Parks, und was an Grün geschaffen wurde, sieht aus wie ein Rollrasen." Als Naturschützer wolle er aber nicht nur Liegewiesen haben, auf denen man grillen kann: „Uns geht es auch um die Naturbewohner, für die die Stadt ein Rückzugsgebiet geworden ist, weil sie in der Agrarsteppe nicht überleben können." Zahlreiche Waldvögel fühlten sich in parkähnlichen Anlagen wohl: „Doch wenn man sich die betonierten Freiflächen dort anguckt, erblickt man eine Karikatur", kritisiert der Naturliebhaber: Auf den Magellan-Terrassen hätten die Planer Bäume aus Aluminium nachempfunden. Für Porschke Ausdruck der „Formsprache naturfremd aufgewachsener Landschaftsarchitekten". ■

# Leserbriefe

## *Immobilienmakler*

Hiiiiiilfe …

Bitte helfen Sie mit, einer äußerst unbeliebten Branche die Privilegien zu nehmen. Es geht um die Immobilienmakler. Ich musste jetzt am eigenen Leib erfahren, mit welchen Methoden diese Leute die wehrlosen Käufer abzocken.

Wir haben uns in Winsen/Luhe eine Wohnung über einen Makler angesehen und uns kurzfristig für den Kauf entschieden (für 150.000 Euro). Der Makler musste keine weiteren Interessenten bedienen und war trotz dieses minimalen Aufwands nicht bereit, den Provisionssatz von 6,25 Prozent zu verhandeln. Das sind wahnsinnige 9.375 Euro, großzügig wurde dann auf 9.000 Euro abgerundet. Der eigentliche Auftraggeber, der Verkäufer, zahlt keinen Cent!

Es muss unbedingt wieder das Prinzip des „Bestellers" her. Nach den Regeln der Marktwirtschaft muss der bezahlen, der etwas bestellt! Ferner muss erreicht werden, dass die Provision auf maximal drei Prozent gedeckelt wird.

Im Moment sind viele Bestrebungen im Gange, den modernen Raubrittern das Handwerk zu legen. Diese kleinen Feuer, die überall schon lodern, können mit Hilfe der Medien zum Flächenbrand werden. Helfen Sie bitte mit, das Thema immer wieder zu aktualisieren. Millionen Betroffene werden es Ihnen danken!

Mit freundlichen Grüßen
Franz W., Trappenkamp

**Antwort des Mietervereins:**

Wie Sie zum Beispiel aus dem Editorial dieses Hefts ersehen, lieber Herr W., sind wir an dem Thema dran. Inzwischen gibt es viele Bundesländer, die sich der Initiative Hamburgs anschließen, im Maklerrecht das „Bestellerprinzip" einzurichten. Für Sie käme das leider zu spät! Trotzdem Glückwunsch zu Ihrem Heim, hoffentlich fühlen Sie sich dort wohl.

In gleicher Weise hat uns das Mietervereinsmitglied Maria B. aus der August-Kirch-Straße in Hamburg angeschrieben: „Mit großer Empörung muss ich wieder erfahren, dass Wohnungsverwaltungen (die ja schon Geld von den Vermietern für die Verwaltung erhalten) Makler beschäftigen. Es werden Ehefrauen, Freunde, Geschwister zwischengeschaltet, die nichts weiteres zu tun haben, als für das Wohnungsvermakeln Geld zu kassieren …"

## *Cartoons im MieterJournal*

Sehr geehrter Graf v. W.,

Ihre im MieterJournal 3/2012 geäußerte Meinung zu den Zeichnungen von Peter Löwenhagen teilen wir ganz und gar nicht. Diese sind nicht nur niveauvoll und gleichzeitig auflockernd. Sie zeugen auch von hoher kreativer Fähigkeit, denn sie behandeln das Thema Miete in seinen vielfältigen Facetten. Ganz außerordentlich gefiel uns der Cartoon mit dem Klavier im letzten Heft auf Seite 31. Wir freuen uns bereits jetzt auf die nächste Ausgabe des MieterJournals, in der wir weitere humorvolle Zeichnungen von Peter Löwenhagen finden. Danke für die vielen Momente zum Schmunzeln, die Knollnasen sind besonders niedlich.

Viele Grüße
Anna S. und Achim G.

## *Nebenkosten-Abzocke/GAGFAH*

Mit Interesse habe ich Ihren Artikel „Hartnäckigkeit des Mietervereins zahlt sich aus – Nebenkosten-Nachzahlung: GAGFAH-Mieter sparen bis zu 50 Prozent" im MieterJournal 3/2012, Seite 29, gelesen.

Ich freue mich, dass die Beharrlichkeit der Mieter und der Mut, sich zu wehren, von Erfolg gekrönt sind. Aufgrund hartnäckiger Proteste und dem sicherlich zermürbenden Kampf gegen falsche Betriebskostenabrechnungen über einen Zeitraum von zehn Jahren ist es gelungen, die GAGFAH dazu zu bringen, Fehler einzugestehen.

Gleichwohl kann ich die Euphorie nicht ganz teilen, die Realität sieht doch leider anders aus:

In unmittelbarer Nachbarschaft, am Redingskamp 85/87 sowie Krummer Kamp 2/4, sind schon wieder falsche Abrechnungen aufgetaucht. Das können weder Zufall noch Versehen sein, dahinter steckt System. Dort, wo der GAGFAH heftiger Widerstand entgegenschlägt, werden Fehler eingeräumt. Aber da, wo kein Nachbar es wagt zu widersprechen, wird bewusst abgezockt. Leider höre ich von meinen Nachbarn: „Da kann man doch nichts machen, die sitzen am längeren Hebel." Es gibt allerdings auch dort Nachbarn, die sich an den Mieterverein zu Hamburg wenden, um Unterstützung zu bekommen (ich selbst widerspreche den Abrechnungen seit 2006). Der Mieterverein müsste in unserer Wohnanlage noch präsenter werden. Sicherlich würden einige Nachbarn auch eine Mitgliedschaft in Erwägung ziehen. Auch hier gilt: „Einigkeit macht stark."

In diesem Sinne, mit freundlichen Grüßen

Klaus-Peter Sch.

**Antwort des Mietervereins:**

Lieber Herr Sch.,

Sie sprechen uns aus der Seele, und insbesondere die bedauerliche Tatsache an, dass viele Mieterinnen und Mieter einfach nur Angst haben, sich gegen eine Vermietungsgesellschaft zur Wehr zu setzen. Dabei – Sie erleben es persönlich – ist diese Angst völlig unbegründet: auch Großvermieter sitzen bei richtiger Gegenwehr mit Hilfe des Mietervereins zu Hamburg „am kürzeren Hebel".

Mit freundlichem Gruß
Ihr Mieterverein zu Hamburg

## *Zusammenarbeit der Mietervereine*

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

mit großem Interesse verfolge ich immer Ihre Kolumnen und Ihre Antworten auf die Leserbriefe. Vieles davon betrifft mich gleichermaßen als Student und Mieter in Hamburg. Gleichzeitig vermiete ich ein kleines Einfamilienhaus in der Nähe von Köln. Hier bin ich also Mitglied im Mieterverein, dort Mitglied im Grundeigentümerverband.

An meine Generation (geb. 1983) wird immer der Anspruch auf Flexibilität gestellt, was nicht immer einfach ist. Ich wünschte mir zum Beispiel, dass ich bei Mietangelegenheiten auch beim Mieterverein Köln bestimmte Dinge erfragen könnte. Doch dort wird man als Nichtmitglied abgewimmelt. Warum können die Mietervereine in verschiedenen Städten nicht zusammenarbeiten?

Ich würde mir die Möglichkeit für Mieter wünschen, den Mietervereinsservice deutschlandweit nutzen zu können. Ich würde mich freuen, wenn Sie das einmal mit Ihren Verbandskollegen besprechen könnten. Gleichfalls sollten Vermieter und Mieterbund bei Modernisierungsvorhaben zusammenarbeiten.

Mit freundlichem Gruß
Felix D., Hamburg

**Antwort des Mietervereins:**

Danke, Herr D., für Ihre interessante Mail. In den Beratungen sind den Mietervereinen aber gesetzliche Grenzen gesetzt: Nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (früher Rechtsberatungsgesetz) dürfen Mietervereine nur ihre eigenen Mitglieder und auch nur im Zusammenhang mit ihrer in der Beitrittserklärung benannten Wohnung beraten. Deswegen können Sie nicht vom Kölner Mieterverein betreut werden, das wäre ordnungswidrig!

Sie sprechen in Ihrem Leserbrief auch das Problem im Zusammenhang mit Haus- und Wohnungsmodernisierung an. Hier raten Mieterbund und Mietervereine zu einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Bei Interesse kann ich Ihnen einen Entwurf gerne senden.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke ■

# Erst Feuchtbiotop, dann Industriestandort

*(bw)* Im vorliegenden Bildband porträtieren der Journalist Uwe Wetzner und der Archivar Peter Beenk anhand von kommentierten Abbildungen und einem einführenden Text die wechselhafte Geschichte von Wilhelmsburg.

Die Historie beginnt vor tausend Jahren mit der Besiedlung der ehemals fruchtbaren Elbinsel Gorrieswerder (Georgswerder). Die Menschen lebten vom Vogel- und Fischfang, später vom Holzhandel. Von Anfang an kämpften die Bewohner gegen das Wasser. Schwere Sturmfluten zerstörten im Laufe der Jahrhunderte immer wieder die Arbeitsleistungen der Siedler und rissen die Insel in viele Teile. Seinen heutigen Grundriss erhielt der Stadtteil mit dem Abschluss der Eindeichung im Jahr 1852.

Während der industriellen Revolution entwickelte sich Wilhelmburg rasant von einer bäuerlich geprägten Kulturlandschaft zu einem führenden preußischen Industriestandort. „Auf den knapp 26 Quadratkilometern zwischen Norder- und Süderelbe bleibt so gut wie kein Stein auf dem anderen“ schreibt Wetzner. Ein frühes Foto zeigt eine erste Werft inmitten der Feuchtwiesenlandschaft – eine Vorbotin der Veränderung.

Ausgangspunkt der Industrialisierung war der Reiherstieg: Innerhalb weniger Jahre entstanden Straßen und Kanäle, Schienen wurden verlegt. Der Bahnbetrieb nach Hamburg wurde 1892 aufgenommen.

Während des Zweiten Weltkriegs profitierte Wilhelmsburg anfänglich von der Kriegsproduktion, am Ende stand die fast vollständige Zerstörung durch alliierte Bombenangriffe. Im Zuge des Wiederaufbaus veränderte der Stadtteil erneut sein Gesicht. Mithilfe des „Anwerbe-Abkommens“ fanden Menschen aus aller Welt hier eine Heimat.

Dank der liebevoll ausgewählten historischen Bilddokumente und der kenntnisreichen Erläuterungen kann der staunende Betrachter die rasante Veränderung Wilhelmsburgs über einen Zeitraum von einhundert Jahren gut nachvollziehen. ■

Uwe Wetzner, Peter Beenk:
Hamburg-Wilhelmsburg; Sutton, Erfurt 2012,
128 Seiten, 18,95 Euro

# „Jugend im Parlament“ beim Mieterverein

Siegmund Chychla mit Vertretern des Jugendparlaments. Foto: Albers

An Hamburgs größtem Planspiel für Politik haben vom 17. bis 19. September 127 Jugendliche teilgenommen. Für die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses des Jugendparlaments war es selbstverständlich, dass sie sich den notwendigen Sachverstand über die Themen Wohnungsbau, Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Wohnungsleerstand und Bodenspekulation bei den Experten des Mietervereins holten, um in der „parlamentarischen Debatte“ zu überzeugen. Der in einem Dankschreiben vorgetragenen Bitte der Präsidentin der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Carola Veit, die jugendlichen Parlamentarier im September 2013 erneut sachkundig zu unterstützen, entspricht der Mieterverein zu Hamburg gerne. „Es liegt im Interesse unseres Vereins, jungen Menschen die Unterstützung zu geben, die ihnen im Erwachsenenleben möglich macht, aus den Fehlern der Elterngeneration zu lernen und die zukünftige Stadtentwicklung Hamburgs im Sinne des Gemeinwohls besser zu gestalten“, erklärte der Stellvertretende Vorsitzende Siegmund Chychla. ■

# Rat zum Wohnen im Alter

*(vs)* Bei „individuellem Beratungsbedarf“ zum Thema Wohnen im Alter und bei Behinderung gibt die Verbraucherzentrale Hamburg e. V. telefonisch Auskunft. Die kostenpflichtige Hotline (01803 663377) ist von Montag bis Mittwoch, 11 bis 14 Uhr, geschaltet. Der Anruf aus dem deutschen Festnetz kostet 9 Cent pro Minute. Anrufe per Mobiltelefon sind teurer. ■

# Kündigungskalender

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

| Kündigungszugang spätestens am | Mietverhältnis endet am | Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am |
|---|---|---|
| Mo., 4. Februar 2013 | 30. April 2013 | Do., 2. Mai 2013 |
| Mo., 4. März 2013 | 31. Mai 2013 | Sa., 1. Juni 2013 |
| Do., 4. April 2013 | 30. Juni 2013 | Mo., 1. Juli 2013 |
| Sa., 4. Mai 2013 | 31. Juli 2013 | Do., 1. August 2013 |

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

# Vier Millionen Sozialwohnungen fehlen

STUDIE DES PESTEL-INSTITUTS: ES IST ZEIT GEGENZUSTEUERN

## Sozialer Wohnungsbau in Deutschland

| | Bindungen per 31. Dezember 2002 | Bindungen per 31. Dezember 2010 | Wirksamer Bedarf |
|---|---|---|---|
| Baden-Württemberg | 137.207 | 65.000 | 501.000 |
| Bayern | 272.630 | 161.000 | 391.000 |
| Berlin | 277.200 | 213.442 | 641.000 |
| Brandenburg | 29.659 | 39.700 | 63.000 |
| Bremen | 24.250 | 10.196 | 102.000 |
| **Hamburg** | **164.128** | **108.011** | **218.000** |
| Hessen | 157.793 | 127.910 | 399.000 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 9.217 | 7.296 | 58.000 |
| Niedersachsen | 114.957 | 84.755 | 436.000 |
| Nordrhein-Westfalen | 844.258 | 543.983 | 1.723.000 |
| Rheinland-Pfalz | 62.522 | 61.732 | 216.000 |
| Saarland | 3.850 | 2.500 | 83.000 |
| Sachsen | 223.418 | 83.303 | 425.000 |
| Sachsen-Anhalt | 75.595 | 31.298 | 98.000 |
| Schleswig-Holstein | 61.060 | 66.931 | 152.000 |
| Thüringen | 12.861 | 55.090 | 93.000 |
| **alle Länder** | **2.470.605** | **1.662.147** | **5.599.000** |

*(dmb)* **Eine Studie des Pestel-Instituts schlägt Alarm: In Deutschland fehlen aktuell vier Millionen Sozialwohnungen. Das Institut kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem aktuellen bundesweiten Bedarf von rund 5,6 Millionen Wohneinheiten lediglich ein Bestand von 1,66 Millionen Wohneinheiten zur Verfügung steht.**

Matthias Günther, Autor der Studie, sieht eine enorme Lücke. In den vergangenen zehn Jahren seien im Schnitt 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr vom Markt verschwunden. „Wenn der Aderlass bei den Sozialwohnungen sich in diesem rasanten Tempo fortsetzt, dann werden wir bereits Ende dieses Jahres die 1,5-Millionen-Marke unterschreiten", warnte Günther vor der weiteren „dramatischen Entwicklung". Die Zahl der Sozialwohnungen ist in Deutschland von 2,47 Millionen im Jahr 2002 auf nur noch 1,66 Millionen im Jahr 2010 zurückgegangen.

Die Entwicklung der Mieten in den Ballungsräumen, die „neue Wohnungsnot" in sich wirtschaftlich gut entwickelnden Regionen, die immer geringere Zahl preiswerter Wohnungen machen eins deutlich: „Es ist höchste Zeit gegenzusteuern! Bezahlbaren Wohnraum – insbesondere für Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner – zu schaffen, ist eine der drängendsten sozialen Herausforderungen", zieht Matthias Günther als Schlussfolgerung aus seiner Untersuchung: Deutschland brauche einen „Masterplan für den sozialen Wohnungsbau".

Städte und Gemeinden sollten gezielt Bauland für den Mietwohnungsbau ausweisen, fordert Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds: „Die dramatische Entwicklung muss dringend gestoppt werden." Blieben politische Korrekturen aus, sei in den nächsten Jahren mit zunehmenden sozialen Spannungen zu rechnen. ■

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@nettprint.de

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

BUCHTIPP

# Hamburgs Stadtbild im Wandel

Egbert Kossak: 1100 Jahre Stadtbild Hamburg: Mythos. Wirklichkeit. Visionen, Dölling und Galitz, München/Hamburg 2012, 232 Seiten, 49,90 Euro

**Von Britta Warda**

**Hamburgs ehemaliger Oberbaudirektor Egbert Kossak zeichnet in seinem neuesten Buch die Geschichte des Stadtbilds der Hansestadt nach – von der legendären Hammaburg im 9. Jahrhundert bis zur reichen Elbmetropole der Gegenwart. Mit kritischem Blick untersucht der Autor den Zusammenhang zwischen Stadtbild und Wohlstand und plädiert für eine Stadtplanung, die nicht nur wirtschaftliche Interessen in den Mittelpunkt stellt, sondern wieder auf soziale Verantwortung setzt.**

Im Laufe der Jahrhunderte hat das Stadtzentrum – nicht zuletzt durch den Großen Brand 1842 und die Kriegszerstörungen – starke Veränderungen erfahren. Trotzdem lässt sich mühelos eine starke Übereinstimmung zwischen der ersten, weitgehend realitätsnahen Karte der Hamburger Altstadt und der Gegenwart feststellen. Der Kupferstich aus dem Jahr 1587 zeigt bereits das typische Kirchturmpanorama, damals mit den drei Hauptkirchen St. Jacobi, St. Petri und St. Nicolai, sowie die Stadttore und den Hafen. Der amphibische Charakter ist deutlich zu erkennen. Der Autor sieht die Identität Hamburgs durch die jüngsten baulichen Veränderungen gefährdet und kritisiert den Mangel an Sorgfalt im Umgang mit dem über Jahrhunderte erlebbaren Stadtbild.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts – angeheizt durch die Konkurrenz der europäischen Städte – gewann das Phänomen der „Stadtwerbung" zunehmend an Bedeutung. Aus Gründen der Imagepflege hat sich Hamburg seit der Nachkriegszeit mit verschiedenen, idealisierenden Bezeichnungen geschmückt: „Schlafende Schöne", „Tor zur Welt", „Hoch im Norden", „Grüne Metropole". Seit Anfang des 21. Jahrhunderts prägten Politik und Wirtschaftsverbände das Leitbild der „Wachsenden Stadt" – mit zum Teil verheerenden Folgen: Investoren interpretierten das Motto rein quantitativ und leiteten daraus Wachstum um jeden Preis ab. Die Bevölkerungszahl soll möglichst auf 1,9 Millionen steigen. Eine sinnvolle Stadtentwicklungspolitik parallel dazu sei von den Verantwortlichen aber völlig außer Acht gelassen worden, kritisiert Kossak. Ausreichender Wohnungsbau, Ausbau der Infrastruktur, Verbesserung des Nahverkehrs? Fehlanzeige! Statt dessen Gentrifizierung, Mietexplosionen und Prestigebauten. Von stadtplanerischer Seite fehlte eine qualitative Auseinandersetzung mit der Identität der Innenstadt und der Wohnquartiere. Anhand von Abbildungen erläutert Kossak, was die neue Investorenpolitik anrichtet.

Die neuen Hochhausbauten im Brauerei-Viertel in St. Pauli stören nicht nur das soziale Gleichgewicht und die historisch gewachsenen Charakteristika des Stadtteils, sie verändern auch die Stadtsilhouette. Als Ausdruck einer Politik, die spektakuläre Leuchtturmprojekte, Eventkultur und Investorenarchitektur an die erste Stelle rückt, sieht Kossak die Verbauung der barocken Sankt Michaelis Kirche. Seit dem 17. Jahrhundert ist der alte „Michel" das Wahrzeichen Hamburgs – bisher für Seefahrer von weit her zu erkennen. In einem neuen Stadtpanorama scheint der Turm nunmehr fast zu verschwinden, eingeklemmt zwischen der Baustelle der Elbphilharmonie – dem neuen Wahrzeichen – und dem Hanseatic Trade Center.

Der erfahrene Stadtplaner sieht in Hamburg die Grenzen für weiteres Wachstum erreicht und fordert ein neues Leitbild für ein unverwechselbares Stadtbild und soziale Gerechtigkeit. Das ansprechend gestaltete Buch ist nicht nur klug geschrieben und zugleich unterhaltsam, es beinhaltet eine Fülle an ausdrucksstarken Abbildungen und verfügt über ein umfangreiches Literaturverzeichnis. ■

## CDU-Kritik an Senatsplänen zum Wohnraumschutz

*(vs)* Die Hamburger Christdemokraten kritisieren die Pläne des Senats zum Wohnraumschutz als „PR-Nummer". „Die von der SPD angekündigten Pläne sind das Papier nicht wert, auf dem sie stehen", sagte Hans-Detlef Roock, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion. Der Senat solle besser mehr Personal für die überlasteten Wohnraumschutz-, Planungs- und Bauprüfabteilungen in den Bezirken bereitstellen. Lediglich drei zusätzliche Stellen für sieben Bezirke zu schaffen, sei eine „Lachnummer". Das Senatsziel, 6.000 Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, könne mit diesen Personalkapazitäten nicht erreicht werden. ■

## 3.830

*(pa)* So viele Wohnungen fördert die Stadt Hamburg im Modernisierungsprogramm 2013. Davon sollen 3.000 Wohnungen energetisch saniert, aber nur 230 barrierefrei umgebaut werden. Die Kosten belaufen sich auf 19,5 Millionen Euro. ■

*Quelle: Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme 2013 und 2014 der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt*

# Der Miete-Witz

## ERNSTHAFT BETRACHTET

Zeichnung: Peter Löwenhagen

„Die Küche ist ja winzig!“ – „Bei der Miete können Sie eh nicht viel kochen.“

## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Ein Wohnungssuchender in Hamburg wird diese Wohnung wohl anmieten müssen, auch wenn die Küche sehr klein ist. Da die Miete bei neuvermieteten Wohnungen wegen der Ausnutzung des Wohnungsmangels durch Vermieter in der Regel sehr hoch ist – in Einzelfällen verschlingt sie bis 50 Prozent des monatlichen Einkommens – bleibt in der Tat wenig Geld, vernünftiges Essen zu kochen. Anders in Gegenden Deutschlands, in denen es anzumietende Wohnungen „wie Sand am Meer“ gibt, zum Beispiel in den östlichen Randgebieten unserer Republik. So bekommen Mieter, die dort eine Wohnung anmieten, oft noch eine Reise geschenkt, Maklercourtage fällt natürlich nicht an. Kein Witz: Für die Anmietung familiengerechter Wohnungen werden Mietern sogar kostenlose Windeln für die Kleinkinder versprochen! Derartige Verhältnisse wünschen wir uns für Hamburg! Wenigstens die Maklercourtage sollte von demjenigen gezahlt werden, der den Makler mit der Wohnungsvermittlung beauftragt. Das ist in der Regel der Vermieter. Eine Bundesratsinitiative des Hamburger Senats, das Maklerrecht entsprechend zu reformieren, ist deshalb zu begrüßen.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

ANZEIGE

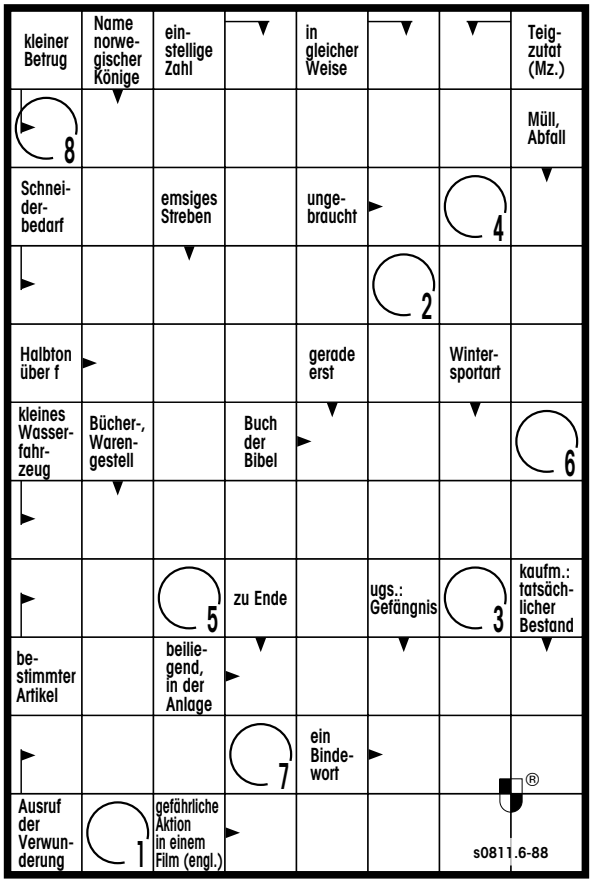
**AOS Schlüsseldienst Hamburg**

*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




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

**Raten Sie doch wieder mit!**

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.** Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Januar 2013 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2012 lautet:
WALDHORN

Die Gewinner sind:
Kerstin Raddatz, Marion Poppelbaum, Edgar Voigt, Hiltraut Gerckens, Gerd Eggers, Eva Eggert-Stoltz, Stephan Beyer, Udo-E. Witzel, Sabine Heim (alle wohnhaft in Hamburg), Karin & Klaus Scharnweber (wohnhaft in Glinde)

**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 · Waterloohain 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

**Hamburg schafft mehr Wert.**
**Wenn Sie Papier und Pappe in der blauen Papiertonne sammeln.**

Noch nie war die getrennte Sammlung von Wertstoffen so einfach und bequem – und für die Umwelt so wichtig. Nutzen Sie die praktische blaue Papiertonne ohne zusätzliche Gebühren. Wenn Ihr Vermieter noch keine blaue Papiertonne aufgestellt hat, dann sprechen Sie ihn bitte an.

**Infos unter Telefon 25 76-27 77**

**WIR MACHEN WAS DRAUS**

STADTREINIGUNG HAMBURG

**MehrWertStoffe.de**

**JETZT SCHNELL BESTELLEN**