MieterJournal

AUSGABE 2/2013

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

Wasser gehört uns allen!

Titelthema: Keine Privatisierung

Interview: **Michael Beckereit, HAMBURG WASSER**
Altona-Altstadt: **Verordnung gegen Spekulanten**
Buchtipp: **Architekturführer**

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!

BM BEWERNICK GbR Möbeltransporte

IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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

Benjamin Bewernick
Disponent

Michael Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg
040/691 51 51
und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323
7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

wavo

Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

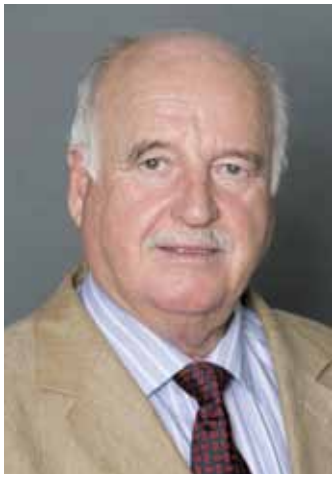
Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied. ***Coupon auf Seite 13***

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

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

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.
hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de
Privat und Gewerbe
Haushaltsauflösungen
Einlagerung + Kartons
Montagen + Packarbeit
günstig + kurzfristig
☎ 040 - 209 77 164
Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch
22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge
040 / 66 23 91
Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!
50 JAHRE
Seniorenumzüge inkl. Ein- und Auspacken
Tischler, Elektriker und Klempner
Entsorgen von Altmobiliar
Abrechnung mit Behörden und Arbeitgeber
AMÖ-Spediteure Die Umzugs-Experten
AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-umzugsservice
Tel. 040 / 6 77 14 69
Fax 040 / 66 21 81
E-Mail: info@bauerumzug.de
Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



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

Spekulation auf Kosten der Mieter

Mietern geht es immer schlechter. Der Münchner Oberbürgermeister Christian Ude sprach vor dem Deutschen Mietertag am 24. Mai von einem „nationalen Notstand“ und von „Armutszuwanderung“, oft hervorgerufen durch „Finanzjongleure“ auf dem Wohnungsmarkt, denen es ohne Rücksichtnahme auf die Mieter nur darum gehe, die größtmögliche Rendite aus ihrem Immobilienbesitz zu pressen. Auf derselben Veranstaltung beklagte der Präsident des Mieterbunds Dr. Franz-Georg Rips unter anderem die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestands: Von ehemals acht Millionen existierten nur noch anderthalb Millionen öffentlich geförderter Wohnungen – und das, obwohl sechs Millionen Bundesbürger mit niedrigem Einkommen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten!

Wohnungszwangsräumungen nehmen zu, sehen Sie die Zahl auf Seite 29. Wohngeld wird gekürzt, statt es den gestiegenen Wohnkosten anzupassen.

Öffentliche und deshalb noch bezahlbare Wohnungsbestände werden an die beschriebenen Finanzjongleure „verscherbelt“, kurzsichtig wollen Städte und Gemeinden damit ihre Finanznot lindern. Rainer Bomba, Staatssekretär und rechte Hand von Bundesbauminister Peter Ramsauer, jammerte auf dem Münchner Mietertag: „Die Forderungen des Mieterbunds und der Opposition sind zahlreich, aber wie soll das alles finanziert werden?“

Und hier trifft mein Kollege Klaus P. Dietrich, Vorstand im Mieterverein Hagen, in „Wohnen Aktuell“ (1/2013) mit seinem empörten Ausruf den Nagel auf den Kopf: „WO GEHT IHR HIN, IHR MILLIARDEN?“. Er meint in erster Linie die Geldströme innerhalb der Europäischen Union. Aber so weit müssen wir gar nicht blicken – wir erleben täglich Geldverschwendung durch die öffentliche Hand vor der eigenen Haustür. Hamburgs Elbphilharmonie mag man in diesem Zusammenhang gar nicht mehr erwähnen … Und der Kolumnist „Zippert“ beweist in der *Welt am Sonntag* am 26. Mai Galgenhumor: „Die Drohne, die nicht fliegen kann, ist doch perfekt geeignet für den Berliner Flughafen, von dem man nicht starten kann.“ Am selben Tag höre ich in Radio Schleswig Holstein wörtlich: „Die machen Mist, koste es was es wolle!“

Wenn es diese Milliardenverschwendungen und Planungsfehler nicht gäbe, wäre genug Geld da! Viele politisch Verantwortliche scheinen den Blick auf das Notwendige, auch und vor allem für die Bedürftigen in unserer Gesellschaft und damit viele Mieter, verloren zu haben. Das machen auch die in Kraft getretenen Mietrechtsänderungen deutlich: Mit dem Verbot von Mietkürzungen trotz stark beeinträchtigender Baumaßnahmen, auch mit dem jetzt möglichen Wohnungsverlust im gerichtlichen Eilverfahren, hat die Regierung Rechtsgrundsätze zu Lasten der Mieter gebrochen (so Mietrechtsexperten im MieterJournal 4/2012, Seite 7). Bei deren Kenntnis würden sich die Gründungsväter des Bürgerlichen Gesetzbuchs aus dem Jahr 1900 im Grabe umdrehen. Rächt sich das am Wahltag, dem 22. September 2013, zugleich auch Herbstanfang? Beschert die trübe Jahreszeit auch manchem Politiker einen Karriereknick, der die Mieter als Wähler aus dem Blick verloren hat?

Ihr Dr. Eckard Pahlke
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

IN EIGENER SACHE

3 Editorial
4 Außenstellen in den Ferien; Deutscher Mietertag mit Hamburger Beteiligung; Leserbrief
13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

5 Altona: Soziale Erhaltungsverordnung gegen Spekulanten
6 Rekommunalisierung im Trend: Hamburger stimmen über Netze-Rückkauf ab
8 Interview: Michael Beckereit, Geschäftsführer von HAMBURG WASSER
24 Üble Folgen der Wohnraum-Privatisierung: Die GAGFAH hat sich nicht gebessert

RECHTSPRECHUNG

11 BGH-Urteile, Folge 40
15 Urteilseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

19 Kolumne: Lukas Siebenkotten über den Mietertag
20 Asbest im Recht
21 Steuererklärung – Nachgefragt bei Ulrich Ropertz

SERIEN

9 Hamburger Quartiere (9) – Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg
22 Wie würden Sie entscheiden: Drogen
26 Das Porträt: Hans-Detlef Roock, CDU-Stadtentwicklungsexperte

VERMISCHTES

23 Studie des Gymnasiums Ohmoor: Mieten steigen weiter
27 Leserbriefe
28 Stadtteillexikon; Umstritten: Wohnwertmiete der Genossenschaften
29 Kündigungskalender; Zahl
30 Buchtipp: Hamburger Architekturführer

DIE LETZTE SEITE

31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Wasserversorgung durch Privatisierung bedroht. Foto: iStock

„Wohnungen müssen bezahlbar sein“

MIETERVEREIN ZU HAMBURG AUF DEUTSCHEM MIETERTAG IN MÜNCHEN

Dr. Franz-Georg Rips (Präsident des Deutschen Mieterbunds), Dr. Beate Merk (Bayerische Staatsministerin der Justiz und für Verbraucherschutz), Christian Ude (Oberbürgermeister von München), Rainer Bomba (Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) . Foto: Schwarze

(lr) Vom 23. bis zum 25. Mai fand der diesjährige Deutsche Mietertag in München statt. Mehr als 400 Delegierte aus ganz Deutschland nahmen an diesem bundesweit wichtigsten Treffen des Deutschen Mieterbunds (DMB) teil. Der Mieterverein zu Hamburg war mit einer fünfzehnköpfigen Delegation in der bayrischen Landeshauptstadt vertreten.

Am 24. Mai fand im Paulaner-Festsaal am Nockherberg eine öffentliche Kundgebung des Deutschen Mietertags mit Vorträgen statt. Es sprachen Münchens Oberbürgermeister Christian Ude, die Bayerische Staatsministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Beate Merk, der Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Rainer Bomba und SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück. „Wir haben sehr, sehr viel zu tun. Wir benötigen einen Politikwechsel beim Wohnungsbau, aus dem sich der Bund nicht zurückziehen darf“, unterstrich Ude in seiner Rede. Außerdem forderte Münchens OB eine Reform des Mietrechts: „Die Mieter müssen besser geschützt werden.“

Fakt ist: Die Mieten in Großstädten und die Energiepreise steigen rasant und haben ein Rekordniveau erreicht. „Wenn die Politik jetzt nicht eingreift und gegensteuert, werden im Jahr 2025 rund eine Million Wohnungen fehlen“, warnte Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbunds. Junge Familien und einkommensschwächere Haushalte, Studenten, aber auch Normalverdiener, so Rips weiter, würden das Wohnen in der Stadt bald nicht mehr bezahlen können.

Der Mietertag erarbeitete einen an die Politik gerichteten Forderungskatalog mit konstruktiven Lösungsvorschlägen. Zentrale Punkte sind die Verdoppelung des Mietwohnungsneubaus und eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Der Mieterverein zu Hamburg brachte zahlreiche mietrechtliche Anträge zur erfolgreichen Abstimmung, für deren Umsetzung sich der Deutsche Mieterbund nun einsetzen wird. ■

Bibel des Mietrechts

(vs) Das Mieterlexikon, der Klassiker der Mietrechtsratgeber, ist komplett überarbeitet und aktualisiert in einer Neuauflage erschienen. Die „Bibel des Mietrechts“ enthält alle Neuregelungen des seit Mai 2013 geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes. Das Lexikon wurde bisher 800.000 Mal verkauft. In der aktuellen Ausgabe erklären erfahrene Mietrechtsexperten auf 720 Seiten die großen und kleinen mietrechtlichen Probleme, erläutern und kommentieren weit mehr als 2.000 Gerichtsurteile, insbesondere hunderte von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, zum Beispiel zu Schönheitsreparaturen, Betriebskosten, Wohnungsmängeln, Mietminderung, Eigenbedarf, Mieterkündigung, Mieterhöhung oder Mietkaution. Das Mieterlexikon 2013/2014 kostet 13 Euro und kann über den Buchhandel bezogen werden. ■

ⓘ **Das Mieterlexikon 2013/2014**
ISBN: 978-3-933091-96-3
Neu ab 3. Juni 2013

BERATUNG IN DEN SOMMERFERIEN

(al) Während der Hamburger Schulferien im Sommer (20. Juni bis 31. Juli) geht der Beratungsbetrieb des Mietervereins zu Hamburg weiter. Neben der Zentrale am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, haben auch die Außenstellen in Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, geöffnet. Ab dem 1. August bieten sämtliche Außenstellen die Beratungen zu gewohnten Zeiten an. ■

Leserbrief

Grundsteuern und Miete

Sehr geehrte Redaktion des MieterJournal,

Ihrem Aufruf in der letzten Ausgabe „Mietenanstieg jetzt stoppen!“ kann man nur zustimmen. Darf ich aber in diesem Zusammenhang auf einen weiteren Aspekt aufmerksam machen: In meiner Nebenkostenabrechnung 2011 ersehe ich eine Position „Grundsteuern“, die mit jährlich 647 Euro mehr als 25 Prozent der gesamten Betriebskosten ausmacht. Hier kommt zwar zugunsten des Stadthaushalts ein erklecklicher Betrag zustande; er trägt aber auch zu den Mietsteigerungen bei und muss erst einmal verkraftet werden. Weshalb muss ich als Mieter diese Steuer für Grundeigentum tragen?

Mit freundlichen Grüßen
Hans-Joachim S.

Antwort des Mietervereins:

Sie treffen einen wunden Punkt: Mir hat sich in 40 Jahren „Mieterarbeit“ noch nicht erschlossen, was die Grundsteuer mit den Betriebskosten (laufende Aufwendungen für den Betrieb einer Wohnanlage) zu tun hat. Seit Langem und beim Gesetzgeber immer wieder angemahnt, ist die Entfernung der Grundsteuern aus dem Betriebskostenkatalog eine ständige Forderung des Mieterbunds und auch unseres Vereins. An diesem Beispiel zeigt sich, dass dem Gesetzgeber Vermieterinteressen oft näher stehen als die Interessen der Mieter.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke ■

Von links nach rechts, oben nach unten: Kathrin Külsen (l.) und Sonja Kleinschmidt (r.); Großbaustelle in der heruntergekommenen Einkaufsmeile; Holstenstraße: noch bezahlbare Wohnungen in Hochhäusern; Begehrte Wohnlage: Wohlers Allee; die menschenleere Große Bergstraße. Fotos: Kreuzer

Soziale Erhaltungsverordnung gegen Spekulanten

ALTONA-ALTSTADT: ENGE GASSEN, BEGRÜNTE HINTERHÖFE, BEGEHRTE WOHNLAGE

Von Dr. Rainer Kreuzer

Am Altonaer Balkon, gleich hinter dem Rathaus, duften Grillwürste. Touristen flanieren mit Kameras und Ferngläsern. Sie wollen den Blick von oben über den Hafen bis runter nach Wilhelmsburg einfangen und die Südsonne genießen. Ein erlesener Ort in Hamburg. Nur wenige Meter weiter östlich werden Sonnenplätze zum Wohnen für 40 Euro pro Quadratmeter zur Miete angeboten. Im Hochhaus mit Hafenblick an der Breiten Straße wohnt ein gutbetuchtes Völkchen.

Am anderen Ende, im Norden des 26.500 Einwohner zählenden Stadtteils, am Paulsenplatz kurz vor der Stresemannstraße, haben Mieter ihre Vorplätze bepflanzt, der Verkehr ist beruhigt, die Gründerzeitfassaden sind saniert. Wer dort einziehen will, muss mittlerweile 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter hinblättern. Die Wohlers Allee nebenan präsentiert sich seit Jahren als noble Adresse am gleichnamigen Park.

Um weitere Mietpreis-Auswüchse zu begrenzen, will der Bezirk Altona nun auch für Altona-Altstadt eine Soziale Erhaltungsverordnung einführen. Die dafür nötigen Voruntersuchungen sind abgeschlossen. Voraussichtlich Ende diesen oder Anfang nächsten Jahres will die Bürgerschaft das Gesetz verabschieden. „Es ist höchste Eisenbahn, dass die Soziale Erhaltungsverordnung jetzt kommt“, fordert Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Der Stadtteil werde durch den hohen Verdrängungsdruck aus Ottensen und der Sternschanze sowie der laufenden Sanierung in der Großen Bergstraße „von drei Seiten in die Zange genommen“, meint Chychla: „Große Ausweichmöglichkeiten für die Mieter gibt es da nicht mehr.“

Mithilfe der Verordnung kann die Stadt weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Luxusmodernisierungen verhindern. In den vergangenen Jahren waren die Anträge auf solche Wohnungsumwandlungen in Altona-Altstadt laut Voruntersuchungen rapide gestiegen. Die Kaufpreise pro Quadratmeter wurden mittlerweile auf zwischen 3.000 und 5.000 Euro in die Höhe spekuliert.

„Noch gibt es hier ein relativ gemischtes Publikum“, beobachtet Mieterin Silke Schillinger, die seit zwölf Jahren in der Nähe der Hochhäuser an der Holstenstraße wohnt, „viele Türken und zunehmend Afrikaner, was ich gut finde. Aber auch eine Menge gutsituierter Leute. Ich fände es aber schade, wenn es noch schicker werden würde.“ 30 Prozent der rund 14.000 Wohnungen seien im Bestand von SAGA GWG und von Genossenschaften, beruhigt Mark Classen, baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion Altona. Das biete einen gewissen Schutz. „Doch es gibt Tendenzen, dass Menschen aufgrund der Mietpreise verdrängt werden.“

In der Großen Bergstraße stößt die Aufwertung derzeit noch auf Begeisterung. Seitdem im angrenzenden Ottensen das Einkaufszentrum Mercado 1995 seine Türen öffnete, ging es in der alten Shopping Mall mit ihrem 1970er-Jahre-Charme steil bergab. Karstadt machte vor Jahren dicht, es folgten weitere Leerstände und eine Flut hässlicher Billigläden. Seitdem Ende vergangenen Jahres der schwedische Möbelkonzern Ikea mit dem Bau eines Kaufhauses begonnen hat, habe sich der Trend gewendet, meint Lebensmittelhändlerin Sonja Kleinschmidt vom Reformhaus: „Hier wollte doch keiner mehr hinkommen. Jetzt entstehen wieder kleine Läden. Seitdem die Karstadt-Ruine abgerissen worden ist, ist es hier sauberer geworden.“

Andere fürchten durch den Ikea-Bau eine weitere Verdrängung von Kleinhändlern und Mietern. Die Bürgerinitiative „Kein Ikea in Altona“ warnt zudem vor „einer stark erhöhten Verkehrsbelastung“. Sie hatte 2010 einen Bürgerentscheid herbeigeführt, bei dem aber 77 Prozent der Wähler für Ikea stimmten.

In den Straßen hinter der Baustelle ist vom Lärm bislang wenig zu hören. Das Viertel um Billroth- und Hospitalstraße mischt sich aus Klinker- und Gründerzeitbauten sowie vereinzelten Hochhäusern. Hier liegen versteckte Kleinode, begrünte Innenhöfe und enge, ruhige Gassen. Was es dort seit Langem nicht mehr gibt, sind freie Wohnungen. ■

(eif) **Eine *Erhaltungsverordnung* kann durch die Stadt Hamburg für bestimmte Gebiete festgelegt werden. Ziel ist es, in attraktiven Wohngebieten die Mieter vor Wohnraumspekulation und Verdrängung zu schützen. Die Erhaltungsverordnung findet ihre Grundlage in § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB. Danach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer behördlichen Genehmigung. Wesentlich ist dabei, dass deren Erteilung an Bedingungen geknüpft werden kann, zum Beispiel dass der Vermieter nach einer Modernisierung an bestimmte Mietobergrenzen gebunden ist.**

Ob Strom, Wasser oder sozialer Wohnungsbau: Viele Kommunen haben sich aus der Verantwortung gestohlen. Fotos: iStock

Volksinitiative gibt Gas

TREND REKOMMUNALISIERUNGEN: HAMBURGER ENTSCHEIDEN ÜBER NETZE-RÜCKKAUF

Von Volker Stahl

Kein Thema politisiert die Hamburger derzeit so stark wie der von der Initiative „Unser Hamburg – unser Netz“ per Volksentscheid angestrebte Rückkauf der Energienetze. Der Hamburger Senat lehnt einen Komplett-Erwerb von den Unternehmen Vattenfall und E.ON ab. Aber: 64 Prozent der Bürger sind dafür, nur 20 Prozent dagegen. Das ergab eine Umfrage des Meinungsforschungsinstituts GESS Phone&Field. Während Rekommunalisierungen in Deutschland im Trend liegen, dreht die Europäische Union (EU) bei der Wasserversorgung an der Privatisierungsschraube.

Früher war alles klar an der Waterkant: Bis 1999 lieferten die Hamburgischen Electricitäts-Werke (HEW) den Strom, bis 2003 war Hein Gas für die Versorgung der Hamburger Haushalte mit Gas zuständig. Dann kam die Zeit der Deregulierungen und Privatisierungen. Der Verkauf der HEW an die Vattenfall Europe AG wurde noch von der SPD eingefädelt und von der CDU nach dem Regierungswechsel 2001 vollendet. Zwei Jahre später übernahm die E.ON Hanse Hein Gas. Glücklich wurden die Hamburger mit diesen Deals nie. Bereits 2007 schwante dem damaligen Hamburger Bürgermeister Ole von Beust (CDU), dass der Verkauf ein Fehler gewesen sei: „Heute würde ich die HEW nicht mehr verkaufen.“ Die Begründung des Politikers: Die Stadt habe keinen Einfluss mehr auf die Strompreise, das staatliche Monopol sei durch ein „Quasi-Monopol“ von privater Seite ersetzt worden.

Im November 2011 folgte eine Viertelrolle rückwärts in der Energiepolitik. Der frisch gewählte SPD-Senat einigte sich mit den Konzernen E.ON und Vattenfall auf den Rückkauf von jeweils 25,1 Prozent an den Strom-, Gas- und Fernwärmenetzen zum Preis von 543 Millionen Euro.

Aktuell verlaufen die Frontlinien quer durch die Bürgerschaft: CDU und FDP lehnen einen Rückkauf grundsätzlich ab, Grüne und Linke plädieren für eine vollständige Übernahme der Netze, die SPD will keine weiteren Anteile erwerben. „Ein vollständiger Rückkauf bedeutet zunächst einmal viele Jahre Auseinandersetzungen mit den Versorgern, um dann mit weit über zwei Milliarden Euro neuer Schulden Eigentümer der Netze zu sein“, warnt SPD-Fraktionschef Andreas Dressel. In Zeiten der Schuldenbremse sei das finanzpolitisch unverantwortlich: „Eine Elbphilharmonie reicht.“ Die FDP-Vorsitzende Katja Suding bezeichnet die von Bürgermeister Olaf Scholz initiierte 25,1-Prozent-Lösung als „halbgare Strategie“ und steht ansonsten fest an der Seite von Handelskammer, SPD und CDU, die keinen Cent für weitere Rückkäufe locker machen wollen. Die Christdemokraten preschten sogar mit einer Verfassungsklage gegen den Volksentscheid vor, die im April abgeschmettert wurde.

> ***„Heute würde ich die HEW nicht mehr verkaufen“***
> Ole von Beust, CDU

Das Unternehmen Vattenfall möchte am liebsten an der 25,1-Prozent-Lösung festhalten. „Die wichtigste Aufgabe des Netzbetreibers ist die zuverlässige Stromversorgung und die erledigen wir in unserer Stadt besser als im Bundesschnitt“, erklärt Pieter Wasmuth, Vattenfall-Generalbevollmächtigter für Hamburg und Norddeutschland. Außerdem habe „die Milliarden-Euro-Entscheidung“ über einen möglichen hundertprozentigen Netzrückkauf durch die Stadt Hamburg keinen Einfluss auf die Strompreise, so Wasmuth, denn die Netzentgelte würden heute und auch künftig von einer Bundesbehörde reguliert: „Wer die Stromnetze besitzt, entscheidet auch nicht über eine ökologischere Energieversorgung. Denn der Netzbetreiber ist gesetzlich verpflichtet, den Strom von den Lieferanten zu den Kunden zu transportieren.“

Die Hamburger Umweltsenatorin Jutta Blankau (SPD) hält den „strategischen Einfluss auf Basis der aktuellen Beteiligung

nicht nur aus haushaltspolitischen Gründen, sondern auch hinsichtlich der Energiewende für ausreichend: „Mit hundert Prozent der Netze bekommt man keinen größeren Einfluss auf die Energieversorgung. Die Netzbetreiber Strom und Gas sind gesetzlich dazu verpflichtet, jede Energie durchzuleiten – also auch Atomstrom und Strom aus Braunkohle.“ Blankaus Parteigenosse Henning Voscherau ist anderer Meinung: „Ich war schon immer dafür, dass die Netze der Stadt vollständig gehören.“ Hohe Rückkaufkosten seien kein Argument, verweist der Hamburger Ex-Bürgermeister auf den Erwerb von mehr als 41.000 Wohnungen der „Neuen Heimat“ für 2,1 Milliarden Mark 1988: „Das war trotz der hohen Kosten ein gutes Geschäft für die Stadt.“

„Die enormen Einnahmen der Netzbetreiber werden elegant verschwiegen“
Jens Kerstan, Grüne

Am 22. September, dem Tag der Bundestagswahl, kommt es zum Votum der Bürgerinnen und Bürger. Stimmen die Bürger für den Komplett-Rückkauf, befürchtet der CDU-Fraktionschef Dietrich Wersich, dass der zu erwartende Kaufpreis von zwei Milliarden Euro sowie nötige Investitionen von mehr als einer Milliarde Euro den Hamburger Haushalt sprengen würden. Wersich vertritt deshalb die Auffassung, „eine solch gravierende finanzielle Entscheidung“ dürfe nicht am Parlament vorbei getroffen werden.

„Es kann nicht angehen, dass man das Volk nur über Dinge abstimmen lässt, die nicht haushaltsrelevant sind. Damit entmachtet man das Instrument der direkten Demokratie“, kontert Initiativen-Sprecher Manfred Braasch. Die Ini wird getragen von BUND, Verbraucherzentrale, Robin Wood, dem Evangelischen Kirchenkreis Hamburg-Ost, Campact, Attac und dem Mieterverein zu Hamburg.

Die Organisationen erhalten in der Bürgerschaft Flankenschutz von den Grünen und der Linken. „Die vollständige Rekommunalisierung der Netze wäre ein wichtiger Schritt zur Wiederherstellung der öffentlichen Kontrolle über die Energieproduktion und -verteilung“, sagt Linken-Fraktionschefin Dora Heyenn. Der Rückkauf sei haushaltsneutral finanzierbar, springt ihr der grüne Fraktionsvorsitzende Jens Kerstan bei: „Die enormen Einnahmen der Netzbetreiber werden elegant verschwiegen. Allein für das Stromnetz hat Vattenfall in Hamburg 2011 rund 315 Millionen Euro an Netzgebühren kassiert.“ Angesichts dieser hohen Einnahmen sei eine Komplettübernahme für die Stadt so finanzierbar, dass der Haushalt nicht belastet werde: „Wer anderes behauptet, betreibt Panikmache.“

„Ich war schon immer dafür, dass die Netze der Stadt vollständig gehören“
Henning Voscherau, SPD

Die Grünen schlagen vor, den Rückkauf mithilfe einer Bürgerbeteiligungsgesellschaft haushaltsneutral zu finanzieren – durch Gründung einer Beteiligungsgenossenschaft, die attraktiv verzinste Anteile an interessierte Bürger verkaufen könnte.

Mit der Initiative zur Rekommunalisierung der Netze liegt „Unser Hamburg – unser Netz“ im Trend. Die Kommune komme zurück, besonders bei Strom, Gas und Fernwärme, aber auch in anderen Bereichen der öffentlichen Daseinsfürsorge, konstatiert Jens Libbe vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) in einer Studie im Auftrag der gewerkschaftlichen Hans-Böckler-Stiftung. Seit 2007 seien mehrere Dutzend neue Stadtwerke gegründet worden. Energie, Wasser, Nahverkehr, Abfallentsorgung, Krankenhäuser – all dies lasse sich öffentlich oder privat organisieren. In den vergangenen 150 Jahren „schlug das Pendel mal stärker in Richtung öffentlicher, mal stärker in Richtung privater Orientierung aus“, so Libbe. Die Untersuchung des Wissenschaftlers zeigt, dass der Trend nach einer längeren Privatisierungsphase seit einem halben Jahrzehnt zur Rekommunalisierung geht. Einer der Hauptgründe: Das von privaten Unternehmen gebotene Preis-Leistungs-Verhältnis habe nicht gestimmt.

So erstaunt kaum, dass der Aufschrei – nicht nur in Hamburg – groß war, als Bestrebungen der EU bekannt wurden, den Wassermarkt in Europa trotz schlechter Erfahrungen in Großbritannien und Frankreich zu liberalisieren. Die mögliche Folge: Die Städte müssten Aufträge öffentlich ausschreiben und könnten die Bevölkerung nicht mehr in Eigenregie mit Wasser versorgen. Vorsorglich warnte die umweltpolitische Sprecherin der Hamburger SPD, Monika Schaal, davor, dass Wasser „kein Spekulationsobjekt“ werden dürfe. Sogar die Privatisierungen früher oft aufgeschlossen gegenüber stehende CDU sprach sich im Bundestag dagegen aus.

Objektiv gibt es keinen Grund, hierzulande etwas an der Versorgung durch städtische Unternehmen – wie durch HAMBURG WASSER in der Elbmetropole – zu verändern. Einer aktuellen Umfrage zufolge bewerten 80 Prozent der Deutschen das Trinkwasser mindestens mit der Note „gut“, jeder Zweite sogar mit „sehr gut“. 90 Prozent der Deutschen gaben an, dass ihr Trinkwasser „sauber und rein ist“, 80 Prozent zählen deutsches Trinkwasser zu den saubersten im europäischen Vergleich. Ihnen schmeckt das kühle Nass aus der Leitung. „Das liegt an der Qualität des Produkts. Trinkwasser ist das bestkontrollierte Lebensmittel, das man in Deutschland bekommen kann“, sagt Michael Beckereit, Geschäftsführer von HAMBURG WASSER (siehe auch Interview auf Seite 8).

Bis heute befindet sich die Wasserver- und -entsorgung in Deutschland selten ganz in privater Hand. Wenn doch, dann handelt es sich meist um Unternehmen, deren Anteile teils in öffentlichem, teils in privatem Besitz sind. Hier gibt es zwar keinen Rekommunalisierungstrend wie im Energiebereich, aber Beispiele für den Rückkauf von Anteilen. Bereits beschlossen ist dies in Stuttgart, darüber verhandelt wird aktuell in Berlin.

Nach Auskunft der Hans-Böckler-Stiftung kommt es am häufigsten im Energiesektor zu Rekommunalisierungen. Das habe vor allem zwei Gründe, hat Forscher Jens Libbe herausgefunden: „Erstens liefen bei Strom und Gas in jüngster Zeit viele Konzessionsverträge aus, sodass Kommunen über die Zukunft der Energieversorgung neu entscheiden können. Zweitens macht die Energiewende ohnehin eine stärkere Dezentralisierung der Versorgung nötig.“ Zwar gebe es keine vollständige Statistik über die Zahl der bereits vollzogenen Rekommunalisierungen; aber ein deutlicher Hinweis auf einen entsprechenden Trend sei die Tatsache, dass seit 2007 rund 60 neue Stadtwerke gegründet wurden. ■

ⓘ **Lesen Sie dazu auf den Seiten 24/25 auch den Beitrag von Dr. Rolf Bosse**, der die negativen Auswirkungen von Privatisierungen auf dem Wohnungsmarkt anhand des Beispiels GAGFAH schildert.

„Schlechte Wasserqualität bei Privatisierung“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Michael Beckereit, Geschäftsführer von HAMBURG WASSER, über mögliche Folgen der von der Europäischen Union (EU) forcierten Privatisierung der Wasserversorgung.

Michael Beckereit, Geschäftsführer von HAMBURG WASSER. Foto: HAMBURG WASSER

Welche Interessen stecken hinter der EU-Richtlinie, Verträge in Zukunft öffentlich ausschreiben zu lassen?

Die EU-Kommission will, dass Kommunen in Zukunft den Betrieb der Wasserversorgung transparent und nach gleichen Regeln vergeben. Ihr Ziel ist es auch, stärker als bisher Public-Private-Partnership-Modelle (PPP) zu etablieren. Sie hat dazu einen Richtlinienentwurf vorgelegt, der für die Vergabe von Dienstleistungskonzessionen europaweit einheitliche Regelungen schaffen soll.

Die EU-Kommission begründet ihr Vorgehen damit, dass es Rechtslücken bei der bisherigen Vergabepraxis der Dienstleistungskonzessionen gäbe. Dies trifft für Deutschland definitiv nicht zu. In den neuen EU-Staaten gibt es dagegen beträchtlichen Regelungsbedarf.

Handelt es sich also um eine Privatisierung durch die Hintertür?

Die Richtlinie stellt einen tiefen Eingriff in die kommunalwirtschaftlichen Strukturen der Wasserwirtschaft in Deutschland dar. Bei einer Verwirklichung der Pläne droht vielen Städten und Gemeinden, zukünftig nicht mehr selbst darüber entscheiden zu können, wie die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung in ihrem Gebiet organisiert sind. Dies gilt insbesondere für das in Deutschland typische Modell der Stadtwerke, die die Bürger mit Wasser und Energie versorgen und weitere Dienstleistungen wie Abfallentsorgung bis hin zum Nahverkehr sicherstellen.

Alle sprechen von Rekommunalisierung – und die EU will ausgerechnet beim Grundnahrungsmittel Wasser weiter an der Privatisierungsschraube drehen. Wie bewerten Sie das?

Die Wasserversorgung gehört zur Daseinsvorsorge der Kommunen. Sie setzen die Rahmenbedingungen. Wenn die stimmen, ist die Gesellschafterstruktur eigentlich zweitrangig. Die Trinkwasserqualität muss von den Versorgern unabhängig von ihrer Organisationsform sichergestellt werden. Allerdings besteht durchaus die Gefahr, dass durch eine Privatisierung die Qualität schlechter wird. So kann es durch geringere Investitionen und weniger Instandhaltung zu mehr Störungen, häufigeren Rohrbrüchen und damit auch zu höheren Wasserverlusten kommen. Langfristig müssen dafür wieder die Kunden zahlen.

Warum haben viele Städte ihre Wasserversorgung zumindest teilprivatisiert?

Die Organisation der Wasserversorgung in Deutschland ist äußerst vielfältig. Es gibt hier rund 5.000 Wasserversorger – insbesondere im Süden Deutschlands ist die Struktur vielerorts kleinteilig. Dort haben sich viele Kommunen entschlossen, gemeinsam Zweckverbände zu gründen. In Großstädten hingegen sind häufiger Stadtwerke zu finden.

Bei den kommunalen Versorgern ist auch nicht alles sauber. Einige kritisieren Klüngel und Intransparenz.

Im Gegensatz zu insbesondere den neuen EU-Staaten gibt es in Deutschland keinen Regelungsbedarf. Je nach Organisationsform wachen Kartellbehörden und die kommunale Aufsicht über Transparenz und angemessene Preise. Öffentliche Unternehmen wie HAMBURG WASSER sind darüber hinaus an gesetzliche Vorgaben gebunden, die regeln, wie sie ihre Aufgaben zu erledigen haben und wie sie beispielsweise Aufträge vergeben müssen. Hier haben Auftragnehmer diverse Möglichkeiten, Auftragsvergaben auch gerichtlich überprüfen zu lassen.

Welche Erfahrungen haben Städte wie London, Paris und Berlin mit der Privatisierung der Wasserversorgung gemacht?

Der Blick auf die Erfahrungen mit Marktöffnungen insbesondere im europäischen Ausland zeigt, dass nicht immer die erwünschten Ergebnisse wie mehr Effizienz und sinkende Preise durch mehr Wettbewerbsdruck erreicht werden. In Frankreich hat die Unzufriedenheit vieler Kommunen mit der Konzessionspraxis zu einer Reihe von Rekommunalisierungen geführt. In Paris wurde in einer nicht veröffentlichen Untersuchung über die 1985 privatisierte Wasserversorgung festgestellt, dass diese die Wasserpreise überhöht hat und die administrativen, gesetzlichen und finanziellen Vereinbarungen durch einen Mangel an Transparenz gekennzeichnet sind. Paris hat die Wasserversorgung 2010 daher wieder in eigene Hände genommen. Nach einem Jahr in kommunaler Organisation konnte der Wasserpreis im Vergleich zu 2009 um acht Prozent gesenkt werden.

Nun kommt Ihre neue Kollegin in der Geschäftsführung, Natalie Leroy, vom privaten Berliner Wasserversorger Veolia ... Müssen wir uns Sorgen machen?

Ganz klar: Nein. Die Entscheidung zur Privatisierung in Berlin war eine politische. Die Kommunen entscheiden über die Organisationsform der Wasserversorgung und sind verantwortlich für deren Rahmenbedingungen. In Hamburg gibt es keine Bestrebungen, daran etwas zu ändern.

Was passiert, wenn der Protest gegen die Privatisierung erfolglos bleibt?

Nach dem derzeitigen Stand sollen bestehende Verträge von der Regelung unberührt bleiben. Für Wasserverträge mit alleiniger Beteiligung der öffentlichen Hand soll die Anwendung der Richtlinie ausgeschlossen werden. Das würde bedeuten, dass sich für die Versorgung in Hamburg nichts ändern würde. Allerdings ist es zurzeit noch unklar, wie die Richtlinie genau aussehen wird und vor allen Dingen, wie sie zukünftig durch die Gerichte ausgelegt werden wird. ■

Hamburger Quartiere (9): Das Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg

LEBENSWERTES WOHNQUARTIER ODER NEUES SZENEVIERTEL?

Weltquartier der IBA im September 2012. Foto: IBA

Von Klaus Sanmann

Zunächst unmerklich, spätestens aber seit der Eröffnung der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der Internationalen Gartenschau (igs) hat sich das Image deutlich gewandelt: Wilhelmsburg ist nicht mehr der schmuddelige Stadtteil irgendwo auf der anderen Seite der Elbe. Vieles hat sich verändert, seitdem aktive Bürger gemeinsam mit Politik, Verwaltung und Wirtschaft auf der Zukunftskonferenz 2001 über Veränderungen beraten haben.

Was haben Sanierungsprogramme, IBA und igs für die Menschen gebracht? Wilhelmsburg umfasst sehr unterschiedlich geprägte Wohngebiete, mit seinen Gründerzeitbauten steht das Reiherstiegviertel besonders im Fokus. Im Nordwesten der Elbinsel gelegen, blickt das Quartier auf eine durch viele Umbrüche geprägte Geschichte zurück. Noch bis etwa 1890 weiden Kühe auf den ländlichen Tideauen entlang des Elbarms Reiherstieg. Doch mit seiner Nähe zum Hamburger Hafen wird Wilhelmsburg zum „idealsten Industriegelände des Deutschen Reiches". Chemische und metallverarbeitende Betriebe bestimmen das Bild. Die Entwicklung hat ihren Preis: neue Verkehrswege – Eisenbahn, Straßen und Kanäle – zerschneiden die Insel von Nord nach Süd. Abgase und Abwässer belasten die Umwelt, Armut und katastrophale Wohnverhältnisse bestimmen das Leben der Arbeiter.

Städtebaulich nimmt das Reiherstiegviertel seine bis heute erkennbare Gestalt zwischen 1900 und dem Beginn des Ersten Weltkriegs an. Architektonisch prägend sind die Bauten im Bereich zwischen Fährstraße und Vogelhüttendeich. Bauherren sind zunächst private Eigentümer, später auch Genossenschaften wie der Bauverein Reiherstieg und die Gemeinde Wilhelmsburg.

Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg geht es langsam wieder aufwärts: Genossenschaften und die städtische Deutsche Wohnungsgesellschaft Harburg beginnen mit dem Bau neuer Wohnungen, die Industrie erlebt einen kräftigen Aufschwung. Dann brechen in der Nacht vom 16. auf den 17. Februar 1962 die Deiche. Viele Menschen, die noch in Lauben und Behelfsheimen im nördlichen Reiherstiegviertel leben, ertrinken. Fast alle Industriebetriebe stehen unter Wasser, einige große Betriebe erholen sich nicht mehr von den Verlusten und müssen schließen.

Der Schock über die Katastrophe und eine gravierende Fehleinschätzung der zukünftigen Industrie- und Hafenentwicklung verleiten den Senat 1965 zu einer fatalen Entscheidung: das Gebiet westlich der Veringstraße soll nicht mehr für den Wohnungsbau erhalten werden, beabsichtigt ist nun die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten. Es ist die Zeit der Wachstumseuphorie und der großen Bauprojekte; östlich der Bahntrasse sehen die Planungen einen neuen Stadtteil mit bis zu 50.000 Einwohnern vor.

Der Exodus der alteingesessenen Bewohner aus dem Reiherstiegviertel nimmt seinen Lauf, im Gegenzug ziehen Gastarbeiter mit ihren Familien in die vernachlässigten Häuser. Es sind vor allem Menschen aus den ländlichen Regionen, die für einfache gewerbliche Arbeiten benötigt werden. Fast 20 Jahre bleibt das Reiherstiegviertel sich selbst überlassen, obwohl die Abrisspläne bereits 1977 formell beerdigt werden.

Um die schlimmsten Missstände zu beseitigen, legt der Senat Anfang der 1980er-Jahre ein Sanierungsprogramm für das nördliche Reiherstiegviertel auf. Die erhaltungswürdigen Altbauten zwischen Vogelhüttendeich und Ernst-August-Kanal werden saniert, baufällige Gebäude durch sozialen Wohnungsbau ersetzt. Die Mieten bleiben günstig. Aber ein langfristiges umfassendes Konzept für die soziale Entwicklung des Viertels gibt es nicht. Wer kann, zieht weg.

Als die Stadt in Wilhelmsburg 1994 den Bau einer Müllverbrennungsanlage plant, fühlen sich die Bewohner der Elbinsel endgültig abgeschrieben. Doch zum ersten Mal gibt es massiven Widerstand, das Vorhaben wird aufgegeben. Von nun an muss sich die Politik auf eine vielfältige, selbstbewusste und stetig an Sachkompetenz gewinnende Bürgerbewegung einstellen. Doch erst 2001 ist sie endlich bereit, die Bürger anzuhören. Gefördert von der Behörde für Stadtentwicklung erarbeitet die Zukunftskonferenz von Mai 2001 bis Januar 2002 Konzepte und Visionen für viele Lebensbereiche:

Links oben: Blick auf das Reiherstiegviertel vom Energiebunker aus. Links unten und rechts: Das Quartier besticht nicht zuletzt auch durch seine gewachsenen Strukturen. Fotos: Sanmann

Raumplanung, Verkehr, Wohnen, Bildung, Zusammenleben und Freizeit.

Im nächsten Schritt stößt die Politik ein weiteres umfassendes Sanierungsprogramm an, jetzt für das südliche Reiherstiegviertel. Mit der Aufwertung der Wohnungsbestände und des Umfelds soll zugleich einer weiteren Abwanderung und der sozialen Entmischung entgegengewirkt werden. Wichtiger noch ist die umfassende Neuorientierung der Wohnungspolitik in Hamburg: Stichworte sind die „wachsende Stadt" und der „Sprung über die Elbe". Die Stadt soll nicht an der HafenCity enden, sondern sich organisch nach Süden entwickeln. Mit der Entscheidung, IBA und igs nach Wilhelmsburg zu holen, setzt sich die Politik unter Zugzwang, die Aufwertung soll unumkehrbar werden.

Hoffnung und Skepsis begleiten die Vorbereitungen für beide Ausstellungen von Anfang an. Kann die IBA tatsächlich „Entwürfe für eine internationale Stadtgesellschaft" liefern oder ist sie nur ein Event, das die Mieten nach oben treibt und die Benachteiligten aus dem Stadtteil drängt? Die Veränderungen, die die IBA und die Sanierungsprogramme in den vergangenen Jahren im Reiherstiegviertel an den Gebäuden und im öffentlichen Raum bewirkt haben, sind augenfällig. Wer mit Bewohnern spricht, spürt Stolz und das Gefühl, endlich wertgeschätzt zu werden. „Wilhelmsburg soll bunt und ‚multikulti' bleiben, aber ich freue mich, dass es jetzt auch einen großen Edeka-Markt und kleine Cafés gibt", erzählt eine Erzieherin, die mit ihrem Mann und ihren beiden Kindern vor einem Jahr in das Weltquartier in eine sanierte Wohnung zurückgezogen ist.

Das Weltquartier ist ein zentrales Projekt der IBA im südlichen Teil des Reiherstiegviertels. Eine typische Backsteinsiedlung aus den 1930er-Jahren mit einer Vielzahl kleiner, schlecht ausgestatteter Wohnungen, bewohnt von rund 1.700 Menschen aus 30 Nationen. Durch die Sanierung sind familiengerechte, zeitgemäße Wohnungen entstanden. Die öffentliche Förderung ermöglicht eine Nettomiete von 5,60 Euro bei Bezug und eine maximale Mietsteigerung auf 7,85 Euro in 30 (!) Jahren. Wer dort oder in einem anderen mit öffentlichen Mitteln sanierten Haus im Reiherstiegviertel wohnt, braucht sich über steigende Mieten vorerst keine Sorgen zu machen. Leider nehmen diese Art der Finanzierung und die damit verbundene Belegungsbindung meist nur die SAGA GWG und die Genossenschaften in Anspruch. Private meiden diesen Weg. Die Folge: In Häusern aus der Gründerzeit werden bei Neuvermietung Mieten zwischen 9 und 11 Euro verlangt. Damit ist die Entwicklung zum Szeneviertel nicht mehr auszuschließen.

Wie geht es weiter? Wohnungen sind nicht nur im Reiherstiegviertel, sondern in ganz Wilhelmsburg knapp, die Wartezeiten bei der SAGA GWG oder den Genossenschaften sind lang – vorausgesetzt, man wird überhaupt berücksichtigt. Die Frage, ob die IBA diese Entwicklung verursacht hat, ist müßig, da eine weitere Vernachlässigung der Elbinsel ihren Bewohnern keinen Dienst erwiesen hätte. Letztlich sind die steigenden Mieten eine Folge der Wohnungsknappheit in der Stadt.

Das von der IBA propagierte Motto „Aufwertung ohne Verdrängung" wird sich nur realisieren lassen, wenn weitere Flächen für den Wohnungsbau erschlossen werden. Dies funktioniert aber nur mit einer Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße. Grundsätzlich stimmen die Bürgerinitiativen dem Projekt zu, nur unterscheiden sich ihre Vorstellungen von der Art der Ausführung erheblich von denen der Stadt.

Aufgrund ihrer besonderen Lage bleibt die Elbinsel auch zukünftig im Spannungsfeld divergierender Interessen: Hafenwirtschaft, Industrie, Verkehr, Wohnen und Freizeit. Tragfähige Lösungen kann es nur geben, wenn der Dialog zwischen allen Beteiligten auf Augenhöhe erfolgt. Kompromissbereitschaft darf dabei nicht nur von den Bewohnern gefordert werden. ■

ZUM WEITERLESEN

(vs) **Ausführliche Informationen zur Geschichte des Quartiers und des Stadtteils finden Interessierte in dem Buch aus der Geschichtswerkstatt Wilhelmsburg Honigfabrik: Wilhelmsburg, Hamburgs große Elbinsel, Medienverlag Schubert (Hamburg 2008). Aktuell erschienen sind: Uwe Wetzner/Peter Breenk: Hamburg-Wilhelmsburg, Sutton Verlag; Christian Springer: Wilhelmsburg&Elbinsel Buch, Junius Verlag; Zukunftsrat Elbinsel Wilhelmsburg: Eine starke Insel mitten in der Stadt – Bezug über: info@zukunft-elbinsel.de**

BGH-Urteile (40)

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 Mietervereins zu Hamburg

FEHLERHAFTE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG / KÜRZUNG DER VORAUSZAHLUNGEN

Urteil vom 8. März 2013 – VIII ZR 184/12

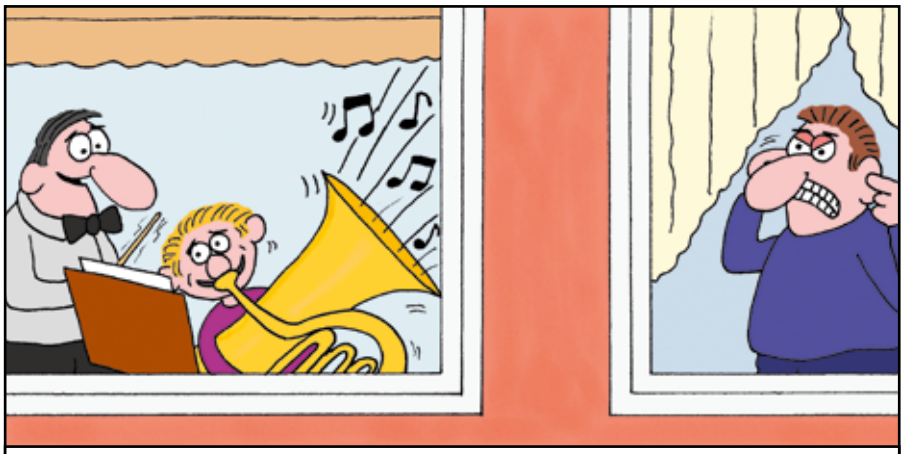
Der in Görlitz wohnende Mieter erhielt für das Jahr 2009 von seinem Vermieter eine Betriebskostenabrechnung, die eine Nachforderung von 84,26 Euro auswies. Nachdem der Mieter genau nachgerechnet hatte, kam er zu dem Ergebnis, dass ihm ein Guthaben von 376,49 Euro zusteht. Als der Mieter daraufhin seine laufenden monatlichen Vorauszahlungen um 30 Euro kürzte und das Betriebskostenguthaben mit den laufenden Mieten verrechnete, erhob die Vermieterin Zahlungsklage in Höhe des Differenzbetrags. Sowohl das Amtsgericht Görlitz als auch das Landgericht Görlitz haben der Zahlungsklage der Vermieterin stattgegeben. Mit Hinweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung stellten die Vorinstanzen fest, dass der Mieter angesichts der Nachforderung aus der vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnung nicht berechtigt war, die Vorauszahlungen herabzusetzen. Dem Mieter stand auch nicht das Recht zu, das selbst errechnete Betriebskostenguthaben mit den nachfolgenden Mieten zu verrechnen. Im laufenden Mietverhältnis könne ein Mieter seine Kontrollrechte an den laufenden Betriebskosten lediglich im Wege eines Zurückbehaltungsrechts ausüben. Die Revision des Mieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat – in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung – entschieden, dass es für die Anpassung von monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen in einem Mietverhältnis ausschließlich auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung ankommt. Dabei kann es sich bei der Anpassung sowohl um eine Erhöhung der Vorauszahlung durch den Vermieter oder aber um eine Herabsetzung der Vorauszahlungen – wie durch den beklagten Mieter – handeln. Beanstandet der Mieter inhaltliche Fehler einer Betriebskostenabrechnung und ermittelt ein zutreffendes Abrechnungsergebnis, ist er auch berechtigt, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf der Grundlage des zu ermittelnden Abrechnungsergebnisses vorzunehmen. Der Mieter hat die von ihm gerügten inhaltlichen Fehler der Betriebskostenabrechnung selbst korrigiert und das sich daraus ergebende Abrechnungsguthaben zutreffend errechnet. Einen Anspruch auf Korrektur der Abrechnung gegenüber der Vermieterin, den er mittels des durch die Vorinstanzen zugestandenen Zurückbehaltungsrechts durchsetzen könnte, besteht somit nicht mehr. Deshalb gibt es auch keinen Grund dafür, dem Mieter die Aufrechnung mit dem von ihm beanspruchten Betriebskostenguthaben zu verwehren.

Kommentar: Mit dieser Entscheidung haben die Karlsruher Richter klargestellt, dass die Grundlage für eine Veränderung der Höhe der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ausschließlich die fehlerfreie und inhaltlich richtige Abrechnung sein kann. Aus diesem Grunde können Mieter laufende Betriebskostenvorauszahlungen kürzen, wenn sie die ursprünglich fehlerhafte Abrechnung des Vermieters eigenständig berichtigen und ein Guthaben errechnet haben. Dabei sollten Mieter aber nicht fahrlässig vorgehen und leichtfertig vermeintliche Abrechnungsfehler zum Anlass nehmen, Betriebskostenabrechnungen zu ihren Gunsten zu korrigieren, sondern stets den Sachverstand ihrer Mietervereine nutzen. Nur dadurch kann verhindert werden, dass vorschnelle Änderungen des Betriebskostensaldos zu einem Mietrückstand führen können, der möglicherweise eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

MUSIKUNTERRICHT IN DER MIETWOHNUNG / GEWERBLICHE NUTZUNG / EINTRITTSRECHT BEI TOD DES MIETERS

Urteil vom 10. April 2013 – VIII ZR 213/12

Der beklagte Mieter zeigte mit Schreiben vom 4. Februar 2011 dem Vermieter den Tod seiner Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Die Wohnung in Berlin-Charlottenburg wurde 1954 von der Mutter angemietet. Im Jahre 2006 zog auch der Beklagte in die Wohnung ein, um seine Mutter zu pflegen. Mit Schreiben vom 2. März 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist mit Hinweis darauf, dass in der Person des Beklagten, der in das Mietverhältnis eingetreten ist, ein wichtiger Grund vorliegt. Zur Begründung gab der Vermieter an, der Beklagte habe über mehrere Jahre hinweg ohne Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und somit die Wohnung vertragswidrig gewerblich genutzt. Der durch den Gitarrenunterricht verursachte Lärm habe zu Streitigkeiten mit den anderen Mietern geführt und den Hausfrieden unzumutbar gestört. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht



Zeichnung: Peter Löwenhagen

Die Mietwohnung ist keine Musikschule.

Berlin haben der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben. Die von dem Beklagten eingelegte Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Im Einzelfall kann der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei eine üblichen Wohnnutzung. Eine derartige Erlaubnis kommt bei einem Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler offenkundig nicht in Betracht. Aus diesem Grunde hat die Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis wirksam beendet.

Kommentar: Mit seiner Entscheidung setzt der Bundesgerichtshof die bisherige Rechtsprechung zur beruflichen beziehungsweise gewerblichen Nutzung einer Wohnung fort. Das Eintrittsrecht beim Tod des Mieters birgt darüber hinaus die Besonderheit, dass ein wichtiger Grund, der zur Kündigung berechtigt, nicht so schwerwiegend sein muss wie eine zur außerordentlichen fristlosen Kündigung führende Vertragsverletzung des Mieters in einem laufenden Mietverhältnis. Daraus folgt, dass Umstände, welche für eine fristlose Kündigung in einem laufenden Mietverhältnis noch nicht ausreichen, geeignet sein können, dem Eintrittswilligen beim Tod des Mieters außerordentlich zu kündigen.

GENERELLES HUNDE- UND KATZENHALTUNGSVERBOT UNWIRKSAM

Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12

Der Beklagte mietete eine Wohnung der Klägerin in Gelsenkirchen. In dem die Parteien verbindenden Mietvertrag war durch eine Formularklausel vereinbart, dass der Mieter sich verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten". Der Beklagte zog mit seiner Familie und einem Mischlingshund mit einer Schulterhöhe von circa 20 Zentimetern in die Wohnung ein. Die Klägerin forderte den Beklagten mit Fristsetzung auf, den Hund abzuschaffen. Nachdem der Beklagte dieser Aufforderung nicht nachgekommen war, hat die Klägerin den Mieter auf Entfernung des Tiers aus der Wohnung sowie auf Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung gerichtlich in Anspruch genommen. Das Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer hat der Klage stattgegeben. In der Berufungsinstanz vor dem Landgericht Essen wurde die Klage der Wohnungsgenossenschaft abgewiesen. Auf die Revision der Vermieterin hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine allgemeine Geschäftsbedingung der Wohnungsgenossenschaft, die die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt, unwirksam ist. Diese Regelung benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltung und Interessenlagen verbietet. Ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört, kann nur durch umfassende Interessenabwägungen im Einzelfall entschieden werden. Ein generelles Verbot würde eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen die Interessenabwägung unzweifelhaft zu Gunsten eines Mieters ausfiele.

Kommentar: Nach seiner Entscheidung im Januar dieses Jahres (siehe MJ 1/2013, Seite 11) hat der Bundesgerichtshof nunmehr klargestellt, dass ein generelles Hunde- und Katzenverbot im Mietvertrag unwirksam ist. Die Unwirksamkeit führt aber nicht dazu, dass nunmehr Mieter Hunde und Katzen beliebig und ohne jede Rücksicht auf andere Mieter oder Interessen der Vermieterseite halten können. Richtig dürfte vielmehr sein, dass in jedem Einzelfall eine Abwägung der konkreten Belange und Interessen der Parteien des Mietvertrags, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss. Es ist deshalb ratsam, vor der Anschaffung eines Tiers zunächst die Gegebenheiten vor Ort zu prüfen. Die Mieter können sich nämlich nie sicher sein, ob die im Einzelfall erforderliche und durch die Gerichte überprüfbare Abwägung der Interessen tatsächlich zu ihren Gunsten ausfallen wird.

KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS NACH DREI JAHREN MÖGLICH

Urteil vom 20. März 2013 – VIII ZR 233/12

Die Beklagten haben im Februar 2008 das Einfamilienhaus der Klägerin in Wolfenbüttel angemietet. Der Sohn der Klägerin hat bei der Anmietung gegenüber den Beklagten unstrittig mitgeteilt, dass ein Eigenbedarf nicht in Betracht komme. Mit Schreiben vom März 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgemäß mit drei Monaten wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung gab sie an, das Haus werde für ihren Enkel und dessen Familie benötigt. Nachdem die Beklagten der Kündigung widersprochen hatten, hat die Klägerin Räumungsklage vor dem Amtsgericht Wolfenbüttel erhoben. Das Amtsgericht hat den Eigenbedarf als bewiesen erachtet und der Räumungsklage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung des Mieters hat das Landgericht Braunschweig zurückgewiesen. Obwohl die Kündigung wegen Eigenbedarfs nur drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses ausgesprochen wurde und der Sohn der Vermieterin mitteilte, ein Eigenbedarf würde nicht in Frage kommen, sei sie nicht als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Erst aufgrund einer nach der Vermietung eingetretenen Änderung der beruflichen und familiären Verhältnisse des Enkels sei der Eigenbedarf eingetreten und war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht absehbar gewesen. Auch die Revision der Mieter hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat die Auffassung des Landgerichts Braunschweig bestätigt. Danach ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs nur dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags beabsichtigt oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen oder sie einem Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts zu überlassen. Dies ist hier nicht anzunehmen, weil für die Klägerin beim Abschluss des Mietvertrags nicht absehbar war, dass die Lebensplanung des Enkels sich ändern würde und er das Mietobjekt zusammen mit seiner zwischenzeitlich schwangeren Partnerin und späteren Ehefrau und dem gemeinsamen Kind würde bewohnen wollen.

Kommentar: Das aktuelle Urteil des Bundesgerichtshofs ist nicht nur für die Mieter problematisch, sondern kollidiert darüber hinaus mit früheren Entscheidungen des Gerichts. Nach der bisherigen Rechtsprechung der Karlsruher Richter konnte eine Kündigung rechtsmissbräuchlich sein, wenn zwischen dem Mietvertragsabschluss und der Kündigung wegen Eigenbedarfs weniger als fünf Jahre lagen. Die Kündigung durfte nicht auf Gründe gestützt werden, die schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorlagen oder vom Vermieter in einem Zeitraum von fünf Jahren überblickt werden konnten. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass den Mietern suggeriert wurde, ein Eigenbedarf komme nicht in Frage, und der Tatsache, dass Änderungen der Lebensplanung und Lebensumstände von Angehörigen nicht ausgeschlossen werden können, was durchaus voraussehbar ist, bestand für den Bundesgerichtshof eigentlich keine Veranlassung, von der bisherigen fünfjährigen Mindestmietzeit abzurücken. Angesichts der Gesamtumstände hätte die Interessenabwägung dazu führen müssen, den Mietern eine Mindestmietzeit von fünf Jahren einzuräumen. Dies umso mehr, als der Räumungsrechtsstreit zwischen den Parteien des Mietvertrags fast genau fünf Jahre nach Mietbeginn mit einer rechtskräftigen Entscheidung des Bundesgerichtshofs ein Ende gefunden hat. ■

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 62.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie **Prozess-Rechtsschutz** für Mietstreitigkeiten. Unsere **Rechtsschutz-Versicherung** sorgt für **90-prozentigen Kostenschutz**. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

- Und das alles für monatlich 6,25 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de.
- Mitglieder werben Mitglieder: Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 10 € gut.

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ E-Mail-Adresse _____

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

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ E-Mail-Adresse _____

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

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____

Beitrittserklärung

zum MIETERVEREIN ZU HAMBURG VON 1890 r. V.

Bitte deutlich schreiben!

Name _____ Geburtsdatum _____

Name _____ Geburtsdatum _____

Straße _____ PLZ, Wohnort _____

Telefon _____ E-Mail-Adresse _____

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

Aufnahmegebühr und Jahresbeitrag sollen von folgendem Konto abgebucht werden:

Bank _____ BLZ _____

Konto-Nr. _____ Kontoinhaber _____

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

Datum Unterschrift(en) _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 62.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie **Prozess-Rechtsschutz** für Mietstreitigkeiten. Unsere **Rechtsschutz-Versicherung** sorgt für **90-prozentigen Kostenschutz**. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

- Und das alles für monatlich 6,25 € je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 €), Aufnahmegebühr 15 €.
- Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de.
- Mitglieder werben Mitglieder: Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 10 € gut.

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Dr. Lisa Marie Rödel

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 gibt dem Beklagten Recht, der sich gegen die Umlage erheblicher Differenzmengen zwischen den Kaltwasserverbräuchen der Einzelwasserzähler und dem gemessenen Verbrauch des Hauptwasserzählers wehrt. Die Umlage der Differenzmenge auf die Nutzer scheidet aus, wenn sie mehr als 20 Prozent beträgt.

2 Das Wohnlagenverzeichnis weist eine gute Wohnlage aus. Die konkrete Wohnlage ist im Bereich der guten Wohnlage jedoch als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen. Das Gericht hält aufgrund einer Inaugenscheinnahme fest, dass hier einige Merkmale prägend sind, die für die normale Wohnlage typisch sind. Angesprochen sind damit Merkmale wie die vorhandene Immissionsbelastung und die Durchmischung mit Laden- und Gewerbenutzung.

3 Innerhalb der normalen Wohnlage ist die Lage der Wohnung als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Wohnung liegt zwar zentral und verkehrsgünstig im Universitätsviertel. In der Nähe der Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Es ist allerdings von dem Gericht als nachteilig angesehen worden, dass nur circa 150 Meter entfernt von der Wohnung eine Bahnlinie liegt, bei der es sich um eine Hauptstrecke handelt. Die Bahngleise sind von der Wohnung aus teilweise gut sichtbar und insbesondere die Nachtruhe der Beklagten ist durch vorbeifahrende Güterzüge beeinträchtigt.

4 Unklarheiten einer Mietvertragsklausel zu den Betriebskosten aus dem Jahr 1979 gehen zu Lasten der Vermieterin. Der Mietvertrag enthält die Regelung, dass zuzüglich zur Miete noch Betriebskosten zu zahlen sind. Die anschließend benannten Betriebskostenpositionen enthalten jedoch nur teilweise die Angabe von konkreten Vorauszahlungsbeträgen. Das Gericht geht hier von der Vereinbarung einer Teilinklusivmiete zuzüglich lediglich einzelner abzurechender Betriebskosten aus.

5 Die Beklagte wird verurteilt, die für die Vermittlung einer Wohnung geleistete Courtage an die Klägerin zurückzuzahlen. Der Geschäftsführer der Beklagten ist gemäß Mietvertrag gleichzeitig als Vertreter beziehungsweise Verwalter der Eigentümerin aufgetreten. Damit ist ein Anspruch der Beklagten auf Leistung einer Courtage ausgeschlossen.

6 Es geht um gegenseitige Ansprüche von Wohnungseigentümern: Das Mietkürzungsrecht von Mietern wird aufgezeigt, wenn im Haus unterschiedliche Heizungssysteme installiert wurden. Der Heizkostenverordnung entsprechende Abrechnungen seien nicht mehr möglich.

7 Es handelt sich um ein sehr interessantes Urteil zu dem „Dauerbrenner" Parabolantenne. Der Vermieter hat auf Entfernung einer vom Mieter angebrachten Parabolantenne geklagt. Das Gericht hat die Klage unter anderem mit dem Argument zurückgewiesen, dass die Mieter nicht auf die jeweiligen Informationsquellen über das Internet verwiesen werden können, da sie in der Bedienbarkeit und der Erreichbarkeit nicht dem entsprechen, was einem durchschnittlichen Grundrechtsträger zugemutet werden kann. Es überrascht nicht, dass der Vermieter jedoch zwischenzeitlich Berufung eingelegt hat. Die weitere Entwicklung bleibt daher abzuwarten.

1 UMLAGE DER DIFFERENZMENGE ZWISCHEN HAUPTWASSERZÄHLER UND SUMME DER EINZELWASSERZÄHLER

Amtsgericht Hamburg-St.Georg, Urteil vom 12. November 2012, 915 C 527/11

Zum Sachverhalt:

Die Differenz zwischen der in der Rechnung von HAMBURG WASSER als insgesamt angegebenen Wassermenge und der in der Nebenkostenabrechnung angegebenen Summe der Einzelwasserzähler stellte sich für den Beklagten als erheblich dar. Der Beklagte hat daher die Nachzahlung verweigert beziehungsweise gegen Mietforderungen mit Rückzahlungsansprüchen wegen überzahlter Kaltwasserkosten aufgerechnet. Der Gesamtverbrauch im Jahr 2008 hat beispielsweise 2.266 Kubikmeter, die Summe der Einzelwasserzähler lediglich 1.679,723 Kubikmeter betragen. Dies entspricht einer Differenz von immerhin 34 Prozent. Für die Jahre 2009 und 2010 hat der Beklagte weitere Differenzmengen von 23 Prozent beziehungsweise 25,5 Prozent beanstandet.

Der Beklagte hat sich des Weiteren aufgrund einer fehlenden mietvertraglichen Vereinbarung gegen die Umlage der Dachrinnenreinigungskosten gewehrt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin kann von der Beklagten weder die Nachzahlung aufgrund der Nebenkostenabrechnung beanspruchen noch hat die Klägerin nach erklärter Aufrechnung einen Anspruch auf restliche Miete. Entspricht die Summe der Verbräuche nach den Einzelwasserzählern nicht dem Verbrauch nach dem Hauptzähler, scheidet die Umlage der Differenzmenge auf die Nutzer aus, wenn sie mehr als 20 Prozent beträgt (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 2. Auflage 2000, G, Rn 78 m. w. N.). Dies ist vorliegend der Fall.

Das Gericht gibt dem Beklagten auch in Bezug auf die Kosten der Dachreinigung Recht. Diese Kosten sind als sonstige Betriebskosten zwar grundsätzlich umlagefähig, hier aber nicht im Einzelnen vereinbart worden. Insoweit ist die Bezeichnung im Mietvertrag als sonstige Betriebskosten nicht ausreichend, sie müssten vielmehr konkret einzeln benannt werden (BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03, juris, Rn 14).

Mitgeteilt von RA Heinzelmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

2 MIETERHÖHUNG / GUTE WOHNLAGE

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 24. September 2012, 318 C 93/12

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf eine Nettokaltmiete in Höhe von 839,87 Euro (dies entspricht 8,93 Euro pro Quadratmeter bei einer Wohnungsgröße von 94,05 Quadratmetern). Die Wohnung befindet sich in der Beselerstraße und ist mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt durch die Anwendung des Rasterfelds H 8 des Mietenspiegels der Freien und Hansestadt Hamburg 2011. Der Mietenspiegel weist in diesem Feld eine Spanne von 6,92 Euro bis 10,93 Euro bei einem Mittelwert von 8,93 Euro aus. Dem Wohnlagenverzeichnis ist eine Einordnung in die gute Wohnlage zu entnehmen. Während die Klägerin die Erhöhung der Nettokaltmiete auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds für ortsüblich und angemessen hält, berufen sich die Beklagten insbesondere auf erhebliche Lagenachteile. Die Beselerstraße sei als Anfahrtsstraße zu den umliegenden Geschäften stark befahren und im Wesentlichen in den frühen Morgen- und Abendstunden sei Fluglärm deutlich wahrnehmbar. Die vorhandene Loggia sowie der Balkon seien aufgrund der Verkehrsimmissionen nur eingeschränkt nutzbar.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist abzuweisen. Aufgrund der Augenscheinseinnahme geht das Gericht davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen dem unteren Drittelwert (8,26 Euro pro Quadratmeter) und dem Mittelwert (8,93 Euro pro Quadratmeter) bei 8,59 Euro pro Quadratmeter liegt. Die in guter Wohnlage belegene Wohnung ist von einigen Merkmalen geprägt, die für die normale Wohnlage typisch sind. Hierzu zählen die Immissionsbelastung und die Durch-

mischung mit Laden- und Gewerbenutzung. Die konkrete Wohnlage ist im Bereich der guten Wohnlage mithin als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen. Die Bebauung mit Jugendstil- beziehungsweise Gründerzeit-Altbauten und das straßenbildprägende Grün sind Lagevorteile, die in der guten Wohnlage als durchschnittlich zu bewerten sind. Aufgrund des Umstands, dass sich in unmittelbarer Nähe zu der Wohnung der Beklagten zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf und ein Restaurant befinden, ist von einem leichten Überwiegen der Nachteile gegenüber den Vorteilen auszugehen.

Der bequeme Zugang zu diesen Geschäften bedeutet zugleich, dass damit verbundene nicht unerhebliche Verkehrsimmissionen hingenommen werden müssen. Im Rahmen des Ortstermins konnte deutlicher Verkehrslärm von durchfahrenden oder anfahrenden Fahrzeugen wahrgenommen werden, wobei sich nicht nur hinter dem Haus, sondern auch in der Beselerstraße selbst Parkplätze befinden, die von den Kunden der Geschäfte genutzt werden. Die Nutzbarkeit der zur Beselerstraße gelegenen Loggia ist daher nur eingeschränkt möglich. Der Fluglärm konnte zudem deutlich wahrgenommen werden und stellt eine weitere Beeinträchtigung für die gesamte Wohnung dar. Es handelt sich hier allerdings um eine Lärmbelästigung, die den gesamten Stadtteil betrifft und daher keinen im Besonderen auf die streitgegenständliche Wohnung bezogenen Lagenachteil darstellt. Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich bewertet worden.

In Bezug auf die Ausstattung der Wohnung ist das Gericht zu einer leicht unterdurchschnittlichen Einordnung anhand des sich aus dem Mietenspiegel ergebenden Standards gelangt. Die Küche ist beispielsweise vermieterseits lediglich mit einer einfachen Mindestausstattung versehen worden. Einen deutlichen Nachteil gegenüber der Normalausstattung stellt zudem dar, dass die Wohnung ohne Fußbodenbelag vermietet worden ist. Der zweite Balkon kann zudem nicht als Vorteil gewichtet werden, da dieser eher klein und in einem schlechten Zustand ist. Als nachteilig fällt weiter das mit 4,2 Quadratmetern kleine Badezimmer ins Gewicht. Ein erheblicher Nachteil ist schließlich darin zu sehen, dass der südlich der Wohnung gelegene Klempnereibetrieb für optische wie auch in den Morgenstunden akustische Beeinträchtigungen sorgt.

Da insgesamt mithin auch die Wohnung als unterdurchschnittlich anzusehen ist, hält das Gericht eine Anhebung der Nettokaltmiete über die zwischen den Parteien vereinbarte Höhe hinaus nicht für gerechtfertigt.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

3 MIETERHÖHUNG / NORMALE WOHNLAGE

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 11. Oktober 2012, 40a C 84/12

Zum Sachverhalt:

Die Kläger begehren die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von der Beklagten. Die Wohnung ist in einem Gebäude, das vor 1918 errichtet worden ist, im Univiertel belegen. Die Wohnung ist mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Das einschlägige Rasterfeld C 3 des Hamburger Mietenspiegels 2011 weist einen Mittelwert von 8,23 Euro aus. Die Kläger halten den Mittelwert angesichts der Lage, der Ausstattung und der Beschaffenheit der Wohnung für ortsüblich und angemessen. Die Beklagte hat die Klageabweisung beantragt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet. Aufgrund einer Inaugenscheinnahme der Wohnung ist das Gericht der Ansicht, dass eine Miete in Höhe von 8,05 Euro, die auf der Hälfte zwischen dem unteren Drittelwert und dem Mittelwert des Rasterfeldes C 3 liegt, ortsüblich und angemessen ist. Innerhalb der normalen Wohnlage ist die Lage der Wohnung als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen. Die Wohnung liegt zwar zentral und verkehrsgünstig im Univiertel. In der Nähe der Wohnung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants zur Verfügung. Es wirkt sich allerdings nachteilig aus, dass nur circa 150 Meter entfernt von der Wohnung eine Bahnlinie liegt. Es handelt sich hierbei um eine Hauptstrecke. Des Weiteren sind beispielsweise von der Küche aus die Bahngleise für die Mieterin gut sichtbar. Es ist mithin davon auszugehen, dass die Beklagte, wie sie anlässlich des Ortstermins erklärt hat, in der Nachtruhe durch vorbeifahrende Güterzüge gestört wird.

Die Ausstattung der Wohnung ist ebenfalls von dem Gericht als leicht unterdurchschnittlich beurteilt worden. Die Fenster sind nicht isolierverglast. Als ein weiterer Ausstattungsnachteil ist zudem anzusehen, dass hier der Holzdielenfußboden ursprünglich übermalt und eine Estrichschicht aufgebracht worden war. Die Beklagte hatte den Boden auf eigene Kosten abschleifen und versiegeln lassen. Ein Raum der Wohnung geht zudem nicht von dem Flur ab, sondern ist hinter der Küche gelegen. Diese Gegebenheiten sind ebenfalls als nachteilig von dem Gericht bewertet worden.

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

4 BETRIEBSKOSTEN / TEILINKLUSIVMIETE

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 12. Dezember 2012, 531 C 216/12

Zum Sachverhalt:

Der Beklagte hatte bereits im Jahr 1979 einen Hamburger Mietvertrag für Wohnraum abgeschlossen. In § 4 des Mietvertrags heißt es, dass neben der Miete monatlich Betriebskostenvorauszahlungen von dem Mieter zu leisten sind. Die anschließend einzeln aufgezählten Betriebskostenpositionen enthalten jedoch nur in Teilen die zusätzliche Angabe eines konkreten Vorauszahlungsbetrags. Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass auch Positionen wie beispielsweise Hauswart und Gartenpflegekosten, die keine Angabe eines Vorauszahlungsbetrags enthalten, auf den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen. Obwohl bei Vertragsabschluss beispielsweise kein Hauswart beauftragt war, sollte nach der Klägerin die Option für eine künftige Beauftragung erhalten bleiben.

Der Beklagte beruft sich hingegen auf die Vereinbarung einer Teilinklusivmiete. Betriebskostenpositionen ohne zusätzliche Angabe eines Vorauszahlungsbetrags könnten nicht neben der Grundmiete auf den Beklagten umgelegt werden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist abzuweisen. Der Mietvertrag enthält in Bezug auf einzelne Betriebskostenpositionen eine objektive Mehrdeutigkeit. Es besteht die Auslegungsmöglichkeit, dass sämtliche mietvertraglich genannten und auch tatsächlich angefallenen Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind oder eben nur diejenigen Positionen, für die der Mieter auch Vorauszahlungen in bekannter Höhe leistet. Maßgeblich für den im Jahr 1979 geschlossenen Mietvertrag ist insbesondere der damalige § 5 AGB-Gesetz. Die Unklarheitenregel des § 5 AGB-Gesetz greift ein, wenn nach Ausschöpfung der in Betracht kommenden Auslegungsmethoden ein nichtbehebbarer Zweifel bleibt und mindestens zwei Auslegungen rechtlich vertretbar sind (BGH NJW-RR 1989, 1037).

Die Mietvertragsklausel ist mithin eng auszulegen, wobei Zweifel bei der Auslegung hier zu Lasten der Vermieterin gehen. Für den Durchschnittsmieter ist eine solche Vertragsklausel nicht mit dem Erklärungswert verbunden, dass auch die nicht zu bevorschussenden Betriebskostenpositionen später abzurechnen sein sollen.

Es ergibt sich insofern kein wesentlicher Unterschied zu den bekannten Fällen, dass einzelne Kostenarten angekreuzt oder in anderer Weise hervorgehoben werden (vgl. zutreffend Langenberg, Betriebskostenrecht, 5. Auflage, Seite 96, Rn 38). Der Mietvertrag ist daher im Zweifel zugunsten des Beklagten dahin auszulegen, dass eine Teilinklusivmiete zuzüglich einzelner abzurechnender Betriebskosten vereinbart worden ist.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

5 RÜCKFORDERUNG COURTAGE

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26. Februar 2013, 925 C 87/13

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin macht gegen die Beklagte eine Forderung auf Rückzahlung der Courtage für die Vermittlung einer Wohnung gemäß § 5

des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung in Verbindung mit § 812 BGB geltend. Die Beklagte lässt sich als Vermieterin des Mietobjekts gemäß dem Rubrum des Mietvertrags durch einen Verwalter vertreten. Dem Mietvertrag ist zu entnehmen, dass das Mietverhältnis durch die Beklagte vermittelt worden ist. Die Klägerin hat hierfür an die Beklagte eine Courtage gezahlt. Dem vorliegenden Handelsregisterauszug ist zu entnehmen, dass die im Mietvertrag als Vertreter angegebene Person sowie der alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Beklagten identisch sind. Die Beklagte und der Vertreter der Vermieterin hatten zudem dieselbe Anschrift.

Aus der Urteilsbegründung:

Durch ein ergangenes Versäumnisurteil ist die Beklagte verurteilt worden, an die Klägerin die geleistete Courtage zuzüglich Zinsen zurückzuzahlen. Ein Anspruch auf Zahlung einer Courtage hat der Beklagten nach dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung nicht zugestanden. Ausweislich des Mietvertrags ist der Geschäftsführer gleichzeitig Vertreter beziehungsweise Verwalter der Eigentümerin. Ein Anspruch der Beklagten auf Leistung einer Courtage gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist mithin ausgeschlossen. Der Verwalter ist hier als Geschäftsführer der Beklagten an dieser rechtlich und wirtschaftlich beteiligt. Gemäß § 5 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung kann ein der Beklagten nicht zustehendes Entgelt von dieser nach den Vorschriften des § 812 BGB zurückgefordert werden.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann
(Das Urteil ist rechtskräftig.)

6 STREIT UNTER WOHNUNGSEIGENTÜMERN WEGEN HEIZKOSTENUMLAGE

AG Hamburg St.-Georg, Urteil vom 16. April 2013, 980b C 87/12 WEG

Zum Sachverhalt:

Mehrere Miteigentümer einer Wohnanlage in Hamburg-Uhlenhorst gehen gerichtlich gegen einen Miteigentümer vor. Sie nehmen ihn auf Rückbau einer Fußbodenheizung in Anspruch.

Der Beklagte ließ im Herbst/Winter 2009/2010 erhebliche Umbau- und Renovierungsarbeiten in seinem Wohneigentum unter Begleitung einer Architektin durchführen. Er ließ unter anderem die vorhandenen konventionellen Heizkörper entfernen und eine Fußbodenheizung installieren, die er mit dem Heizkreislauf der zentralen Heizungsanlage verband. Eine vorherige Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer holte der Beklagte nicht ein. Eine nachträgliche Genehmigung der vom Beklagten vorgenommenen Veränderung erfolgte nicht.

Der Beklagte ließ die konventionellen Heizkörper in den Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer auf der Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümer auf seine Kosten mit elektronischen Heizkostenverteilern ausstatten. Er verpflichtete sich außerdem mit Schuldanerkenntnis zum Ersatz aller Schäden, die durch die baulichen Veränderungen entstehen oder entstanden sind.

Die ISTA GmbH, die für die Wohnungseigentümergemeinschaft die Heizkostenabrechnung erstellt, teilte der Wohnungseigentümergemeinschaft mit, dass eine ordnungsgemäße Abrechnung der Heizkosten gemäß Heizkostenverordnung nach Einbau der Fußbodenheizung nicht mehr möglich sei. Grund hierfür sei zum einen die fehlende Ermittlung des absoluten Wärmeverbrauchs der Fußbodenheizung sowie zum anderen die fehlende Ermittlung des Rohrwärmeverlusts.

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft forderte deshalb den Beklagten mehrfach auf, die Fußbodenheizung vom Heizkreislauf des Hauses zu trennen. Dem kam der Beklagte nicht nach.

Die Kläger behaupten, der Einbau der Fußbodenheizung führe zu Nachteilen der übrigen Wohnungseigentümer. Eine ordnungsgemäße Abrechnung sei nicht mehr möglich. Alle zukünftigen Abrechnungen seien daher angreifbar. Dies könne zur Anfechtung der Wirtschaftspläne führen. Außerdem wären Mieter berechtigt, Heizkosten gemäß § 12 Absatz 1 Heizkostenverordnung (HeizKVO) um 15 Prozent zu kürzen.

Der Beklagte beantragt Klagabweisung. Er meint, eine Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Absatz 1 § 14 Nummer 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) läge nicht vor. Die Fußbodenheizung führe zu einer Absenkung der Heizkosten für alle Wohnungseigentümer. Auch könne durch die Installation der elektronischen Heizkostenverteiler in den übrigen Wohnungen die in der Wohnung des Beklagten mit Wärmemengenzählern erfasste Wärmemenge der Fußbodenheizung in elektronische Heizkostenverteilereinheiten umgerechnet und damit vergleichbar gemacht und dem Ziel der Heizkostenverordnung Genüge getan werden. Er meint, ein Kürzungsrecht gemäß § 12 Absatz 1 HeizkVO stünde Mietern vor diesem Hintergrund nicht zu. Er meint weiterhin, dass selbst dann, wenn man grundsätzlich eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Absatz 2 HeizkVO für erforderlich halten sollte, der Ausnahmetatbestand gemäß § 11 Absatz 1 Nummer 1 b HeizkVO eingreife. Der Kostenaufwand, das Haus mit Leitungen zur Vorerfassung auszustatten, stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Energieeinsparungen. Allein für den Installateur wäre hierbei mit Kosten von rund 16.000 Euro zu rechnen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch aus § 1004 Absatz 1 BGB i. V. m. § 22 Absatz 1 WEG auf Rückbau der vom Beklagten eingebauten Fußbodenheizung.

Der Einbau stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 WEG dar, er ist eine Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums. Zu diesem zählen zunächst die zentrale Heizungsanlage einschließlich sämtlicher Wärme führenden Leitungen, jedenfalls bis zur Wohnung des Beklagten. Nach der Teilungserklärung zählen die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von den Hauptsträngen an sowie die Zentralheizkörper zum Sondereigentum. Darauf kommt es jedoch nicht entscheidend an. Ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum ergibt sich bereits daraus, dass der Kläger die Fußbodenheizung an das im Gemeinschaftseigentum stehende Hauptleitungsnetz angeschlossen und damit auf die Funktion der Heizungsanlage eingewirkt hat.

Die vom Beklagten vorgenommene Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt die Kläger über das im § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus.

Durch den Einbau der Fußbodenheizung wurde ein Zustand geschaffen, der den Anforderungen von § 5 HeizkVO an die Ausstattung zur Verbrauchserfassung nicht mehr gerecht wird. Der Einbau hat dazu geführt, dass ein Zustand im Sinne von § 5 Absatz 2 HeizkVO entstanden ist, bei dem der Verbrauch der Nutzer nicht mehr mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Verbrauch in der mit einer Fußbodenheizung ausgestatteten Wohnung erfolgt mittels Wärmemengenzählern. Demgegenüber erfolgt die Verbrauchserfassung in den übrigen mit herkömmlichen Heizkörpern ausgestatteten Wohnungen durch elektronische Heizkostenverteiler. Insoweit ist zwischen den Parteien auch unstrittig, dass eine unterschiedliche Ausstattung vorliegt.

(Anmerkung der Redaktion: Nach umfänglichen Ausführungen über die unterschiedliche Wärmeerfassung von herkömmlichen Heizkörpern auch mit elektronischen Heizkostenverteilern mit der Fußbodenheizung kommt das Gericht zu dem Schluss:) Ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung liegt somit vor.

Im Übrigen ist noch Folgendes zu beachten: Ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung eröffnet einem etwaigen Mieter einer Wohnung gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 HeizkVO die Möglichkeit, seinen Heizkostenanteil um 15 Prozent zu kürzen. Vor diesem Hintergrund dürfte es bereits zur Bejahung eines Nachteils für einen Wohnungseigentümer genügen, wenn durch die bauliche Veränderung ein Zustand geschaffen wird, der unstrittig dem Wortlaut von § 5 Absatz 2 HeizKVO widerspricht und auch nicht nach gefestigter Rechtsprechung im Wege der Auslegung noch unter diese Vorschrift subsumiert werden kann. Der einzelne Wohnungseigentümer muss sich mit seinem Mieter, der sich auf ein entsprechendes Kürzungsrecht beruft, darüber auseinandersetzen, ob und weshalb hier keine Kürzung gerechtfertigt sein sollte. Allein diese erhebliche Rechtsunsicherheit erscheint geeignet, einen Nachteil zu begründen, den die Kläger nicht hinzunehmen verpflichtet sind.

Auf die Frage, ob mit dem Einbau der Fußbodenheizung Heizkosteneinsparungen auch für die übrigen Wohnungseigentümer einhergehen, kommt es nicht entscheidungserheblich an. Kein Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Verstoß gegen die Heizkostenverordnung hinzunehmen, auch wenn im Einzelfall mit dem geschaffenen Zustand eine tatsächliche Verringerung der Heizkosten einhergehen sollte.

Unverhältnismäßig hohe Kosten eines Rückbaus kann der Beklagte nicht zu seinen Gunsten anführen. § 11 Absatz 1 Nummer 1 b HeizkVO kann keine Anwendung finden, wenn der ursprüngliche Zustand eine solche Annahme nicht erforderlich gemacht hätte und erst durch eine vorsätzliche bauliche Veränderung eines Wohnungseigentümers ein Zustand geschaffen wird, der nunmehr der Heizkostenverordnung nicht mehr entspricht. Unter diesen Voraussetzungen erscheinen die Kosten für die Wiederherstellung eines der Heizkostenverordnung entsprechenden Zustands nicht unverhältnismäßig im Sinne von § 11 Absatz 1 Nummer 1b HeizkVO.

Nicht entscheidungserheblich ist, dass sich der Beklagte mit Schuldanerkenntnis dazu verpflichtet hatte, für alle Schäden aufzukommen, die sich aus seiner baulichen Veränderung ergeben. Der den Klägern entstandene Nachteil wird dadurch nicht vollständig kompensiert. Zum einen sind die Kläger bei einer Inanspruchnahme des Beklagten auf Schadensersatz gehalten, einen etwaigen Schaden sowie den Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Dazu können erhebliche Anstrengungen erforderlich sein. Zum anderen ist die Durchsetzbarkeit eines etwaigen Anspruchs von weiteren Umständen abhängig. Auf derartige Unwägbarkeiten müssen sich die Kläger nicht einlassen.

Mitgeteilt von RA Dr. Pahlke
(Das Urteil ist nicht rechtskräftig.)

7 PARABOLANTENNE DARF BLEIBEN

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 27. November 2012, 43B C 268/10

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin hat die Mieter auf Abnahme einer Parabolantenne, die von den Mietern an einem Gitter vor ihrem Fenster angebracht worden ist, verklagt. Der Mietvertrag verbietet den Mietern das Anbringen von Antennen jeglicher Art, wohingegen sich die Mieter ausländischer Herkunft insbesondere auf Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) berufen. Die Antenne dient den Beklagten zum Empfang spezieller Satellitenfernsehsender, die sie aufgrund der Sprache, der örtlichen Nähe der Berichterstattung zu ihrer Heimat sowie ihrer Religionsausübung und -weitergabe empfangen wollen. Einen Schwerpunkt der Vermieterargumentation bildet der Verweis auf die Informationsquellen des Internets. Die Beklagten weisen diesbezüglich darauf hin, dass ein Empfang bereits in technischer Hinsicht nicht unkompliziert ist. Des Weiteren machen die Beklagten insbesondere auf die hohe Fehleranfälligkeit der Ausstrahlungen und die schlechte Bildqualität aufmerksam. Die Bildgröße ist nach den Mietern so gering, dass eine Sendung nicht von der gesamten Familie gemeinsam verfolgt werden kann. Nach Ansicht der Vermieterin finden die bestehenden Informationsfreiheitsrechte der Beklagten durch den Empfang der betreffenden Sender über das Internet eine ausreichende Würdigung. Die Klägerin ist des Weiteren der Ansicht, dass eine Antenne das optische Erscheinungsbild des Gebäudes in erheblichem Maße beeinträchtigt. Die Vermieterin leitet zudem aus dem bestehenden Denkmalschutz für das Wohnhaus einen besonderen Veränderungsschutz her. Entsprechend weist die Vermieterin ergänzend auf die fehlende Genehmigung der Hansestadt Hamburg für das Anbringen einer Satellitenschüssel an dem denkmalgeschützten Gebäude hin. Die Vermieterin befürchtet zudem einen negativen „Nachahmeffekt" durch weitere Mietparteien, infolgedessen sich das äußere Erscheinungsbild des Wohnblocks auf Dauer zum Nachteil verändern würde.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage wird zurückgewiesen und ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache damit durch das Gericht verneint. Die vorhandene Parabolantenne ist seitens der Vermieterin zu dulden. Das Gericht weist in den Entscheidungsgründen zunächst darauf hin, dass die Klausel des Formularmietvertrages, wonach das Anbringen von Antennen ohne Ausnahme und eventuelle Zustimmungsmöglichkeit des Vermieters ausgeschlossen ist, im Sinne des § 307 Absatz 1 BGB insgesamt als unwirksam anzusehen ist (so BGH, WuM 2007, 381). Es handelt sich um eine unangemessene Benachteiligung von Mietparteien ausländischer Herkunft. Das „Antennenverbot" ist des Weiteren über § 242 BGB im Lichte der hierdurch betroffenen Grundrechte einzuschränken. Die widerstreitenden Grundrechte der Parteien, mithin das Eigentumsinteresse der Vermieterin an der Erhaltung des Wohnhauses ohne optische Beeinträchtigung und das Informationsinteresse sowie das Elternrecht der Beklagten mit der Auswahlmöglichkeit erforderlicher Erziehungsmittel zur Vermittlung von kulturellen und weltanschaulichen Belangen, sind hier gegeneinander abzuwägen. Das Eigentumsinteresse der Vermieterin gemäß Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG hat vorliegend hinter dem Informationsinteresse der Beklagten nach Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 GG und dem Elternrecht aus Artikel 6 Absatz 2 GG zurückzustehen. Neben den in diesen Fällen bekannten gängigen Abwägungsgesichtspunkten hat sich das Gericht hier insbesondere intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Mieter auf die Nutzung von Fernsehübertragungen im Internet verwiesen werden können. Das Gericht betont in diesem Zusammenhang, dass soweit ein Verweis auf andere Empfangswege überhaupt zulässig ist, diese zumindest in Bezug auf eventuelle Zugangshürden und Qualität nicht deutlich hinter einem durchschnittlichen Empfang zurückstehen dürfen. Es sind zu der Frage, ob und wenn ja in welcher Qualität die genannten Sender über das Internet zu empfangen sind, Sachverständigengutachten eingeholt worden. Das Gericht kommt anschließend zu dem Ergebnis, dass das Informationsinteresse der Beklagten sowohl hinsichtlich der Bedienbarkeit als auch in Bezug auf die Empfangsqualität nicht durch die als Internetstream erreichbaren Sender befriedigt wird. Ein effektiver Grundrechtsschutz ist schon aufgrund der erforderlichen technischen Grundkenntnisse, die der Empfang entsprechender Sender voraussetzt, nicht gewährleistet. Insbesondere häufige Änderungen der Internetadressen von Anbietern der Internetstreams führen regelmäßig zu langen Suchzeiten. In diesem Zusammenhang weist das Gericht zudem ergänzend darauf hin, dass die notwendigen technischen Fähigkeiten von einem Erwachsenen gegebenenfalls noch erworben werden können, wenngleich sie eine erhebliche Zugangshürde darstellen. Dies gilt jedoch nicht für die im selben Haushalt lebenden Kinder. Nicht zuletzt kann das zwingend gemeinsame Betrachten von Fernsehprogrammen einer hier immerhin fünfköpfigen Familie nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen. Das Gericht macht zudem auf die nicht ausreichende Qualität der angebotenen Rundfunkprogramme aufmerksam. Ein kontinuierlicher Zugang und Empfang ist nicht gewährleistet. Der Sachverständige hat beispielsweise darauf hingewiesen, dass die Qualität der Übertragungen bedingt durch die Übertragungstechnik „bei Szenen mit kleinen Details unschärfer ist als Bilder mit großflächigen Strukturen". Gesichter von Personen sind hierdurch beispielsweise schlechter oder sogar überhaupt nicht erkennbar. Der Sachverständige hat zudem häufig nicht erkennen können, ob es sich bei Programmen um Liveübertragungen oder um die Wiederholung einer aufgezeichneten Sendung gehandelt hat. Es ist jedoch andererseits ausschließlich eine auf Aktualität ausgerichtete Liveübertragung zur Befriedigung des Informationsinteresses von Grundrechtsträgern geeignet. Die über Internetempfang realisierbare Bildgröße der hier relevanten Sender weicht derzeit erheblich von der eines regulären Fernsehempfangs ab. Es besteht zudem sogar die Gefahr, dass die Mieter auf ein rechtswidriges Verhalten verwiesen werden. Soweit es sich nicht um den betreffenden TV-Sender selbst als Anbieter handelt, ist es für den Nutzer meist nicht erkennbar, ob das Angebot, dessen er sich zum Empfang bedient, die Inhalte rechtmäßig oder rechtswidrig verwertet. Die Beklagten müssen sich schließlich auch nicht auf die Nutzung anderer Informationsmöglichkeiten (Bücher, Zeitschriften etc.) verweisen lassen. Von Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG ist auch das Recht der Beklagten umfasst, frei zu entscheiden, „aus welchen allgemein zugänglichen Quellen (sie) sich unterrichten möchten", weshalb es fehlerhaft (ist), die Entscheidung für Fernsehprogramme des Heimatlands unter Verweis auf anderweitige Informationsmöglichkeiten nicht in die Abwägung einzubeziehen" (BVerfGE 90, 27, 38). Die von der Vermieterin befürchtete negative Vorbildfunktion für andere Mieter stellt schließlich keinen möglichen Grund für eine Einschränkung der Informationsfreiheit der Beklagten dar. Der Denkmalschutz steht einer weiteren Nutzung der Parabolantenne ebenfalls nicht entgegen.

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

KOLUMNE

Unsere Botschaft kommt an

Von Lukas Siebenkotten

Der 65. Deutsche Mietertag 2013 in München war erfolgreich. Unsere Botschaft „Für bezahlbare Wohnungen – für ein gerechtes Mietrecht“ ist angekommen. Das Medienecho war ausgesprochen gut. Noch wichtiger: Unsere Botschaft ist auch bei denjenigen angekommen, die die Wohnungspolitik in Bund, Ländern und Kommunen bestimmen. Münchens Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) hat in seiner Rede auf dem Mietertag klar dargestellt, was zu tun ist, um die vielfältigen Probleme rund um die Wohnungen in den Großstädten in den Griff zu bekommen. Zusammen mit seinen Bürgermeisterkollegen in Berlin, Hamburg, Köln und Frankfurt hat er im Vorfeld des Mietertags bereits an die Bundesregierung appelliert, deutlich mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Deutsche Städtetag steht voll auf der Seite seiner fünf Mitglieder.

SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück sieht in der Wohnungs- und Mietenpolitik ein zentrales politisches Thema. Das von ihm und seiner Partei erarbeitete Aktionsprogramm für bezahlbare Wohnungen stimmt in seinen Analysen und Forderungen an vielen Stellen mit den Vorstellungen des Deutschen Mieterbunds überein. So hat die SPD etwa unsere Forderung übernommen, die rasant steigenden Wiedervermietungsmieten bei zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu kappen. In ihren Wahlprogrammen greifen auch Grüne und Linke zentrale Vorschläge des Deutschen Mieterbunds auf. Selbst die Redner von CDU und CSU deuteten an, dass sie sich bei diesem zentralen Thema bewegen. Die bayrische Justizministerin Dr. Beate Merk (CSU) hält es für erforderlich, dass die Wiedervermietungsmieten begrenzt werden. Auch bei der Maklerprovision sieht sie Handlungsbedarf.

Der Wandel in der Politik war längst überfällig

Im Bundesbauministerium ist man mittlerweile davon überzeugt, dass sozialer Wohnungsbau erforderlich ist. Staatssekretär Rainer Bomba (CDU) berichtete beim Mietertag darüber, dass sein Ministerium mit dem Finanzministerium über die weitere Förderung im Clinch liegt. Die Fachleute im Bauministerium wollen den sozialen Wohnungsbau auch über das Jahr 2014 hinaus mit mindestens 518 Millionen Euro fördern. Selbst über eine Erhöhung der Mittel denkt man dort nach. Der Finanzminister möchte die Förderung des sozialen Wohnungsbaus jedoch so schnell wie möglich komplett streichen.

Foto: DMB

Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbunds

Dennoch: Das Thema Wohnungs- und Mietenpolitik ist bei den Entscheidungsträgern in Bund, Ländern und Kommunen angekommen. Lange war die Wohnungspolitik von Desinteresse, Gleichgültigkeit, Passivität und Fehleinschätzungen geprägt. Spätestens seit den letzten Oberbürgermeister- und Landtagswahlen sind die wohnungspolitischen Themen wieder in den Fokus der Parteien gerückt. Der Wandel in der Politik war längst überfällig. Der Deutsche Mieterbund verlangt und erwartet nun aber auch, dass die in den Reden der Politiker und in den Parteiprogrammen skizzierten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden. Wir werden den Prozess kritisch begleiten und befördern. ■

Wohntonne für Arme

(dmb) Eine Wohntonne für Arme präsentierte der Industriedesign-Student Philipp Stingl von der Hochschule für Kunst und Design Burg Giebichenstein Halle/Saale im Rahmen eines Projekts „Ü60 – Design für morgen“ in Leipzig. Dabei hat er seine Vision zu alternder Gesellschaft, Altersarmut und Obdachlosigkeit mit dem Entwurf eines fahrbaren, wohnlich eingerichteten gelben Müllcontainers verarbeitet. Die Besucher der Ausstellung reagierten sehr unterschiedlich. Mal empört, mal mit Verständnis, mal voll des Lobes. Die Mülltonne verfügt über einen abschließbaren Wohnraum, außenmontierte Frischwassertanks mit Wasserleitung nach innen und eine Abwasservorrichtung. Die Badewanne befindet sich in einem angehängten Container. Die Basisausstattung besteht aus Feuerlöscher, Gaskocher, Verbandskasten, Müllgreifer und Wecker. ■

Foto: DMB

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

Stromsparpionierin Merkel

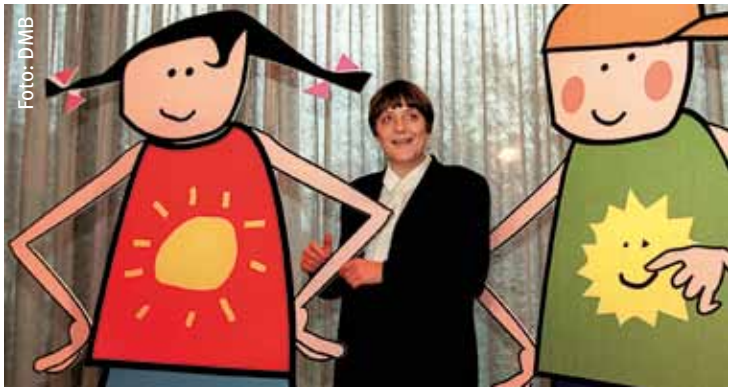


Foto: DMB

(dmb) Angela Merkel machte sich schon als Bundesumweltministerin im Jahr 1995 für das Stromsparen stark. Damals warb sie gemeinsam mit den beiden Pappfiguren, der hippen Bille und ihrem Freund Henning, für die von ihrem Ministerium initiierte Kampagne „Mensch ändere Dich". Schon damals hieß der Appell: „Die Deutschen sollen Strom sparen." Die Botschaft ist bis heute die gleiche geblieben. Nur Angela Merkel hat sich verändert. Ihre Nachfolger beschäftigen sich auch 18 Jahre später noch mit dem gleichen Thema. ■

Gartenzaun im Hausflur

(dmb) Seit mehr als 30 Jahren wohnten sie friedlich nebeneinander. Doch jetzt endete ein Streit zwischen den Nachbarn über einen Gartenzaun beim Gericht. Der eine hatte ihn gezogen, der andere wollte ihn wieder weghaben. Das Amtsgericht Elmshorn (51 C 180/12) entschied: „Der Zaun muss weg."

Ungewöhnlich: Der Streit über den Gartenzaun brach nicht zwischen zwei Eigenheimbesitzern aus, sondern zwischen Mieter und Vermieter, er trennte auch nicht zwei Grundstücke voneinander ab. Der Zaun verlief mitten durch den Hausflur eines Mietshauses. Der Vermieter wohnte auf der einen, der Mieter auf der anderen Seite des Zauns. Gezogen hatte ihn der Vermieter, um seinem Mieter den Zugang zu einer Lüftung im Treppenhaus zu unterbinden. Über den Zeitraum des Lüftens gab es Streit: Der Mieter vertrat die Auffassung, es sei mehrere Stunden täglich zu lüften. Der Kläger wollte das nicht, weil infolge einer Undichtigkeit der Eingangstür seine Wohnung zu sehr auskühle.

Das Gericht gab jetzt dem Mieter Recht, weil es den seit Jahrzehnten praktizierten Mitbesitz an Treppenhaus und Flur des Mieters verletzt sah. Außerdem gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache auch die Befugnis, das Fenster im Hausflur zum Lüften zu öffnen. ■

53 Milliarden Euro: Teures Altern

(dmb) Die Gesellschaft wird älter: Der steigende Anteil von Älteren an der Bevölkerung stellt die Kommunen vor große Herausforderungen, vor allem in finanzieller Hinsicht. Sie müssen die gesamte städtische Infrastruktur den spezifischen Bedürfnissen der alten Menschen anpassen – und dafür bis zum Jahr 2030 etwa 53 Milliarden Euro aufbringen. Dies ergab eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) im Auftrag der KfW-Bankengruppe, für die das Difu Befragungen in 400 Städten und Gemeinden durchgeführt hat.

Besonders groß ist der Investitionsbedarf bei Wohngebäuden. Dafür sind nach Berechnungen der Experten mindestens 21 Milliarden Euro notwendig. An zweiter Stelle stehen mit 15 Milliarden Euro die notwendigen Investitionen in Bus und Bahn.

Ein weiterer großer Batzen entfällt auf den altengerechten Umbau von Straßen und Wohnumfeld: Gut 13 Milliarden Euro halten die Ersteller der Studie für erforderlich. Die restlichen knapp vier Milliarden Euro werden für Sportstätten und Bäder, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Verwaltungsgebäude sowie Kultureinrichtungen benötigt. Die gesamten Schätzungen beziehen sich auf die baulich-technischen Anpassungsmaßnahmen zur Barrierefreiheit.

Wie hoch der Nachholbedarf ist, dokumentieren auch folgende Zahlen: Laut der Umfrage sind bisher nur 63 Prozent der Zugänge des öffentlichen Personennahverkehrs barrierefrei, bei Straßen und Wohnumfeld 50 Prozent und bei den Verwaltungsgebäuden gerade 20 Prozent. ■

Asbest im Recht

Gesundheitsgefahr • Eine mit Asbest belastete Wohnung ist mangelhaft, wenn und weil sie nur in der Angst vor Gesundheitsgefahren benutzt werden kann (OLG Hamm 30 U 20/01).

Asbestfasern • Das Einatmen von freigesetzten Asbestfasern im Kellergeschoss eines Wohnhauses stellt eine Gesundheitsverletzung dar, auch wenn es noch nicht zu einem Krankheitsausbruch gekommen ist (OLG Koblenz 1 U 1380/10).

Nachtstromspeicheröfen • Der Vermieter ist verpflichtet, asbesthaltige Nachtstromspeicheröfen auszutauschen, wenn eine Konzentration von 400 Fasern pro Kubikmeter Raumluft nachgewiesen wird (LG Berlin 67 S 131/97).

Trennwände • Können die Trennwände einer Wohnung wegen enthaltenen Asbestfasern nicht mechanisch bearbeitet werden, liegt ein Mangel vor, den der Vermieter beseitigen muss (LG Berlin 63 S 42/10).

Asbeststaub • Bei einer starken Asbestbelastung mit sichtbarem Asbeststaub ist die Wohnung nicht mehr nutzbar. Bleibt der Vermieter untätig und erhöht sich das asbestbedingte Risiko, hat der Mieter Schmerzensgeldansprüche (LG Dresden 4 S 73/10).

Fußbodenfliesen • Gerissene, asbesthaltige Fußbodenfliesen sind ein Mangel der Mietsache und berechtigen zu einer zehnprozentigen Mietminderung. Die Fußbodenfliesen müssen ausgetauscht und ersetzt werden (LG Berlin 65 S 419/10). ■

Wohnungsbau ist Chefsache

Foto: DMB

Zum „Verbändebündnis Wohnungsbau" gehören der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM)

(dmb) Eine neue Untersuchung untermauert die Forderung des Verbändebündnisses Wohnungsbau, nach der der Wohnungsbau in Deutschland politisch zur Chefsache gemacht werden muss – im Bund genauso wie in den Ländern und in den Kommunen. Nur mit gemeinsamen Anstrengungen auf allen politischen Ebenen lassen sich die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten lösen.

Die vom Berliner Forschungsinstitut Regio Kontext herausgegebene Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnungskrise in den Ballungszentren und Wachstumsregionen nur bewältigt werden kann, wenn auch der Wohnungsneubau für mittlere Einkommen wirkungsvoll und gezielt gefördert wird.

Dazu sei ein Bündel von Maßnahmen notwendig. Vom Bund über die Länder bis hin zu den Kommunen müssten alle ihre „wohnungsbaupolitischen Hausaufgaben" machen. So müsse der Bund die steuerlichen Rahmenbedingungen verbessern sowie Förderprogramme ausbauen und verstetigen. Auf kommunaler Ebene müssten schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren zum Zuge kommen. Auch dürften Kommunen ihre Flächen nicht nur allein nach Höchstpreisen vergeben. Außerdem müssten sie höhere Baudichten in Betracht ziehen. Das Verbändebündnis Wohnungsbau fasste seine Forderungen in einem Katalog zusammen:

- **Der Bund muss den sozialen Wohnungsbau verlässlich weiterfördern. Die derzeitige finanzielle Förderung von 518 Millionen Euro pro Jahr ist ein Minimum. Die Länder müssen außerdem zur Kofinanzierung bei der sozialen Wohnraumförderung verpflichtet werden.**
- **Die steuerliche Abschreibung für den Wohnungsbau muss verbessert werden. Die derzeitige lineare Abschreibung sollte erhöht oder durch eine degressive Abschreibung ersetzt werden.**
- **Die energetische Gebäudesanierung muss durch eine steuerliche Förderung ergänzt werden. Die Ausstattung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren muss auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich erhöht werden.**
- **Die Energieeinsparverordnung soll weder für den Neubau noch für den Bestand verschärft werden.**
- **Zur Verhinderung „der grauen Wohnungsnot" muss der Bund das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich mit mindestens 100 Millionen Euro ausstatten.**
- **Die Städtebauförderung muss als Chance genutzt werden, die Qualität der Wohnquartiere zu verbessern. Sie ist auf mindestens 700 Millionen Euro jährlich aufzustocken.** ■

Steuererklärung

NACH-GEFRAGT BEI ULRICH ROPERTZ

Foto: imago

Ulrich Ropertz, DMB-Mietrechtsexperte

MZ: Mieter können Betriebskostenzahlungen steuerlich absetzen. Für welche Kosten gilt das?

Ropertz: Für sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen gibt es Geld vom Finanzamt zurück. Es betrifft die vom Vermieter abgerechneten Betriebskosten wie Hausmeister, Gartenpflege, Hausreinigung, Winterdienst oder auch Wartungsarbeiten, zum Beispiel für Heizung, Fahrstuhl usw.

MZ: Wie hoch ist die steuerliche Entlastung?

Ropertz: Voraussetzung ist, dass die Betriebskosten nicht bar bezahlt, sondern überwiesen wurden. Steuerlich berücksichtigt werden dann nur die Arbeitskosten, nicht die Materialkosten. Abgezogen von der Steuerschuld werden 20 Prozent der erbrachten Arbeitsleistungen. Betragen die Arbeitskosten des Hausmeisters anteilig für die Mieterwohnung 200 Euro, erstattet das Finanzamt also 40 Euro.

MZ: Gibt es eine Obergrenze?

Ropertz: Für alle Dienst-, Pflege- und Betreuungsleistungen gibt es eine einheitliche Obergrenze von 20.000 Euro. Davon werden höchstens 20 Prozent, das heißt 4.000 Euro, steuerlich berücksichtigt.

MZ: Was muss ich als Mieter tun?

Ropertz: Beim Finanzamt muss ein entsprechender Antrag gestellt werden. Beizufügen ist eine Aufstellung des Vermieters, in der die Personal- und Materialkosten für die einzelnen Betriebskostenpositionen getrennt aufgeführt sind. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

URTEILE ZU DROGEN

Von Dr. Eckard Pahlke

Es geht um Mieter, die im Hausflur rauchen oder mit Drogen handeln – Kündigungsgründe? Mit den Folgen der Raucherei auf dem Balkon sowie einem rechtsnostalgischen Fall erforsche ich Ihr Rechtsempfinden.

Seit wir nur noch auf dem Balkon rauchen, riecht es viel besser bei uns in der Wohnung, Schatz!

DIE FÄLLE

1. Rauchen im Treppenhaus

Weil seine Ehefrau das Rauchen in der Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht vertrug, ging der Ehemann ins Treppenhaus und rauchte hier bis zu fünf Zigaretten täglich. Konnte der Vermieter ihm das verbieten, weil Nachbarn sich beschwerten?

2. Drogenhandel im Treppenhaus

Ein Mieter verkaufte im Hausflur Drogen. Nachbarn fühlten sich durch die Drogenkäufer belästigt. Der Vermieter hat dem Dealer daraufhin die Wohnung fristlos gekündigt. Der Mieter wehrte sich; der Drogenverkauf sei seine private Sache, gehe Nachbarn und Vermieter nichts an. Behält er seine Wohnung?

3. Mietminderung wegen nachbarlichen Balkonrauchens

Ein Mieter hatte die Miete um fünf Prozent gemindert, weil sein Nachbar unter ihm zwischen 7 und 23 Uhr stündlich mindestens zwei Zigaretten geraucht hatte. Unstrittig sei der Rauch in die Wohnung des „Obermieters“ gezogen, so dass dieser gezwungen war, seine Fenster geschlossen zu halten. Der Vermieter wollte die Mietminderung nicht hinnehmen und verklagte seinen Mieter auf Zahlung der geminderten Miete. Kam er damit durch?

4. Herrenbesuch bei einer unverheirateten Frau

Wie wurde im Jahre 1948 die fristlose Kündigung der Wohnung gegenüber einer Frau entschieden, die aus finanziellen Gründen zur Untermiete gezwungen war und gelegentlich Herrenbesuche auch über Nacht bei sich empfangen hatte? Der Vermieter sah das als „erhebliche Belästigung“ an, auch wenn es sich bei der männlichen Person um einen Vetter der Beklagten gehandelt habe.

DIE URTEILE

Zu 1.: Das Amtsgericht Hannover (70 II 414/99) hat entschieden, dass der Vermieter das Rauchen im Hausflur im Interesse der anderen Bewohner untersagen kann.

Zu 2.: Das Amtsgericht Pinneberg (668 C 23/02) hat die fristlose Kündigung gegenüber dem Drogenhändler bestätigt. Indem er Drogen zum Verkauf angeboten habe, seien nachhaltig die Interessen der Mitmieter verletzt worden. Der Handel im Hausflur mache die Wohnanlage für die Drogenszene attraktiv und gefährde auch jugendliche Hausbewohner.

Zu 3.: Das Landgericht Hamburg (311 S 92/10) hat entschieden, dass der rauchgestörte Mieter zurecht die Miete gemindert hatte. Die Situation unterscheide sich nicht von anderen Emissionen in der Wohnung eines Mieters, obwohl der Vermieter diese nicht zu verantworten hatte. Zwar stelle nicht jeder Raucheinzug in eine Wohnung einen Mangel dar; hier sei das Qualmen auf dem Balkon jedoch erheblich. Die Raucheinwirkung bedeute für den darüber wohnenden Mieter eine erhebliche Störung. Für einen Nichtraucher genügen auch geringe Rauchanteile, um einen unangenehmen Geruch zu empfinden (ob der Vermieter dem rauchenden und deshalb störenden Mieter wegen der nachbarlichen Minderungen das Rauchen auf dem Balkon untersagen könnte, wurde nicht entschieden).

Zu 4.: Schon vor 65 Jahren hatten Stuttgarter Richter die Räumungsklage abgewiesen (13 C 558/48). Diese gelegentlichen Herrenbesuche seien keine Belästigung. Maßgeblich für die Beurteilung dieser Frage sei „nicht die Ansicht irgendwelcher, in ihren Anschauungen auf einem seit geraumer Zeit überwundenen Standpunkt stehengebliebener Kreise, sondern vielmehr die Tatsache, dass auch eine unverheiratete Frau ein Recht zur Gestaltung ihres Lebens haben müsse, sofern sie dabei nicht die einer Frau durch Sitte und Moralanschauung gezogene Grenze überschreitet“. Diese Grenze sei schon deshalb nicht überschritten, weil es sich bei dem „Übernachtungssubjekt“ um den Vetter der Beklagten gehandelt habe (ein erstaunlich fortschrittliches Urteil, das sicherlich auch Herrenbesuche über einen verwandtschaftlichen Grad hinaus erlaubte).

Haben Sie alles richtig entschieden? Dann herzlichen Glückwunsch und bis zum nächsten Mal. ■

Mieten in Hamburg steigen weiter

STUDIE DES GYMNASIUMS OHMOOR: NEUVERMIETUNG FÜR 11,59 EURO PRO QUADRATMETER

Von Volker Stahl

Schüler des Hamburger Gymnasiums Ohmoor erstellen in jedem Jahr eine Studie zur Entwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Ihre aktuellen Untersuchungen zeigen, dass die Mieten in der Hansestadt weiter steigen. Der Mieterverein spricht von einem „ungebremsten und entfesselten Markt", weil es keine Mietobergrenze gebe.

Schüler des Gymnasiums Ohmoor mit ihrem Lehrer Carl-Jürgen Bautsch (hintn links) zu Besuch beim Mieterverein. Foto: stahlpress

28 Schülerinnen und Schüler des Geographie-Kurses und ihr Lehrer Carl-Jürgen Bautsch präsentierten die Ergebnisse ihrer Recherchen traditionell in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg. Sie überbrachten keine guten Nachrichten. Die Auswertung sämtlicher Mietwohnungsangebote in den Mittwoch- und Sonnabend-Ausgaben des *Hamburger Abendblatts* und des Internetportals Immonet ergab eine Steigerung bei Neuvermietungen um 2,2 Prozent. Die von Eigentümern geforderte Nettokaltmiete beträgt aktuell durchschnittlich 11,59 Euro pro Quadratmeter. 2012 waren es 11,34 Euro. „Die HafenCity ist erneut der mit Abstand teuerste Stadtteil mit 16,55 Euro Miete pro Quadratmeter", sagte Bautsch. Die Daten wurden in den Monaten Februar und März 2013 erhoben. Insgesamt werteten die Gymnasiasten 3.959 Angebote innerhalb Hamburgs und 2.984 aus den Umlandkreisen aus.

Hamburg gehört zu den attraktivsten Städten in der Bundesrepublik. Die Gründe dafür liegen auf der Hand. In der Hansestadt gibt es nicht nur lukrative und gutbezahlte Jobs, es existiert auch ein angenehmes Wohnumfeld. Nicht nur Citylagen an Elbe und Alster sind begehrt, auch die Nachfrage nach Wohnraum in den zu Szenestadtteilen aufgestiegenen innenstadtnahen Lagen in Eimsbüttel oder im Schanzenviertel hält an. Die Folge: Die Einwohnerzahl Hamburgs steigt weiter – und parallel dazu die Mieten.

Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, bezeichnete die aktuelle Entwicklung als „beängstigend". Das Ende des unkontrollierten Mietanstiegs sei nicht abzusehen. „Seit 2006 haben sich die Neuvermietungsmieten um fast 35 Prozent erhöht. Somit sind die Mieten in Hamburg dreimal so schnell gestiegen wie die Verbraucherpreise", betonte Chychla und konstatierte, dass, bezogen auf die Stadtteile, „preiswerte Mieten zu den teuersten aufschließen". Mieterverein-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke verdeutlichte die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt anhand eines Beispiels: „Welche Familie kann für eine 80 Quadratmeter große Wohnung 1.200 Euro Warmmiete ausgeben, wenn von den 1,1 Millionen Erwerbstätigen in Hamburg 50 Prozent weniger als 1.300 Euro netto im Monat verdienen?" Die extrem hohen Neuvertragsmieten wirken für die überwiegende Zahl der Haushalte wie eine „wirtschaftliche Zuzugssperre", so Pahlke.

In gefragten Gebieten sind so gut wie keine Angebote mehr vorhanden. Nur in innenstadtfernen Stadtteilen wie Barmbek, Bramfeld und Rahlstedt gibt es noch mehr als je 100 freie Wohnungen. Überraschend gehört auch das angesagte Winterhude dazu. Besonders junge Familie mit Platzbedarf und Einkommensschwache würden in Randlagen oder in benachbarte Kreise abgedrängt, stellten die Schüler fest. Im Umland verteuerte sich der Wohnraum sogar noch stärker – um 2,9 Prozent, bleibt aber mit 7,47 Euro pro Quadratmeter deutlich hinter dem großstädtischen Niveau zurück. Auch die Preise für Eigentumswohnungen legten weiter zu. Wer eine Wohnung erwirbt, zahlt in der Elbmetropole heute durchschnittlich 3.956 Euro pro Quadratmeter!

Der Mieterverein zu Hamburg sieht akuten Handlungsbedarf und fordert: Neubau von 8.000 Wohnungen jährlich, davon 3.000 Sozialwohnungen; Verlängerung der Preisbindung der Mieten bei der städtischen SAGA GWG; Begrenzung der Neuvermietungsmieten durch Neugestaltung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Neuvermietungsmieten sollen die Mieten des Mietenspiegels um allenfalls 20 Prozent überschreiten, nach Forderung des Deutschen Mieterbunds nur um zehn Prozent); Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand von 20 auf 15 Prozent in der gesamten Stadt. ■

Immer weniger zum Leben

(dmb) Nach Berechnungen des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB) haben Hartz-IV-Bezieher im Jahr 2013 faktisch weniger zum Leben als bei der Einführung der Leistungen vor acht Jahren. So sind seit Januar 2005 die Verbraucherpreise um 15,5 Prozent, der Regelsatz für einen alleinstehenden Erwachsenen jedoch nur um 10,4 Prozent gestiegen, teilte das Bündnis für ein menschenwürdiges Existenzminimum mit, dem auch der DGB angehört. Die Grundversorgung, für die Einkommensschwache große Teile ihrer Mittel ausgeben müssen, schlägt bei dieser Rechnung besonders zu Buche: So stiegen die Lebensmittelpreise seit Januar 2005 um 20,7 Prozent, die Strompreise sogar um 45,8 Prozent. Das Bündnis für ein menschenwürdiges Existenzminimum fordert deshalb, dass die staatliche Grundsicherung komplett umgebaut und angehoben werden muss. Der geltende Hartz-IV-Regelsatz von 374 Euro bedeute Armut und gesellschaftliche Ausgrenzung. ■

Ob in Wilhelmsburg (oben) oder in Eidelstedt (unten): Der Zustand vieler GAGFAH-Objekte ist erbärmlich. Fotos: stahlpress

Die GAGFAH schimmelt weiter

ALLEN PROTESTEN ZUM TROTZ: DER PRIVATE WOHNUNGSKONZERN HAT SICH NICHT GEBESSERT

Von Dr. Rolf Bosse

Die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände wird abgelehnt und muss verhindert werden", heißt es im Leitantrag des Deutschen Mieterbunds, der gerade auf dem Mietertag beschlossen wurde. Zu schlecht sind die Erfahrungen, die Mieter und Mietervereine in den vergangenen Jahren mit Investitions- und Spekulationsgesellschaften gemacht haben. In Hamburg ist es vor allem die GAGFAH, gegründet als „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten" (die den Begriff „gemeinnützig" immer noch im Namen trägt), die als mahnendes Beispiel gegen die Privatisierung dient. Von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte wurde im Jahr 2004 der Wohnungsbestand der GAGFAH vom US-Finanzinvestor Fortress übernommen, der seinen Aktionären bis 2010 in jedem Quartal satte Dividenden ausschüttete. Möglich gemacht wurde dies durch die Absenkung der Finanzmittel für Instandhaltung und Instandsetzung auf ein Niveau, welches weit unterhalb dessen lag, was für eine ordentliche Bewirtschaftung erforderlich gewesen wäre.

Dies alles sind bekannte Fakten, die in den vergangenen Jahren immer wieder in der Presse kursierten. Das MieterJournal widmete sich in Ausgabe Nr. 4/2009 ausführlich der desolaten Situation der GAGFAH-Mieter in Steilshoop, in Ausgabe Nr. 2/2010 berichteten wir über den Niedergang der ehemaligen Eisenbahnerwohnungen der Wohnungsgesellschaft Norden in Wilhelmsburg, die ebenfalls von der GAGFAH übernommen worden waren. Eine mit dem Otto-Brenner-Preis für kritischen Journalismus ausgezeichnete Reportage über die Situation der GAGFAH-Mieter brachte das *Hamburger Abendblatt* am 19. April 2011 und berichtet seither – genau wie die *taz*, die *Hamburger Morgenpost*, die *Bild* und die regionalen Wochenblätter – immer wieder über die krassen Verhältnisse bei diesem Vermieter-Investor.

Die Empörung der Mieter gipfelte in einer viel beachteten Demonstration am 24. März 2011 vor der Hamburger Zentrale des dubiosen Konzerns in der Schloßstraße. Die Verantwortlichen sahen sich genötigt, Besserung zu geloben.

In den Jahren 2011 und 2012 gab es dann auch keine Dividenden mehr und laut Geschäftsbericht stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung von 24 Millionen Euro 2010 auf 76,5

Millionen Euro 2011 und 81,8 Millionen Euro im Jahr 2012. Klingt viel, aber 2012 lagen die Aufwendungen je Quadratmeter Wohnfläche damit bei 10,68 Euro, wohingegen SAGA GWG einschließlich Modernisierungsmaßnahmen je Quadratmeter Wohnfläche gut 24 Euro für die Instandhaltung des Bestands aufwendet (Stand 2011 laut Geschäftsbericht). Die GAGFAH gibt damit weniger als die Hälfte dessen aus, was andere Unternehmen für ihren Bestand investieren – und das auch erst nach massivem Protest.

Entsprechend gab es bescheidene Erfolge zu vermelden: In Wilhelmsburg wurden einige Fenster ausgetauscht. Es wurde ein regelmäßiger Gesprächskreis zwischen der GAGFAH und dem Mieterverein zu Hamburg begründet, in dem es um die Lösung der vielen Einzelfälle ging. So konnten zahlreiche Mängel erfolgreich abgestellt werden, bis im Januar 2012 das letzte Treffen stattfand. Auch in Sachen Betriebskosten wurden in vielen Fällen Einigungen mit

erheblichen Gutschriften für die Mitglieder erzielt, hier zahlte sich also die Hartnäckigkeit des Mietervereins aus (siehe Mieter-Journal, Ausgabe 3/2012).

Aber über die Beilegung vergangener Streitigkeiten über die Nebenkosten und die Beseitigung einzelner Mängel ging es nicht hinaus. Die substanzvernichtende Bewirtschaftungspolitik der GAGFAH hat sich nicht verändert. Es sind keinerlei Ansätze zu größeren Instandsetzungsmaßnahmen erkennbar. Der Bestand wird also weiter heruntergewirtschaftet, was die Mieter nach wie vor zu spüren bekommen: Die Gebäude im Bahnhofsviertel im Stadtteil Wilhelmsburg weisen undichte Fenster, durchfeuchtete Wände und Schimmel auf. Hauseingangstüren und Treppenhäuser sind unansehnlich, sie benötigen mindestens einen Anstrich. Die Fassaden der Hochhauszeile an der Korallusstraße sind nicht mehr ausreichend geschützt gegen Regen, was sogar die GAGFAH eingeräumt hat (siehe *Hamburger Abendblatt* vom 10. Mai 2013). In den ehemaligen Eisenbahnerwohnungen in Eidelstedt (Krummer Kamp, Alpenrosenweg, Hilpertweg) fällt regelmäßig im Winter die Heizung aus. Die Anlage wird immer wieder geflickt, müsste aber erneuert werden. Überall Schäden an den Fassaden, Feuchtigkeit, Schimmel. Auch in Steilshoop hat sich wenig getan, nach der Beseitigung einzelner Schäden wartet die Gesamtsubstanz weiter auf nachhaltige Erhaltungsmaßnahmen.

Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen: Werden öffentliche Wohnungsbestände im großen Stil privatisiert, interessieren sich vor allem Finanzinvestoren für den Kauf der Objekte, sodass diese dann oftmals den Zuschlag bekommen. Diese Eigentümer haben, einen anderen Schluss lässt der Umgang mit Mietern und Wohnungen nicht zu, kein Interesse an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung, sondern arbeiten rein renditeorientiert. Nur durch Druck von allen Seiten kommt es zu Verbesserungen, die aber meist sehr zaghaft ausfallen.

Es ist also an der Zeit, gegen die GAGFAH neuen Druck zu entfachen und diesen aufrecht zu erhalten. Politik, Mieter, Initiativen und Mietervereine müssen weiter sowohl im Einzelfall (Mängel melden, Miete mindern, Instandsetzung einklagen) als auch im großen Ganzen (Proteste, Medienberichterstattung) gemeinsam agieren, um den weiteren Verfall der GAGFAH-Wohnungen aufzuhalten.

Wünschenswert wäre es zudem, wenn die Stadtentwicklungsbehörde einen regelmäßig tagenden Runden Tisch ins Leben ruft, an dem Vertreter aller Akteure, einschließlich der GAGFAH, teilnehmen, und bei dem nicht nur die schlimmsten Einzelfälle besprochen, sondern Vereinbarungen für notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für ganze Wohneinheiten getroffen werden. Der Mieterverein zu Hamburg setzt sich dafür ein, dass es vorwärts geht und es bald ein Ende hat mit dem Schimmel. ■

GAGFAH

(drb) **Als „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten" wurde die GAGFAH im Jahr 1918 von diversen Angestelltenverbänden gegründet. Während des Nationalsozialismus wurden die Verbände enteignet und die GAGFAH in der Folge der Reichsversicherungsgesellschaft zugeschlagen. Nach dem Krieg übernahm die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) die GAGFAH. 1990 erfolgte die Aberkennung der Gemeinnützigkeit.**

2004 übernahm das US-amerikanische Unternehmen Fortress die GAGFAH und deren 81.000 Wohnungen. 2005 wurde die Hannoversche NILEG Immobilien Holding in die GAGFAH integriert (mit dabei waren die 2001 der NILEG verkauften Eisenbahnerwohnungen der WG Norden in Hamburg), 2006 folgte die WOBA in Dresden, 2007 fanden weitere Aufkäufe statt.

Insgesamt bewirtschaftet die GAGFAH heute rund 150.000 Wohnungen in ganz Deutschland, davon rund 10.000 in Hamburg. Ihren schlechten Ruf will der neue Vorstandsvorsitzende Thomas Zinnöcker nun durch weitere Investitionen in den Bestand aufbessern und künftig sowohl die Interessen der Aktionäre als auch die der Mieter befriedigen (*Süddeutsche Zeitung* vom 17. Mai 2013).

Unten links: Schon von Weitem geben die Häuser in Eidelstedt ein trauriges Bild ab.
Rechts: Mehr Warnung als Werbung: GAGFAH bröckelt überall. Fotos: stahlpress

DAS PORTRÄT

Hans-Detlef Roock, Stadtentwicklungsexperte der CDU

Foto: stahlpress

(vs) **Für die Hamburger CDU ist die Pensionsregelung der Bundeswehr ein Glücksfall. Im Alter von 53 Jahren wurde Hans-Detlef Roock in den Ruhestand versetzt. Da blieb reichlich Kraft, sich im zivilen Leben in verschiedenen Funktionen in der Partei zu engagieren. Seit 1997 gehört Roock zur CDU-Bürgerschaftsfraktion, deren stellvertretender Vorsitzender und Stadtentwicklungsexperte er ist.**

Der Händedruck zur Begrüßung im Rathaus ist kräftig. Die Gesamterscheinung: drahtig-durchtrainiert, einen Ruheständler stellt man sich anders vor. „Ich habe mein Leben lang Sport gemacht", erklärt der Abgeordnete, „und mache mit meinen fast 67 Jahren so manch einem 20-Jährigen noch was vor." Glaubt man gerne. 20 Klimmzüge hintereinander schafft manch juveniler Schlaffi von heute wohl kaum.

Seinen Körper zu stählen hat der 1946 in Mecklenburg unweit der Elbe Geborene und in Niedersachsen im Solling Aufgewachsene bei der Bundeswehr gelernt. In der Zeit, als die Studenten in großen Scharen auf die Straße gingen, um gegen die Notstandsgesetze zu protestierten, folgte Roock dem Ruf der Bundesmarine: „Zur Zeit des Kalten Krieges leistete ich meine Seefahrtszeit bei der Schnellbootwaffe." 1980 ging für den Berufssoldaten mit der Versetzung zur Führungsakademie der Bundeswehr in Blankenese ein Traum in Erfüllung. „Schon als Kind wollte ich in der großartigen Stadt Hamburg wohnen", schwärmt Roock, „Wasser, Schiffe und Hamburg als Tor zur Welt übten auf mich eine große Faszination aus."

In der Hansestadt ist Hans-Detlef Roock seit 1982 politisch tätig. Zunächst als Bezirksabgeordneter in Hamburg-Altona, dann in der Hamburgischen Bürgerschaft. Seine Themenschwerpunkte waren immer Stadtentwicklung und Verkehr. „Durch die politische Arbeit und die Eintritte in den Bürgerverein und den Sportverein in Osdorf bin ich sehr schnell heimisch geworden."

Für die CDU-Bürgerschaftsfraktion ist der Politiker für das Thema Wohnungsbau und Mieten verantwortlich. „Ich habe alle Höhen und Tiefen von Leerständen bis hin zur Wohnungsknappheit in der Opposition und auch in Regierungsverantwortung erlebt", sagt Roock, der sich noch gut daran erinnern kann, dass man in Hamburg vor 1990 angesichts großer Leerstände und Abwanderungen darüber nachgedacht hat, in Großsiedlungen wie dem Osdorfer Born die Hochhäuser um einige Geschosse zu reduzieren. „Heute stellt sich die Situation anders dar. Wir haben mehr Zuwanderungen als Auswanderungen und alles drängt in die attraktiven Innenstadtteile mit der Folge, dass teilweise exorbitante Mietensteigerungen zu verzeichnen sind", konstatiert Roock. Dem könne seiner Ansicht nur durch den Neubau von Wohnungen entgegen gewirkt werden – da ist er sich einig mit dem regierenden SPD-Senat, der 6.000 Einheiten pro Jahr erstellen will.

Roock bezweifelt, dass das ausreichend ist. Im Jahr 2012 seien zwar über 2.000 Sozialwohnungen mit einer Anfangsmiete von 5,90 Euro pro Quadratmeter von der Wohnungsbaukreditanstalt genehmigt worden, im 2. Förderweg – Anfangsmiete: 8 Euro – allerdings nur 25 Wohnungen, bemängelt der Stadtentwicklungsexperte: „Das ist zu wenig und wir steuern dort auf ein Problem zu, indem den Durchschnittsverdienern kein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen wird." Die CDU-Forderung, einen 3. Förderweg von 8 bis 10 Euro einzurichten, sei von der Regierungsfraktion abgelehnt worden, kritisiert Roock: „Das Fördersystem muss nach meiner Auffassung dringend überprüft werden, um allen Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können."

Den Vorwurf, das Problem der Wohnungsnot sei ein von der CDU in ihren zehn Jahren an der Senatsspitze hausgemachtes, wehrt Roock ab und sagt in Richtung SPD: „Das Wichtigste ist die Fertigstellung von Wohnraum, nicht deren Ankündigung." Gespannt warte er jetzt auf die Zahl der 2012 fertiggestellten Wohnungen: „Das sind sicher nicht die angekündigten 6.000." Dass der amtierende Senat immerhin 8.000 Baugenehmigungen erteilt hat, sei auch ein Verdienst seiner Partei, betont Roock: „Wir haben das Planungsrecht dafür geschaffen." Die von der SPD initiierte Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes lehnt der baupolitische Sprecher der CDU-Fraktion als zu starken Eingriff ins Eigentumsrecht kategorisch ab: Spekulationsimmobilien könnten in Zukunft treuhänderisch verwaltet werden und Eigentümer zur Zwischenvermietung verpflichtet werden.

Doch nicht nur Immobilien spielen im Leben des Hans-Detlef Roock eine große Rolle – auch Mobilien: Seine große Leidenschaft ist das Hochseesegeln. Vor drei Jahren hat sich der rüstige Pensionär mit dem Kauf einer Segelyacht, die in Travemünde vor Anker liegt, „einen Traum erfüllt". Deren Name Arcturus weist Roock aber nicht als Fan der gleichnamigen norwegischen Metal-Band aus, sondern hat den hellsten Stern auf des Nordhimmels zum Vorbild. ■

6.000.000 x Stromsperre angedroht

(dmb) In ihrem Monitoring-Bericht 2012 hat die Bundesnetzagentur erstmals konkrete Daten über die Sperrung von Stromanschlüssen vorgelegt. Danach gab es 312.059 Sperrungen von Stromanschlüssen im Jahr 2011. Die Zahl der Sperrandrohungen lag bei sechs Millionen.1,2 Millionen Stromsperren wurden beauftragt. Im Klartext heißt das, dass jeder zehnte Stromkunde eine Sperrandrohung bekam, aber nur jede vierte beauftragte Sperre tatsächlich zu einer Stromunterbrechung führte. Nach Ansicht des Bunds der Energieverbraucher bestätigen diese Daten, dass Stromsperrdrohungen ein bisher ignoriertes Massenphänomen sind. ■

Leserbriefe

Tolles Rathaus-Foto

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin langjähriges Mitglied im Mieterverein zu Hamburg. Ihr MieterJournal bietet immer tolle Informationen und ich lese es komplett durch. Die Ausgabe 1/2013 in diesem Jahr fiel mir durch die wundervolle Aufnahme des Hamburger Rathauses auf dem Titelblatt ins Auge. Frage: Wie kann ich an ein Foto davon kommen, um es in mein Album zu kleben? Gerne höre ich von Ihnen.

Mit freundlichem Gruß
Dieter S.

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für Ihr Lob und Ihre lange Mitgliedschaft, Herr S. Wir werden versuchen, Ihnen das Titelfoto zukommen zu lassen. Wir haben das Rathaus übrigens deshalb in dunkler Nacht abgebildet, weil bei Fortgang der Wohnungsmisere für Hamburgs Mieter bald „die Lichter ausgehen".

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Aufschlüsselung der Nebenkosten

Hallo, Herr Dr. Pahlke,

vielleicht erinnern Sie sich noch an den ehemaligen Kassenprüfer Ihres Mietervereins – ich hatte dieses Amt mehr als zehn Jahre inne. Obwohl ich Eigentümer eines Hauses bin, verfolge ich immer noch die Veröffentlichungen des Mieterbunds, so auch zuletzt mal wieder zum Thema Nebenkosten. Es fiel mir auf, dass Paragraph 35a Einkommenssteuergesetz nie erwähnt wurde (Anmerkung der Redaktion: Der Paragraph bezieht sich auf die steuerliche Absetzbarkeit der „haushaltsnahen Dienstleistungen").

Soweit ich weiß, steht auch den Mietern mit der Abrechnung die Aufschlüsselung verschiedener Positionen zu (zum Beispiel Lohnkosten für Hauswart, Wartung, Schneeräumung). Das bringt ja 20 Prozent Steuerersparnis auf die von Mietern zu zahlenden Beträge im Rahmen des Steuerjahresausgleichs.

Falls meine Meinung richtig ist, kann ich Ihnen eine Mail zukommen lassen, in der ein Verwalter dieses bestreitet und für eine derartige Kennzeichnung 75 Euro vom Mieter verlangt.

Mit freundlichem Gruß
Jürgen Engler, Hamburg-Bergstedt

Antwort des Mietervereins:

Freue mich, mal wieder von Ihnen zu hören, lieber Herr Engler. Natürlich erinnere ich mich an unseren ehemaligen Kassenprüfer. Sie haben wichtige Arbeit für die Mitglieder des Vereins geleistet. Zu Ihrem Hinweis sehen Sie bitte unter www.mieterverein-hamburg.de (Klick „Tipps & Ratgeber", links unten „Merkblätter") das Merkblatt 41 „Steuerermäßigung für Mieter". Dort finden Sie die von Ihnen erbetenen Informationen. Der Mieterbund und unser Verein fordern übrigens, dass Vermieter und Verwaltungen diese steuerrelevanten Angaben mit jeder Nebenkostenabrechnung liefern müssen. Es wäre ja nur ein Problem einer einmaligen Programmierung, deshalb sind die von Ihnen erwähnten 75 Euro pro Abrechnung unverschämt und abzulehnen.

Derart wichtige Hinweise können nicht oft genug gegeben werden. Deshalb Dank für Ihr Schreiben.

Dr. Eckard Pahlke

Mietenspiegel

Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn ich es richtig verstehe, entsteht der Mietenspiegel durch eine Befragung aller auskunftsbereiten Mieter in einer Region. Ist das richtig? Das heißt, dass die Teilnahme von Personen mit niedrigen Mieten auch zu niedrigeren Mietspiegelwerten führen würde, korrekt? Dann würde ich gerne teilnehmen. Reicht es, wenn ich Ihnen Mietvertrag, Größe, Ausstattung, Baujahr und Miethöhe zusende?

Mit besten Grüßen
David E.

Antwort des Mietervereins:

Ihr Vorschlag in Ehren, Herr E., er wäre sehr sinnvoll. Mietenspiegel werden aber nach gesetzlicher Vorgabe mit wissenschaftlichen Methoden erhoben. Ein Mieter hat keinen direkten Einfluss darauf, dass seine Mietdaten in den Mietenspiegel einfließen. Mit Sorge erwarten wir deshalb Ende dieses Jahres den aktualisierten Hamburger Mietenspiegel. Schlimm ist die Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch, dass ausschließlich die in den letzten vier Jahren vereinbarten Mieten die Mietenspiegelwerte bestimmen, ältere und womöglich günstigere Mieten bleiben außen vor. Gegen diesen gesetzlichen Missstand geht der Deutsche Mieterbund seit Jahren vor, findet aber beim Gesetzgeber bislang kein Gehör.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke

Betriebskosten

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Vermieter und wurde von einem Bewohner meines Hauses auf Ihren Betriebskostenspiegel angesprochen, weil meine Abrechnung angeblich zu hoch sei. Der Mieter ist kein Mitglied bei Ihnen.

Ich bin immer auf der Suche nach Kostenoptimierungen, auch im Sinne meiner Mieter, und versuche nun, Ihre Daten mit meinen vergleichbar zu machen, um Argumente gegenüber meiner Mietverwaltung und den Mietern zu sammeln. Vielleicht können Sie mir hier Ihren Betriebskostenspiegel erläutern … (Anm. d. Red.: Es folgen Fragen zu Heiz- und Hausmeisterkosten, zur Wartung der Feuerlöscher und der Schließ- und Klingelanlage, Sperrmüllentsorgung, Ungezieferbekämpfung, Dachrinnenreinigung, Mülltrennung etc.)

Ich hoffe nicht, dass es zu vermessen ist, Sie zu bitten, mir Ihren Betriebskostenspiegel in dieser Hinsicht zu erklären. Leider wird von einer zunehmenden Zahl von Mietern Ihr Spiegel als „Währung" genommen, wogegen ich prinzipiell nichts einzuwenden habe. Leider kann mir der Grundeigentümerverband dies nicht erklären, da die Daten nicht von ihm sind. So bleibt meine Bitte, mir dies darzustellen, damit auch ich diese Daten annehmen kann und bei Richtigkeit als Argument mit meiner Hausverwaltung verwende.

Herzlichen Dank und freundliche Grüße
Jakob L., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Vermieter Jakob L.,

vielen Dank für Ihr Interesse und Ihr Bemühen, bei den Betriebskosten Ihren Mietern gegenüber das im Gesetz vorgeschriebene Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten, die Kosten also möglichst niedrig zu halten. Der Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund bundesweit, aber auch für einzelne Großstädte wie Hamburg herausgibt, ist lediglich eine Orientierungsgrundlage. Mieter sollten Ihre Nebenkostenabrechnungen mit den Zahlen des Betriebskostenspiegels vergleichen. Wenn es erhebliche Kostenabweichungen gibt, sollten Mieter die Abrechnung überprüfen lassen. Fehler machen Vermieter bei Hausmeisterkosten. Wohnungsab- und -übergaben gehören nicht dazu; auch enthalten Wartungskosten der Aufzüge oft Reparaturpauschalen, die ebenfalls zugunsten von Mietern herauszurechnen sind. Im Einzelfall können die Kosten dann vom Betriebskostenspiegel abweichen, wenn der Vermieter diese wegen eines besonderen Aufwands belegen kann. Der Betriebskostenspiegel ist also keine „Währung", gibt vielmehr Informationen für Vermieter und besonders für Mieter.

Der Betriebskostenspiegel ist als Suchwort unter www.mieterverein-hamburg.de einzusehen.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke ■

Auf nach Eißendorf, Francop und Tatenberg!

(bw) Im Zentrum des vorliegenden Handbuchs – entstanden aus einer Serie im *Hamburger Abendblatt* – stehen ausführliche Beschreibungen aller 104 Hamburger Stadteile und der angrenzenden Landkreise. Darüber hinaus enthält der Wälzer eine Fülle an Informationen zur Geschichte, Politik und Kultur der Hansestadt.

Blankenese, Eppendorf und St. Pauli kennt jeder, doch gerade weniger berühmte Viertel bergen manche Überraschung: Das südlich der Elbe gelegene Eißendorf etwa hat den größten kirchlichen Friedhof Norddeutschlands und besteht zu 50 Prozent aus Wald. Hier stand einst der höchste Baum der Stadt – er maß 52 Meter – bis Orkantief „Wiebke" die Olympiadouglasie 1990 auf 30 Meter rasierte. Und in dem ehemaligen Altländer Dorf Francop kann der Besucher gut erhaltene Fachwerkhäuser bestaunen. Der beschauliche Flecken gehört zum größten zusammenhängenden Obstanbaugebiet Mitteleuropas und hatte 2012 nur 653 Einwohner, eine Straße und keinen niedergelassenen Arzt. Ebenso klein und unbekannt: Tatenberg. Das Paradies für Ruderer hat außerdem den größten zusammenhängenden Kleingartenpark Deutschlands mit 1.204 Wochenendhäusern. „Hamburgs Kalifornien" findet man in Tonndorf, Wasser, Palmen und Sandstrand inbegriffen.

Neben allerlei spannenden Informationen gibt es jede Menge Zahlen und Fakten für Interessierte, die es genau wissen wollen: Von der Kriminalstatistik 2011 über Bevölkerungsentwicklungen bis zum Wohngebäudebestand von 2012 (im Vergleich zu 1969). Nicht zuletzt erfährt der Leser, welcher Promi in der Nachbarschaft wohnt – Sportjournalist Gerhard Delling beispielsweise lebt in Duvenstedt, Sänger H. P. Baxxter in Wohldorf und Rocko Schamoni wohnt dort, wo einst die Wiege von Johannes Brahms stand, nämlich in Neustadt.

Bei allem Positiven – es gibt einen Nachteil: Als Bettlektüre und Reisebegleiter ist der gefühlt zehn Kilo schwere Brocken nicht geeignet. ■

Das große Hamburg-Buch, Hamburger Abendblatt edition, Hamburg 2012, 1.200 Seiten, 49,95 Euro

Zankapfel Wohnwertmiete

RECHTLICH BEDENKLICHES ODER TRAGFÄHIGES KONZEPT ZUR GLEICHBEHANDLUNG VON GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDERN?

Von Klaus Sanmann

Wohnungsgenossenschaften sind von ihrem Selbstverständnis der Gleichbehandlung ihrer Mitglieder verpflichtet. Sie wollen, wie zum Beispiel die Schiffszimmerer Genossenschaft es von sich fordert, „den Einzelnen durch die Gemeinschaft stärken". Die Erträge aus den erzielten Nutzungsgebühren (Mieten) dienen nach Abzug von Personal- und sonstigen Sachkosten ausschließlich der Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestands oder werden als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet.

Vor diesem Hintergrund stellt sich für Genossenschaften die Frage, wie der notwendig zu erzielenden Gesamtertrag fair und transparent auf die einzelnen Mitglieder verteilt werden kann. Wer soll warum für welche Wohnung welche Nutzungsgebühr bezahlen? Als vor vielen Jahren das Gemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben wurde und zugleich immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fielen, sahen sich die Genossenschaften mit dem Problem konfrontiert, dass gleichwertig ausgestattete Wohnungen, nur weil sie einige Jahre später gebaut oder anders gefördert waren, völlig unterschiedliche Mieten aufwiesen.

Ein ähnliches Problem ergibt sich bei der Modernisierung von Wohnungsbeständen. Um ein gleichwertiges Ergebnis bei der energetischen Sanierung von Gebäuden zu erreichen, können der technische Aufwand und damit die mögliche Mieterhöhung höchst unterschiedlich ausfallen.

Das Mietrecht kennt kein Gleichbehandlungsgebot, es bestimmt lediglich die zulässigen Obergrenzen für mögliche Mieterhöhungen in Abhängigkeit vom einzelnem Objekt, sehr grob gefassten Lage- und Ausstattungskriterien sowie dem konkreten Mietverhältnis. Bei Neuvermietungen entscheidet letztlich der Markt. Um Transparenz und Gleichbehandlung für ihre Mitglieder zu erreichen, haben einige Genossenschaften daher eine Wohnwertmiete eingeführt. Anhand von sechs Kriterien wie Ausstattung, Grundriss, Gebäude, Lage, Verkehrsanbindung und sonstige zusätzliche Einrichtungen hat beispielsweise die Schiffszimmerer Genossenschaft 25 Wohnwertstufen zwischen 4,89 Euro und 12,45 Euro festgelegt und jeder Wohnanlage einen entsprechenden Wert zugeordnet. Bei Modernisierungsmaßnahmen erfolgt eine Höherstufung in der Wohnwerttabelle. Bei Neuvermietungen ist der der Anlage zugeordnete Wert verbindlich. Die entsprechenden Angaben sind im Internet hinterlegt und öffentlich zugänglich. Gemäß eigenen Angaben überprüft die Genossenschaft die Wohnwerttabelle jährlich anhand der Ertragslage – seit der Einführung vor 18 Jahren sei eine durchschnittlich jährliche Anpassung von 1,2 Prozent erfolgt.

Andere Genossenschaften wie die Bergedorf Bille richten sich am Mittelwert des Mietenspiegels aus und definieren einen verbindlichen Kriterienkatalog für Zu- und Abschläge.

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN HAMBURG

Aus Sicht des Mietervereins bewegt sich die Wohnwertmiete in einer rechtlichen Grauzone. Sofern die geforderten Mieten nachvollziehbar mit dem gültigen Mietenspiegel in Einklang zu bringen sind, bestehen keine Bedenken; dies gilt insbesondere für die Neuvermietung. Bei Modernisierungsmaßnahmen sollte im Einzelfall geprüft werden, ob eine Höherstufung, verglichen mit einer möglichen elfprozentigen Umlage, vorteilhaft ist. Im Konfliktfall muss das Genossenschaftsmitglied abwägen zwischen dem individuellen Rechtsanspruch und dem Gleichheitspostulat der Genossenschaft. ■

Senioren: Viele Stolperfallen lassen sich mit einfachen Mitteln beheben

(dsh) Die hochstehende Teppichkante, der dunkle Flur, der fehlende Haltegriff in der Dusche: Oft sind es nur Kleinigkeiten, die zu einem Unfall in den eigenen vier Wänden führen. Besonders häufig sind ältere Menschen betroffen. Über 80 Prozent aller im Haushalt tödlich verunglückten Bundesbürger sind 65 Jahre oder älter. Die meisten von ihnen, über 90 Prozent, sterben nach einem häuslichen Sturz. Das sind rund 6.000 Menschen.

Fünf einfache Tipps gegen den Sturz

Maßnahmen gegen Stürze müssen weder teuer noch aufwändig sein. „Fünf kleine Veränderungen reichen oft schon", sagt Dr. Susanne Woelk, Geschäftsführerin der Aktion DAS SICHERE HAUS (DSH):

1. **Gummiringe von Einweckgläsern, unter Ecken und Kanten von Teppichen gelegt, fixieren rutschende Bodenbeläge.**

2. **Nachtlichter in der Steckdose bringen zumindest etwas Licht auf dem Flur. Das ist nachts besonders wichtig, wenn man schnell aus dem Bett und ins Bad muss. Zusätzlich hilfreich ist ein Bewegungsmelder in Bettnähe oder direkt am Bettkasten; nach dem Aufstehen geht sofort das Licht an und man findet ohne langes Herumtasten seine Hausschuhe.**

3. **Haltegriffe in Dusche oder Badewanne sind schnell installiert. Es gibt inzwischen auch gute Modelle mit Saugnäpfen. Sie machen Bohrer und Schrauben überflüssig.**

4. **Flache, vorne geschlossene Hausschuhe mit Profilsohle statt abgetragener Schlappen geben den Füßen Halt und sorgen für sicheren Stand auf Böden, Leitern und Tritten.**

5. **Treppen und Treppenabsätze sind keine Abstellflächen für Bodenvasen, Blumenbänke oder Sachen, die beim nächsten Gang mit in den Keller oder ins Obergeschoss sollen. Diese Dinge werden leicht zu Stolperfallen.** ■

Kostenlose „Sturz"-Broschüre
Weitere praktische Tipps bietet die Broschüre „Sicher leben auch im Alter. Sturzunfälle sind vermeidbar". Bis zu 500 Exemplare versendet die DSH in diesem Jahr kostenlos.

Bezugsadressen:
Internet: www.das-sichere-haus.de/broschueren/senioren; E-Mail: bestellung@das-sichere-haus.de; Post: DSH, „Stürze", Holsteinischer Kamp 62, 22081 Hamburg.

Osnabrücker verbrauchen am meisten Strom

(vs) Osnabrück ist die Stadt mit dem höchsten Stromverbrauch pro Einwohner in Deutschland. Das hat das Männer-Lifestylemagazin Men's Health bei einer Auswertung von Daten des Internet-Portals Preisvergleich.de festgestellt. Danach haben die Osnabrücker im vergangenen Jahr mit 2.190 Kilowattstunden (kwh) pro Kopf über 50 Prozent mehr Strom verbraucht als etwa die Rostocker, die mit 1.430 kwh ganz am Ende des Großstadt-Rankings liegen. Die Hamburger belegen bei einem Verbrauch von 1786 kwh Platz 28. Christian Rehtanz, Professor für Energiesysteme und Energiewirtschaft an der Technischen Universität Dortmund, sieht den vergleichsweise hohen Stromverbrauch in Osnabrück allerdings wenig dramatisch: „Der deutsche Pro-Kopf-Verbrauch liegt bei 1.900 Kilowattstunden im Jahr. 290 mehr sind noch normal." ■

1.590

(pa) So oft ist 2012 in Hamburg eine Wohnung zwangsgeräumt worden – meist wegen Mietschulden. Das berichtete das Obdachlosenmagazin Hinz&Kunzt im März-Heft. Die Fachstellen der Sozialbehörde, die zur Verhinderung von Obdachlosigkeit den Betroffenen „ein Dach über dem Kopf" – so ein Fachstellen-Mitarbeiter – vermitteln sollen, stoßen an ihre Grenzen: „Die Unterkünfte sind mehr als voll, deshalb bringen wir die Menschen auch wieder in Hotels unter." ■

Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
Mi., 4. September 2013	30. November 2013	Mo., 2. Dezember 2013
Fr., 4. Oktober 2013	31. Dezember 2013	Do., 2. Januar 2013
Mo., 4. November 2013	31. Januar 2014	Sa., 1. Februar 2014
Mi., 4. Dezember 2013	28. Februar 2014	Sa., 1. März 2014

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

BUCHTIPP

Geschwungene Vordächer und prunkvoller Backstein

Dominik Schendel: Architekturführer Hamburg, DOM publisher, Berlin 2013, 320 Seiten, 28 Euro

Von Britta Warda

Mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Wilhelmsburg ist Hamburg in diesem Jahr in den Fokus der internationalen Architekturszene gerückt. Aus diesem Anlass hat der Berliner Verlag DOM Publisher in seiner renommierten Reihe „Architekturführer" einen Band über die prägenden Bauten in der Hansestadt aufgelegt.

Der IBA mit ihren zahlreichen innovativen Bauten ist ein ausführliches Kapitel gewidmet, doch geht es in dem vorliegenden Buch nicht vorrangig um moderne Architektur. Vielmehr nimmt der Autor Dominik Schendel die Leser mit auf einen Streifzug durch 200 Jahre Baugeschichte. Sechs Stadtteilspaziergänge führen zu über 250 Gebäuden, die in besonderem Maße die Identität der Stadt prägen. „Jede Tour hat zum Ziel, einen in sich geschlossenen Stadtraum in voller Breite darzustellen, sowie räumliche Zusammenhänge aufzuzeigen", beschreibt der junge Architekt seinen Anspruch. Um das Werk nicht zu überfrachten, hat Schendel sich auf die Innenstadt und angrenzende Gebiete beschränkt.

Die erste Tour beginnt mit einer kurzen Geschichte der Mönckebergstraße, deren Entstehung Anfang des 20. Jahrhunderts den ersten Höhepunkt der modernen Zentrumsbildung markiert. An der Stelle des dichtbewohnten „Gängeviertels" entstand zwischen Hauptbahnhof und Rathausmarkt eine Einkaufsstraße mit prunkvollen Backsteinbauten in damals neuartiger Stahlskelettbauweise. Noch heute beeindrucken Klöpperhaus (Kaufhof), Barkhof oder Mönckebergbrunnen den Betrachter.

Neben prominenten Objekten in der Speicherstadt oder der HafenCity, dem Chilehaus oder der Elbphilharmonie, werden auf den ersten Blick unscheinbare sowie skurrile Bauten besprochen. Dazu gehört das sogenannte „Mientus" am Neuen Wall, ein nur sieben Meter breites Geschäftshaus, gebaut in den 1980er-Jahren, und die Boutique Bizarr – ein Sexshop auf der Reeperbahn, der nicht nur durch seine Auslagen, sondern vor allem durch sein elegant geschwungenes Vordach die Aufmerksamkeit des Betrachters auf sich zieht.

Interessant liest sich die Geschichte des „Theaters im Hafen", 1994 für das Musical „Buddy" erbaut und 2001 für den „König der Löwen" erweitert. Es entstand seinerzeit in nur acht Monaten Bauzeit auf dem ehemaligen Gelände der Stülcken-Werft im Freihafen. Seine fünf Stahlfachwerkbögen haben eine Spannweite von 50 Metern und wiegen jeweils 25 Tonnen.

Fachlich kompetent erläutert Schendel jeweils kurz und knapp die Besonderheiten der Objekte und setzt sie in ihren bauhistorischen Kontext. Alte Fotos werden bisweilen dem heutigen Erscheinungsbild gegenüber gestellt.

Das handliche und farbig bebilderte Buch erfüllt sowohl die Funktion eines lexikalischen Nachschlagewerks sowie die eines Reiseführers für Bauinteressierte. Luftbilder mit eingezeichneten Routen und Karten sowie QR-Codes sorgen für die nötige Orientierung. Architekten- sowie Straßenregister erhöhen zusätzlich den Gebrauchswert. Prädikat: empfehlenswert! ■

24 Millionen Gassi-Beutel

Fotos: srh

(srh/vs) 2012 verteilte die Stadtreinigung Hamburg (SRH) insgesamt knapp 24 Millionen Gassi-Beutel. Die Hundehalter erhalten die Beutel kostenlos. Die Stadtreinigung Hamburg kostet dieser Service rund 120.000 Euro jährlich. Erträge aus der Hundesteuer bekommt die SRH für diesen zusätzlichen Service nicht.

18 Millionen Gassi-Beutel holten sich die Hundehalter aus den Hamburger Filialen von Budnikowsky ab, vier weitere Millionen wurden auf den 13 Recyclinghöfen ausgegeben. Die restlichen zwei Millionen verteilten Mitarbeiter der Gehwegreinigung und die Drogeriekette dm. Die schnelle und einfache Beseitigung von Hundekot mit den schwarzen Beuteln scheint sich unter Hundebesitzern herumzusprechen und zu bewähren: Der Kot der Bellos und Lumpis verschmutzt in Hamburg nur noch selten öffentliche Wege.

Die SRH stellt immer häufiger fest, dass die Gassi-Beutel zwar benutzt werden, aber gefüllt an Ort und Stelle liegen bleiben. Deshalb weist die SRH ausdrücklich darauf hin, dass die gefüllten Plastiktüten unbedingt gut verknotet im nächsten der rund 8.900 roten SRH-Papierkörbe entsorgt werden müssen. Dort, wo Hundehalter die Papierkörbe nicht für die Entsorgung gefüllter Gassi-Beutel nutzen, wird die Stadtreinigung mit Aufklebern auf den Papierkörben auf diese Entsorgungsmöglichkeit hinweisen. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET

Zeichnung: Peter Löwenhagen

KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Man fühlt sich an den Witz erinnert, in dem Klein Erna auf die Frage ihrer Lehrerin nach Haustieren von der im Schlafzimmer gehaltenen Ziege berichtet. Die Lehrerin: „Was, bei dem Gestank???“ – Klein Erna: „Da muss die Ziege sich dran gewöhnen!“

Aber im Ernst: Die Tierliebe nimmt häufig skurrile Formen an. Vor Kurzem machte eine hochgiftige „entkrochene“ Mamba Schlagzeilen – mit der Folge eines über 100.000 Euro teuren Feuerwehreinsatzes. Exoten wie Giftspinnen oder Papageien – deren schrille Pfiffe Nachbarn nicht hinnehmen müssen (so das Oberlandesgericht Düsseldorf, WuM 1990, 122) – werden angeschafft, ob mietvertraglich erlaubt oder nicht, soll hier nicht das Thema sein.

Grundlegend hat sich der Bundesgerichtshof (WuM 2008, 23) zu den Kriterien geäußert, die bei der Tierhaltung in Mietwohnungen zu beachten sind. Dazu gehört neben der artgerechten ganz wesentlich auch eine Haltung, die weder die Wohnungssubstanz beeinträchtigt, noch – zum Beispiel durch Lärm oder Gestank – Nachbarn belästigt. Auch darf von den Tieren keine Gefahr ausgehen.

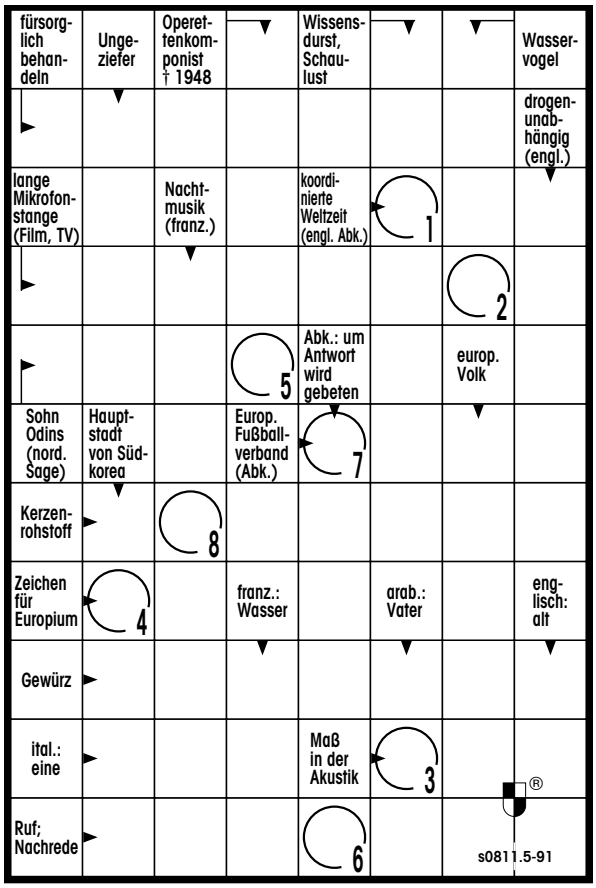
Zwanzig Katzen und fünfzig Tauben gehen über jedes erlaubte Maß hinaus!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

AUSSENDIENST-MITARBEITER GESUCHT

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG sucht Mitarbeiter/innen zur Verstärkung seines Außendiensts, insbesondere für die Feststellung von Wohnungsmängeln wie Feuchtigkeit. Fundierte Sachkenntnisse sind Voraussetzung – Handwerksmeister, Architekten und Bauingenieure im Ruhestand sind willkommen. Wer an einer solchen Tätigkeit auf der Basis freier Mitarbeit interessiert ist, wendet sich bitte an Frau Gödel, Tel. 879 79-132. ■

Preisrätsel



1	2	3	4	5	6	7	8

Raten Sie doch wieder mit!

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

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2013 lautet:
GEWAECHS

Die Gewinner sind:
Ilse Hansen, Renate Hinz, Brigitte Wolff, Margrit Krahl, Ingeburg Brücker, Inken Dählmann, Jörg Schönfeld, Monika Winkler (alle wohnhaft in Hamburg), Walter Schumacher (wohnhaft in Ahrensburg), Sigrid Erb (wohnhaft in Wentorf)

IMPRESSUM

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

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

Hamburg schafft mehr Wert.

Bitte sammeln Sie Ihre Bioabfälle in der grünen Biotonne.

Noch nie war die getrennte Sammlung von Wertstoffen so einfach und bequem – und für die Umwelt so wichtig. Ganz gleich, ob Sie in einem Haus oder in einer Mietergemeinschaft wohnen. Nutzen Sie die günstige grüne Biotonne – sie kostet 80 Prozent weniger als eine vergleichbare graue Restmülltonne.

Infos und Bestellung 25 76-27 99

WIR MACHEN WAS DRAUS

STADTREINIGUNG HAMBURG

MehrWertStoffe.de

JETZT SCHNELL BESTELLEN