

MieterJournal

AUSGABE 1/2013

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

Senat muss Mietenanstieg **JETZT** stoppen!



Interview: **Manfred Braasch, BUND**
Grindelviertel: **Skandalöser Leerstand**
Buchtipps: **Hamburger Elbblicke**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition

Hamburg – Schleswig Holstein

seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

Nahverkehr: Hamburg – Schleswig Holstein
Fern und Übersee

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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

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



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040/21 62 66

Stadt-, und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



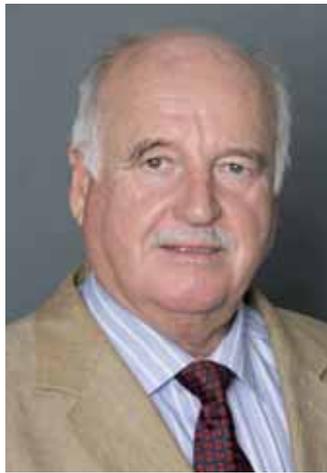
- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden oder Arbeitgeber



Allgemeine Möbeltransporte
Herbert Thede GmbH
Familienbetrieb seit 1932

Tel. 0 40 / 21 62 66
Fax 0 40 / 2 19 20 51
thede@umzug-hamburg.de

Zentrale:
Caspar-Voght-Str. 42
20535 Hamburg



**Liebe Mitglieder im Mieterverein zu Hamburg,
liebe Leserinnen und Leser,**

„Tricksen und Täuschen“, das gibt es leider auch im Mietverhältnis. Nicht selten versuchen Vermieter oder Verwalter, zu unberechtigten Vorteilen zu kommen. Wie zum Beispiel im Fall, den wir im ersten Urteil auf den „blauen Seiten“ dieses Hefts im Detail schildern: Das nicht immer redliche Unternehmen „Baumgarten Immobilien“ versucht, Mietern jährlich 1.652,04 Euro „abzuluchsen“. Der Trick: Eine womöglich berechnete Mieterhöhung nach einer erfolgten Modernisierung des Hauses wurde zurückgezogen. Einer dann folgenden Mieterhöhung auf die ortsübliche Mietenspiegelrente stimmten die Mieter zu. Mit Verwunderung erhielten sie anschließend wiederum die ursprüngliche Modernisierungserhöhung. Da die „Mietenspiegelerhöhung“ aber schon den modernisierten Zustand des Hauses berücksichtigt hatte, konnte „Baumgarten Immobilien“ als Verwaltung des Vermieters nicht doppelt kassieren. Mieterverein und Gericht verhinderten das.

Das zweite Beispiel ist ein besonders dreister Fall: Eine ältere Mieterin erzählt weinend beim Mieterverein, sie habe gegen 2.000 Euro Abfindung ihre Wohnungsräumung unterschrieben. Ihr Vermieter hatte vor ihrer Tür gestanden und sie in ein benachbartes Café eingeladen. Dort wurde sie überredet: „Sie müssen so oder so raus, nehmen Sie lieber noch die Abfindung.“ Wo solle sie nun hin, 2.000 Euro reichten vorne und hinten nicht? Das Perfide an diesem Fall: Hätte die Mieterin in ihrer Wohnung unterschrieben, könnte sie alles nach dem Haustürwiderrufsgesetz rückgängig machen. Deshalb die Einladung in das Café; dort abgeschlossene Verträge sehen diese Möglichkeit nicht

Tricksen und Täuschen

vor. Die vermeintliche Freundlichkeit ihres Vermieters entpuppte sich tatsächlich als Gemeinheit! Wir konnten der Frau übrigens doch ihre Wohnung erhalten, wenn auch mit ungleich schwierigeren juristischen Mitteln als nach dem Haustürwiderrufsgesetz.

Leider gewährt auch unser höchstes Bundesgericht Möglichkeiten, Mieter auszutricksen. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH), für bis zu zehn Prozent „gemogelte“ Wohnflächen Miete kassieren zu dürfen, haben wir wiederholt kritisiert. Ertrappte Vermieter rechtfertigen diese Trickserei: „Laut BGH dürfen wir das!“ Ein weiteres Beispiel: Die Vorauszahlungen der Nebenkosten müssen im Mietvertrag nicht mehr in der tatsächlichen Höhe angegeben werden – mit der Folge, dass Mieter mit der Nach- und Mehrforderung in der ersten Abrechnung „aus allen Wolken fallen“. Auch das erlaubt der BGH, sodass Vermieter sich bei Mietvertragsabschluss einen höheren Grundmietenanteil sichern können. Und nicht zuletzt die Sanktion des BGH von Mieterhöhungen, die von gutgläubigen Mietern unterschrieben wurden, obwohl diese die Vergleichsmiete weit übersteigen und deshalb gerichtlich nicht durchsetzbar gewesen wären.

Also aufgepasst, liebe Mieterinnen und Mieter. Kommen Sie vor jeder Unterschrift, mit der Sie ein Mietverhältnis begründen oder ändern, unbedingt zum Mieterverein. Die meisten Vermieter und Verwalter sind korrekt, es gibt aber leider einige „schwarzen Schafe“.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Der Mieterverein zu Gast bei der SPD in Bramfeld; Leserbrief
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Skandalöser Leerstand am Grindel
- 6 Senat muss rasanten Anstieg der Wohnungsmieten stoppen!
- 8 Interview: Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau zum neuen Mietrecht
- 24 Demenz: Ambulante WG als Alternative zum Pflegeheim

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 39
- 15 Urteilseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Kolumne: Lukas Siebenkotten über Wohnungspolitik 2013
- 20 Deutscher Mieterbund unterstützt Campact-Kampagne
- 21 Abstand oder Ablöse – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (8) – Steenkamp-Siedlung
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Schönheit der Wohnung
- 26 Das Porträt: Dirk Kienscherf, SPD-Stadtentwicklungsexperte

VERMISCHTES

- 23 Interview: Manfred Braasch (BUND) zum Rückkauf der Netze
- 27 Leserbrief
- 28 Hamburger Elbblicke; Kündigungskalender
- 29 Aktuelle Fälle – der Mieterverein hilft!
- 30 Buchtipp: Neue Wohnformen

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Anstieg der Mieten:
Der Hamburger
Senat ist gefordert.
Foto: iStock



„Bezahlbare Wohnungen – gerechtes Mietrecht“

BRAMFELD: DER MIETERVEREIN ZU GAST BEI DER SPD



Siegmund Chychla, Ingo Egloff und Jan Balcke bei der Podiumsdiskussion. Foto: stahlpress

(vs) In Hamburg fehlen nach Einschätzungen von Experten 30.000 bis 40.000 bezahlbare Wohnungen, die Mieten steigen rasant. Gerade ältere und alleinstehende Menschen geben in Hamburg nicht selten bis zu 70 Prozent ihres monatlichen Einkommens für das Wohnen aus. Vor diesem Hintergrund lud der Bundestagsabgeordnete und wohnungspolitische Berichterstatter der SPD, Ingo Egloff, Bürger am

15. Februar zu einer Veranstaltung zum Thema „Bezahlbare Wohnungen – gerechtes Mietrecht“ ein. Zahlreiche Interessierte kamen in das Bramfelder Veranstaltungszentrum Brakula, um mit Egloff, Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender und Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg, und dem Bürgerschaftsabgeordneten Jan Balcke (SPD) zu diskutieren.

Egloff kritisierte, dass die soziale Funktion des Mietrechts zunehmend ausgehöhlt werde. Dauerhafte Mieterhöhungen, verstärkte Duldungspflichten und eine Aufweichung des Kündigungsschutzes schränken die Rechte der Mieterinnen und Mieter einseitig ein. Mietervereins-Geschäftsführer Siegmund Chychla forderte den Hamburger Senat auf, diese Entwicklung zu stoppen: „Wichtig ist, die Miethöhe sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietungen zu begrenzen – nicht

nur in Szenestadtteilen, sondern in ganz Hamburg.“ Würde die Verordnung nur in begehrten Lagen gelten, wären Menschen, die nicht viel Geld zur Verfügung hätten, dem freien Markt ausgeliefert. Das Argument der Wohnungswirtschaft, durch dirigistische Maßnahmen würden potenzielle Investoren abgeschreckt, konterte Chychla: „Das ist totaler Unsinn.“ Wenn man im Bestand nicht spekulieren könne, sei das ein Anreiz für Investoren, neu zu bauen.

Der SPD-Mietrechtsexperte Jan Balcke kritisierte die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA, den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren stark vernachlässigt zu haben: „Dass die SAGA 2010 nicht eine einzige Wohnung gebaut hat, ist eine Grotteske.“ Dieses Versäumnis habe nicht zuletzt zur Wahlniederlage der knapp zehn Jahre in der Hansestadt regierenden CDU vor zwei Jahren beigetragen, so Balcke. ■

„Mietervertreter schuld an hohen Mieten“

(chy) Es ist kaum zu glauben, was der – eigentlich sehr vernünftige – Chef des Maklerverbands IVD, Axel Kloth, laut *Hamburger Morgenpost* vom 23. Januar 2013 so von sich gibt. Mit Hinweis auf eine in Auftrag gegebene Studie behauptet der IVD-Boss, dass Hamburg einen stabilen und funktionierenden Wohnungsmarkt habe und Mietervertreter Mitschuld an den hohen Mieten der Stadt hätten.

Dabei ist eine der zentralen Aussagen der Studie, dass bei Neuvermietungen die ortsübliche Miete des aktuellen Mietenspiegels grundsätzlich um fast 40 Prozent überschritten wird. Wir lernen somit daraus, dass ein Wohnungsmarkt erst dann funktioniert und stabil ist, wenn bei Neuvermietung die ortsübliche Miete nicht nur um 20 Prozent, was nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz schon ordnungswidrig ist, sondern erst dann, wenn diese Grenze um fast

100 Prozent überschritten wird.

Auch Mietervertreter machen sich nach Auffassung von Herrn Kloth mitschuldig, wenn sie den angespannten Wohnungsmarkt anprangern und Mietpreisüberhöhungen oder sogar Wuchermieten beanstanden.

Was der IVD bezweckt, ist klar: Die für die Wohnungsmisere zumindest in der Vergangenheit mitverantwortlichen politischen Entscheidungsträger sollen von einer ihrer wichtigsten Aufgaben abgehalten werden: Sorge dafür zu tragen, dass auch Menschen mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen die Möglichkeit erhalten, zumindest in der Zukunft eine Wohnung in Hamburg zu finden. Wenn Mietervertreter also den angeblich stabilen und gut funktionierenden Wohnungsmarkt in Frage stellen, trügen sie eine Mitverantwortung für die explodierenden Mietpreise.

Axel Kloth auf dem Titelblatt der *Hamburger Morgenpost* vom 23. 1. 2013



Es bleibt zu hoffen, dass der Hamburger Senat auf die Schlaftabletten des IVD nicht reinfällt und sich auch nicht durch einen vermeintlichen Rückzug der Investoren verschrecken lässt, sondern – wie vor der Wahl versprochen – den Hamburger Wohnungsmarkt durch die Schaffung von Rahmenbedingungen für den Neubau, die Begrenzung der Mieten im Bestand und bei Neuvermietung sowie den Schutz des Wohnraumes gegen Zweckentfremdung in ruhiges Fahrwasser bringt. ■

Leserbrief

Rettet den Backstein!

Wir, die Mieterinitiative „Rettet Elisa!“, kämpfen für den Erhalt eines typischen Hamburger Backstein-Ensembles aus der Schumacher-Zeit. Es handelt sich um die Häuser Chapeaurougeweg 16-20, Am Elisabethgehölz 3-7 und Curtiusweg 1-5

in Hamburg-Hamm. Die Wohngebäude befinden sich in genossenschaftlichem Besitz. Während der Vorstand unserer Genossenschaft sie abreißen und einen Neubau errichten möchte, kämpfen die Bewohner um den Erhalt ihres historisch wichtigen Hauses. Bislang wurde eine Instandhaltung verschleppt, die Genossen führten Wohnqualitätsverbesserungen, zum Beispiel den Einbau von Heizsystemen in finanzieller Eigenregie durch.

Zudem sind sie mit den hellen Wohnungen und deren Grundrissen seit Jahrzehnten zufrieden und favorisieren daher eine Sanierung des Hauses. Dass eine Sanierung möglich ist, ohne die Mieten im Übermaß zu belasten, haben andere Sanierungsprojekte gezeigt. Dagegen würde ein Neubau die stark gestiegenen Mieten des Hamburger Wohnungsmarkts widerspiegeln und für viele Bewohner nicht bezahlbar sein.

Mieterinitiative „Rettet Elisa!“ ■



Links: Mieterin Christa von Pein wohnt seit 32 Jahren hier und ist zufrieden.
Rechts: Das Grindelhochhaus Oberstraße 14 im gegenwärtigen Zustand. Fotos: Kreuzer

Skandalöser Leerstand am Grindel

ROTHERBAUM: HOCHHAUS IN BEGEHRTER WOHLNAGE VERKOMMT

Von Dr. Rainer Kreuzer

Das Baugerüst ist mit Stacheldraht gesichert und erstreckt sich über sämtliche zwölf Etagen hoch bis zum Flachdach. Am Boden gammelt ein verwaister Lastenaufzug hinter einem Bauzaun geruhsam durch den Winter. Die beiden Hauseingänge zu den Wohnungen sind mit Bohlen verrammelt und mit frei herumhängenden Stromkabeln dekoriert. Hinter den Schaufenstern im Erdgeschoss lagern Dämmstoffe und Schalplatten: Das Hochhaus an der Oberstraße 14 (Rotherbaum) wirkt wie die perfekte Kulisse eines Baustellentheaters. Nur von Handwerkern fehlt jede Spur.

„Hier ist schon lange nichts gebaut worden“, sagt ein Angestellter aus einem Konzertkartenbüro im Erdgeschoss des von der Boulevard-Presse so genannten „Horrorhauses“. Die rund 60 bis 80 Wohnungen in den Obergeschossen dürften bereits seit 2008 leerstehen, schätzt Aileen Röpcke, Pressesprecherin des Bezirksamts Eimsbüttel. Genaueres wisse sie nicht – obwohl die Regionalverwaltung direkt im Hochhaus nebenan residiert.

Etwas mehr weiß Axel Krause. Er ist noch näher dran und arbeitet bei der Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten, die über sieben Etagen hinweg ihre Schreibtische im Inneren der Baustellenskulptur ausgebreitet hat. „Im Moment baut keiner“, empört sich Krause. Zuletzt sei im Eingangsbereich zu den Büroaufzügen etwas repariert worden. „Bei den Woh-

nungen passiert gar nichts.“ Auch in den Büros seien die Heizungen defekt und der Fahrstuhl falle häufig aus. „Leider“, meint Krause, „war die Hausbesetzung viel zu kurz“. Anfang November hatten ein paar Dutzend Studenten die leeren Wohnungen für wenige Stunden symbolisch besetzt, um auf den Skandal aufmerksam zu machen.

Seitdem wird das Theater wieder in aller Ruhe fortgesetzt. Das Bezirksamt als Zuschauer in der ersten Reihe hat noch immer nicht eingegriffen, denn der Leerstand konnte bislang, wenn auch allzu durchsichtig, erfolgreich als Baustelle getarnt werden. „Jedoch arbeitet unser Wohnraumschutz intensiv an dem Fall. Konkrete Maßnahmen kann ich derzeit aber leider noch nicht definieren“, versucht die Behördensprecherin leichte Hoffnung zu wecken. Schließlich geht es darum, eine bußgeldbewährte Wohnraumzweckentfremdung dingfest zu machen.

Die Trigon Grundbesitz GmbH, der das „Horrorhaus“ gehört, wimmelt gleich am Telefon ab. Sie hat 2005 das damals schon marode Objekt von Immobilienhai Ernst Gernot Meie übernommen, nachdem dieser es 1985 von der SAGA gekauft hatte. Der gehören heute zehn der insgesamt zwölf Hochhäuser zwischen Grindelberg und Brahmallee.

Christa von Pein wohnt schon seit 32 Jahren dort und fühlt sich als Mieterin wunschlos glücklich. Mit der SAGA habe es nie Probleme gegeben, sagt sie. „Ich höre hier keinen Autolärm und habe viele Möglichkeiten“, lobt sie ihr inzwischen

denkmalgeschütztes Viertel. „Die Alster ist nicht weit, ebenso Pflanzen und Blumen.“ Geschäfte, Busse und die U-Bahn-Station Hoheluftbrücke sind nur wenige Schritte von der Haustür entfernt. Und für ihre 48 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung zahlt von Pein nur 403 Euro Warmmiete. Zwischen 1997 und 2007 hat die SAGA ihre 1855 Wohnungen für rund 75 Millionen Euro modernisiert. Seitdem sind auch die Mieten gestiegen. Neubewohner müssen heute mit Quadratmeterpreisen zwischen 7,30 und 8,20 Euro netto kalt einsteigen.

Von den zumeist noch gründerzeitgeprägten Nachbarstadtteilen Hoheluft-Ost und Eimsbüttel hebt sich die funktionale Architektur der Grindelhochhäuser deutlich ab. Sie wurden zwischen 1946 und 1956 für britische Militärangehörige errichtet, aber bereits ab 1950 privat vermietet. Mit ihren Zentralheizungen, fließendem Warmwasser, Müllschluckern und Fahrstühlen galten die gelben Klinkerbauten als besonders luxuriös. Noch heute sind sie bei Mietern wegen ihrer zentralen Lage begehrt. Dass trotzdem immer noch fast ein gesamtes Hochhaus leer steht, verstehen viele Anwohner als Provokation.

Seit Jahren macht der Mieterverein Druck gegen den Leerstand. Mietervereins-Jurist Wilfried Lehmpfuhl unterstellte dem damaligen Bezirksamtsleiter „Faulheit und Unfähigkeit“. Der so gescholtene Jürgen Mantell erstattete Anzeige, die sich im Gegensatz zum Leerstand in Wohlgefallen auflöste. Bezirksamt, bitte endlich handeln! ■



Die eindrucksvolle Aktion von Compact und Deutschem Mieterbund, in Hamburg vertreten durch den Mieterverein zu Hamburg. Foto: Pahlke

„Sofort handeln“

MIETERVEREIN: SENAT MUSS RASANTEN ANSTIEG DER MIETEN STOPPEN

Von Volker Stahl

In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten haben Menschen noch nie so hohe Mieten zahlen müssen wie heute, beklagt der Deutsche Mieterbund. Besonders hart treffe das all jene, die einen neuen Mietvertrag abschließen müssten, beispielsweise weil sie aus beruflichen Gründen umziehen, eine Familie gründen oder in der Stadt studieren wollten, sagt Mieterbund-Sprecher Ulrich Ropertz. Der Mieterverein zu Hamburg fordert deshalb Sofortmaßnahmen des Senats, um dem rasanten Anstieg der Wohnraummieten in der Hansestadt entgegenzuwirken.

Die Aufgabe der politisch Verantwortlichen in der Stadt besteht darin, sicherzustellen, dass die Bürgerinnen und Bürger zunächst eine Wohnung finden und diese auch bezahlen können. Zurzeit ist der Wohnungsmarkt in Hamburg so angespannt, dass die Wohnungssuchenden kaum eine Bleibe finden können, und wenn, dann müssen sie – so die kürzlich vorgestellte Studie des Immobilienverbands Deutschland (IVD) – im Schnitt 40 Prozent

und mehr als die ortsübliche Miete nach dem Mietenspiegel zahlen. „Wir fordern die politisch Verantwortlichen in dieser Situation deshalb zum Handeln auf“, sagt Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender und Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg.

Doch was kann der Senat überhaupt tun, um kurzfristig Abhilfe zu schaffen? Rückblende in das Jahr 2011: Der heutige Erste Bürgermeister, Olaf Scholz, und die SPD wurden unter anderem deshalb mit absoluter Mehrheit gewählt, weil sie den Wählerinnen und Wählern versprochen, für den jährlichen Bau von 6.000 Wohnungen, davon 2.000 Sozialwohnungen, zu sorgen. Es ist natürlich klar, dass das Umsteuern in der Hamburger Wohnungspolitik nicht dazu führte, dass von heute auf morgen die avisierte Zahl von Wohnungen gebaut werden kann. Zehn Jahre Versäumnis der CDU-geführten Senate auf diesem Gebiet lassen sich nicht in wenigen Monaten aufholen.

Doch es ist spürbar, dass durch das Bündnis für das Wohnen mit den Akteuren

des Wohnungsmarkts und den Vereinbarungen mit den Bezirken vernünftige und richtige Rahmenbedingungen geschaffen wurden, um die angestrebten Neubauzahlen zu erreichen. Dass der Senat auf dem richtigen Weg ist, zeigen auch die mehr als 8.000 Baugenehmigungen 2012. Diese Maßnahmen führen jedoch allenfalls dazu, dass in acht bis zehn Jahren eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarkts erhofft werden kann.

Aus diesem Grund muss aktuell zur Entlastung des Wohnungsmarkts auf

„Der außer Kontrolle geratene Anstieg der Neuvermietungsmieten muss gedeckelt werden“

Landesebene die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand für ganz Hamburg von 20 auf 15 Prozent

gesenkt werden. Dies ist nach der Änderung des Mietrechts in der Hansestadt sofort möglich. „Noch wichtiger erscheint mir, den außer Kontrolle geratenen Anstieg der Neuvermietungsmieten zu deckeln“, betont Siegmund Chychla, „ich erwarte, dass auch unter Berücksichtigung der veränderten Machtverhältnisse im Bundesrat Hamburg hier kurzfristig eine Gesetzesinitiative ergreifen wird.“ Auch die flankierenden Maßnahmen des Wohnraumschutzes,

wie die Verhinderung von Leerstand und der gewerblichen Nutzung als Büros und Ferienwohnungen, müssten kurzfristig umgesetzt werden, so Chychla weiter.

Der Mieterverein zu Hamburg warnt eindringlich davor, diese Maßnahmen nur auf sogenannte Szenestadtteile zu erstrecken. Sie müssten in der ganzen Stadt umgesetzt werden. „Seit Jahren wird von interessierter Seite immer das Märchen wiederholt, dass bis auf einige Szenestadtteile der Wohnungsmarkt ausgeglichen sei und sehr gut funktioniere“, sagt Chychla, „besonders ärgerlich ist es, dass dieser Unsinn auch von politisch verantwortlichen Entscheidungsträgern offenbar geglaubt und in der Öffentlichkeit wiederholt wird.“

Die Realität auf dem Wohnungsmarkt sieht so aus: Der einzige Unterschied zwischen einem Szenebezirk und einem normalen Stadtteil besteht darin, dass beim ersten 50 bis 60 und beim zweiten „nur“ zehn bis zwölf Bewerber um eine Wohnung konkurrieren. Die irreführenden Behauptungen des Immobilienverbands werden auch dadurch widerlegt, dass zum Beispiel bei der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG bereits 40.000 Wohnungsinteressenten registriert sind. Auch die Zahl der Neuvermietungen des Unternehmens, die ein Indikator für die Wohnungsmarktlage ist, sank im Jahr 2012 auf ein Rekordtief.

Bei den Wohnungsbaugenossenschaften sieht es nicht besser aus. Neue Mitglieder werden seit Jahren nicht mehr aufgenommen und die Wartelisten für die Interessenten sind länger als der Elbtunnel. Wenn Vertreter der Wohnungswirtschaft stolz darauf hinweisen, dass es auch Stadtteile gebe, in denen die Mieten unter zehn Euro lägen, dann muss daran erinnert werden, dass die entsprechende ortsübliche Vergleichsmiete des Mietenspiegels zwischen fünf und sechs Euro liegt. Sollten die Schutzmaßnahmen nicht auf diese Stadtteile ausgedehnt werden, ist davon auszugehen, dass gerade Bewohner der Stadt, die nicht zu den Einkommensstärksten gehören, den entfesselten Kräften des Markts preisgegeben werden. „Durch konsequenten Wohnraumschutz muss auch sofort verhindert werden, dass Wohnraum zweckentfremdet wird. Zweckentfremdete Wohnungen müssen dem Wohnen erneut zugeführt werden“, fordert Siegmund Chychla vom Mieterverein.

Oft wird in diesem Zusammenhang behauptet, dass durch diese dirigistischen Maßnahmen Investoren für den Wohnungsbau, auf den die Stadt so dringend angewiesen ist, abgeschreckt würden. Auch

wenn diese These immer wieder, zum Teil als Druckmittel gegenüber den politisch Verantwortlichen, wiederholt wird, ist sie unzutreffend, lautet die Position des Mietervereins. „Richtig ist vielmehr, dass die sehr fragile Lage auf den Wirtschafts- und Finanzmärkten dazu führt, dass die

„Die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand muss für ganz Hamburg von 20 auf 15 Prozent gesenkt werden“

Investitionen dort getätigt werden, wo auf absehbare Zeit das eingesetzte Kapital eine sichere Verzinsung erwarten lässt“, kontert

Chychla. Dass dies zurzeit der Wohnungsbau in Ballungsräumen der Bundesrepublik ist, ist unter Wirtschaftsexperten in Zeiten schleichender Inflation und dem Tanz der Geldanleger um das „Betongold“ unstrittig. Zudem erstreckt sich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), der die Deckelung der Wiedervermietungsmieten regelt, nicht auf den Neubau. Es wird meist auch verschwiegen, dass Mieten nicht als unangemessen hoch angesehen werden, wenn sie zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind. Nicht anders verhält es mit der Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent im Bestand. Übrigens führt eine theoretische fünfprozentige Mieterhöhung dazu, dass die aktuelle Inflationsrate von zwei Prozent um 150 Prozent überschritten

Demonstrationen gegen steigende Mieten sind längst keine Seltenheit mehr; der Protest zieht sich durch alle Bevölkerungsschichten. Fotos: stahlpress/Schwarz





Bei den Wohnungssuchenden herrscht Frust.
Foto: stahlpress/Schwarz

werden könnte. Die maßvolle Begrenzung des Mietenanstiegs im Bestand hätte vielmehr zur Folge, dass mehr Investoren nicht mit Bestandswohnungen spekulieren, sondern ihre Mittel in den Neubau gelenkt werden könnten.

Es ist somit an der Zeit, die zum Teil auf den Weg gebrachten oder aber angedachten Maßnahmen zur maßvollen Regulierung der Mieten im Bestand umzusetzen, damit die Wohnungswirtschaft verlässliche neue Rahmenbedingungen erhält, die ein langfristiges und nachhaltiges Investieren möglich macht.

Der Mieterverein zu Hamburg wünscht sich in absehbarer Zeit einen ausgeglichenen

Wohnungsmarkt – unabhängig von der Zahl der in Hamburg lebenden Menschen. Von einem ausgeglichenen Markt ist immer dann auszugehen, wenn das Angebot die Nachfrage geringfügig übersteigt. Dieser Idealzustand führt auch dazu, dass die gezahlten Mieten die Mieterinnen und Mieter nicht überfordern und der Wohnungswirtschaft eine Rendite sichern, die Investitionen in den Wohnungsmarkt rechtfertigt. Es gibt noch einen weiteren Vorteil: Ein funktionierender Wohnungsmarkt würde eine soziale und wirtschaftliche Durchmischung der Quartiere sicherstellen und ordnungspolitische Regulierungen überflüssig machen. ■

„Solange die SPD regiert, werden Wohnungen gebaut“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Jutta Blankau (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, über Wohnungsbau und Maßnahmen zur Begrenzung von Mieterhöhungen.

Ab dem 1. April besteht nach dem Mietrechtsänderungsgesetz bundesweit die Möglichkeit, Mieterhöhungen im Bestand auf 15 Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren zu begrenzen. Wann geschieht das in Hamburg?

Meine Behörde prüft derzeit, wie wir diese neue Verordnungsmächtigung umsetzen können. Für Mieter, die bereits eine Wohnung haben, sieht diese neue Verordnung auf den ersten Blick aus wie ein enormer Fortschritt. Meine Aufgabe ist es aber, genau zu schauen, welche Auswirkungen eine Absenkung für den Wohnungsmarkt insgesamt hat. Wichtig ist, dass alle Mieter geschützt werden: Sowohl jene, die eine Wohnung suchen, als auch jene, die eine Wohnung haben. Klar ist, dass vor allem der Neubau von Wohnungen den Markt nachhaltig entlastet. Das alles muss deshalb sehr sorgfältig abgewogen werden, damit am Ende für alle Mieter auch auf den zweiten Blick ein wirklicher Gewinn herauskommt.

Wird die Verordnung nur in Szenevierteln oder im gesamten Stadtgebiet gelten?

Dass man die neue Verordnungsmächtigung auf Stadtteile begrenzt, ist eine Überlegung. Aber Genaueres will ich an dieser Stelle noch nicht sagen, weil meine Behörde eben noch sehr intensiv prüft, das Für und Wider abwägt: Erst wenn diese Prüfung abgeschlossen ist, werden wir entscheiden und diese Entscheidung dann in der Öffentlichkeit kommunizieren.

Seit einem halben Jahr wird über die große Bedeutung von Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes diskutiert, der die Deckelung der Wiedervermietungsmieten regelt. Wann wird Hamburg die angekündigte Initiative in den Bundesrat einbringen?

Die Bundesratsinitiative soll nach dem jetzigen Stand der Planung noch im ersten Quartal 2013 in den Bundesrat eingebracht werden.

Hamburg soll bis 2050 eine Zwei-Millionen-Metropole werden, so Bürgermeister Olaf Scholz. Genügen die geplanten 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr, wenn die Hansestadt diese Einwohnerzahl erreicht?

Wir rechnen mit bis zu 200.000 zusätzlichen Einwohnern bis 2030. Dafür brauchen wir circa 100.000 zusätzliche Wohnungen. Mit 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr können wir das erreichen. Allerdings lässt sich eine solche Frage nicht nur mit Statistik und Mathematik beantworten. Denn die Ansprüche der Hamburgerinnen und Hamburger verschieben sich. Wenn Kinder mit durchschnittlich 18 Jahren das Elternhaus verlassen und eine eigene Wohnung haben wollen, werden beispielsweise mehr Wohnungen gebraucht, als wenn sie durchschnittlich bis zum 25. Lebensjahr zu Hause bleiben. Auf jeden Fall aber gilt: Solange wir Sozialdemokraten in Hamburg regieren, werden wir nicht aufhören, Wohnungen zu bauen.

Wird Hamburg das Wohnraumschutzgesetz dahingehend ändern, dass ein Leerstand künftig schon nach drei statt nach sechs Monaten ordnungswidrig ist?

Das hat der Senat mit Gesetzentwurf vom November 2012 so vorgeschlagen. Die Entscheidung darüber liegt natürlich



Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt. Foto: stahlpress

bei der Bürgerschaft. Sie wird in diesem Jahr darüber entscheiden.

Ein weiteres Problem ist die Zweckentfremdung von Wohnraum. Soll diese künftig bereits im Fall der Fahrlässigkeit und des Versuchs geahndet werden – zum Beispiel das Inserieren einer Ferienwohnung?

Ja, auch das sieht unser Gesetzentwurf so vor.

Was halten Sie von dem Argument der Wohnungswirtschaft, dass die vom Senat angestrebten Maßnahmen potenzielle Investoren abschrecken?

Im Bündnis für das Wohnen in Hamburg tauschen wir uns mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen regelmäßig über die aktuellen Themen aus und versuchen dabei, einen Konsens zu finden. Dennoch kann es nicht in allen Fragen gelingen, einer Meinung zu sein. Dafür sind die Interessen der Bündnispartner zu unterschiedlich. Wichtig ist, dass wir uns einig sind in der Frage, dass Hamburg mehr neue Wohnungen braucht. Dafür müssen wir alle Anstrengungen bündeln. Und das tun wir. ■

Hamburger Quartiere (8): Die Steenkamp-Siedlung

PRIVATISIERTE GARTENSTADT: SCHWELLENHAUSHALTE MÜSSEN DRAUSSEN BLEIBEN

Steenkamp: Eine der größten Gartenstadtsiedlungen Deutschlands. Foto: Sanmann

Von Klaus Sanmann

Wer auf dem Weg zum Volksparkstadion von der Osdorfer Landstraße in die Ebertallee biegt, erblickt links und rechts eine Front von zweigeschossigen Reihenhäusern mit Spitzdächern, die zunächst nichts Außergewöhnliches erahnen lassen. Doch sie sind Teil einer der größten Gartenstadtsiedlungen in Deutschland und zugleich das erste Verwaltungsobjekt der SAGA. Heute umfasst die Steenkamp-Siedlung den östlichen Teil des Gebiets zwischen den Straßen Ebertallee, Osdorfer Landstraße und Notkestraße.

Die Wohnungsnot in der Zeit vor und nach dem Ersten Weltkrieg ist groß. Wer nicht zu den Wohlhabenden gehört, leidet unter extrem engen und unhygienischen Wohnverhältnissen. Doch in Altona – damals noch eigenständige Stadt – sind die Voraussetzungen für einen Wandel gut: Es gibt ausreichend Flächen in städtischem Besitz, den politischen Willen, dem Elend entgegenzutreten und eine Bauverwaltung mit kreativem Potenzial.

In wirtschaftlich schwierigsten Zeiten gelingt es zwischen 1914 und 1926, in mehreren Phasen eine architektonisch gelungene Gartenstadtsiedlung für mehr als 2.500 Menschen mit geringen bis mittleren Einkommen zu schaffen. 670 Einfamilienhäuser – die meisten als Reihenhäuser – mit Gärten und Stallungen entstehen, ergänzt durch Gemeinschaftseinrichtungen, kleinere Läden und ein Kaufhaus. Alles erschlossen von einem engmaschigen Netz

schmaler Wohnstraßen, in deren Mitte ein zentraler Platz das Zentrum der Siedlung markiert.

Für die Erstmietern sind die zwischen 60 und 90 Quadratmeter großen Häuser modern: voll unterkellert, Waschküche, Bad und ein Koksbrandofen, der sämtliche Räume mit Warmluft versorgt. Das Problem: Materialien sind in den Notzeiten nach dem Krieg kaum zu bekommen, und so verwendet man Zement so sparsam wie möglich und verbaut in den Kellerwänden Schlacke.

Der Gartenstadtbewegung geht es aber nicht allein um „gedeihlichen“ Wohnraum für ärmere Bevölkerungskreise, die Bewohner sollen zu einer selbstverantwortlichen Gemeinschaft zusammenwachsen. Bereits 1920 wird deshalb die Heimstättenvereinigung für alle Siedler gegründet. Ein wesentliches Merkmal des Heimstätten-Konzepts ist die Verantwortlichkeit jedes Mieters für die Instandhaltung seines Hauses. Im Gegenzug erhält er ein vererbbares Mietverhältnis.

Das Konzept bewährt sich bis in die 1990er-Jahre für die Steenkamper und die SAGA gleichermaßen: die Nachbarschaft ist tragfähig, das Gemeinschaftsleben blüht und viele haben ihr Haus modernisiert oder die Fassaden ausgebessert und gestrichen. Dass es wegen der schlechten Bausubstanz Mängel gibt, nehmen die Steenkamper wegen der günstigen Mieten hin.

Dann gibt es Mieterhöhungen – mit der Begründung, Reihenhäuser würden nicht dem Mietenspiegel unterliegen. Viele Mieter sind empört, weil sie sich für ihre Eigenleistungen bestraft fühlen. Schließlich

gelingt es in Zusammenarbeit von Heimstättenvereinigung und dem Mieterverein zu Hamburg für die meisten Betroffenen akzeptable Lösungen mit der SAGA auszuhandeln. Gleichzeitig wird der Wunsch nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen bei den Mietern größer; die Bausünden der Gründerzeit und viele Jahre sparsamster Instandhaltung machen sich bemerkbar.

2001 dreht der politischen Wind in der Stadt: CDU, Schill-Partei und FDP übernehmen die politische Verantwortung im Rathaus und damit auch bei der SAGA. In der Koalitionsvereinbarung heißt es: „Die nicht mehr sozial gebundenen Wohnungen von SAGA und GWG werden hinsichtlich eines möglichen Verkaufs ausschließlich an Mieter oder Mietergenossenschaften überprüft.“ Bereits ein Jahr später startet das Verkaufsprogramm „Endlich meins“. Die Steenkamp-Siedlung ist mit im Angebot. Nach anfänglichem Widerstand greifen viele Steenkamper zu, da die Bedingungen als fair betrachtet werden. Bezahlt wird im Wesentlichen für das Grundstück, das Haus geht nur mit dem Restwert in den Kaufpreis ein. Berichtet wird von Preisen um die 100.000 Euro zu Beginn des Verkaufsprogramms. Je nach bereits zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, vorhandenen Bauschäden und gewünschtem Standard investieren die Käufer weitere 50.000 bis 150.000 Euro. Nach Angabe von SAGA GWG hat bis heute fast die Hälfte aller Mieter ihr Haus gekauft.

Bei leeren Häusern erfolgt der Verkauf im Gebotsverfahren. Nach gutachterlicher Wertermittlung wird ein Mindestgebot festgesetzt, ab dem das Objekt erworben



Links: Jazz für Kinder. Foto: Claus Thiele. Rechts: Winterliche Eindrücke aus der Siedlung. Fotos: Sanmann.

werden kann. Den Zuschlag erhält das höchste Gebot – die von der SAGA GWG bevorzugten „Schwellenhaushalte“ haben aufgrund der hohen Nachfrage und der gestiegenen Grundstückspreise kaum noch eine Chance. Knapp 120 Häuser finden auf diesem Weg neue Besitzer.

Rund ein Viertel der Häuser ist heute noch im Besitz von Mietern. Die meisten von ihnen sind älter oder haben aus wirtschaftlichen Gründen nicht kaufen können. Obwohl ihre Mietverhältnisse sicher sind und die SAGA die vertraglich geschuldeten Reparaturen durchführt, fühlen sich viele als Verlierer. „Wir haben Häuser mit Ofenheizung zu günstigen Bedingungen vermietet“, so die Aussage der SAGA. Im

Umkehrschluss bedeutet dies, wer seine selbstgebaute Heizung nicht mehr reparieren oder erneuern kann, hat ein Problem. Auch der Kontrast zwischen der eigenen rissigen Fassade und dem wärmedämmten Nachbarhaus offenbart, was die Stunde geschlagen hat.

Wie geht es weiter mit der Steenkamp-Siedlung? Auch wenn der Senat den Verkauf weiterer Reihenhaussiedlungen der SAGA GWG gestoppt hat – für die Steenkamp-Siedlung gibt es kein Zurück.

Wer durch die „Gartenstadt“ geht, sieht die Veränderung an allen Ecken, sanierte Fenster und Fassaden, neugestaltete Vorgärten oder seitlich erweiterte Häuser. Dennoch, der ursprüngliche Charme und der

Freiraum für Kinder sind deutlich zu spüren, das „Dorf“ in der Stadt. „Die meisten der neuen Eigentümer sind Familien mit Kindern“, so Claus Thiele, Vorsitzender der Heimstättervereinigung. Auch wenn er bei vielen von ihnen die Bereitschaft sieht, sich für die Siedlung zu engagieren, wird es wohl noch einige Zeit dauern, bis alte und neue Bewohner zusammengefunden haben. Mit Sorge sehen viele Steenkamper jedoch, zu welchen Preisen Häuser nach der von der SAGA GWG geforderten Sperrfrist von fünf Jahren am Markt angeboten werden. Im Internet finden sich inzwischen Kaufpreisforderungen von weit über 400.000 Euro – den „Schwellenhaushalten“ ist der Zugang in die Siedlung endgültig versperrt. ■

DUSCHEN MIT SILBERFISCHCHEN

Von Britta Warda

Von 1965 bis 1984 lebte ich mit meiner Familie in der Steenkamp-Siedlung. Meine Eltern übernahmen die Wohnung am Rosenwinkel Ende der 1950er-Jahre von einer verstorbenen Tante. Viel Komfort bot das neue Heim nicht, doch die Ansprüche waren damals gering und die Miete günstig. Wir lebten zu viert auf 40 Quadratmetern im unteren Teil eines Reihenhäuschens und hatten einen wunderschönen Garten, in dem alte Obstbäume standen. Die Bausubstanz war damals bereits schlecht. Feuchte Wände, blätternder Putz. Bad und Zentralheizung:

Fehlanzeige! Die SAGA hat sich nie um die Modernisierung beziehungsweise Instandhaltung der Häuser gekümmert. Mein Vater – Tischler von Beruf – baute Vieles selbst ein. Zum Duschen mussten wir in den modrigen Keller. Dort erwarteten uns Kellerasseln und Silberfischchen, die tägliche Körperpflege wurde zum gruseligen Abenteuer. Häufig flossen bei meiner Schwester und mir Tränen. Wegen der beengten Wohnverhältnissen war es unmöglich, sich bei Konflikten aus dem Weg zu gehen. Meine Eltern stritten immer häufiger und trennten sich schließlich 1972.

Trotz aller Unannehmlichkeiten habe ich dort gern gelebt. Für uns Kinder war die Siedlung ein Abenteuerspielplatz. In unserer Straße wohnte – und das ist kein Klischee – der Bank-Filialleiter neben dem

„Gastarbeiter“, der Ingenieur neben der Putzfrau. Eine bunte, multikulturelle Gruppe, die sich irgendwie zusammenraufte.

Hätte mein verstorbener Vater noch miterlebt, dass die maroden Häuser heute für bis zu 400.000 Euro den Besitzer wechseln, hätte er schallend gelacht. „Die sind ja wohl nicht ganz dicht!“, hätte er gesagt. ■



Foto: stahlpress



BGH-Urteile (39)

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, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietvereins zu Hamburg

STAFFELMIETVEREINBARUNG / TEIL- ODER GESAMTNICHTIGKEIT

Urteil vom 15. Februar 2012 – VIII ZR 197/11

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin-Schöneberg. Im Mietvertrag vom Juli 2002 haben die Parteien folgende Vereinbarung getroffen:

„Es wird eine Staffelmiete vereinbart, die Miete staffelt sich jährlich um drei Prozent, siehe Rückseite der Hausordnung.“ In der sowohl von den Mietern als auch vom Vermieter unterzeichneten Rückseite der Hausordnung wurden die einzelnen Jahresstaffeln beitragsmäßig für die Zeit vom 1. September 2003 bis zum 1. September 2012 genannt. Anschließend heißt es: „Bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses nach dem 31. August 2013 staffelt sich die Miete weiterhin um jährlich drei Prozent.“

Nachdem die Mieter die sich aus der Staffelmiete ergebenden Mieterhöhungen nicht gezahlt haben, macht der Kläger unter anderem den sich daraus ergebenden Zahlungsrückstand im Weg der Klage geltend. Im Gegensatz zum Amtsgericht Berlin-Schöneberg hat das Landgericht Berlin den Zahlungsanspruch des Vermieters bejaht. Die Revision der beklagten Mieter blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dem Vermieter die aus der Staffelmietvereinbarung abgeleiteten Ansprüche auf Zahlung der rückständigen Miete zustehen. Dem steht auch nach Auffassung der Bundesrichter nicht entgegen, dass bei der Staffelmietvereinbarung nach dem 31. August 2013 entgegen dem gesetzlichen Wortlaut die jeweilige Miethöhe oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag nicht ausgewiesen und somit unwirksam sind. Die Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führt jedoch im vorliegenden Fall nicht zur Gesamtnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung, weil die Parteien die Vereinbarung, soweit sie die ersten zehn Jahre betrifft, auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen hätten. Die

Staffelmietvereinbarung ist deshalb für die ersten zehn Jahre, in denen sie den gesetzlichen Anforderungen genügt, wirksam.

Kommentar: Mit seiner Entscheidung weicht der Bundesgerichtshof von der bisherigen Rechtsprechung und der maßgeblichen Literatur ab, die in vergleichbaren Fällen die Gesamtnichtigkeit einer Staffelmietvereinbarung annehmen. Die Bundesrichter führen zur Begründung lapidar an, dass dieser Auffassung nicht zu folgen sei. Darüber hinaus unterstellt der Bundesgerichtshof den Vertragsparteien, sie hätten eine entsprechende Staffelmietvereinbarung für die ersten zehn Jahre auch dann getroffen, wenn sie gewusst hätten, dass die nachfolgende Regelung unwirksam ist. Woher die Bundesrichter diese Kenntnis nehmen, bleibt im Dunkeln. Die Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung zeigen vielmehr, dass in der überwiegenden Zahl von Fällen die Mieter kein Interesse an Staffelmietvereinbarungen haben. Dies ist auch nachvollziehbar, weil zumindest in Ballungsräumen die Staffelmietvereinbarungen dazu dienen, die erheblich über der ortsüblichen Miete liegenden Neuvertragsmieten für lange Zeit festzuschreiben.

MIETVERTRAG ENTSCHEIDET ÜBER HUNDEHALTUNG IN WOHNUNG

Beschluss vom 22. Januar 2013 – VIII ZR 329/11

Die Beklagten sind Mieter einer 95 Quadratmeter großen Altbauwohnung in Hamburg. Der Vermieter untersagte die Haltung eines Hundes der Rasse Bearded Collie. Er ist der Auffassung, die im 3. Stock belegene Wohnung sei für die Haltung eines Hundes ungeeignet und schwierig. Die Wohnung werde auch in erhöhtem Maße abgenutzt. Nachdem sich die Mieter geweigert hatten, den Hund abzuschaffen, hat der Vermieter Klage zunächst beim Amtsgericht Hamburg erhoben. Das Landgericht Hamburg hat die Klage abgewiesen. Die dagegen

gerichtete Revision des Vermieters ist ohne Erfolg geblieben. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter keinen Anspruch darauf hat, den Mietern die Haltung eines in der Regel 18 bis 28 Kilo wiegenden Hundes der Rasse Bearded Collie in der Wohnung zu untersagen. Die Zulässigkeit der Hundehaltung richtet sich ausschließlich nach dem Mietvertrag. Wenn dort ein entsprechendes Verbot nicht enthalten ist, ist die Hundehaltung zulässig. Auf die Frage, ob die Hundehaltung in der Wohnung artgerecht ist, kommt es nicht an. Dies umso mehr, als nicht ersichtlich ist, warum in einer 95 Quadratmeter großen Wohnung ein Hund nicht artgerecht gehalten werden kann. Dem Vorbringen des Vermieters konnten die Bundesrichter nicht entnehmen, aus welchem Grund die Wohnung durch die Haltung des Hundes einer



erhöhten Abnutzung ausgesetzt sein soll.

Kommentar: In ihrer Entscheidung haben die Bundesrichter sich ausdrücklich auf den Wortlaut des Mietvertrags bezogen, was mit Sicherheit viele Tierfreunde freuen wird. Mit der Entscheidung ist erneut bekräftigt worden, dass das Halten von Tieren grundsätzlich nicht vertragswidrig sein kann. Darin aber einen „Freibrief“ für Mieter zu sehen, unabhängig von den Regelungen des Mietvertrags einen Anspruch auf die Haltung eines Hundes zu haben, dürfte nicht richtig sein. Wichtig für die Richter des Bundesgerichtshofs war zunächst der Umstand, dass ein wirksamer Ausschluss der Tierhaltung im Mietvertrag nicht vorlag. Hinzu kam, dass konkrete Anhaltspunkte für eine erhöhte Abnutzung der Wohnung durch Haltung eines Hundes nicht ausreichend dargelegt wurden. Auch die Beeinträchtigungen oder Belästigungen für die Nachbarn des Mieters, zum Beispiel durch Lärm oder ein verschmutztes Treppenhaus, konnte das Gericht nicht feststellen.

BETRIEBSKOSTEN / SACH- UND ARBEITSLEISTUNGEN DES VERMIETERS

Urteil vom 14. November 2012 – VIII ZR 41/12

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Köln. Die Parteien des Mietvertrags streiten anlässlich der Betriebskostenabrechnung über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“.

Darin hat die Vermieterin die fiktiven Kosten eines Drittunternehmens eingesetzt statt der tatsächlich durch den Einsatz des eigenen Personals entstandenen Kosten. Das Amtsgericht Köln hat die Klage der Vermieterin erwartungsgemäß abgewiesen. Das Landgericht Köln hat demgegenüber der Vermieterin Recht gegeben und der Klage stattgegeben. Die Revision des Mieters blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Vermieter die von seinem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen darf, die durch Beauftragung eines Dritten entstanden wären. Dadurch soll dem Vermieter die Abrechnung der Betriebskosten erleichtert werden. Die angesetzten fiktiven Kosten sind dann ausreichend dargelegt, wenn ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt wird.

Kommentar: In der Rechtsprechung und der juristischen Literatur galt bisher der Grundsatz, dass der Vermieter nur die Kosten abrechnen durfte, die ihm tatsächlich entstanden sind. Dazu gehörten Kosten für ein beauftragtes Drittunternehmen oder Kosten für Angestellte, die Hausmeister- und Gartenarbeiten erbrachten. Der Bundesgerichtshof sah sich nunmehr veranlasst, diesen Grundsatz aufzuheben und aus Vereinfachungsgründen erstmals der Vermieterseite die Möglichkeit anhand zu geben, mit der Betriebskostenabrechnung Geld zu verdienen. Mit dieser falschen und nicht nachvollziehbaren Entscheidung haben die Bundesrichter der Vermieterseite neben den Einnahmen aus den Nettokaltmieten auch die Einnahmequelle eröffnet, Gewinne aus Betriebskostenabrechnungen zu generieren. Weil Betriebskosten bisher bei Vermietern lediglich durchlaufende Posten waren, sind in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen worden, diese Kostenpositionen schon im eigenen Interesse zu begrenzen. Dieses Interesse dürfte nunmehr entfallen sein, da die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Weg dafür freigemacht hat, dass Gewinne nicht nur aus den Nettokaltmieten, sondern auch aus den Betriebskosten zu erzielen sind.

MIETMINDERUNG / LÄRM DURCH VERKEHRSUMLEITUNG

Urteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12

Die Beklagten sind seit 2004 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin-Pankow. Bedingt durch Bauarbeiten an einer in der Nähe befindlichen Hauptverkehrsstraße, wurde der Verkehr durch die von den Beklagten bewohnte Straße geführt.

Aus diesem Grund minderten die Beklagten für den Zeitraum von Oktober 2009 bis November 2010 die Miete um 1.386,19 Euro. Das Amtsgericht Berlin-Pankow hat der Zahlungsklage der Vermieterin auf Begleichung der geminderten Miete stattgegeben. Auf die Berufung der Mieter hat das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und – samt Klagabweisung im Übrigen – die Mieter lediglich zur Zahlung von 553,22 Euro verurteilt. Die von der Vermieterin eingelegte Revision hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass für eine Mietminderung nicht ausreichend ist, wenn der Mieter bei dem Abschluss des Mietvertrags die geringe Belastung durch Verkehrslärm als vorteilhaft empfindet und möglicherweise deshalb die Wohnung anmietet. Erforderlich ist vielmehr, dass die Vertragsparteien die geringe Verkehrsbelastung zur Beschaffenheitsvereinbarung des Mietvertrags gemacht haben. Dies konnte nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund haben die Mieter die vorübergehende, durch die Sperrung der in der Nähe befindlichen Hauptverkehrsstraße bedingte, erhöhte Lärmbelastung ohne eine Mietminderung hinzunehmen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist – auch wenn sie für Mieter teilweise schmerzhaft sein kann – nachvollziehbar und zutreffend. Unter Berücksichtigung der Veränderungen, denen eine Großstadt unterworfen ist, wird man unter normalen Umständen nicht annehmen können, dass die Parteien eines Mietvertrags für die Zukunft veränderte Verkehrsströme überblicken, vorhersehen, geschweige denn vorübergehend ausschließen können. Wenn aber der Status quo bei der Anmietung nicht als zugesicherte Eigenschaft Bestand des Mietvertrags wird, dann müssen die Parteien hinnehmen, dass die Verkehrsströme oder die Verkehrsdichte sich, zumal vorübergehend, ändern können. Im umgekehrten Fall würde kein Mieter, der an einer Hauptverkehrsstraße wohnt, auf den Gedanken kommen, mehr Miete zu zahlen, weil die Straße vorübergehend gesperrt und dadurch ruhiger wird. Sollten tatsächliche Verkehrsbelastungen – oder Entlastungen – sich dauerhaft verändern, dann ist dies nicht durch Mietminderung oder Mieterhöhung der vertraglich geschuldeten Miete zu regeln, sondern im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens. In diesem Verfahren wird die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gesamtumstände bestimmt.

MIETVERTRAG / TOD EINES MIETERS / HAFTUNG DER ERBEN

Urteil vom 23. Januar 2013 - VIII ZR 68/12

Der Vater der Beklagten war Mieter einer Wohnung in Nürnberg. Er

verstarb am 8. Oktober 2008. Der Kläger macht gegen die Beklagte als Erbin ihres Vaters Ansprüche aus dem mit dreimonatiger Frist zum 31. Januar 2009 beendeten Mietverhältnis geltend. Er verlangt Zahlung der Miete für die Monate November 2008 bis Januar 2009 sowie Schadensersatz wegen unvollständiger Räumung der Wohnung und nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, insgesamt 7.721,54 Euro. Die Beklagte hat die Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses erhoben. Das Amtsgericht Nürnberg hat der Zahlungsklage stattgegeben, der Beklagten jedoch die Beschränkung der Haftung auf den Nachlass des Vaters vorbehalten. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht Nürnberg-Fürth das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte lediglich zur Zahlung der drei letzten Mieten zuzüglich der Räumungskosten verurteilt. Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten war erfolgreich. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis im Todesfall mit der gesetzlichen dreimonatigen Frist gekündigt wird, die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten sind. Aus diesem Grund durfte die Beklagte als Erbin die Haftung auf den Nachlass beschränken und muss nicht mit ihrem Eigenvermögen haften. Nachdem bereits das Landgericht die Überschuldung des Nachlasses festgestellt hatte und die Beklagte deshalb die Dürftigkeitseinrede erhoben hatte, war die Klage in vollem Umfang abzuweisen.

Kommentar: Die lange Zeit in der Rechtsprechung und in der juristischen Fachliteratur umstrittene Frage, ob es sich bei den nach dem Erbfall fällig gewordenen Mieten und möglichen Räumungskosten um Nachlassverbindlichkeiten oder Nachlassersschulden handelt, hat der Bundesgerichtshof nunmehr zugunsten der Erben entschieden. Die Bundesrichter stellten fest, dass auch die nach dem Tod des Erblassers fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten sind, wenn das Mietverhältnis aufgrund des Todesfalls mit der gesetzlich bestimmten dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt wird. Dies führt dazu, dass im Fall der Überschuldung des Nachlasses des verstorbenen Mieters die Erben, die die Erbschaft nicht ausschlagen beziehungsweise nicht rechtzeitig ausgeschlagen haben, immer noch die Möglichkeit haben, die Dürftigkeitseinrede zu erheben, um nicht mit dem eigenen Vermögen für die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Schulden des Erblassers zu haften. ■

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: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:	
Bank	BLZ
Konto-Nr.	Kontoinhaber
Datenschutz: Ich willige ein, dass der Mieterverein meine Daten speichert und verarbeitet, soweit es zur Mitgliederverwaltung und zur satzungsgemäßen Wahrnehmung meiner Interessen erforderlich ist.	
Datum Unterschrift(en)	

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 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 Das Gericht verhindert eine doppelte Mieterhöhung: Zunächst verlangt ein Vermieter eine Erhöhung nach einer Wärmedämmung am Haus, die an sich erlaubt wäre (§ 559 BGB). Die nimmt er zurück, als der Mieter die Belege einsehen will, um sodann eine Erhöhung nach dem Mietenspiegel zu verlangen (§ 558 BGB). Nachdem der Mieter dieser zugestimmt hat, verlangt er wiederum die Modernisierungserhöhung. Diese lehnen Mieter und Gericht ab. Die Mietenspiegelerhöhung habe schon den verbesserten Zustand des Hauses berücksichtigt, ein nochmaliger Mietaufschlag sei nicht möglich.

2 Ein interessantes Urteil in mehrfacher Hinsicht: Obwohl die Wohnungsgröße im Mietvertrag mit „ca. 50 Quadratmeter“ angegeben wird, verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung für 56 Quadratmeter. Das

ergebe sich unter anderem aus der Bauzeichnung. Der Richter erhebt Beweis durch Besichtigung der Wohnung. Daran nehmen nur der Mieter und dessen Anwalt teil, der Vermieter und sein Anwalt waren durch ein Gerichtsversehen nicht geladen worden. Der Richter vermisst die Wohnung und kommt auf eine Fläche „jedenfalls nicht über 55 Quadratmeter“, somit verbleibe es nach der bekannten „Zehn-Prozent-Rechtsprechung“ des Bundesgerichtshofs bei der mietvertraglichen Größe, die Klage auf Mieterhöhung wird abgelehnt. Da mangels Ladung des Vermieters das Ergebnis der richterlichen Vermessung nicht verwertet werden könne, seien die Maße – im Rahmen der dienstlichen Tätigkeit ermittelt – als „gerichtsbekannt“ anzusehen.

3 Eine Klage auf Heizkostennachzahlung wird zurückgewiesen, weil die vorgenommene Heizkostenverteilung nicht der Heizkostenverordnung entspricht. In einem Zeitraum waren die Heizwerte nicht ermittelt worden, die Messdienstfirma hatte sie deshalb mit den Werten eines anderen Zeitraums verglichen. Diese Zeiträume – so der Richter – waren aber tatsächlich nicht ver-

gleichbar. Außerdem waren die Werte für den Mieter rechnerisch nicht nachprüfbar.

4 Die Kündigung einer Wohnung wird zurückgewiesen. Die Wohnung hatte seit 2003 mehrere Eigentümer. Der Kläger hatte die Wohnung im Weg der Zwangsversteigerung erworben und beanspruchte sie wegen Eigenbedarfs, auch nach einer Vorschrift des Zwangsversteigerungsgesetzes. Das scheiterte wegen der in Hamburg geltenden Kündigungsfrist von zehn Jahren, wobei die Ermittlung dieser Frist durch das Gericht interessant ist. Eine Sonderkündigung aufgrund der Zwangsversteigerung der Wohnung greife ebenfalls unter anderem deshalb nicht, weil die Kündigungsfristen versäumt wurden.

5 Schließlich kann ein Vermieter die Kautionsrückzahlung an seinen ehemaligen Mieter nicht verweigern, wenn ein vorgeblicher Mangel – hier die Verrottung des Balkonholzbodens – erst zweieinhalb Monate nach Rückgabe der Wohnung durch den Nachmieter festgestellt wird. Der Vermieter hätte einen Mangel bei Wohnungsrücknahme monieren können und müssen.

1 MODERNISIERUNGSZUSCHLAG UND ERHÖHUNG AUF DIE VERGLEICHSMIETE

AG Hamburg, Urteil vom 30. Oktober 2012, 48 C 334/12

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme. Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in der Isestraße in Hamburg-Eppendorf.

Im August kündigte der Kläger die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der rückwärtigen Fassade des Hauses Isestraße an, beginnend ab Ende November 2010. Die Arbeiten sollten laut Ankündigungsschreiben binnen drei Monaten abgeschlossen sein. Die zu erwartende Mieterhöhung wurde auf 138,40 Euro veranschlagt.

Nachdem das Wärmedämmverbundsystem angebracht worden war, kündigte der Kläger den Beklagten Ende September 2011 eine Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 147,77 Euro an.

Die Beklagten forderten Belegeinsicht und widersprachen dieser Erhöhung vorsorglich. Daraufhin teilte der Vermieter mit, dass er den Widerspruch der Beklagten zum Anlass nehme, den gesamten Vorgang intern zu überprüfen. Er bat darum, sein Schreiben von Ende September 2011 als gegenstandslos anzusehen. Er teilte mit, dass nach eingehender Prüfung gegebenenfalls ein neues Mieterhöhungsverlangen übersandt werde.

Ende Dezember 2011 beehrte der Kläger unter Berufung auf den Hamburger Mietenspiegel von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 1.345,78 Euro ab dem 1. März 2012. Diesem Mieterhöhungsverlangen stimmten die Beklagten zu und zahlten ab März 2012 die geforderte Miete.

Ende März 2012 forderte der Kläger die Beklagten auf, ab Juni 2012 eine nochmals um 137,67 Euro erhöhte Nettokaltmiete zu zahlen. Dieses sei der Modernisierungszuschlag, der sich aus den Kosten des Wärmedämmverbundsystems errechne. Die Beklagten widersprachen dieser Mieterhöhung.

Der Kläger ist der Ansicht, ungeachtet der zwischenzeitlich nach dem Mietenspiegel erfolgten Mieterhöhung nach § 558 BGB auch zur Umlage der Kosten für die Anbringung des Wärmedämmverbundsystems nach § 559 BGB berechtigt zu sein. Entsprechend beantragt er eine auf Grund des Wertverbesserungszuschlags erhöh-

te Nettokaltmiete von 1.483,45 Euro monatlich zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen. Sie behaupten, nachdem der Kläger die zunächst angestrebte Mieterhöhung nach § 559 BGB zurückgenommen hatte, davon ausgegangen zu sein, dass die nun erfolgte Mieterhöhung nach § 558 BGB an deren Stelle hätte treten sollen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Nettokaltmiete ist durch den im März 2012 geforderten Modernisierungszuschlag nicht gestiegen. Nachdem der Kläger von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB begehrt und auch erhalten hatte, war er nicht mehr berechtigt, die bereits vor diesem Mieterhöhungsverlangen abgeschlossene Modernisierung durch Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems zusätzlich im Wege einer Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend zu machen.

Zwar steht es einem Vermieter grundsätzlich frei, ob er nach einer Modernisierung die Miete über den Weg des § 558 BGB bis zur ortsüblichen Miete erhöht oder gemäß § 559 BGB die Kosten der Modernisierung umlegt. Auch eine Kumulation ist möglich, indem anschließend an eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB die Miete weiter bis zur Ortsüblichkeit gemäß § 558 BGB erhöht wird. Grundsätzlich ebenfalls zulässig ist, die Miete zunächst nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete für den nicht modernisierten Wohnraum zu erhöhen und anschließend eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB vorzunehmen. Aus dem Erhöhungs schreiben muss in diesem Fall jedoch deutlich hervorgehen, dass der nicht modernisierte Zustand dem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zugrunde gelegt wurde; denn ohne diese Erklärung muss der Mieter davon ausgehen, dass der gegenwärtige Zustand die Basis für die Erhöhung darstellt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, vor § 558 Rn 8; vgl. AG Lichtenberg, Urteil vom 10. September 2002, 8 C 60/02, zitiert nach juris). Nur für den Fall, dass sich der Vermieter im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB als Vergleichsmaßstab an der Miete für andere nicht modernisierte Wohnungen orientiert hat, steht ihm nach einer Mieterhöhung nach § 558 BGB die Möglichkeit weiterhin offen, vom Mieter zusätzlich einen Modernisierungszuschlag nach § 559 BGB zu verlangen (Beck'scher Online-Kommentar, BGB, § 559 Rn 8 m. w. N.). Sinn und Zweck ist, dass die Modernisierung nicht bei zwei

verschiedenen Mieterhöhungsverlangen doppelt berücksichtigt wird. Nur durch einen ausdrücklichen Vorbehalt ist eine unzulässige Kumulation ausgeschlossen. Ohne diese Erklärung muss der Mieter, der eine modernisierte Wohnung in einem modernisierten Gebäude bewohnt, davon ausgehen, dass der gegenwärtige, also der modernisierte Zustand, die Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bilden soll. Der Mieter, der ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB erhält, kann grundsätzlich davon ausgehen, dass der zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB bestehende Zustand der Wohnung und nicht etwa ein früherer Zustand der Wohnung zum Gegenstand des Mieterhöhungsverlangens gemacht wird. Will der Vermieter dies nicht, so muss er dies klarstellen.

Vorliegend hat der Kläger in seinem Mieterhöhungsverlangen Ende Dezember 2011 lediglich auf den Hamburger Mietenspiegel 2011 Bezug genommen und die Ausstattungs- und Lagemerkmale genannt, die zur Begründung der Einordnung in das Rasterfeld C/9 erforderlich sind. Er hat sich auf keine weitere konkrete Ausstattung der Wohnung bezogen. Damit hat er sich konkludent auf den aktuellen Zustand der Wohnung, also den Zustand nach erfolgter Modernisierung, bezogen. Anders konnten die Beklagten als Mieter dies nicht verstehen. Dies gilt umso mehr, als der Kläger zunächst eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB angekündigt, diese nach einem Belegeinsichtsverlangen der Beklagten jedoch zurückgestellt und ausdrücklich von diesem Abstand genommen hatte. Wenn der Kläger nach Rücknahme des ursprünglichen Mieterhöhungsverlangens nur knapp vier Wochen später eine Mieterhöhung nach § 558 BGB vornimmt, konnten die Beklagten das Schreiben von Ende Dezember 2011 nicht anders verstehen, als dass der Kläger seine ursprüngliche Absicht, nach § 559 BGB vorzugehen, aufgegeben hatte und nunmehr nach § 558 BGB vorgehen wollte. Da somit die Modernisierung bereits mit dem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB berücksichtigt worden war, kam eine erneute Mieterhöhung auf Grundlage der Anbringung des Wärmedämmverbundsystems nicht mehr in Betracht.

Für die Beklagten stellte sich damit das Vorgehen nach § 558 BGB, das lange vor dem erneuten Mieterhöhungsverlangen nach § 559 BGB erfolgte, als Verzicht auf eine Abrechnung nach § 559 BGB dar.

Die Beklagten sind somit auch in Zukunft nicht zur Zahlung einer nach § 559 BGB erhöhten Nettokaltmiete verpflichtet.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

2 MIETERHÖHUNG MIT FALSCHER WOHNUNGSGRÖSSE

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 17. Juli 2012, 315a C 48/11

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte war Mieterin einer Wohnung im Mehrfamilienhaus Stresemannstraße in Hamburg-Altona. Nach dem zugrundeliegenden, von einer Maklerin vermittelten Mietvertrag aus dem März 1998 beträgt die Wohnungsgröße „ca. 50 Quadratmeter“. Mit Schreiben aus dem April 1998 wies die Maklerin darauf hin, dass die Wohnungsgröße 56 Quadratmeter betrage.

Die Beklagte schuldete zuletzt die Zahlung einer monatlichen Nettokaltmiete von 435,53 Euro. Im Januar 2011 forderte die Klägerin die Beklagte auf, die Zustimmung zu einer erhöhten Nettokaltmiete von 514,53 Euro mit Wirkung ab Mai 2011 zu erklären. Sie ging dabei von einer Wohnungsgröße von 56 Quadratmetern aus und verwies auf Vergleichswohnungen in demselben Haus und benachbarten Mehrfamilienhäusern.

Die an die Beklagte vermietete Wohnung ist dem Rasterfeld C/2 des Hamburger Mietenspiegels 2011 zuzuordnen. Dieser Mietenspiegel weist für vergleichbare Wohnungen einen Unterwert von 6,79 Euro, einen Oberwert von 9,80 Euro sowie einen Mittelwert von 8,23 Euro auf.

Die Beklagte stimmte der verlangten Mieterhöhung nicht zu. Das Mietverhältnis ist inzwischen beendet.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass es hinsichtlich der geschulde-

ten Miete nicht auf die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße, sondern auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankomme. Hierzu behauptet sie, die Wohnungsgröße betrage tatsächlich 55,56 Quadratmeter, also rund 56 Quadratmeter. Diesbezüglich verweist sie auf eine Bauzeichnung. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße von 56 Quadratmetern ergebe sich eine zurzeit gezahlte Nettokaltmiete von nur 7,78 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ortsüblich und angemessen für vergleichbare Wohnungen seien dagegen circa 9,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, mithin eine Nettokaltmiete von 514,53 Euro. Die Wohnung sei mit einer Badewanne und einer Einbauküche ausgestattet. Sie sei verkehrsgünstig gelegen. Aufgrund ihrer Lage im vierten Obergeschoss sei sie besonders ruhig. Das Haus befinde sich aufgrund regelmäßiger Renovierungen in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Klägerin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, der Kaltmietenerhöhung für die in der Stresemannstraße in Hamburg belegene Wohnung von bisher monatlich 435,53 Euro zuzüglich Nebenkosten auf nunmehr monatlich 514,53 Euro zuzüglich Nebenkosten zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet die von der Klägerin behauptete Wohnungsgröße. Sie verweist auf ein Aufmaß, das eine Wohnungsgröße von 50,18 Quadratmetern dokumentiert. Unter Berücksichtigung dieser Wohnungsgröße liege die derzeit gezahlte Miete deutlich über dem Mittelwert des Rasterfeldes C/2 des maßgeblichen Mietenspiegels. Eine höhere Miete könne nicht beansprucht werden. Die Wohnung verfüge weder über eine Einbauküche noch über einen Abstellraum. Aufgrund der Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen Hamburgs unterliege die Wohnung erheblichen Lärm- und Schmutzmissionen.

Das Gericht hat einen Ortstermin zur Inaugenscheinnahme der streitbefangenen Wohnung angeordnet. Zu diesem ist nur die Beklagte mit ihrem Prozessbevollmächtigten erschienen. Im Rahmen der Inaugenscheinnahme ist festgestellt worden, dass die Wohnung – entgegen dem Vortrag der Klägerin – weder über eine Einbauküche noch über eine Badewanne verfügt. Es ist darüber hinaus das Schlafzimmer mittels eines Zollstocks vermessen worden. Die Vermessung hat eine Fläche (ohne Fensterische) von 4,03 mal 3,83 Meter ergeben. Während der Inaugenscheinnahme ist festgestellt worden, dass der Prozessbevollmächtigte der Klägerin falsch geladen worden ist. Der Termin ist daraufhin beendet worden, da in dem Büro der Klägervertreter telefonisch niemand erreicht werden konnte, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten keinen Anspruch auf Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB. Bereits die von der Beklagten zuletzt gezahlte Nettokaltmiete in Höhe von 435,53 Euro übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete.

Soweit es das Mieterhöhungsbegehren der Klägerin betrifft, ist bezüglich der von der Beklagten angemieteten Wohnung eine Wohnfläche von 50 Quadratmetern zugrunde zu legen. Denn diese Wohnfläche ist in dem Mietvertrag von März 1998 angegeben und damit als vertraglich vereinbart anzusehen. Eine höhere Wohnfläche wäre nur dann zugrunde zu legen, sofern die tatsächliche Wohnfläche die vertraglich vereinbarte Wohnfläche um mehr als zehn Prozent übersteigen würde (vgl. BGH NJW 2007, 2626 f.). Das ist tatsächlich jedoch nicht der Fall.

Die Behauptung der Klägerin, dass die Wohnfläche 56 Quadratmeter betrage, ist unzutreffend. Die von der Klägerin vorgenommene Berechnung/Aufschlüsselung ist mindestens in zwei Punkten unzutreffend:

Zunächst ist der kleine, zur Stresemannstraße hin belegene Balkon in der Flächenberechnung in rechtlicher Hinsicht nicht mit hälftiger Grundfläche, sondern aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit nur mit einem Viertel anzurechnen. Maßgeblich ist hierfür der ganz erhebliche Lärm und Dreck, der durch den Straßenverkehr auf der Stresemannstraße erzeugt wird. Es handelt sich hierbei, wie die Beklagte zutreffend ausführt, um eine der verkehrsreichsten Hauptverkehrsstraßen Hamburgs. Es ergibt sich hieraus eine Flächenreduzierung bezüglich der von der Klägerin vorgenommenen Berechnung von 0,56 Quadratmetern.

Darüber hinaus sind die Maße des Schlafzimmers (angeb-

lich 3,86 mal 4,22 Meter, dort als Wohnzimmer bezeichnet) in der Berechnung der Klägerin in tatsächlicher Hinsicht falsch. Das Gericht hat im Rahmen der Inaugenscheinnahme eine Grundfläche von 4,03 mal 3,83 Metern ermittelt. Auch wenn diese Ermittlung nicht als Ergebnis einer förmlichen Beweisaufnahme verwertet werden kann, so können diese Maße doch zumindest als „gerichts-bekannt“ angesehen werden, da sie im Rahmen der dienstlichen Tätigkeit in dem vorliegenden Verfahren ermittelt worden sind. Die Abweichung zu den Angaben der Klägerin ist mit Blick auf die Bauzeichnung auch leicht zu erklären: Zum einen ist dort bei dem Maß 4,22 Meter der Türdurchgang, das heißt die Mauerbreite von 0,22 Metern, einberechnet worden. Dieses ergibt sich aus dem Maß des benachbarten Raums, bei dem die Zimmerlänge mit nur 4,00 Metern angegeben ist. Zum anderen handelt es sich augenscheinlich um eine alte Rohbauzeichnung, die den Putz nicht berücksichtigt. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Maße von 4,03 mal 3,83 Metern ergibt sich eine Raumgröße von 15,44 Quadratmetern, zuzüglich einer Fensternische von 0,19 Quadratmetern mithin 15,63 Quadratmetern. Hieraus folgt eine weitere Differenz zu der Berechnung der Klägerin von 0,66 Quadratmetern.

Allein die beiden vorstehend genannten, leicht feststellbaren Differenzen ergeben, dass die tatsächliche Wohnungsgröße jedenfalls nicht über 55 Quadratmetern liegt, und damit nach der oben genannten Rechtsprechung nicht zu berücksichtigten ist. Auf die weiteren Differenzen zwischen dem Aufmaß der Beklagten und der Berechnung der Klägerin braucht daher im Rahmen der vorliegenden Entscheidung nicht eingegangen zu werden.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete im Hinblick auf die Lage und Ausstattung der Wohnung den Mittelwert des zugrunde liegenden Rasterfeldes C/2 von 8,23 Euro nicht übersteigt, kann die Klägerin nicht die Zahlung einer höheren Miete beanspruchen. Denn bei Zugrundelegung dieses Mittelwerts würde sich bei einer Wohnungsgröße von 50 Quadratmetern eine Nettokaltmiete von nur 411,50 Euro ergeben. Dieser Betrag liegt unter der zuletzt geschuldeten Miete.

Soweit es die Ausstattung der Wohnung betrifft, ist diese keinesfalls als überdurchschnittlich anzusehen. Sie verfügt zwar über zwei Balkone. Eine Einbauküche oder eine Badewanne waren jedoch – entgegen dem anderslautenden Vortrag der Klägerin – nicht in der Wohnung vorhanden. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist aufgrund der Lärm- und Schmutzmissionen, die sich auch in der vierten Etage auswirken, als unterdurchschnittlich anzusehen. Den erheblichen Lagenachteil durch diese Emissionen wiegt auch die in der Nähe befindliche Bushaltestelle nicht auf.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

3 DER GESCHÄTZTE HEIZKOSTENVERBRAUCH

AG Hamburg, Urteil vom 12. Dezember 2012, 48 C 362/12

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von den beklagten Mietern die Zahlung von Heizkosten in Höhe von 411,30 Euro. Die Beklagten beantragen Klagabweisung, weil die vorgenommene Heizkostenverteilung nicht den gesetzlichen Vorschriften entspreche.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist abzuweisen, da die von der Klägerin vorgenommene Heizkostenverteilung nicht den Voraussetzungen des § 9 a Absatz 1 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) entspricht. Danach kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch in einem Abrechnungszeitraum, in dem wegen Geräteausfalls oder anderen zwingenden Gründen der Verbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst worden ist, vom Vermieter auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen ermittelt werden.

Die von der Klägerin vorgenommene Verteilung beruht nach den Erläuterungen der Messdienstfirma Kalorimeta hinsichtlich des Wohnzimmers allein auf den durch die elektronischen Kostenverteilungsgeräte erfassten Werten im Zeitraum vom 26. Februar 2010 bis zum 31. August 2010. Aus diesem Zeitraum von sechs Monaten hat die Klägerin eine Hochrechnung auch auf den Zeitraum vom

1. Januar 2010 bis 26. Februar 2010 anhand der Gradtagszahlentabelle vorgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Heizkostenverteilung anhand der Räume in vergleichbaren Zeiträumen im Sinne des § 9 a Absatz 1,1. Alt. HeizkostenV. Vorliegend liegen gerade keine Werte aus vergleichbaren Zeiträumen vor. Grundsätzlich soll beim individuellen Vergleichsverfahren, wie es die Klägerin hinsichtlich des Wohnzimmers offensichtlich anstrebt, Werte aus vergleichbaren Zeiträumen, das heißt mindestens zwei Zeiträumen verwendet werden (Schmidt-Futterer/Lammel, a. a. O., § 9 a HeizkostenV, Rn 18). Es kommt nicht auf die Vergleichbarkeit der Witterung an. Jedoch ist für eine zuverlässige Hochrechnung zu fordern, dass mindestens aus zwei Zeiträumen Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Dem genügt die Abrechnung der Klägerin nicht.

Hinsichtlich des Bads, bei dem die Klägerin keinen Beweis für die von dem Beklagten in Abrede gestellte Behauptung angeboten hat, dass es überhaupt mit einem Heizkörper ausgestattet ist, wurde nach den Angaben der Kalorimeta ein generelles Vergleichsverfahren nach § 9 a Absatz 1 Satz 1,2. Alt. HeizkostenV angewandt. Hierzu fehlt es an jeglichen Darlegungen der Klägerin in der Heizkostenabrechnung, auf Basis welcher Werte der angesetzte Wert errechnet wurde. Die lapidare Mitteilung, die Schätzung sei aufgrund vergleichbarer Räume der Liegenschaft nach § 9 a Absatz 1 HeizkostenV erfolgt, genügt den Anforderungen an eine formell wirksame Abrechnung nicht. Zur formellen Wirksamkeit einer Abrechnung ist deren rechnerische Nachvollziehbarkeit erforderlich, die hier nicht gegeben ist, weil die rechnerischen Grundlagen in keiner Weise mitgeteilt worden sind.

Soweit die Klägerin im Gegensatz zu den Ausführungen des Ableseunternehmens Kalorimeta mitteilt, alle Werte seien „aufgrund hauseigener Vergleichsmittel, berechnet auf den Gesamtverbrauch des Hauses“ erfolgt, fehlt es ebenfalls an einer rechnerischen Nachprüfbarkeit.

Insofern wäre vorliegend eine Heizkostenverteilung nach § 12 Heizkostenverordnung vorzunehmen. Dabei errechnet sich, wie die Beklagten unwidersprochen vorgerechnet haben, kein Guthaben zugunsten der Klägerin.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

4 KEIN EIGENBEDARF INNERHALB DER UMWANDLUNGSSPERRFRIST

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 7. November 2012, 319a C 102/12

Zum Sachverhalt:

Der Kläger begehrt die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach seiner Kündigung wegen Eigenbedarfs. Die beklagte Mieterin hatte im August 1979 einen Mietvertrag mit der Allianz Lebensversicherung über die Wohnung in der Straße Pflugacker in Hamburg-Eidelstedt geschlossen.

Nach Umwandlung in Wohnungseigentum wurde die Firma E. G. G. Eidelstedter Grundstücksgesellschaft mbH im August 2003 als Eigentümerin der Wohnung in das Grundbuch eingetragen, die Firma war vorher Eigentümerin des Gesamthauses.

Zuvor hatte die Beklagte im Januar 2003 mit dieser Firma den Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters zu Lebzeiten der Mieterin vereinbart; das Schreiben wurde nicht mit dem Mietvertrag körperlich verbunden.

Im Dezember 2005 wurde der erste rechtsgeschäftliche Eigentumsübergang aufgrund Verkaufs in das Grundbuch der streitgegenständlichen Wohnung zugunsten der Eheleute E. eingetragen.

Der Kläger erwarb die streitgegenständliche Wohnung im Weg der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 29. April 2011.

Mit Schreiben vom 23. August 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung und stützte die Kündigung einerseits auf § 57 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) und andererseits auf Eigenbedarf nach § 573 Absatz 3 Ziffer 2 BGB.

Die Beklagte hat der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprochen.

Der Kläger behauptet, weder die Vereinbarung über das lebenszeitige Wohnrecht vom Januar 2003 noch eine Kündigungssperr-

frist hätten sich in der Versteigerungsakte befunden und seien dem Kläger auch sonst nicht bekannt gewesen. Im Übrigen seien diese Vereinbarung und die Sperrfristverordnung wegen Verstoßes gegen die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz unwirksam.

Der Kläger beantragt die Räumung der Wohnung.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Sie meint, das Vermieterrecht zur ordentlichen Kündigung sei durch die Vereinbarung über das lebenslängliche Wohnrecht der Beklagten auch gegenüber dem Kläger wirksam ausgeschlossen worden. Der Kläger habe die Wohnung mit dieser Einschränkung im Weg der Zwangsversteigerung erworben. Sie meint außerdem, die auf § 57 a ZVG gestützte Kündigung sei nicht fristgemäß erfolgt (Anmerkung der Redaktion: Die mit Dreimonatsfrist auszusprechende Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.). Die Kündigung sei auch gemäß § 577 a Absatz 2 BGB unzulässig, weil die Kündigungssperrfrist noch nicht abgelaufen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist abzuweisen. Die Kündigung ist wegen Verstoßes gegen die zehnjährige Umwandlungssperrfrist nach § 577 a Absatz 2 BGB unwirksam.

Daher kann es dahinstehen, ob sich der Kläger auf einen Kündigungsgrund gemäß § 573 Absatz 2 Ziffer 2 BGB berufen kann und ob die ordentliche Kündigung durch die Vereinbarung über das lebenslange Wohnrecht der Beklagten wirksam zu Lasten des Klägers ausgeschlossen wurde. Die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob eine Vereinbarung, die die Kündigungsvoraussetzungen zugunsten des Mieters nach § 573 Absatz 4 BGB in zulässiger Weise erschwert, der Schriftform bedarf (vgl. zum Streitstand: Schmidt-Futterer, a. a. O., § 573 Rn 285) und ob diese gegebenenfalls vorliegend gewahrt wurde, obwohl die Vereinbarung unstrittig nicht mit dem Mietvertrag verbunden war (vgl. hierzu insbesondere Palandt-Weidenkaff, § 550 Rn 17 m. w. N.), bedarf vorliegend damit keiner Entscheidung.

§ 577 a BGB sieht eine Kündigungsbeschränkung hinsichtlich Eigenbedarfskündigungen nach § 573 Absatz 2 Ziffer 2 BGB nach Wohnungsumwandlung vor. Diese Beschränkung greift vorliegend durch.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat von ihrer Ermächtigung zum Erlass einer Sperrfristverordnung nach § 577 a Absatz 2 BGB Gebrauch gemacht (Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum vom 27. Januar 2004, Gesetz- und Verordnungsblatt S. 30) und die Frist, nach der sich ein Erwerber auf berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 3 oder 3 BGB berufen kann (§ 577 a Absatz 1 BGB), auf zehn Jahre festgesetzt. Das Gericht geht davon aus, dass diese Sperrfrist nicht gegen Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz verstößt. Vielmehr handelt es sich nach Überzeugung dieses Gerichts insoweit um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Wohnungseigentums nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 Grundgesetz.

Die Frist nach § 577 a BGB begann mit der ersten rechtsgeschäftlichen Veräußerung der Wohnung nach Umwandlung zu laufen. Das Gericht geht mit der insoweit herrschenden Auffassung in Literatur und Rechtsprechung zu § 564 b Absatz 2 Nr. 2 Satz 2 BGB davon aus, dass in der Begründung des Wohnungseigentums in der Hand der bisherigen Grundstückseigentümer keine Veräußerung im Sinne von § 564 b Absatz 2 Nr. 2 Satz 2 BGB vorliegt (vgl. BayObLG, Rechtsentscheid vom 10. Juni 1992 – REMiet 2/92 m. w. N., Börsinghaus, WuM 1991, S. 419). Das Gericht sieht keinen Anlass, für § 577 a BGB zu einer abweichenden Bewertung zu kommen (vgl. Palandt-Weidenkaff, a. a. O., § 577 a Rn 3). Vorliegend ist unstrittig, dass die streitgegenständliche Wohnung erstmals am 8. Dezember 2005 aufgrund Verkaufs in das Grundbuch zugunsten der Eheleute E. eingetragen wurde. Die zehnjährige Sperrfrist ist daher noch nicht abgelaufen. Sie wirkt auch, unabhängig von der Kenntnis des Klägers von der Sperrfrist, nach Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung durch den Kläger im Weg der Zwangsversteigerung im Verhältnis zu der Beklagten, vergleiche §§ 57 ZVG, 566, 578 BGB.

Da § 577 a Absätze 1 und 2 BGB die Wirkung hat, dass ein Erwerber erst nach Ablauf der Sperrfrist kündigen darf (vgl. Palandt-Weidenkaff, a. a. O., § 577 a Rn 7), ist die vor Ablauf der Sperrfrist erfolgte Kündigung vom 23. August 2011 unwirksam.

Der Kläger kann sich vorliegend zur Abwendung der Umwand-

lungssperrfrist nach § 577 a Absatz 2 BGB auch nicht auf ein Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG berufen. Die Kündigung nach dieser Vorschrift ist nämlich ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Das Gericht geht davon aus, dass selbst dann, wenn an den Begriff des „ersten zulässigen Termins“ keine überspannten Anforderungen zu stellen sind (vgl. OLG Frankfurt vom 19. Juni 2009, 2 U 303/08), vorliegend die Kündigung nicht rechtzeitig im Sinne dieser Vorgabe erfolgte. Vor dem Hintergrund, dass die streitgegenständliche Wohnung im April 2011 durch Zuschlag im Weg der Zwangsversteigerung erworben wurde, die Kündigung aber erst im August 2011 erfolgte, kann auch bei Einräumung einer großzügigen Prüfungsfrist von einem Monat nicht davon ausgegangen werden, dass sie noch zum ersten zulässigen Termin im Sinne von § 57 a ZVG erfolgte. Besondere Umstände, die vorliegend eine derart lange Frist erforderten, hat der Kläger nicht vorgetragen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

5 VERWEIGERTE KAUTIONSRÜCKZAHLUNG WEGEN DEFEKTEN BALKONHOLZBELAGS

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 20. August 2012, 716 C 99/12

Zum Sachverhalt:

Die beklagte Vermieterin verweigert den aus ihrer Wohnung ausgezogenen Mietern die Rückzahlung einer Teilkautions.

Das Mietverhältnis war Ende September 2011 beendet. Die Beklagte hat vorgetragen, dass sie durch die Nachmieter knapp zweieinhalb Monate später auf den Verrottungszustand des Holzbelags des Balkons aufmerksam gemacht wurde, dieser wurde dann ein Dreivierteljahr später ausgetauscht. Wegen dieser Kosten verweigert die Beklagte die Rückzahlung der Teilkautions, zumindest auch wegen der Kosten der notwendigen Balkonbodenreinigung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist begründet. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf vollständige Rückzahlung der Mietsicherheit aus §§ 535, 551 BGB. Der Anspruch auf Rückzahlung der restlichen Mietsicherheit in Höhe des eingeklagten Betrags ist nicht gemäß § 389 BGB durch Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen der Beklagten erloschen. Die Beklagte hat keinen Zahlungsanspruch aus §§ 535, 280 Absatz 1 BGB wegen einer Beschädigung des Holzbelags auf dem Balkon, den sie der fälligen Rückzahlungsforderung der Kläger entgegensetzen könnte. Die Beklagte hat nicht schlüssig dargelegt, dass der Holzbelag des Balkons zum Zeitpunkt des Auszugs der Klägerin durch verfaultes Laub, Moosbewuchs und unter dem Holzbelag angesammelte Erde derart verrotten war, dass er ausgetauscht werden musste.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Beklagten selbst ein Verrottungszustand des Holzbelags nicht bereits bei der Rückgabe der Wohnung beziehungsweise bei der Wohnungsübergabe an die Nachmieter aufgefallen ist. Denn bei der Wohnungsübergabe wird in aller Regel der Zustand der Wohnung durch den Vermieter genau überprüft. Es widerspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass die Beklagte die Kläger erst zweieinhalb Monate nach dem Auszug und der Neuvermietung der Wohnung zum Austausch aufforderte und diesen dann erst Mitte des folgenden Jahres durchführen ließ, wenn der Holzbelag bei der Wohnungsübergabe tatsächlich derart verrotten war, dass ein Komplettaustausch des Holzbelags erforderlich war. Denn mit einem verrotteten Holzbelag wäre der Balkon durch die Nachmieter kaum nutzbar gewesen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Holzbelag mehr als ein Dreivierteljahr nach dem Auszug der Kläger ausgetauscht wurde, weil er nicht mehr den optischen Ansprüchen genügte, beziehungsweise altersbedingt nachgab.

Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 535, 546 Absätze 1 und 3, 281 BGB wegen der Rückgabe eines allenfalls verschmutzten Balkons steht der Beklagten ebenfalls nicht in aufrechenbarer Weise zur Verfügung, weil sie dem Kläger nicht die gemäß § 281 Absatz 1 Satz 1 BGB notwendige Frist zur Erfüllung gesetzt hat.

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

KOLUMNE

Wohnungspolitik 2013

Von Lukas Siebenkotten

Wird das Jahr 2013 ein Jahr der Wohnungs- und Mietenpolitik? Vieles deutet darauf hin. Das Thema wird in den anstehenden Wahlkämpfen zu den Landtagswahlen in Bayern und Hessen sowie zur Bundestagswahl von zentraler Bedeutung sein. Die SPD hat das Wahljahr 2013 mit genau diesem Schwerpunkt eingeleitet. Sie hat angekündigt, nach einem Wahlsieg bei der Bundestagswahl Maßnahmen gegen die drastisch steigenden Mietpreise in deutschen Großstädten zu ergreifen. Sie setzt sich für eine Kapplungsgrenze bei Neuvermietungsmieten ein, sie spricht sich für die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses für Wohngeldempfänger aus und fordert eine stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Bereits bei seiner Kür als Kanzlerkandidat der SPD sprach sich Peer Steinbrück für einen besseren Mieterschutz aus und kündigte an, einen „Nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung“ in Gang zu bringen. Ein solcher Aktionsplan ist dringend vonnöten. Nach unseren eigenen Berechnungen fehlen rund 250.000 Wohnungen in Deutschland, vor allem in den wachsenden Ballungszentren.

In den Großstädten und den Uni-

versitätsstädten explodieren die Mieten. Die Redaktion der MieterZeitung hat in der aktuellen Ausgabe die vom F+B Forschungsinstitut im dritten Quartal 2012 ermittelten Angebotsmieten mit dem neuesten, vom gleichen Institut herausgegebenen Mietspiegelindex, in dem die Bestandsmieten erfasst sind, verglichen. Die Angebotsmieten liegen in einigen Städten um mehr als ein Viertel über den Bestandsmieten. Diese Zahlen dokumentieren eindrucksvoll, wie hoch die Dynamik auf diesen Wohnungsmärkten ist, wie deutlich die Nachfrage das Angebot übersteigt und wie aussichtslos für viele eine Wohnungssuche in diesen Städten ist.

Nachfrage übersteigt Angebot

Dass das Wohnungsproblem keine Marginalie mehr ist, führen uns allen die vielen kleineren und größeren Demonstrationen vor Augen, die wir im vorigen Jahr in Hamburg, Berlin, München und in einigen Universitätsstädten erlebt haben. Weil bezahlbare Wohnungen Mangelware sind, Luxusmodernisierungen und explodierende Mieten die Menschen aus ihren Stadtquartieren vertreiben, gehen sie



Foto: DMB

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds

für ihre Rechte auf die Straße. Die SPD hat mit ihrem Vorstoß für eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarkts den Nerv der Menschen in Deutschland getroffen. Zwei Drittel der Befragten vertraten in einer Umfrage des Magazins Stern die Auffassung, die Politik solle stärker in den Wohnungsmarkt eingreifen. Die Suche nach der bezahlbaren Wohnung, der Erhalt der angestammten Wohnungen im Stadtquartier, die Bezahlbarkeit von Strom, Gas und Öl ist für immer mehr Menschen von ganz elementarer Bedeutung.

Die Wohnungspolitik wird allein dadurch schon zum zentralen Thema im Wahlkampf. Die SPD hat den Anfang gemacht – jetzt warten wir auf die Vorschläge der Regierungskoalition. ■

Gebäudesanierung kommt nicht voran

(dmb) Die dringend notwendige energetische Sanierung des Gebäudebestands wird keinen neuen Schub durch eine wesentlich verbesserte Förderung erhalten. Das in seiner Höhe nicht ausreichende CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wird lediglich von 1,5 auf 1,8 Milliarden Euro jährlich aufgestockt. Die von der Bundesregierung angestrebte steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung scheiterte am Widerstand der Länder.

Nach dem Scheitern der Vermittlungsgespräche über die steuerliche Förderung hat der Bund nun im Alleingang beschlossen, ein zusätzliches Zuschussprogramm für rund 300 Millionen Euro aufzulegen. Mit diesen Geldern sollen sowohl Einzelmaßnahmen mit einem Zuschuss von zehn Prozent (maximal 5.000 Euro) als auch umfassende Sanierungen bis maximal 18.750 Euro gefördert werden. Die im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm nun insgesamt zur Verfügung gestellten Gelder belaufen sich damit auf 1,8 Milliarden Euro.

Finanziert werden sollen die zusätzlichen Mittel von insgesamt 2,4 Milliarden Euro in acht Jahren aus dem Energie- und

Klimafonds. Das Gros der durch die steuerliche Förderung verursachten Einnahmeausfälle hätten Bund und Länder tragen müssen. Sie hätten Bund und Länder gemeinsamen Schätzungen zufolge 1,5 Milliarden Euro jährlich gekostet. Auf den Bund wären davon 638 Millionen Euro entfallen, auf Länder und Gemeinden die restlichen 862 Millionen Euro. Zusätzliche Mehrwertsteuereinnahmen aus der Gebäudesanierung wären überwiegend beim Bund verblieben.

Über die Kostenverteilung hatten Bundestag und Bundesrat zuletzt im Vermittlungsausschuss mehr als ein Jahr gestritten.

Experten fordern seit langem eine drastisch erhöhte Förderung der energetischen Sanierung, damit sie sozialverträglich umgesetzt werden kann. Die 300 Mil-



Foto: DMB

lionen Euro, die der Bund jetzt zusätzlich bereitstellt, sind allenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein. Der Deutsche Mieterbund geht mit anderen Experten davon aus, dass mindestens fünf Milliarden Euro jährlich bereitgestellt werden müssten. ■

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

Demokratie in Aktion

MIETERBUND UNTERSTÜTZT
CAMPACT-KAMPAGNE



Der Direktor des Deutschen Mieterbunds Lukas Siebenkotten (l.), der extra aus Berlin angereist war, mit Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Wegen der klirrenden Kälte an diesem Tag war der Kauf einer Kunstpelzmütze im benachbarten Alsterhaus nötig.
Foto: Pahlke

(pa) Am 23. Januar 2013 fand eine vielbeachtete Aktion zur Wohnungssituation in Hamburg statt. Unter dem Motto „**Wohnen muss bezahlbar sein**“ versammelten sich Vertreter von Campact und Mieterbund am Reesendamm/Jungfernstieg. Mit der öffentlichen Versteigerung einer Telefonzelle als Wohnung – natürlich als Satire – wurde auf die aktuelle Wohnungsnot hingewiesen. Das Agitprop-Netzwerk Campact hat bundesweit 72.000 Unterschriften von Bürgern gesammelt, die sich für die Einführung von Mietobergrenzen aussprechen, um Neuvertragsmieten wirksam zu begrenzen.

Die Aktivisten übergaben die Unterschriftenliste im Rathaus an Bürgermeister Olaf Scholz (SPD), der sich in einer kurzen Rede den Forderungen anschloss. Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg: „Ein großes Lob für die Aktiven von Campact, ein Blick auf deren Internetseite lohnt sich.“ ■

Internet: www.campact.de

Vorsicht bei der neuen

GEZ.

(dmb) Zum 1. Januar wurde aus der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) der „ARD, ZDF und Deutschlandradio Beitragsservice“. Diese bislang größte Reform der Rundfunk-Finanzierung der Bundesrepublik verkaufen die öffentlich-rechtlichen Sender als „zeitgemäß“ und „solidarisch“. Dabei ist sie heftig umstritten – und kann die Verbraucher teuer zu stehen kommen.

17,98 Euro im Monat soll jeder Haushalt seit Jahresbeginn an den „ARD, ZDF und Deutschlandradio Beitragsservice“ überweisen. Das sind rund 216 Euro im Jahr. Mit der neuen Gebühr will der öffentlich-rechtliche Rundfunk den digitalen Wandel in den Griff bekommen und für mehr Gebührengerechtigkeit sorgen. Denn immer mehr Menschen haben gar keine Fernseher oder Radios mehr, sondern sehen sich Tatort und Tageschau stattdessen auf dem Laptop oder Smartphone an. Die Folge: Scharenweise meldeten sich die Bundesbürger von der GEZ ab, die dadurch deutlich weniger Geld einnahm.

Da seit dem 1. Januar nicht mehr für Fernseher oder Radio gezahlt wird, sondern pro Haushalt, müssen viele Verbraucher besonders aufpassen, dass sie nicht zu viel zahlen. Betroffen sind vor allem unverheiratete Paare, Wohngemeinschaften und Kinder mit eigenem Ein-

kommen, die noch bei den Eltern wohnen. Beispiel: Lars Müller und Lisa Maier leben als Paar in einer Wohnung. Bislang zahlten beide jeden Monat 17,98 Euro, zusammen also 35,96 Euro. Nun müssten sie eigentlich für die gemeinsame Wohnung nur einmal zahlen, also 17,98 Euro. Doch sie vergessen, dass einer von beiden sich nun abmelden müsste – die GEZ macht das nicht automatisch.

Das kann viele Haushalte viel Geld kosten. Wenn also in einem Haushalt mehrere Rundfunkgebührenzahler angemeldet sind, müssen diese selbst aktiv werden und der Behörde einen Brief schicken, mit dem sie sich abmelden. Die Abmeldung muss schriftlich erfolgen und unterschrieben werden. Und die Rundfunkgebühren sind auch noch für den ganzen Monat zu zahlen, in dem die Abmeldung die GEZ oder besser den „ARD, ZDF und Deutschlandradio Beitragsservice“ erreicht. Ob die Gebühr auf Dauer bleibt, ist allerdings unklar. Es laufen bereits erste Klagen gegen die Reform vor dem Verfassungsgericht. ■

Alltagslärm im Recht

Kinderlärm • Geschrei und Quietschen von Kindern im Alter von anderthalb oder zwei Jahren, bevor sie das Haus morgens verlassen, rechtfertigen keine Mietminderung (LG München I 31 S 20796/04).

Pendeluhr • Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch, wenn ein Mieter eine Pendeluhr aufhängt. Dass deren halbstündiges Schlagen in der Nachbarwohnung wahrnehmbar ist, muss geduldet werden (AG Spandau 8 C 13/03).

Toilettenbenutzung • Männer dürfen die Toilette im Stehen benutzen. Geräuschbeeinträchtigungen müssen von den Nachbarn in einem hellhörigen Haus hingenommen werden (AG Wuppertal 34 C 262/96).

Klavier • Mieter dürfen ein Klavier in der Wohnung aufstellen und musizieren. Der

Vermieter kann den Transport des Klaviers in die Mieterwohnung auch nicht per einstweiliger Verfügung stoppen (LG Frankfurt 2/11 T 36/05).

Rollläden • Mieter haben das Recht, auch abends nach 22 Uhr die Rollläden ihrer Wohnung herunterzulassen. Das gilt selbst dann, wenn sich ein Nachbar durch die Geräusche der Außenjalousien gestört fühlt und behauptet, sein Kind würde hierdurch allabendlich aus dem Schlaf gerissen (AG Düsseldorf 55 C 7723/10).

Trocknungsgeräte • Müssen zur Entfeuchtung von Wasserschäden wochenlang Trocknungsgeräte in der Wohnung aufgestellt werden, ist eine Mietminderung berechtigt. Ist die Wohnungsnutzung nicht mehr zumutbar, kommt eine Minderung von 100 Prozent in Betracht (AG Schöneberg 109 C 256/07). ■

7,3 Millionen Schwerbehinderte

(dmb) Die Zahl der in Deutschland lebenden schwerbehinderten Menschen steigt. 2011 lebten rund 7,3 Millionen Schwerbehinderte in Deutschland, was einem Anteil von 8,9 Prozent der Bevölkerung entspricht. Als schwerbehindert gelten Personen, denen von den Versor-

gungsämtern ein Grad der Behinderung von 50 und mehr Prozent zuerkannt und ein gültiger Ausweis ausgehändigt wurde. Behinderungen treten vor allem bei älteren Menschen auf. Rund 30 Prozent der schwerbehinderten Menschen sind 75 Jahre und älter. ■

Differenz von Bestands- und Angebotsmieten 2012 in 15 Städten Deutschlands

Stadt gelistet nach Angebotsmiete	Bestandsmiete 2012 Euro/ Quadratmeter	Angebotsmiete 2012 Euro/ Quadratmeter	Differenz in Euro	Prozentualer Unterschied
München	9,75	12,30	2,55	26 %
Dachau	7,97	10,10	2,13	27 %
Frankfurt am Main	7,72	10,00	2,28	30 %
Konstanz	6,93	10,00	3,07	44 %
Heidelberg	7,05	9,50	2,45	35 %
Tübingen	7,79	9,40	1,61	21 %
Freiburg i. Br.	7,48	9,30	1,82	24 %
Stuttgart	8,03	9,20	1,17	15 %
Hamburg	7,42	9,10	1,68	23 %
Mainz	6,87	9,00	2,13	31 %
Düsseldorf	7,11	8,80	1,69	24 %
Köln	7,91	8,70	0,79	10 %
Wiesbaden	7,60	8,50	0,90	12 %
Regensburg	6,19	8,40	2,21	36 %
Berlin	5,83	6,60	0,77	13 %

Stadt gelistet nach prozentualen Unterschied	Bestandsmiete 2012 Euro/ Quadratmeter	Angebotsmiete 2012 Euro/ Quadratmeter	Differenz in Euro	Prozentualer Unterschied
Konstanz	6,93	10,00	3,07	44 %
Regensburg	6,19	8,40	2,21	36 %
Heidelberg	7,05	9,50	2,45	35 %
Mainz	6,87	9,00	2,13	31 %
Frankfurt am Main	7,72	10,00	2,28	30 %
Dachau	7,97	10,10	2,13	27 %
München	9,75	12,30	2,55	26 %
Freiburg i. Br.	7,48	9,30	1,82	24 %
Düsseldorf	7,11	8,80	1,69	24 %
Hamburg	7,42	9,10	1,68	23 %
Tübingen	7,79	9,40	1,61	21 %
Stuttgart	8,03	9,20	1,17	15 %
Berlin	5,83	6,60	0,77	13 %
Wiesbaden	7,60	8,50	0,90	12 %
Köln	7,91	8,70	0,79	10 %

Quelle: F+B-Mietspiegelindex 2012 (Bestandsmieten, bundesweiter Durchschnitt 6,13 Euro) sowie F+B-Wohnindex, 3. Quartal 2012 (Angebotsmieten für eine 75-Quadratmeter-Wohnung, Baualter: zehn Jahre, Ausstattung und Zustand normal)

Abstand oder Ablöse

NACH-
GEFRAGT
BEI ULRICH
ROPERTZ



Ulrich Ropertz,
DMB-
Mietrechtsexperte

MZ: Muss ich als Wohnungssuchender Abstandsanzahlungen an den Vormieter oder an den Eigentümer einkalkulieren?

Ropertz: Nein. Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz sind Abstandsanzahlungen, das heißt Zahlungen nur für das Freimachen der Wohnung, unzulässig. Wer trotzdem gezahlt hat, kann sein Geld zurückfordern. Die Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

MZ: Aber in Wohnungsanzeigen liest man oft, dass Küche, Schränke oder Gardinen zum Preis von 1.000 oder 2.000 Euro übernommen werden müssen. Alles unzulässig?

Ropertz: Nein, das sind Ablösevereinbarungen und nichts anderes als Kaufverträge. Natürlich darf der Vermieter, vor allem aber der Vormieter, Einrichtungsgegenstände an seinen Nachmieter verkaufen. Das ist für alle Beteiligten häufig auch sinnvoll, zum Beispiel bei einer Einbauküche.

MZ: Die Grenzen zwischen Abstand und Ablöse können aber fließend sein. Was ist, wenn der Vormieter seine uralten Gardinen für 5.000 Euro verkaufen will?

Ropertz: Stimmt. Das wäre dann keine Ablöse, nicht wirklich ein Kaufvertrag, sondern ein verkappter Abstand und damit unzulässig. Wenn etwas verkauft wird, muss das auch in etwa sein Geld wert sein.

MZ: Was heißt das?

Ropertz: Der Kaufpreis muss in etwa dem Zeitwert des Möbelstücks oder Einrichtungsgegenstands entsprechen. Der Preis darf höchstens 50 Prozent über diesem Zeitwert liegen. Ist die vor Jahren gekaufte Einbauküche nur noch 1.000 Euro wert, darf der Kaufpreis, also die Ablösesumme, höchstens 1.500 Euro betragen. Alles darüber hinaus kann zurückgefordert werden. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

URTEILE ZUR SCHÖNHEIT DER WOHNUNG

Von Dr. Eckard Pahlke

Schönheitsreparaturen werden oft auf Mieter abgewälzt. Ist alles wirksam, was in den Mietverträgen steht?



Zeichnung: Peter Löwenhagen

Nein, die Tapete ist nicht vom Rauchen so vergilbt, die habe ich extra so gestrichen!

DIE FÄLLE

1. Schönheitsreparaturen beim Einzug in die Wohnung

Im Mietvertrag wird ein Mieter einer unrenoviert übernommenen Wohnung verpflichtet, diese kurz nach Einzug zu renovieren. Ist die Klausel wirksam?

2. Nikotinrückstände an den Wänden

Ein Mieter war starker Raucher und hatte die Wohnung mit entsprechenden Nikotinrückständen zurückgegeben. Den Vermieter ärgerte das, weil die mietvertragliche Renovierungsklausel unwirksam war. Er fordert trotzdem Schadensersatz für die notwendig gewordenen neuen Wand- und Deckenanstriche. Darf er das?

3. Die Renovierungsfristen

Ein Mieter muss laut Mietvertrag die Wohnungsrenovierungen durchführen. Es heißt in der entsprechenden Klausel: „Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen in Küche, Bad, WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre auszuführen.“ Ist diese Fristenregelung wirksam?

4. Die vorgeschriebene Farbe

In einem Mietvertrag heißt es, der Mieter sei „zum Weißen“ der Decken verpflichtet. Wirksam?

5. Die lackierten Holzteile

Schließlich heißt es in einem Mietvertrag, „lackierte Holzteile sind bei Mietende in demselben Farbton wie bei Mietbeginn zurück zu geben“. Wie haben die Richter entschieden?

DIE URTEILE

Antwort zu 1.:

Das Oberlandesgericht – OLG Hamburg – hat diese Klausel für „grundsätzlich unwirksam“ erklärt (Rechtsentscheid in *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* – WuM – 1995, S. 637). Der Mieter würde damit nämlich in unzulässiger Weise verpflichtet, die durch seinen Vorgänger verursachte Wohnungsabnutzung zu beseitigen.

Antwort zu 2.:

Grundsätzlich nicht, so der BGH (in WuM 2006, S. 513) im Einklang mit der überwiegenden Rechtsmeinung: „Rauchen sei Konsequenz freier Willensentscheidung des Mieters und als Teil eines sozialadäquaten Verhaltens in der Wohnung als Zentrum seiner Lebensgestaltung hinzunehmen.“ Eine Ausnahme lässt der BGH (in: WuM 2008, S. 213) allerdings dann zu, wenn sich die Spuren des Tabakkonsums nicht durch normale Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. Für darüber hinaus gehende Instandsetzungsarbeiten kann der Vermieter dann Kostenersatz verlangen, wenn infolge übermäßiger Nikotininwirkung zum Beispiel die Raufasertapeten entfernt und sämtliche Tür-, Fenster- und Heizkörperlackierungen erneuert werden müssen.

Antwort zu 3.:

Diese Klausel hat der BGH (in WuM 2006, S. 248) für unwirksam erklärt. Dabei spielt keine Rolle, in welcher Weise die Wohnung tatsächlich abgenutzt ist. Auch wenn die Wohnung starker Renovierungsarbeiten bedarf, muss der Mieter keine Renovierung vornehmen. Grundsätzlich hat der BGH auch

in mehreren anderen Entscheidungen bestimmt, dass jede starre Fristenregelung unwirksam ist. Die Renovierung wäre nämlich selbst dann geschuldet, wenn der Mieter mit seiner Wohnung pfleglich umgegangen ist oder sie wenig genutzt hat. Und das sei eine unangemessene Benachteiligung.

Antwort zu 4.:

Die Klausel ist nach BGH (in WuM 2009, S. 655) unwirksam mit der Folge, dass der Mieter keinerlei Renovierung schuldet. Denn „Weißen“ bedeutet, dass nur weiße Farbe zu verwenden ist. Damit sei der Mieter in seiner eigenen Farbwahl unangemessen eingeschränkt.

Antwort zu 5.:

Auch hier ist der Mieter zwar auf einen Farbton festgelegt. Es besteht aber ein Unterschied zu der Farbwahlklausel für Wände und Decken, weil der Anstrich von Holzteilen mit einem anderen Farbton nur mit großem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden kann. Deshalb ist diese Klausel nach BGH (in WuM 2010, S. 722) wirksam.

Anmerkung zu allen Entscheidungen:

Für Mieter ist schwer zu erkennen, ob ihre mietvertraglichen Renovierungsklauseln wirksam sind. Gehen sie davon aus, verschenken sie oft viel Geld, weil sie trotz Unwirksamkeit der Klauseln ihre Wohnungen im Laufe der Mietverhältnisse renovieren. Sehr viele Klauseln sind unwirksam mit der Folge, dass der Vermieter zur Wohnungsrenovierung verpflichtet bleibt, wie es § 536 BGB vorsieht. Deshalb der dringende Rat: Vor einer Renovierung den Mietvertrag im Mieterverein überprüfen lassen! Bitte auch die Merkblätter 42/43 unter www.mieterverein-hamburg.de einsehen. ■

MANFRED BRAASCH,
LANDESGESCHÄFTSFÜHRER DES BUND HAMBURG

„Mehr Klimaschutz und transparente Preise“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Manfred Braasch (BUND) über den geplanten Rückkauf der Netze, über den ein Volksentscheid am 22. September befinden soll. Braasch ist Sprecher der Initiative „Unser Hamburg – unser Netz“.

Laut einer aktuellen Umfrage befürworten 64 Prozent der Hamburger den Rückkauf der Strom-, Wasser- und Fernwärmenetze. Wasser auf den Mühlen der Volksinitiative „Unser Hamburg – unser Netz“?

In der Tat ein tolles Ergebnis. Wir freuen uns über die sichtbare Zustimmung. Natürlich ist es eine Momentaufnahme und bis September ist es noch ein langer Weg. Wir werden den Volksentscheid weiter vorbereiten und die Bürger über die Vorteile der Rekommunalisierung informieren.

Warum trauern so viele Hamburger den HEW und Hein Gas nach? Ein nostalgischer Reflex, wie CDU-Fraktionschef Dietrich Wersich meint?

Viele Hamburger wollen offenbar, dass die Stadt wieder stärkeren Einfluss auf die Energiepolitik bekommt. Eine Kommune kann eine dezentrale und klimaverträgliche Energiewende stärker voranbringen als ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Außerdem bleiben die Gewinne in der Stadt. HEW und Hein Gas haben in der Vergangenheit auch nicht alles richtig gemacht. Daher glaube ich nicht an einen nostalgischen Reflex, sondern daran, dass viele Bürger den Eindruck haben, dass die Energiewende mit Kohle- und Atomkonzernen wie Vattenfall nicht funktionieren wird. Diese Unternehmen klagen sogar an anderer Stelle gegen den Atomausstieg.

Was sind die Hauptgründe, die für die Rekommunalisierung der Netze sprechen?

Die Verteilnetze sind ein zentraler Hebel für eine Energiewende, die mehr auf Dezentralität und erneuerbare Energien setzt. Ein kommunales Unternehmen ist dem Allgemeinwohl verpflichtet. Übersetzt für Hamburg heißt dies konkret: Das Stromnetz muss intelligenter, das Gasnetz zum Speicher für Windgas ausgebaut und das Fernwärmenetz für mehr Wettbewerb und erneuerbare Erzeugung geöffnet werden.

Was bringt das dem Bürger konkret?

Niedrigere Preise kann derzeit niemand versprechen – egal mit welchem Modell. Ist der Netzbetrieb aber in kommunaler

Hand, haben die Bürger wieder Einfluss auf die Energiepolitik. Mehr Klimaschutz, eine transparente Preisgestaltung und der Aufbau von kommunalen Werten sind die großen Pluspunkte einer Rekommunalisierung. Bundesweit haben seit 2007 mittlerweile 170 Kommunen aus genau diesen Gründen so etwas durchgeführt.

Die in der Hansestadt regierende SPD sieht das etwas anders. Sie hält einen 25,1-Prozent-Anteil der Stadt an den Netzen für ausreichend.

Mit einer Sperrminorität und einigen vertraglichen Zusatzregelungen hat die Stadt keinen wirklichen Durchgriff auf die Energiekonzerne. Außerdem legt sie sich mit einer solchen Beteiligung völlig unnötig auf Vattenfall und E.ON fest.

Voraussichtlich entscheiden die Hamburger am 22. September parallel zur Bundestagswahl über den Rückkauf. Falls die Volksinitiative gewinnt: Wird der Senat den Wählerwillen dann torpedieren?

Der Bürgermeister hat zugesichert, den Volksentscheid nicht ins Leere laufen zu lassen. Die Umsetzung wird zwar einige Jahre dauern, da die Fristen bei den Konzessionsverfahren zu beachten sind. Sollte der Senat allerdings wortbrüchig werden, wäre dies ein herber Rückschlag für die direkte Demokratie – auch mit bundesweiter Ausstrahlung.

Wie teuer wäre der Rückkauf?

Der Rücknahmepreis steht noch nicht fest. Eine einfache Hochrechnung der bereits von der Stadt gezahlten 543 Millionen Euro ist nicht zielführend. Aber im Grunde hat der SPD-Senat ein mögliches Finanzierungsmodell bereits selber vorgezeichnet: Die Hamburger Vermögensverwaltung wird zu kommunalen Konditionen einen Kredit aufnehmen, der dann aus dem Netzbetrieb und den vorgegebenen Renditen bedient werden kann. Man darf nicht vergessen, dass allein für Strom und Gas jährliche Einnahmen aus den Netznutzungsentgelten in Höhe von mehr als 400 Millionen Euro dem Kaufpreis gegenüber stehen.

Wäre der Deal überhaupt verfassungskonform, wenn die Steuerzahler derart in die Pflicht genommen werden?

Wir gehen von einem verfassungskonformen Volksentscheid aus – es wäre auch widersinnig, das Volk nur über Dinge entscheiden zu lassen, die nichts kosten.



Foto: stahlpress

Die Chance, die Netze in die kommunale Hoheit zurück zu bekommen, ergibt sich nur alle 20 Jahre. Über solche Weichenstellungen die Bürger entscheiden zu lassen, ist nur konsequent, wenn man sie bei der Energiewende mitnehmen will.

Angenommen, der Rückkauf klappt: Wie hoch wären die Instandhaltungskosten für die Netze und könnte die Stadt als Eigner wirtschaftlich ähnlich erfolgreich agieren wie E.ON und Vattenfall?

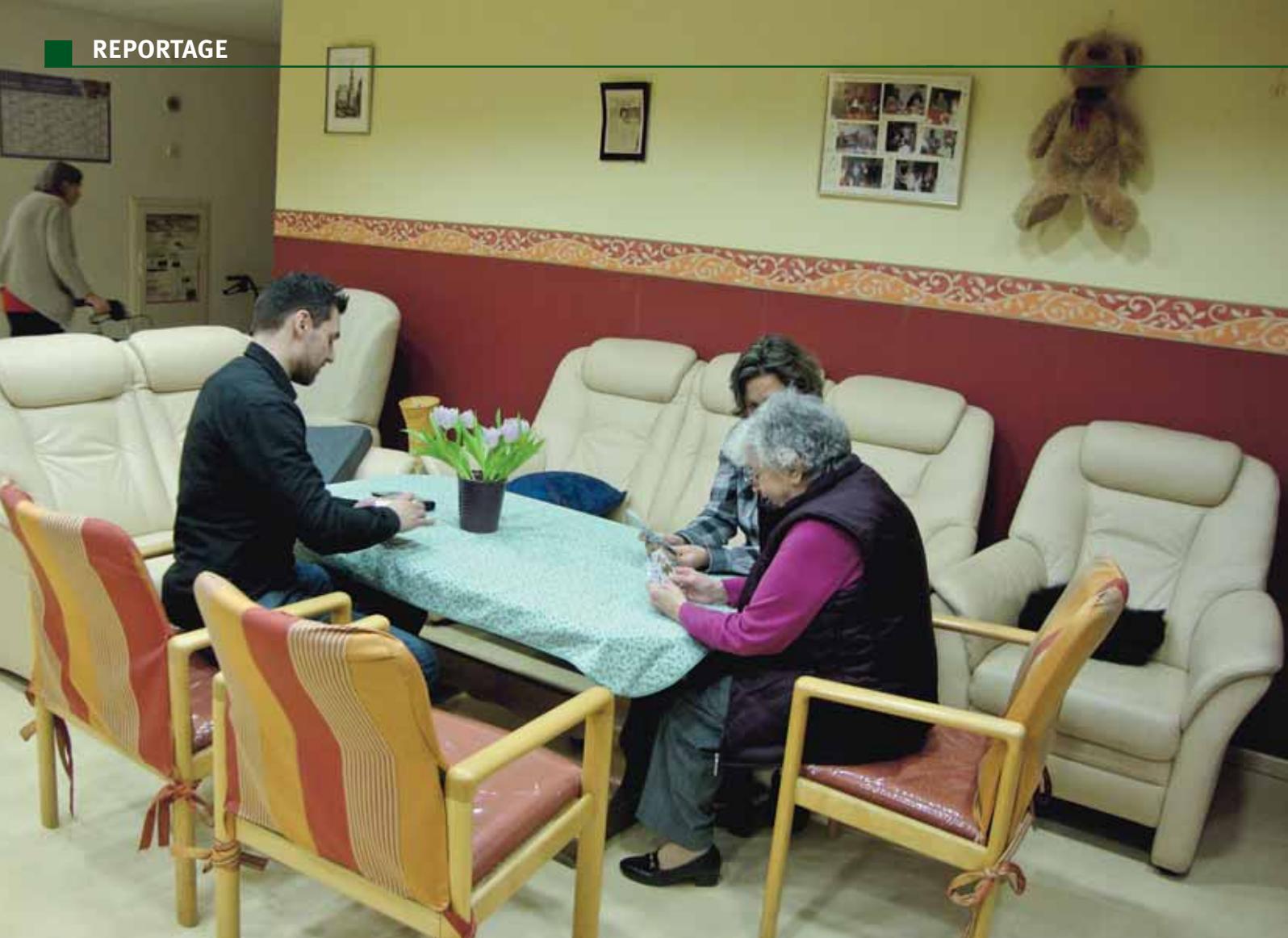
Die Stadt kann mit Sicherheit die Netze effizient bewirtschaften, ein Großteil des vorhandenen Personals wird ja übernommen. Derzeit kalkuliert Vattenfall mit rund 160 Millionen Euro pro Jahr für Instandhaltung und Ausbau der Netze. In dieser Größenordnung müsste sich auch ein kommunaler Betreiber engagieren, allerdings mit anderen Schwerpunkten. Neuinvestitionen werden zudem von der Bundesnetzagentur mit höheren garantierten Renditen honoriert.

Der Rückkauf würde also über die Jahre durch die Einnahmen refinanziert werden?

Wenn der Rücknahmepreis korrekt ermittelt wird, kann das notwendige Eigenkapital von 40 Prozent selbst bei vollständiger Kreditfinanzierung refinanziert werden. Dies ist zwar ein langfristiges Geschäft, aber die Stadt würde wieder Tafelsilber ansammeln. Das hat ein Gutachten einer angesehenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ergeben.

Befürchten Sie nicht jahrelange juristische Auseinandersetzungen mit Vattenfall und E.ON?

Vattenfall hat für die 25,1-Prozent-Beteiligung einen einseitigen Verzicht der Stadt auf das Konzessionsrecht für die Fernwärme zur Bedingung gemacht. Obwohl vertraglich so geregelt, hat die Stadt ihr Recht aufgegeben, den Fernwärmenetzbetrieb jemals wieder in die öffentliche Hand zu übernehmen. Dieser unglaubliche Vorgang muss in der Tat juristisch ausgefochten und zurückgedreht werden. Bei Gas und Strom rechnen wir mit keinen großen Verzögerungen. ■



Eindrücke aus der ambulanten Wohngruppe am Sievekingdamm. Fotos: Sanmann

Alternative zum Pflegeheim

AMBULANTE WOHNGEMEINSCHAFTEN FÜR PFLEGEBEDÜRFTIGE MENSCHEN MIT DEMENZ

Von Klaus Sanmann

Seniorentag im Altonaer Rathaus. Am Stand des Mietervereins zu Hamburg werden die typischen Fragen zu Betriebskosten, Mieterhöhungen oder Wohnungsumwandlungen gestellt. Dann steht Sohila Mostaed vor uns und fragt, ob der Mieterverein sich auch für die Interessen von Menschen mit Demenz in ambulanten Wohngruppen einsetzen würde.

Ihr Vater lebe seit zwei Jahren in einer solchen Wohngemeinschaft am Sievekingdamm, berichtet Sohila Mostaed. Bisher seien nur wenige Probleme mit dem Vermieter aufgetreten, aber als gewählte Sprecherin der Angehörigen würde sie bei mietrechtlichen Fragen gern einen kompetenten Ratgeber an ihrer Seite haben.

Dass wir diese Aufgabe gern übernehmen, steht außer Frage. Doch zugegeben, wir haben bisher kaum Erfahrungen mit

ambulanten Wohngruppen. So beginnt eine spannende Recherche über eine Lebensform, die für viele von Demenz betroffene Menschen eine Alternative zum Leben im Heim bieten könnte.

Am Anfang steht ein Besuch am Sievekingdamm. Ein neuer mehrgeschossiger Wohnblock, der sich von außen nicht von anderen seiner Bauart unterscheidet. Am Klingelbrett ist neben anderen Namen ein kleines Schild mit der Aufschrift „Alten WG“ zu lesen. Im Erdgeschoss hinter der Wohnungseingangstür überrascht ein breiter, lang gestreckter Flur, der sich im Mittelbereich zu einem großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten weitet. Eine Küchenzone und ein Aufenthaltsraum schließen sich an. Um die Flurenden gruppieren sich insgesamt zehn Einzelappartements, alle mit eigenem Badezimmer. Eines ist behindertengerecht gestaltet, die übrigen gelten als barrierefrei. Alle Appartements sind mit den persönlichen Möbeln versehen, die die Bewohner mitgebracht

haben. Auch der Wohn-Essbereich wird von persönlichem Mobiliar geprägt. Etwa 27 Quadratmeter sind die einzelnen Appartements groß, rund 200 Quadratmeter entfallen auf die Gemeinschaftsflächen.

Die Stimmung wirkt entspannt, einige Bewohner sitzen vor der Tür zum Garten, zwei Frauen sehen den Haushaltskräften bei der Küchenarbeit zu, die anderen haben sich auf ihre Zimmer zurückgezogen oder sind bettlägerig. Frau Mostaed und eine weitere Angehörige planen mit dem Mitarbeiter des Pflegediensts die Einkäufe für die nächsten Tage. Er hat dabei gleichzeitig die Bewohner im Blick, bereit, jederzeit helfend oder moderierend einzugreifen.

„Auch wenn man sich noch so liebevoll und aufopfernd um seine Angehörigen kümmert, irgendwann kommt der Punkt, an dem die Pflege zuhause nicht mehr zu leisten ist. Sei es, dass die Orientierungslosigkeit zu groß wird, weitere Erkrankungen hinzukommen oder die eigenen Kräfte erschöpft sind“, beschreibt Stefanie

Lautz die Situation von Angehörigen an Demenz erkrankter Menschen. Als persönliche Betreuerin eines Bewohners hat sie den Aufbau der Wohngemeinschaft am Sievekingdamm vom Anfang an begleitet.

Viele Menschen wollen, wenn die eigenen Grenzen erreicht sind, ihre Angehörigen nicht einfach in einem Heim abgeben, sondern weiterhin für deren Lebenssituation und Pflege mitverantwortlich sein.

Angeregt von den Erfahrungen in europäischen Nachbarländern findet das Konzept von Wohn-Pflege-Gemeinschaften mit ambulanter Betreuung auch in Deutschland immer mehr Befürworter. 2003 wurde in Hamburg die erste Wohngemeinschaft mit ambulanter Betreuung gegründet; heute gibt es bereits 43 Wohngemeinschaften sowohl mit ambulanter als auch mit stationärer Ausrichtung. Mehr als 400 erkrankte Menschen haben so, verteilt über die Stadt, ein neues Zuhause gefunden.

Wie aber funktioniert eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit ambulanter Betreuung? Sohila Mostaed und Stefanie Lautz beantworten unsere Fragen am Beispiel der Wohngemeinschaft Sievekingdamm. Angeregt durch die öffentliche Diskussion über die Wohnraumversorgung von Menschen mit Demenz entschließt sich der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG im Jahr 2007, in dem geplanten Wohngebäude am Sievekingdamm Räumlichkeiten für eine Wohngemeinschaft mit zehn Plätzen zu errichten. Der Neubau wird mit öffentlichen Mitteln gefördert. Da sich die Genossenschaft nicht in der Lage sieht, selbst die Vermietung und Betreuung der Wohngemeinschaft zu leisten, gewinnt sie das Rauhe Haus als Zwischenmieter.

Jörg Heinsohn, Mitarbeiter des Rauhen Hauses, spricht bereits während der Bauphase interessierte Angehörige an und schließt mit ihnen als Interessenvertreter der erkrankten Menschen einen Mietvertrag ab. Im ersten Schritt werden fünf Appartements vermietet. Die Angehörigen-

gruppe ist von nun an – unterstützt von Heinsohn – sowohl für die Auswahl der weiteren Bewohner als auch für die des Pflegediensts verantwortlich. Mit der Unterzeichnung einer „Wohn-Pflege-Gemeinschafts-Vereinbarung“ übernehmen die Angehörigen die volle Verantwortung für die gesamte Organisation der Wohngemeinschaft.

Wie finanzieren sich Pflege-Wohngemeinschaften? Auf diese Frage gibt es von Jörg Heinsohn eine eindeutige Antwort:

„Jeder Bewohner zahlt in gleicher Weise die Kosten, wie sie auch bei häuslicher Pflege entstehen würden: Miete, Kosten für Verpflegung und persönlichen Bedarf und die Pflegeleistungen. Grundsätzlich schließt jeder Bewohner mit dem Pflegedienst einen eigenen Vertrag ab, in dem der persönliche Bedarf festgelegt wird. Da für den Pflegedienst bei der gleichzeitigen Betreuung von zehn Personen Einspar-effekte entstehen, lässt sich in der Wohngemeinschaft eine „Betreuung rund um die Uhr“ finanzieren. Dennoch sind die Kosten für den einzelnen Bewohner, insbesondere bei intensivem Pflegebedarf, ähnlich hoch, vielleicht auch höher, wie bei einer Unterbringung in einem Heim.“

Jeder Bewohner muss die auf ihn entfallenden Kosten aus eigenem Einkommen, Pflegegeld, eventuellen Zuschüssen der Krankenkasse, Vermögen und, soweit dies nicht ausreicht, durch Zuschüsse aus der Grundsicherung abdecken. Ob die Angehörigen zusätzlich herangezogen werden, muss im Einzelfall geprüft werden. Da das Konzept der Wohn-Pflege-Gemeinschaften mit ambulanter Pflege als förderungswürdige Einrichtung anerkannt und politisch von allen Parteien ausdrücklich gewünscht ist, braucht niemand zu fürchten, dass die Behörden einen Wechsel aus der Wohngemeinschaft in ein kostengünstiges Heim erzwingen werden.



Sohila Mostaeds Vater hat vor seinem Aufenthalt in der Wohngemeinschaft am Sievekingdamm einige Zeit in einem renommierten Pflegeheim gelebt. „Ich bereue nicht, meinen Vater hierher geholt zu haben“, sagt sie. „Vorher musste ich mich den Anordnungen der Heimleitung fügen und konnte bei ärztlichen Maßnahmen nur mit großem Aufwand mitentscheiden. Heute bestimme ich gemeinsam mit dem Pflegedienst und den Ärzten meiner Wahl, was mit meinem Vater geschieht.“ Auch Stefanie Lautz sieht einen großen Vorteil im Mitbestimmungsrecht der Angehörigen, betont aber auch, dass ein liebevolles und kompetentes Versorgen, Pflegen und Beschäftigen immer von einem guten Pflegedienst abhängig sei.

„Funktionieren können Wohngemeinschaften in Selbstverantwortung aber nur dann, wenn die Angehörigen eine echte Bindung zu ihren erkrankten Verwandten haben und bereit sind, sich auch für die Belange der Wohngemeinschaft zu engagieren“, diese Einschätzung der Angehörigen wird auch von Jörg Heinsohn uneingeschränkt geteilt.

Trotz der positiven Einschätzungen durch die Politik gibt es weiteren Regelungsbedarf. So ist es zum Beispiel für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft schwierig, ein Gemeinschaftskonto zu eröffnen oder eine Hausratversicherung für die Gemeinschaftsräume abzuschließen, weil sie als rechtlich eigenständige Einheit nicht anerkannt wird. ■

i Wer mehr über das Thema wissen möchte oder für einen erkrankten Menschen einen Platz sucht, kann sich an die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften wenden: koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de
Tel: 040 / 43 29 42 23



DAS PORTRÄT

Dirk Kienscherf, Stadtentwicklungsexperte der SPD

(vs) Auf seiner Website wirbt Dirk Kienscherf mit „Der direkte Draht zu mir: 01755724611“. Mal sehen, ob es klappt. Kurz vor der Bürgerschaftssitzung an einem Donnerstag um 14.45 Uhr überprüfe ich, ob der Stadtentwicklungsexperte der SPD „direkt“ an der Strippe ist. Und tatsächlich! Es klingelt zweimal, und „Kienscherf“ meldet sich. „Na ja, für den Bürger muss man stets erreichbar sein“, sagt der Sozialdemokrat. Der 47-Jährige ist seit 2001 Bürgerschaftsabgeordneter, aktuell stadtentwicklungspolitischer Sprecher und Parlamentarischer Geschäftsführer seiner Fraktion.



Foto: stahlpress

Klingelt Kienscherfs Handy, muss er Fragen zur GEZ, zum Thema Miete oder zu ungepflegten Grünanlagen im Stadtteil beantworten. Er macht das gerne – und aus Überzeugung, denn: „Die Bürger spüren, ob man vor Ort verhaftet ist.“ Seine Bürgernähe in Hamm und Borgfelde ist die neue Stärke der Hamburger SPD. Seine Partei habe seit 2001 eine „Wandlung“ durchgemacht, sagt Kienscherf. Was er meint, aber nicht ausdrücklich sagt: Die fast zehn Jahre in der Opposition – bis zum grandiosen Wahlerfolg von „König Olaf“ Scholz im Jahr 2011 – haben die zuvor 44 Jahre regierenden Sozialdemokraten an Alster und Elbe demütiger gemacht. Sie nehmen die Wähler wieder ernst.

Kienscherf ist im Stadtteil Eimsbüttel aufgewachsen und während seiner Ausbildung zum Industriekaufmann Mitte der 1980er-Jahre nach Hamm gezogen – „wegen der günstigen Mieten“. Der lange verschmähte, aber zuletzt „behutsam entwickelte“ Stadtteil habe „Potenzial“ und werde immer mehr nachgefragt, meint Kienscherf und zählt die Argumente für seine These auf: „Innenstadtnähe, viel Grün, gute Wohnanlagen, immer noch bezahlbare Mieten und gute Nachbarschaft.“ Geprägt wird Hamm heute von zahlreichen Backsteinbauten, deren prominenteste Ensembles rund um die Caspar-Voigt-Straße der Abgeordnete gern erhalten möchte: „Hamm ist zwar kein traditionell roter Stadtteil und hat viele Putzbauten.“ Doch es sei wichtig, die prägenden Backsteingebäude im Original zu belassen

und nicht mit Riemchen zu verunstalten: „Man darf Geschichte nicht zukleistern und muss behutsam mit den Außenfassaden umgehen.“

Kienscherfs Elternhaus war sozialdemokratisch geprägt und „tief verwurzelt“ in Genossenschaften. „Auch deshalb bin ich heute Fan von Wohnungsgenossenschaften.“ In zweien sei er Mitglied, sagt Kienscherf, der in einem Haus der Kaifu Nordland in einer Großfamilie aufgewachsen ist: „Beide Omas und Opas hatten Wohnungen im Haus. Ich habe das sehr genossen.“ Das Leben in einem genossenschaftlichen Umfeld habe das Gefühl der Sicherheit weiter verstärkt und bezahlbaren Wohnraum garantiert. Heute sitzt Kienscherf bei „seiner“ Genossenschaft, die er emphatisch als „Hort der Glücklichen“ bezeichnet, im Aufsichtsrat. Die knappen staatlichen Wohnungsbauinstrumente zur Förderung von Wohnungseigentum zu nutzen, sieht Kienscherf kritisch, da hierdurch langfristig weder die Mieten noch der Markt stabilisiert werden könnten: „Ich bin eher dagegen und setze mich lieber dafür ein, die Genossenschaftsidee weiter zu fördern und damit langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.“

In Anbetracht seiner familiären Prägung erstaunt nicht, dass Soziales und Wohnen die thematischen Schwerpunkte des Politikers geworden sind, zuletzt auch des SPD-Senats. Der legt sich wegen der aktuellen Wohnraumknappheit – Folge des jahrelangen Stillstands beim Bauen in der Zeit CDU-geführter Senate – mächtig ins Zeug. „In dieser Zeit ist der soziale Woh-

nungsbau fast ganz zum Erliegen gekommen“, ärgert sich Kienscherf. „die städtische Wohnungsgesellschaft hat 2010 keine einzige Wohnung mehr gebaut“.

Heute klotzt auch die städtische SAGA GWG wieder: 2012 gab es 700 Grundsteinlegungen für Wohnungen, in diesem Jahr werden es 1.000 Einheiten sein. Die Bezirke erteilten 2012 mehr als 8.700 Baugenehmigungen, davon betreffen 2.120 geförderte Sozialwohnungen für eine Anfangsmiete von 5,90 Euro netto kalt je Quadratmeter. „Hinzu kommen weitere Anstrengungen durch öffentlich geförderte Modernisierungen von Bestandswohnungen“, sagt Kienscherf. Insgesamt wurden dadurch 3.849 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau und im Bestand geschaffen. Den Mietervereinen ist das immer noch zu wenig, aber die Wende scheint geschafft.

Seit dem Regierungswechsel im Frühjahr 2011 arbeitet der Sozialdemokrat (dirk-kienscherf.de) Vollzeit als Parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Fraktion. Blickt er aus dem Bürofenster im dritten Stock des Rathauses, präsentiert sich ihm ein beeindruckendes Stadtpanorama: „Hier zu arbeiten, ist das Schönste, was mir passieren konnte“, sagt Kienscherf, der als Hobbyfotograf ein Auge für ansprechende Motive hat. Am liebsten dokumentiert er die sich verändernde Stadt und architektonisch interessante Gebäude. Ob infolge des aktuellen Baubooms viele hochwertige Motive dazukommen, darf allerdings bezweifelt werden. ■

Legionellen-Prüfung

(dmb) Bis zum 31. Dezember 2013 müssen Vermieter testen, ob Legionellen im Trinkwasser eines Hauses zu finden sind. Die Bakterien können die sogenannte „Legionärskrankheit“ hervorrufen, eine

gefährliche Form der Lungenentzündung, die tödlich enden kann. Die Keime gedeihen gern bei 25 bis 50 Grad Celsius warmem, stehendem Wasser und werden über die Atemwege zum Beispiel beim Duschen übertragen. Die Kosten der Überprüfung

sind Betriebskosten. Spätestens nach drei Jahren muss der Vermieter eine erneute Legionellen-Prüfung veranlassen. Bei zu hoher Legionellen-Konzentration muss der Vermieter das Gesundheitsamt informieren und sich um eine Gefahrenanalyse und entsprechende Sanierungsmaßnahmen kümmern. ■

Leserbriefe

Unendlicher Modernisierungszuschlag?

Sehr geehrte Damen und Herren, ein Aspekt zum Thema „steigende Mieten“ wird nicht berücksichtigt. Weder Mietervereine, Verbraucherschützer oder Politiker sprechen folgenden Punkt an, der maßgeblich zu dauerhaft horrenden Mieten beiträgt: Bei mir wurde das Bad modernisiert, das Haus umfangreich wärmedämmend. Die nicht unerheblichen Kosten trägt allein der Mieter. Soweit ist das noch akzeptabel. Nur wenn der Mieter nach elf Jahren sein Bad bezahlt hat, wird die Miete nicht gesenkt. Vermieter kassieren den Zuschlag für die Modernisierung unendlich weiter. Wie kann das sein? Ich bin auf Ihre Antwort gespannt.

Mit freundlichen Grüßen
Klaus Hielscher, Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Hier die Antwort, Herr Hielscher: Zunächst ist fraglich, ob alle Arbeiten zur Modernisierungumlage berechtigen. Instandsetzungen zum Beispiel im Bad berechtigen nicht zu Mieterhöhungen. Die Dauer einer berechtigten Umlage ist zwar unbegrenzt; sie darf aber bei einer zukünftigen Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete nach § 558 BGB nicht mehr gesondert in Ansatz gebracht werden, was viele Vermieter aber widerrechtlich machen! Insofern ist der Zuschlag nicht „unendlich“.

Mit Gruß, Dr. Eckard Pahlke
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Verpflichtungen bei Auszug

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, im MieterJournal bringen Sie immer mal wieder wichtige Grundsatzartikel. Als langjähriges Mitglied möchte ich Sie animieren, sich des Auszugs von Mietern und ihrer sich daraus ergebenden Verpflichtungen anzunehmen. Muss man neu tapezieren? Muss man neu streichen? Muss man den Fußboden neu schleifen und neu versiegeln ...? Ich denke, das wäre ein Thema, das viele Mitglieder beschäftigt und ihnen vielleicht auch Sorgen bereitet. Ich bin jetzt 80 Jahre alt. Irgendwann steht meiner Frau und mir die Beendigung unseres Mietverhältnisses „ins Haus“.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Klaus R.

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für Ihre Mail, Herr Dr. R. Kommen Sie zur Beratung zum Mieterverein, bevor Sie irgendwann Ihre Wohnung kündigen. Bitte beachten Sie auch unsere

Merkblätter 42 und 43 unter www.mieterverein-hamburg.de, Klicks auf Tipps und Ratgeber.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke

Dr. Pahlke bei Plasberg

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, ich beziehe mich auf die Plasberg-Diskussion „Hart aber fair“ vom 12. November 2012 („Mieten, Makler, Nebenkosten – wird Wohnen zum Luxusgut?“). Zunächst vielen Dank für Ihren Einsatz für bezahlbare Mieten und das Eintreten für den Maklergrundsatz „Wer bestellt, der bezahlt“, also meist der Vermieter.

Ich erlaube mir aber auch Kritik: Sie erwähnten, dass der Bundesgerichtshof eine Abweichung der Wohnfläche bis zehn Prozent zu Lasten der Mieter für vertretbar hält. Das ist natürlich eine schlimme Rechtsprechung. Was Sie als Volljurist aber nicht erwähnen, ist, dass die Aussage des BGH nur eine Rechtsmeinung ist, die auf keinem Gesetz basiert, sie ist demnach irrelevant. Noch ist es in Deutschland so, dass, gemäß Artikel 97, Absatz 1 Grundgesetz, die Richter „nur dem Gesetz unterworfen“ sind, sie ersetzen nicht den Gesetzgeber.

Es würde mich sehr freuen zu erfahren, wie Sie über meine Kritik denken.

Mit freundlichem Gruß
Bernd S., Andernach

Antwort des Mietervereins:

Danke, Herr S. für Ihr Interesse.

Sie liegen mit Ihrer Meinung nicht ganz richtig: Die höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH hat zwar nicht Gesetzeskraft, aber die entsprechende Wirkung. Alle „Untergesetze“ halten sich an diese Rechtsprechung – leider auch zur Wohnfläche. Wegen der festen Rechtsmeinung des BGH lassen die Landgerichte nicht einmal mehr Revision zum BGH zu. Die BGH-Meinung ist in keiner Weise „irrelevant“, sondern bedauerlicherweise fester Bestandteil der Mietrechtsprechung. Sie haben aber insoweit Recht, als die hohen Richter sich oft Gesetzgebungskompetenz anmaßen. Das könnte nur der Gesetzgeber korrigieren.

Mit Gruß
Dr. Eckard Pahlke

Wichtigkeit des Mietervereins

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, über das Geschenk für meine lange Mitgliedschaft habe ich mich sehr gefreut. Fest bin davon überzeugt, dass der Mieterverein zu Hamburg immer wichtiger wird. Deshalb ist meine langjährige Mitgliedschaft eine bewusste Entscheidung, obwohl ich persönlich mit der Schiffszimmerergossenschaft nicht der Vermieterwillkür ausgesetzt bin wie andere Mieter.

Aber was die Wohnungsnot mit uns macht, ist erschreckend, ich erlebe es hautnah mit einem Verwandten. Seit er Rentner ist, konnte er sich seine SAGA-Wohnung nicht mehr leisten und hat um Vermittlung in eine kleinere Wohnung gebeten. Vergeblich! Der wahre Grund ist wohl die geringe Rente von nur 850 Euro. Er hat versucht, in seiner Heimat in Afrika Fuß zu fassen, aber nach 40 Jahren Deutschlandaufenthalt ist es ihm unmöglich, dort zu leben. Außerdem würden 30 Prozent seiner Rente abgezogen, wenn er dieses Land, in dem er immer Steuern gezahlt hat, verlassen würde.

Ich wurde schon oft und erfolgreich von Herrn Chychla vertreten. Mit Interesse verfolge ich Ihre Auftritte in Presse, Rundfunk und Fernsehen und möchte Sie und alle Ihre Mitarbeiter darin bestärken, weiterhin so unermüdlich gegen die Gesetzesverstöße, die Unverschämtheiten und Tricks der Vermieter und um mieterfreundlichere Gesetze zu kämpfen.

Mit freundlichen Grüßen
Erika F.-G., Hamburg-Alsterdorf

Eigentümer dankt Mieterverein

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, vielen Dank für Ihr Geschenk. Ich erinnere mich gern an die 40 Jahre Mitgliedschaft. Sie haben mir einmal sehr geholfen. Ich hatte die fristlose Kündigung wegen angeblicher Lärmbelästigung erhalten. Ich wohnte damals in Barmbek am Langenrehm. Dort wohnten nur ältere Damen, denen ich zu laut Musik hörte. Das war Anfang der 1970er-Jahre in meiner Sturm- und Drangzeit, und sicherlich war ich zu laut. Zu der Kündigung kam es damals dank Ihres Einsatzes und Einvernehmens mit den Nachbarn nicht. Aus Dankbarkeit bin ich im Mieterverein geblieben, ich finde Ihre Institution sehr wichtig und unterstütze Ihre Ziele.

Anfang der 1990er-Jahre wurde ich Besitzer eines kleinen Mehrfamilienhauses in Fuhlsbüttel. Ich wohne dort selber und habe mit meinen dortigen Mietern nie Probleme gehabt. Wir haben ein gutes Verhältnis zueinander.

Das wollte ich Ihnen alles einmal mitteilen. Ich hoffe, Sie werden noch lange die Geschicke des Mietervereins zu Hamburg lenken.

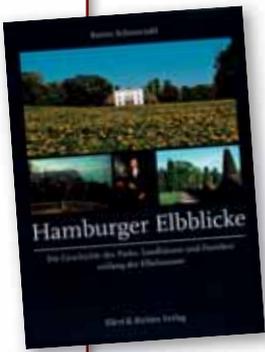
Mit freundlichen Grüßen
Werner B., Hamburg-Fuhlsbüttel

Antwort des Mietervereins:

Danke, lieber Herr B., wir haben uns über Ihre Mail sehr gefreut, besonders darüber, dass Sie als Eigentümer und Vermieter unserem Mieterverein so viele Jahrzehnte treu geblieben sind.

Mit Gruß,
Dr. Eckard Pahlke ■

Parklandschaften an der Elbchaussee



(bw) Die Historikerin Katrin Schmersahl verknüpft im vorliegenden Buch die Kulturgeschichte der Gartenkunst mit den Porträts großer Hamburger Kaufmannsdynastien. Ob die Sievekings mit dem Donnerspark, die Godeffroys mit dem Hirschpark oder die Warburgs mit dem Römischen Garten – sie

alle setzten sich mit prachtvollen Anlagen am Elbhänge ein Denkmal. Bereits seit dem 17. Jahrhundert ließen reiche Hamburger Kaufleute vor den Toren der Stadt großzügige Sommersitze mit Gärten zum Lustwandeln errich-

ten, um dem Gestank der engen Straßen zu entfliehen. Die Landsitze entstanden vornehmlich im Osten der Stadt, da das flache Marschland sich besonders gut für die damals üblichen symmetrischen Anlagen im barocken Stil eignete. Ende des 18. Jahrhunderts kamen – durch den Einfluss von Zuwanderern aus England, Frankreich und den Niederlanden – weitläufige englische Parklandschaften in Mode, die, im Gegensatz zu den streng formal gegliederten barocken Gärten, den neuen Geist der Aufklärung und Freiheit widerspiegeln. Für die neue Gestaltungsform boten die Hänge an der Elbe beste Voraussetzungen. Anders als die Gärten im Osten der Stadt, die der Industrialisierung zum Opfer fielen, haben die Parks entlang des Flusses die Zeit überdauert. Doch auch ihr Erhalt

war zwischenzeitlich bedroht: In der Zeit der Weimarer Republik sollten die privaten Landsitze parzelliert und bebaut werden. Doch der damalige Altonaer Oberbürgermeister Max Brauer setzte sich erfolgreich für den Kauf der Gebiete durch die Stadt ein. Seitdem dient die Parklandschaft zwischen Altona und Blankenese als Naherholungsgebiet. Neben den lehrreichen, unterhaltsamen Texten vermitteln zahlreiche Abbildungen einen guten Eindruck vom Wandel einer einzigartigen Kulturlandschaft. ■

Katrin Schmersahl, *Hamburger Elbblicke: Die Geschichte der Parks, Landhäuser und Familien entlang der Elbchaussee*, Ellert & Richter, Hamburg 2012, 336 Seiten, 19,95 Euro

Kirchentag: 12.000 „Kojen“ gesucht

(ekt/vs) Für 12.000 Kirchentagsgäste aus ganz Deutschland und dem Ausland werden vom 1. bis 5. Mai 2013 kostenlose Unterkünfte gesucht. Diese Übernachtungsmöglichkeiten sind größtenteils für ältere Menschen, auch für Familien mit Kindern und teilweise für Menschen mit Behinderung.

Die Gäste haben keine großen Ansprüche. Ein eigenes Gästezimmer ist nicht notwendig; ein Bett, ein Sofa oder eine Liege und ein einfaches Frühstück reichen aus.

Die Besucherinnen und Besucher wollen keinen Urlaub machen, sondern die Veranstaltungen des Kirchentags besuchen und das kulturelle Angebot in Hamburg genießen. Es ist also nicht vorgesehen, dass sie sich tagsüber bei Ihnen aufhalten.

Wenn Sie Gastgeberin oder Gastgeber sein wollen, müssen Sie kein Christ sein und gehen auch keine weiteren Verpflichtungen ein. Auch können Sie sicher sein, dass die Gäste vertrauenswürdige und nette Leute sind, die dem Kirchentag mit Namen und Anschrift bekannt sind.

Der Deutsche Evangelische Kirchentag ist ein Großereignis mit über 100.000 Teilnehmern, das alle zwei Jahre in einer anderen deutschen Stadt Station macht. Nach 1953, 1981 und 1995 wird der Kirchentag wieder in Hamburg zu Gast sein. ■

📍 **Deutscher Evangelischer Kirchentag, Privatquartierkampagne „Kojen frei?“**, www.kirchentag.de, **Kojenkontakt: 040 / 430931-200**



517.000

(pa) So viele Hamburger lebten im Jahr 2011 in Einpersonenhaushalten. Das sind 28,7 Prozent der Stadtbevölkerung und 51,5 Prozent der Haushalte. 30,2 Prozent der Haushalte bestanden aus zwei Personen, 9,4 Prozent aus drei und nur 8,9 Prozent aus vier und mehr Personen. ■

Quelle: Statistikamt Nord

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
Di., 4. Juni 2013	31. August 2013	Mo., 2. September 2013
Mi., 3. Juli 2013	30. September 2013	Di., 1. Oktober 2013
Sa., 3. August 2013	31. Oktober 2013	Fr., 1. November 2013
Mi., 4. September 2013	30. November 2013	Mo., 2. Dezember 2013

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

Aktuelle Fälle – der Mieterverein hilft!

DÄMMUNG, MIETERHÖHUNG, LÄRM: DANK GUTEM RAT GELD SPAREN



Oben: Die Alster-Campus-Baustelle. Unten: Den Mietern im Haus an der Alster konnte geholfen werden. Fotos: stahlpress

Von Dr. Rolf Bosse

„Sum cuique“, Jedem das Seine, sagte der römische Philosoph (und Anwalt!) Cicero und schloss daraus, dass es Aufgabe des Gesetzes sei, dafür zu sorgen, dass jeder diejenigen Rechte und Ansprüche geltend machen dürfe, die ihm zukämen.

„Mir das Meiste!“, kommt einem bisweilen in den Sinn, wenn man sich die Forderungen mancher Vermieter ansieht. Doch nicht jede Forderung ist gedeckt durch das Gesetz, das ja dazu dienen soll, Gerechtigkeit herzustellen und Interessen auszugleichen. Über den Gerechtigkeitsgehalt einzelner Normen, vor allem der gerade in Kraft getretenen Mietrechtsreform, kann man leider nur einer Meinung sein. Für den Rest gilt: Auch wenn die Regelungen gerechte Ergebnisse bringen können, bedarf es doch immer wieder der Kontrolle, ob der Rechtsanwender (=Vermieter) sich noch im Rahmen seiner Befugnisse bewegt. Der Mieterverein zu Hamburg ist eine wichtige Kontrollinstanz, und nicht immer ist das, was Vermieter schreiben, das letzte Wort.

Den Mietern der Hamburger Landstraße 19 (Wentorf) wurde durch den Neueigentümer, die URM GmbH, mitgeteilt, dass infolge einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme die Miete um neun Euro je Quadratmeter steigen könne – bei Abschluss eines neuen Mietvertrags mit Indexmiete würden aber „nur“ sechs Euro mehr verlangt werden. Wie sich herausgestellt hat, wurden die Kosten zum Teil nicht korrekt verteilt, es zeichnet sich ab, dass die maximal mögliche Mieterhöhung nicht neun, sondern 7,40 Euro je Quadratmeter betragen kann – damit erscheint bereits das Angebot der Reduktion auf sechs Euro in einem anderen Licht und sollte durch den Eigentümer korrigiert werden.

Sehr kreativ in der Auslegung des Gesetzes war die Hausverwaltung Baum-

garten, als sie ihre Mieter in der Isestraße 68 für eine Fassadendämmung mehr Miete zahlen lassen wollte. Die Dämmung der Fassade war durchgeführt, eine Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel folgte. Dann kam die Modernisierungsmieterhöhung über 137,50 Euro monatlich. Auch bei Mietern im Efeuweg 20

wollte Baumgarten eine Modernisierungsmieterhöhung durchsetzen – 203,15 Euro für einen Aufzug! Aber auch dort gab es bereits die Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel. In beiden Fällen gab das Amtsgericht den Mietern Recht.

Im Umgang mit Hausverwaltungen lernt man schnell, welches Unternehmen genauere Kontrolle braucht und welches die maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben meist einhält. Interessant in diesem Zusammenhang, dass auch die Grundstücksverwaltung Wentzel Dr., deren Geschäftsführer Jens-Ulrich Kießling immerhin Präsident des IVD-Bundesverbands und Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft BSI ist, über mehrere Monate hinweg gegenüber den Mietern der Krochmannstraße 5-15 der Meinung war, eine Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel schließe eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung nicht aus. Bevor Wentzel Dr. gegenüber dem Mieterverein „ohne Präjudiz“ die Forderungen gegenüber den Mietern fallen ließ, versuchte das Unternehmen noch, über eine Rechtsanwaltskanzlei die Mieter zu einer freiwilligen Mieterhöhungsvereinbarung zu drängen. Wer das nicht angenommen hat, spart nun rund 50 Euro im Monat.

Oft ergeben sich auch Ansprüche der Mieter, die mithilfe des Mietervereins durchgesetzt werden können. So wird seit Herbst 2010 das ehemalige Gelände der

Volksfürsorge an der Alster zwischen Alstertwierte und Gurlittstraße abgerissen und neu bebaut – das bedeutet: Lärm und Dreck ohne Ende für die Anwohner. Gut 100 direkt nebenan wohnende Mieter, deren Häuser vor allem im Eigentum der Generali Versicherung stehen und die von der Strabag verwaltet werden, machen seither über den Mieterverein ihre Minderungsansprüche geltend. Mit der Strabag und anderen Vermietern konnten Vereinbarungen über die Höhe der Mietminderung getroffen werden. Für die Beeinträchtigungen müssen die Mieter bis zu 300 Euro monatlich weniger Miete zahlen! Der erste Bauabschnitt ist mittlerweile kurz vor der Fertigstellung, mit dem zweiten Bauabschnitt wurde im Juli 2012 begonnen – hier stehen noch Verhandlungen mit der Strabag über eine feste Minderungsquote an.

Es lohnt sich, Ansprüche des Vermieters durch den Mieterverein prüfen zu lassen. Viele Mieter spüren das effektiv im Portemonnaie. Und selbst wenn die Prüfung einmal keine große Verbesserung bringt, ist sie doch wichtig. Wie sollte man sonst wissen, dass man seine Miete oder Nebenkostennachzahlung zu Recht leistet?

Wie einfach es sein kann, die eigene Situation zu verbessern, zeigt das Beispiel unseres neuen Mitglieds Eveline K. aus Langenhorn: Nachdem die Hausverwaltung Walter Klaus zunächst für eine Modernisierung über 50 Euro mehr Miete im Monat angekündigt hatte, wurde die Mieterhöhung nach höflicher Anfrage des Mietervereins auf 30 Euro begrenzt – eine Ersparnis von 20 Euro im Monat.

Der Beitritt hat sich gelohnt.



BUCHTIPP

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Von Britta Warda

„Wenn du schnell ans Ziel kommen willst, geh allein. Wenn du weit kommen willst, geh in der Gruppe“ – dieses alte afrikanische Sprichwort könnte als Motto für einen neuen Trend auf dem Wohnungsmarkt dienen. Seit einigen Jahren gibt es einen regelrechten Ansturm auf gemeinschaftliche Wohnprojekte, die bis vor kurzem noch ein Nischendasein führten und mit politischen Randgruppen – Stichwort Hafenstraße – in Verbindung gebracht wurden.

Seit der Jahrtausendwende entwickelt sich der Trend zum Massenphänomen, an dem plötzlich alle gesellschaftlichen Schichten ein Interesse zeigen. Warum sich die Sehnsucht nach Gemeinschaft im Privaten, gerade in einer Zeit extremer Individualisierung und beruflicher Konkurrenz, so rasant entwickelt, untersucht die Soziologin Eva Wonneberger in dem vorliegenden Werk.

Der Wunsch nach sozialer Verbundenheit scheint dem Menschen in die Wiege gelegt zu sein. Der Zerfall von traditionellen Gemeinschaften und Familienverbänden lässt den Einzelnen nach neuen Wegen des Zusammenlebens suchen. Die Autorin hat zahlreiche Interviews mit Bewohnern geführt und deren Antworten analysiert. Angst vor gesellschaftlicher Isolation und Einsamkeit spielen häufig eine Rolle für den Entschluss, sich einem Projekt anzuschließen.

Ein weiterer, häufig genannter Grund ist die Skepsis gegenüber den politischen

und ökonomischen Sicherungssystemen. Viele Menschen fürchten, sich im Alter mit einem geringen Lebensstandard und eingeschränkten Gesundheitsleistungen konfrontiert zu sehen. Frei nach dem Motto „Zusammen kann man sich mehr leisten“ steuern sie dagegen.

Neben der soziologischen Einordnung stellt die Autorin existierende Wohnmodelle und Organisationsformen vor: Von generationenübergreifenden Projekten, in denen Jung und Alt sich gegenseitig unterstützen, über reine Altenwohnanlagen im Sinne von „Grau ist bunt“ bis hin zu grünen Ökosiedlungen, die hauptsächlich von jungen Familien initiiert werden. Für Interessierte besteht die Möglichkeit, als Mieter, Eigner oder Genossenschaftler in ein Projekt einzusteigen. Zudem lotet Wonneberger die Vor- und Nachteile verschiedener Rechtsformen aus.

Dass gemeinschaftliches Wohnen nicht immer konfliktfrei abläuft, liegt auf der Hand.



Eva Wonneberger: Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?, Centaurus Verlag, Freiburg 2011, 132 Seiten, 19,80 Euro

Insbesondere Menschen, die lange allein gelebt haben, müssen die Nähe zum Anderen erst neu erlernen. Das Thema „Gemeinschaft versus Privatheit“ sollte deshalb im Entstehungsprozess eines Projekts sehr genau abgewogen werden. Trotz aller Anstrengungen gelingt nicht jedem der Spagat. Manch einer ist enttäuscht, dass am Ende die Chemie zwischen den Bewohnern doch nicht stimmt. „Mein Herz ist nicht mehr dabei. Ich sitze oft in meiner Wohnung und heule“, wird eine enttäuschte Bewohnerin einer Altenwohnanlage in Lindau am Bodensee zitiert. Nach nur einem Jahr gab es in ihrer Gruppe akute Interessengegensätze.

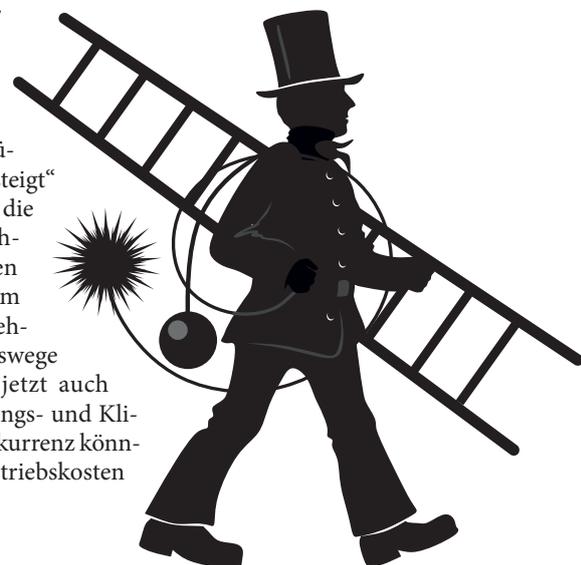
Eva Wonneberger hat Projekte im Bundesland Baden-Württemberg untersucht, die Ergebnisse lassen sich jedoch auf die gesamte Bundesrepublik übertragen. Unterm Strich ist eine hilfreiche Lektüre für alle Menschen entstanden, die eine ernsthafte Wohnalternative zu Mietskasernen oder Reihenhäusern suchen. ■

Bebaute Fläche wächst

(dmb) 81 Hektar Wiesen, Wald und Acker werden Tag für Tag bebaut, betoniert oder asphaltiert. Das entspricht in etwa der Größe von 116 Fußballfeldern. Vor einigen Jahren lag der Flächenverbrauch noch bei 87 Hektar pro Tag. Ziel ist, die tägliche Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf durchschnittlich 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. ■

Schornsteinfeger

(dmb) Das 77 Jahre alte Monopol der Schornsteinfeger ist abgeschafft. Seit Beginn dieses Jahres dürfen Hauseigentümer entscheiden, „wer ihnen aufs Dach steigt“ – und zu welchem Preis. Zwar obliegen die Kontrolle der Feuerstätten, die Abnahme eines Kamins und andere Aufgaben rund um die Brandsicherheit weiter dem „Bezirksschornsteinfeger“. Doch das Kehren des Kamins, die Prüfung der Abgaswege oder Immissionsmessungen können jetzt auch Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik übernehmen. Durch die Konkurrenz könnten die Preise und insoweit auch die Betriebskosten sinken. ■



Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



Zeichnung: Peter Löwenhagen

Sie sind neu eingezogen und wissen sicher nicht, dass man bei uns hier um 3 Uhr nachts keine Löcher in die Wände bohrt. Um diese Uhrzeit übt meine Frau nämlich immer auf dem Klavier und möchte nicht gestört werden.

KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Klar erschreckt man sich, wenn nachts um drei Uhr an der Wohnungstür geklingelt wird. Hier musste der handwerkende Mieter damit rechnen; denn der Betrieb einer Bohrmaschine macht einen gehörigen Krach im gesamten Haus!

Dazu ein schöner Satz aus dem Mieterlexikon des Deutschen Mieterbunds zum Stichwort **Lärm**: „Ein Geräusch erlangt erst dann juristische Bedeutung, wenn es ein normal empfindender Durchschnittsmensch nicht mehr erträgt, es sei denn, es ist ortsüblich oder unvermeidlich.“ Und speziell zur **Bohrmaschine**: Deren Einsatz „ist heute für viele selbstverständlich geworden. Der damit verbundene Lärm muss von den übrigen Bewohnern hingenommen werden, wenn die allgemeinen Ruhezeiten eingehalten werden“.

Damit ist eigentlich schon alles gesagt: Handwerkeln darf ein Mieter, allerdings nicht auf Dauer und schon gar nicht während der nächtlichen Ruhezeiten, die spätestens um 19 Uhr beginnen und morgens um 7 Uhr enden. In unserem Fall verhält sich der Handwerker grob störend und damit vertragswidrig. Das Bohrgeräusch erlangt mit Sicherheit die beschriebene „juristische Bedeutung“ mit der Folge, dass der störende Mieter nach erfolglosen Abmahnungen mit einer fristlosen Kündigung seine Wohnung verlieren kann. Er muss sich also nicht wundern, wenn sich Nachbarn beschweren.

Dringender Tipp des Mietervereins zu Hamburg: Unbedingte Rücksichtnahme auf die Nachbarn ist auch beim Handwerkeln dringend geboten!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel

Schmerz am Gebiss	lat.: Würfel	Verbrechen	benachbart	Gesangsgruppe
↙	↘		↖	↗
bereuen		Traubenzucker	Riesenschlange	Männerbekleidung
↙	↘			
			Gemälde, Zeichnung	geradlinig
Erd-schicht, Oberkeuper	heißer Wüstenwind	trapsiger Bär aus „Das Dschungelbuch“		
↙	↘			
felsig				
Flächenmaß		unweit	persönl. Fürwort, 3. Person Plural	bevor
↙	↘			
österr. Gewässer				
↙	↘			
westl. Großmacht (Abk.)			Laut eines Esels	
↙	↘			
einige, ein paar				

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. April 2013 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2012 lautet:
LADERAUM

Die Gewinner sind:

Renate Rovers, Dr. Gwendolin Gregor, Gudrun Kempinski, Otto Kabuschowski, Hulda Kohlhage, Thomas Beisenkötter, Hermann Lötte, Martina Felz, Heide Elwart (alle wohnhaft in Hamburg), Bettina Ebeling (wohnhaft in Norderstedt)

IMPRESSUM

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

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



**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**



**JETZT
SCHNELL
BESTELLEN**