

MieterJournal

AUSGABE 1/2014

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

Altersarmut und Wohnen

**Senioren – Verlierer auf
dem Wohnungsmarkt**



Barmbek-Nord: **Mehr Luxuswohnungen, steigende Mieten**
Porträt: **Klaus Wicher, Sozialverband Deutschland**
Lärm: **Häufiger Streitgrund unter Nachbarn**

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



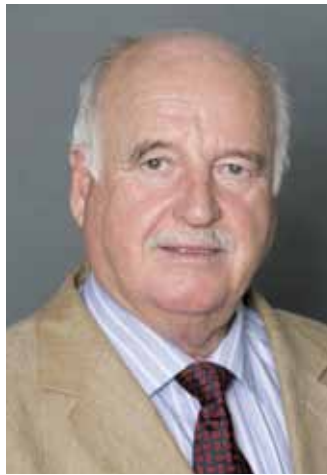
- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden und Arbeitgeber



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugservice

Tel. 040 / 6 77 14 69
Fax 040 / 66 21 81
E-Mail: info@bauerumzug.de

Tonnendorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



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

„Altersarmut und Wohnen“ – traurig, dass dieses Thema aufgegriffen werden muss. Wir stellen in den Beratungen im Mieterverein fest, dass besonders ältere Menschen an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit kommen und auch sonst zu Verlierern auf dem Wohnungsmarkt werden.

So war ich von sich häufenden, beängstigenden Berichten über Armut in unserer Republik beeindruckt, die mich Anfang der 1990er-Jahre einen „Armutsortner“ anlegen ließen. Die darin gesammelten „Armutberichte“ haben einen erschreckenden Umfang angenommen. Zum Beispiel warnte der Deutsche Gewerkschaftsbund: Würde die Armutsgrenze bei 50 Prozent des durchschnittlichen Nettoeinkommens aller Haushalte liegen, so wären „etwa 4,5 Millionen Haushalte arm“. Die Bischofskonferenz stellte einen Trend fest: Kinder- und Altersarmut verfestigten sich „zu einer dauerhaften Benachteiligung“. „Armut und Reichtum muss debattiert werden“, so 1998 eine Schlagzeile in der *Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung*; „Immer mehr Zwangsräumungen bei Hamburger Mietern“ war im *Hamburger Abendblatt* 1999 zu lesen. Der Hamburger Senat musste sich im selben Jahr mit einer Anfrage zur Armutsbekämpfung befassen (Drucksache 16/2727).

Zurzeit dieser Berichte ging ich im Mieterverein an einem Beraterzimmer vorbei und bemerkte dort eine sehr gepflegte, ältere Dame. Auf meine spätere Frage, weshalb die Dame denn geweint habe, antwortete unser Jurist: „Wegen einer Mieterhöhung von 20 D-Mark; ihr bleiben von ihrer Rente – zum Überleben, so die Mieterin – gerade 160 Mark im Monat. Am Schlimmsten: Sie könne ihren geliebten kleinen Enkeln keine Geschenke machen.“

„Armutsortner“ im Mieterverein

Sie weinte wegen eines Betrags, den Andere für die Vorspeise beim Italiener ausgeben – unfassbar. Ergänzende staatliche Leistungen wolle sie nicht in Anspruch nehmen, „das haben mein verstorbener Mann und ich nie nötig gehabt“. So sind die Realität und das Schicksal vieler älterer Menschen. Der Caritasverband stellte in seinem schon vor einem Vierteljahrhundert veröffentlichten Armutsbericht fest: „Auf vier Bezieher von Sozialhilfe kommen noch einmal drei verdeckt arme Menschen, die aus Scham oder Unwissenheit ihre Ansprüche nicht geltend machen.“ Und dieses sind oft gerade die älteren Menschen, die in ihrem Leben schwer gearbeitet haben und nun vor einem finanziellen Scherbenhaufen stehen.

Für diese setzt sich der Mieterverein besonders ein. Oft auch mit Erfolg, lesen Sie dazu den Brief von Stefanie T. auf Seite 27. Ein weiterer Fall: Der Vermieter Hans-Joachim O. verzichtet auf eine an sich berechnete Mieterhöhung von 555 Euro jährlich, nachdem der Mieterverein die Finanznot seiner Mieterin Hannelore W. aus dem Poggfriedweg in Hamburg-Rahlstedt geschildert hat. Es gibt also auch „Vermieter mit Herz“. Leider reizen aber die meisten Eigentümer ihre Möglichkeiten ohne Rücksicht auf Alter oder Finanzlage ihrer Mieter aus.

Kuriosität aus dem „Armutsortner“: Die *taz* berichtete am 17. Juli 1997, die unter Finanzproblemen leidende Stadt Saran in Kasachstan würde **alten Menschen Särge zur Verfügung stellen, statt Rente zu zahlen**. Soll man darüber lachen oder weinen? Ich lasse das einmal unkommentiert!

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Schüler zu Besuch beim Mieterverein; Leserzuschrift
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Barmbek-Nord: Mehr Luxuswohnungen, steigende Mieten
- 6 Wohnen im Alter
- 8 Gastbeitrag zum Titelthema von Klaus Wicher, Sozialverband
- 23 Interview: Sozialsenator Detlef Scheele (SPD) zur Unterbringung von Flüchtlingen
- 24 Lärm: Häufiger Streitgrund unter Nachbarn

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 43
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lukas Siebenkotten über den Start der großen Koalition
- 20 Mietervereine – die großen Streitschlichter
- 21 Die wichtigsten Urteile 2013

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (12) – Neuenfelde
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Garten- und Nachbarprobleme
- 26 Das Porträt: Klaus Wicher, Sozialpolitiker

VERMISCHTES

- 27 Leserzuschriften
- 28 Zeitreise durch Hamburg
- 29 Kooperation zwischen der Stadt und Wohnungsunternehmen; Zahl: Altengerechte Wohnungen
- 30 Städte der Sehnsucht: Auf der Suche nach lebenswerten Räumen

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Altersarmut und Wohnen.
Fotos: iStock



Verwaltungs-Nachwuchs zu Besuch beim Mieterverein



Zukünftige Verwaltungsangestellte, eingerahmt von ihrem Lehrer Manfred Dörge (l.) und dem Mietervereins-Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke. Foto: stahlpress

(pa) Anwärterinnen und Anwärter für den öffentlichen Dienst haben den Mieterverein zu Hamburg besucht. Der Austausch hat Tradition: Regelmäßig werden zukünftige Verwaltungsangestellte oder Beamte im Mieterverein zum Thema Mietrecht geschult. Schwerpunkte sind die öffentlich-rechtlichen Fragen: Behandlung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Verwaltung, also der Einsatz gegen Leerstände oder die noch schlimmere Vermietung meist familiengerechter Altbauwohnungen an Gewerbe – eigentlich Ordnungswidrigkeiten, die in Hamburg wegen Personalmangels in den Behörden meist nicht geahndet werden. Es geht bei den Schulungen aber auch um die Kooperation von Arge oder Sozialämtern mit dem Mieterverein: Empfänger von Transferleistungen (insbesondere von Miete und Nebenkosten), aber auch von Wohnungskündigungen Betroffene werden von den Ämtern zur rechtlichen Beratung zum Mieterverein geschickt. Voraussetzung ist ein „Anfangsverdacht“ von Missbrauch durch den Vermieter. Dr. Eckard Pahlke zeigte sich von seinen Besuchern begeistert: „Der ständige Kontakt mit den jungen Leuten macht Spaß, ist in der Sache aber auch sehr wichtig.“ Der Lehrer Manfred Dörge erwiderte das Kompliment: „Der Mieterverein leistet einen wertvollen Beitrag an der Ausbildung meiner Verwaltungsschüler.“ ■

Leserzuschrift

Dank an den Mieterverein

Sehr geehrte Frau Pommerenke,

ich möchte Ihnen meine große Dankbarkeit, auch im Namen meiner Mutter, Ihres Mitglieds, aussprechen. Sie hatten ihr und mir bei der Wohnungsübergabe ihrer alten Mietwohnung geholfen.

Sie können sich gar nicht vorstellen, wie wertvoll und großartig wir die Hilfe des Mietervereins durch Sie empfunden haben. Gerade weil meine Mutter vor kurzem ins Pflegeheim umziehen musste und ich durch etliche andere Probleme bereits stark beansprucht war, haben wir Ihre Hilfe beim Vorgehen gegen die unberechtigten Ansprüche der Hausverwaltung als sehr wertvoll empfunden.

Sie und der Mieterverein leisten großartige Arbeit.

Dankeschön!

Ilona und Anna R. ■

SEPA-UMSTELLUNG

Mieterverein spart 30.000 Euro

Der Mieterverein hat rund 54.000 seiner 64.000 Mitgliederhaushalte jeweils einen Cent auf deren Bankkonto überwiesen. Mit diesem Geschenk übermittelte der Verein seinen Mitgliedern über den Kontoauszug wichtige Daten über das SEPA-Zahlverfahren. Durch diese Aktion wurden fast 30.000 Euro der Mitglieds-

beiträge eingespart, die man ansonsten für Porto, Druckkosten und das Verschicken eines Rundschreibens hätte ausgeben müssen. Die Übermittlung der papierlosen Information hat nebenbei circa 3,5 Tonnen Kohlendioxid eingespart. (Meldung der Hamburger Morgenpost, 20. Januar 2014, Seite 18) ■

Modernisierung: Neue Broschüre erschienen

(dmb) Nach der aktuellen Rechtslage darf der Vermieter elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Hat beispielsweise die energetische Modernisierung – also moderne Heizung, neue Fenster und Dämmung – anteilig für die Mietwohnung 20.000 Euro gekostet, muss der Mieter mit einer Modernisierungsmieterhöhung von mehr als 183 Euro im Monat rechnen. Das ist mit eingesparter Heizenergie nicht auszugleichen.

Mitte 2013 hat der Gesetzgeber Mieterrechte im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen deutlich eingeschränkt. Für Mieter ist es jetzt umso wichtiger, dass sie ihre Rechte im Zusammenhang mit Modernisierungen kennen.

Deshalb hat der Deutsche Mieterbund seine Modernisierungsbroschüre gründlich überarbeitet und neu aufgelegt. Sie hilft, Modernisierungen von Reparaturen zu unterscheiden. Sie zeigt, welche Maßnahmen der Mieter zurückweisen kann. Sie beschreibt, welche Rechte Mieter während der Bauarbeiten haben. Und sie erläutert, welche Mieterhöhung berechtigt ist und welche nicht.

Die Modernisierungsbroschüre hat einen Umfang von 76 Seiten, kostet 6 Euro und ist ab sofort bei den örtlichen Mietervereinen erhältlich oder kann bestellt werden beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin. ■





Von links nach rechts,
oben nach unten:
Die „Fuhle“: bitte
nicht überqueren!;
Stilvolles Wohnen auf
dem Krankenhaus-
gelände; Baustelle
Stadtspark-Quartier;
Teure Eigentums-
wohnungen in der
Drosselstraße;
Buchhändler Ulrich
Hoffmann.
Fotos: Kreuzer



Die „Fuhle“ soll schöner werden

BARMBEK-NORD: MEHR LUXUSWOHNUNGEN, STEIGENDE MIETEN

Von Dr. Rainer Kreuzer

Ein grauer, leerstehender Riesenklotz auf schwarzem Sockel, links davon ein Bauzaun, hinter dem Bagger den Boden aufwühlen. So beginnt Barmbek auf dem Weg vom Bahnhof zur „Fuhle“. Die von Einheimischen so genannte Fuhlsbüttler Straße ist das Zentrum des Stadtteils und zugleich sein Problem: viele Handy-Läden und 1-Euro-Shops, enge Gehwege, aber vier Fahrbahnschienen. Das Überqueren erfordert viel Mut. Fußgängerampeln sind rar.

Zum Flanieren und Genießen lädt die „Fuhle“ kaum ein. Doch schon bald soll alles schöner werden, verspricht Caroline Ahrens vom örtlichen Sanierungsbüro: „Es soll ganz viel Aufenthaltsqualität geschaffen werden.“ Noch in diesem Sommer werde die „Fuhle“ im unteren Teil auf zwei Spuren verengt. Brauchbare Radwege sollen entstehen und an den Bäumen Holzbänke zum gemütlichen Sitzen. Sogar die seit fast fünf Jahren leerstehende Hertie-Ruine werde noch in diesem Frühjahr abgerissen, verspricht Ahrens.

Dort wird eine neue Einkaufspassage kommen, direkt nebenan auf dem alten ZOB-Gelände entsteht ein 15-stöckiges Gebäude für eine Berufsgenossenschaft. „Turmbau zu Barmbek“, scherzt Markus Pösting, Sprecher der Bürgerinitiative gegen den Bürokoloss, „es besteht unserer Meinung nach hier kein Bedarf für solch

ein hohes Bürogebäude, vor allem, weil in Hamburg mehr als eine Million Quadratmeter Bürofläche leer stehen.“ Dieser Ort hätte gut für sozialen und bezahlbaren Wohnraum genutzt werden können, so Pösting. Das Bürgerbegehren seiner Initiative war im Dezember mangels Unterschriften gescheitert.

Der Buchladen von Ulrich Hoffmann liegt gegenüber. Für den Abriss des unrühmlichen Denkmals hat er zwei Demonstrationen organisiert und freut sich schon jetzt auf das neue Einkaufszentrum. „Wir brauchen Läden, die die Kundenschaft hier halten“, argumentiert er. „Aber in der Passage wollen wir keine Branche, die schon in der Fuhle vertreten ist.“ Dass die Mieten auch für die kleinen Ladenbesitzer künftig steigen können, kalkuliert er mit ein, aber: „Die sind zurzeit auf unterem Niveau“, wiegelt er gelassen ab.

Ganz anders sieht es schon jetzt bei den Wohnungsmieten aus. Nach Berechnung des Bezirksamts Nord sind die Angebotsmieten im Stadtteil zwischen 2008 und 2012 um 20 bis 25 Prozent gestiegen. Die aktuellen Offerten im Internet bewegen sich zwischen 9 und 15 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Noch stärker haben die Preise für Eigentumswohnungen zugelegt: um 37 Prozent zwischen 2008 und 2012. In der Spitze kostet ein Quadratmeter inzwischen bis zu 5.768 Euro. Der ehemalige

Arbeiterstadtteil zieht immer mehr Gutbetuchte an.

An der nördlichen „Fuhle“ stehen die Bauzäune für 112 weitere Luxus-Eigentumswohnungen in einem Block. Mit „Licht, Freiraum und Komfort“ bewirbt die HFH Immobilien den Neubau von 48 Eigentumswohnungen mit Dachgärten an der Drosselstraße. Im schicken „Quartier 21“ auf dem ehemaligen Krankenhausgelände laufen noch die letzten Bauarbeiten für ein Fitness- und Wellness-Center. In den denkmalgeschützten Klinikvillen sind 500 Edelwohnungen entstanden. „Mit den vielen klassischen Wohnparks, die ihren Bewohnern preisgünstige Mietfläche, aber dafür wenig Individualität bieten, hat das Quartier 21 nichts gemeinsam“, heißt es auf seiner Website. Nur – von pulsierender Urbanität keine Spur. „Tagsüber trifft man kaum jemanden auf der Straße“, erzählt Anwohnerin Lisa Schulze. „Die Leute gehen morgens früh zur Arbeit und kommen erst spät zurück.“

Der Blick von hier über die S-Bahn-Gleise hinweg fällt auf einen Wald von Baukränen. Auf dem alten Güterbahnhofsgelände entsteht gerade das neue Stadtspark-Quartier mit 800 Wohnungen. Immerhin sollen 250 davon öffentlich gefördert werden. Doch die unmittelbare Nähe zum Stadtspark macht auch diese Lage höchst attraktiv. ■



Wohnen im Alter

LUXUSSANIERUNGEN, VERMIETERMOBBING, FEHLENDE BARRIEREFREIHEIT – SENIOREN SIND DIE VERLIERER AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Von Dr. Eckard Pahlke und Volker Stahl

Das Altern unserer Gesellschaft stellt Politiker, Gesetzgeber und Verbände – auch Mietervereine – vor besondere Herausforderungen. So hat eine Mietrechtsreform im Jahre 2001 eine neue Vorschrift in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Nach dem neuen § 554a BGB soll die Rechtsstellung von Menschen mit Behinderungen, also besonders älterer Bürgerinnen und Bürger, verbessert werden. Wenn Mieter beispielsweise eine behinderten- und altersgerechte Veränderung ihrer Wohnung, des Bads oder der Zugänglichkeit von Räumen durch Türverbreiterungen benötigten, konnten Vermieter dies vor der Gesetzesänderung ablehnen. Die Mieter sollten sich gefälligst eine andere Wohnung suchen. Leichter gesagt als getan – denn besonders ältere Menschen sind die Verlierer auf dem Wohnungsmarkt.

So schildern die älteren und erkrankten Mitglieder Ritta und Bernhard B. die Reaktionen von Vermietern anlässlich ihrer Suche nach einer altengerechten, barrierearmen Wohnung: „Sie sind zu alt, Sie könnten bald sterben!“ Ein anderer fragte am Telefon: „Können Sie denn in Ihrem Alter die Wohnung auch sauber halten?“ Die Mieter verzweifelt: „Pustekuchen! Auch die hohen Mieten anderer Wohnungen zwingen uns, in der für uns völlig ungeeigneten Wohnung ohne Fahrstuhl zu bleiben.“ Auch der Rat „Gehen Sie doch ins Altersheim“ läuft ins Leere. Denn viele Mieter wollen ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen. Heime schrecken ab, sind meist teuer und ihre Bewohner dort nicht immer gut aufgehoben.

Zunehmend werden ältere Menschen wie Außenseiter behandelt. Deshalb ist auch das neue Gesetz wichtig. Vermieter müssen

danach einen altengerechten Umbau der Wohnung dulden. Ein Wermutstropfen: Bei Mietende ist der ursprüngliche Zustand der Wohnung wieder herzustellen, aber immerhin ein Fortschritt für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger. Und auch ein ganz wichtiges Thema, mit dem sich der Präsident des Deutschen Mieterbunds, Dr. Franz-Georg Rips, in seiner Doktorarbeit

„Gehen Sie doch ins Altersheim“

„Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB“ befasst hat. Aus seinem Vorwort:

„Mein Wunsch ist es, einen Beitrag dazu zu leisten, Menschen mit Behinderungen im zentralen Bereich des Wohnens ein selbstbestimmtes Leben zu erleichtern.“

Wie wichtig dieses Thema ist, zeigt eine Untersuchung des Verbändebündnisses Wohnen 65plus aus dem Jahr 2013. Annähernd 50.000 barrierearme Wohnungen würden nach der Prognose in den nächsten Jahren benötigt. Ulrike Maschner, Präsidentin des Sozialverbands

„Seelenhülle Wohnung“

Zur Bedeutung der Wohnung für ältere Menschen ein Zitat aus den Lebenserinnerungen von Carl Zuckmayer („Als wär’s ein Stück von mir – Horen der Freundschaft“). Der Schriftsteller berichtet von seiner Freundin Mirl, die bei ihrer Mutter „für ein paar Wochen unterkriechen und sie pflegen“ konnte: „Mirls Mutter war eine zarte, liebeswürdige alte Dame ... Sie gehörte zu den Frauen, die früh ihren Mann verloren haben und von denen man den Eindruck hat, dass sie sich immer noch mit ihm unterhalten ... Sie lebte in ihrer schönen, geräumigen Münchner Wohnung von einer bescheidenen Rente. Immer wieder habe ich erlebt, dass Leute ... lieber auf alles Mögliche verzichten, als ihre Wohnung ... aufzugeben, auch wenn ... sie niemand mehr bewirten und in der blanken Küche nur noch ein Ei kochen können ... Die Wohnung ist eine Seelenhülle, ein magisches Gespinst, das der Not, auch dem Mitleid, verbietet, dem Menschen nahe zu kommen, und ihm hilft, seinen Stolz zu bewahren.“ ■

terungen und Baustaub aufgeschreckt, es wurden den ganzen Tag mit Bohrhämmern im Haus Wände herausgebrochen. Diese Belästigungen zogen sich über ein halbes Jahr teilweise bis 23 Uhr abends hin.“ Der Mieterverein erwirkte eine Mietkürzung von 20 Prozent pro Monat.

Dann wurden die Odrowskis von der Klingelverbindung und Gegensprechanlage getrennt. Am ersten Weihnachtstag 2012 fiel die Sicherung aus – mit der Folge, dass die elektrischen Jalousien nicht mehr geöffnet werden konnten. Die Haustür wurde ausgehängt, die Eheleute kamen nicht in ihre Wohnung, da im Hausflur schwimmender Estrich war: „Wir mussten eine alte Holztür darüber legen, um in unsere Wohnung zu gelangen. Wegen der ausgehängten Haustür war es sehr ungemütlich, die Kälte drang bis in unsere Wohnung, es gab erhöhte Einbruchgefahr.“

Es folgten schlaflose Nächte, psychosomatische Beschwerden und Arztbesuche. „Wir waren total fertig, klapperten und zitterten, konnten dabei den Druck nur mithilfe von Beruhigungsmitteln ertragen“,

Links: Birge und Hans-Jürgen Odrowski wurden von ihrem Vermieter tyrannisiert und fanden erst nach langem Suchen eine neue Wohnung. Seite 6: Auch Margurita Voth kennt die eigentümlichen Machenschaften ihres profitgierigen Vermieters nur zu gut. Fotos: stahlpress

Deutschland, und Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips schreiben im Vorwort der Untersuchung: „Es ist dringend erforderlich, dass der Bund die Förderung für den altersgerechten Umbau wieder aufnimmt und verstärkt. Die Unterzeichner halten ein jährliches Fördervolumen von 540 Millionen Euro für notwendig, um zu einer schnellen Anpassung des Wohnungsbestandes ... zu gelangen.“ Und da nicht immer nur Steuergelder zu fordern sind, sondern auch Vorschläge zur Finanzierung, erklären sie: „Diese Investition lohnt sich auch, weil Steuer- und Beitragszahler durch Vermeidung der teuren Heimpflege entlastet werden.“

„Vielleicht sterbe ich ja darüber hinweg“

In ihrer Wohnung in der Danziger Straße würde auch Margurita Voth gern alt werden – sie lebt seit 47 Jahren in dem immer begehrter werdenden Stadtteil St. Georg. Doch ob sich die 73-Jährige ihre Zwei-Zimmer-Wohnung noch lange leisten kann, ist fraglich. Die alte Dame hat Pech, dass sie an einem Standort lebt, der renditesüchtige Investoren anzieht wie das Licht die Motten. Ein Investor aus Lübeck kaufte das Mehrfamilienhaus, erhöhte die Miete um 15 Prozent und übte dabei vor ihrer Wohnungstür massiven Druck auf sie aus, damit sie der Erhöhung ohne rechtliche Prüfung zustimmt. „Die gesetzliche Kappungsgrenze ist in vollem Umfang ausgereizt worden“, sagt Dr. Lisa Marie Rödel vom Mieterverein zu Hamburg.

Doch damit ist die Sache für Margurita Voth, die von der Grundsicherung lebt, nicht ausgestanden, denn der Vermieter plant weitere Modernisierungsmaßnahmen. Schon jetzt ist der Lärm im Haus oft unerträglich. Ihr verstorbener Mann hatte vor einiger Zeit Gasöfen in das Mietobjekt einbauen lassen. Kürzlich teilte der Vermieter Margurita Voth mündlich mit, dass er beabsichtige, die Wohnung an eine Zentralheizung anzuschließen. Nachdem die Rentnerin auf die vorhandenen Gasöfen hingewiesen hatte, sagte der Vermieter zu ihr, dass sie die Öfen auch behalten könne,

„dann drehe ich Ihnen das Gas ab!“. Die alte Dame ist verzweifelt: „Vielleicht sterbe ich ja darüber hinweg.“ Ihre Tochter Birgit Lutz prangert das unmenschliche Verhalten des Vermieters an: „Er versucht mit allen Tricks, die Mieter rauszukriegen, damit er Wohnungen zusammenlegen und luxussanieren kann.“ Das Vorgehen sei typisch für die Entwicklung in St. Georg, unter der vor allem Alte und Arme zu leiden hätten.

Der hier dargestellte Fall zeigt deutlich, wie Menschen sich unterschiedlich um den Erhalt ihrer Wohnung sorgen, wie sie bei der Herstellung von Barrierefreiheit oder bei der Wohnungssuche überhaupt betroffen sind. Oftmals können die Mietervereine helfen, doch bisweilen sind gerade ältere Menschen dem von skrupellosen Vermietern ausgeübten Druck nicht gewachsen.

Auch Birge und Hans-Jürgen Odrowski sind Opfer von „Vermietermobbing“. Seit 1994 lebte das Ehepaar in einem Zweifamilienhaus im Stadtteil Marienthal und wäre gerne geblieben. „Wir wussten aber nicht, dass wir nur einen eingeschränkten Kündigungsschutz hatten, weil der Eigentümer ebenfalls im Hause wohnt“, sagt Hans-Jürgen Odrowski. Als der alte Vermieter – „die gute Seele des Hauses“ – verstorben war, begann ein Mietstreit, der das Paar an den Rand eines Nervenzusammenbruchs brachte.

„Wir wurden von der neuen Eigentümerin tyrannisiert“, berichtet Hans-Jürgen Odrowski, „zum Beispiel mit einer Anwaltsaufforderung, 1.640 Euro für eine Öllieferung zu zahlen.“ Nach Prüfung durch den Mieterverein bekamen die Mieter sogar 703,52 Euro erstattet. Bald darauf erhielten die beiden 71-jährigen Rentner ein Anwaltsschreiben mit dem Angebot, bei einer Abfindung von 10.000 Euro das Mietverhältnis innerhalb von vier Monaten zu beenden. Später folgte die Kündigung – flankiert von Schikanen: „An einem Sonntag ab 9 Uhr wurden wir ohne Vorankündigung durch unerträglichen Lärm, Erschüt-



erzählt Hans-Jürgen Odrowski. Erst der nach langer Suche erfolgte Umzug in eine geeignete Wohnung in Sülldorf brachte die Erlösung – dabei hatte das Paar geplant, den Lebensabend in Wandsbek zu verbringen. „Ohne die Hilfe des Mietervereins zu Hamburg hätten wir alles kaum durchgestanden“, beteuern beide.

In 18.260 von insgesamt fast 65.000 Mitgliederhaushalten des Mietervereins zu Hamburg sind etwa 33.000 Einzelmitglieder organisiert, die das 65. Lebensjahr überschritten haben. Diesen älteren Mitgliedern, aber auch anderen Hamburger Bürgerinnen und Bürgern älteren

Jahrgangs, sichert der Mieterverein zu: Damit Sie solange wie möglich in Ihrer vertrauten Wohnung und Ihrem angestammten Umfeld verbleiben können, wird der Mieterverein alles daran setzen, dazu die Voraussetzungen zu schaffen. Es gilt im Besonderen, übermäßigen Mietanstieg zu vermeiden, damit die Miete vom Haushaltseinkommen zu bestreiten ist, sowie den Wohnzustand nach den individuellen Bedürfnissen barrierearm oder behindertengerecht herzustellen.

Ausgehängte Türen, schlaflose Nächte

Im Übrigen sollte jede Neubauwohnung barrierearm errichtet werden. Das Argument vieler Bauherren, das sei zu teuer, kann nicht überzeugen. Rollstuhl- oder mindestens gehhilfengerechte Hauseingänge sind schon üblich, erweiterte Durchgänge zum Beispiel zu den Zimmern, zum Bad und zur Küche sind kein wesentlicher Kostenfaktor. Die Bauordnungen der Länder sollten entsprechende Vorgaben enthalten, damit sich der Wohnungsbestand der demografischen Entwicklung, dem Älterwerden unserer Gesellschaft, anpasst. ■

GASTBEITRAG

„50.000 altersgerechte Wohnungen fehlen“

DROHENDE ALTERSARMUT, BARRIEREFREIES WOHNEN – HAMBURG STEHT VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN

Von Klaus Wicher

Armut im Alter

Hamburg wird älter – und die Rentnerinnen und Rentner ärmer. Im Jahr 2035 werden rund 408.000 Menschen in der Hansestadt älter als 65 Jahre sein, das sind 26 Prozent mehr als heute. In Hamburg leben bereits heute 13 Prozent der über 65-Jährigen in Altersarmut, Tendenz steigend. Mehr als sechs Prozent aus dieser Personengruppe beziehen Grundversicherung im Alter, um über die Runden zu kommen. In dieser traurigen Statistik belegt die Elbmetropole im Bundesvergleich den Spitzenplatz – ein Armutszeugnis für Hamburg!

Woher kommt Altersarmut?

Die Rente ist ein Spiegelbild der Erwerbsphase. Wer höhere Beiträge in die Rentenversicherung einzahlt, kann im Alter mit einer höheren Rente rechnen. Wir verzeichnen einen großen Anstieg prekärer Beschäftigung; Arbeit im großen Niedriglohnsektor sowie Zeiten der Arbeitslosigkeit sind weitere Risikofaktoren, die Lücken in die Erwerbsbiografie reißen und zu niedrigen Renten führen. Eine wesentliche Ursache von Altersarmut ist das sinkende Rentenniveau. Vor den Rentenreformen lag das Sicherungsniveau vor Steuern noch bei 54 Prozent, heute ist es schon auf unter 50 Prozent abgesunken und wird bis 2020 auf 46 Prozent beziehungsweise bis zum Jahre 2030 auf das kaum vorstellbar niedrige Niveau von 43 Prozent fallen. Diese Versorgungslücke sollen die Menschen

durch private und betriebliche Altersvorsorge schließen. Doch das können sich immer weniger Menschen leisten, weil sie nicht genügend sparen können und weil die Zinsen zu geringe Erträge bringen. Die Lücken in der Erwerbsbiografie und das sinkende Rentenniveau sind die zentralen Wirkungsmechanismen, die zu vermehrter Altersarmut führen.

Was ist gegen Altersarmut zu tun?

Eine Regierung, die Altersarmut ernsthaft verhindern will, muss das Problem an der Wurzel packen. Vordringlich müssen der Niedriglohnsektor und andere Verwerfungen auf dem Arbeitsmarkt – zum Beispiel Leih- und Zeitarbeit – beseitigt werden. Ein Ansatz ist die Einführung eines flächendeckenden Mindestlohns. Weiter müssen auch Langzeitarbeitslose wieder angemessen in der Rentenversicherung abgesichert werden, etwa auf dem Niveau von 50 Prozent eines Durchschnittsverdieners. Weiterer Handlungsbedarf besteht in der Bewertung von Zeiten der Kindererziehung und der Pflege sowie bei den Erwerbsminderungsrenten.

Mieten müssen bezahlbar bleiben!

Die zur Miete wohnenden Personen der Altersgruppe über 65 Jahre sind bereits



Klaus Wicher ist Hamburger Landesvorsitzender des Sozialverbands Deutschland (siehe auch das Porträt auf Seite 26).

heute zunehmend mit zum Teil erheblichen Mietsteigerungen konfrontiert, die nicht mehr aufgefangen werden können. Die Folge: Alte Menschen werden häufiger als noch derzeit in kleine Wohnungen umziehen müssen. Aber: Wer umziehen muss, droht schon daran zu scheitern, eine altersgerechte und bezahlbare Wohnung zu finden. Insgesamt werden in den kommenden Jahren in Hamburg etwa 50.000 altersgerechte Wohnungen fehlen, die sich auch noch ältere Menschen mit kleinen Einkommen leisten könnten. Pflegebedürftigkeit verschärft das Problem noch weiter. Wer nicht in ein Pflegeheim will, benötigt eine bezahlbare und zudem barrierefreie Wohnung. Prognosen gehen von rund 63.000 Pflegebedürftigen im Jahr 2035 aus. In Hamburg gibt es aber nur 11.127 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen. Dies unterstreicht nachhaltig die dringende Notwendigkeit, seniorengerechte (barrierefreie/barrierearme) und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Wer glaubhaft Senioren ein Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen will, der muss seine Anstrengungen bei der Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen deutlich erhöhen. Das ist eine Aufgabe, an der sich die regierende SPD in Hamburg messen lassen muss und an deren Lösung alle politischen Parteien unterstützend mitarbeiten müssen! ■

Hamburger Quartiere (12): Neuenfelde

EIN STADTTEIL IM AUFWIND

Morgenstimmung in den Obstplantagen von Neuenfelde. Foto: Sanmann

Von Klaus Sanmann

Neuenfelde, das ist mit rund 4.500 Einwohnern und einer Fläche von 15,5 Quadratkilometern einer der am dünnsten besiedelten Stadtteile Hamburgs. Angrenzend an Finkenwerder, zwischen der Alten Süderelbe und der Este gelegen, gehört Neuenfelde zur sogenannten Dritten Meile des Alten Lands, des größten geschlossenen Obstanbaugebiets in Mitteleuropa.

Entstanden ist der Stadtteil aus den bereits im frühen Mittelalter gegründeten Dörfern Hasselwerder und Nin-cop. 1929 erfolgte deren formelle Zusammenlegung als Neuenfelde und die Eingemeindung nach Harburg. Seit 1937 gehört Harburg – und damit auch Neuenfelde – zu Hamburg.

Neuenfelde, das ist aber nicht nur ein Stadtteil mit Obstanbau. Es ist auch ein Stadtteil, der geprägt ist von den Auseinandersetzungen um die Verlängerung der Airbus-Landebahn und deren Folgen sowie durch eine langjährige Schiffbautradition, deren Niedergang und möglichen Neuanfang. Neuenfelde, das ist auch ein Ort, in dem um eine vertragliche Führung der A 26 auf Hamburger Gebiet und um eine bessere Nahverkehrsversorgung gerungen wird. Neuenfelde, das ist aber vor allem ein Ort, in dem die Hoffnung lebt, dass es nach schwierigen Jahren wieder aufwärts geht.

Ende der 1990er-Jahre geht es in der Hamburger Politik, in der Wirtschaft und bei den Gewerkschaften bei der Erweiterung des Airbus-Werks in Finkenwerder um alles oder nichts: Bleibt Hamburg Zentrum der Luftfahrtindustrie? Kann der A 380 in Hamburg ausgerüstet und von hier ausgeliefert werden? Dürfen hierfür das Mühlenberger Loch zugeschüttet und die Landebahn bis auf 300 Meter an Neuenfelde heran verlängert werden? Fast zehn Jahre dauert der Streit. In letzter Instanz verlieren die Naturschützer und viele Bewohner von Neuenfelde. 2008 wird der erste A 380 an die Fluggesellschaft Emirates ausgeliefert.

Die Auseinandersetzungen um die Werkserweiterung haben nicht nur in und zwischen den Familien Narben hinterlassen, auch äußerlich lassen sich die Spuren in Neuenfelde noch erkennen. Zwischen 2001 und 2004 hat die Stadt entlang der Straßen, die der Landebahn am nächsten liegen, den Eigentümern insgesamt 67 Häuser abgekauft. Ziel war es laut Daniel Stricker, dem Sprecher der Finanzbehörde, zu verhindern, „dass die Arbeitsfähigkeit von Airbus beeinträchtigt wird“. Dauerhafter Leerstand war die Folge. Das Wort von der Geistersiedlung machte die Runde.

Jetzt änderte sich die Beschlusslage nachhaltig, nachdem ein Lärmgutachten 2010 ergeben hatte, dass nur ein Haus wegen des Fluglärms tatsächlich nicht bewohnbar ist. In alle anderen Häuser

könnten wieder Menschen einziehen, die allerdings mit erhöhter Lärmbelastigung rechnen müssen.

Die städtische SAGA GWG, die die Häuser im Auftrag der Finanzbehörde verwaltet, hat im April 2011 mit der Wiedervermietung begonnen. Für 30 Häuser sind inzwischen neue Mieter gefunden. Weitere sechs Häuser sollen instandgesetzt und ebenfalls vermietet werden. Bei den restlichen Häusern hat der lange Leerstand solche Schäden angerichtet, dass nur noch ein Abriss und Neubau wirtschaftlich zu vertreten sind.

Über das weitere Vorgehen wird derzeit zwischen der Finanzbehörde und dem Bezirk verhandelt. Der Neubau ist politisch beschlossen. Für die Behörde ist jedoch laut Pressesprecher Daniel Stricker eindeutig klar: „Es ist derzeit weder geplant noch beabsichtigt, Häuser oder Grundstücke an privat zu verkaufen.“ Weiterhin besteht die Sorge, neue Eigentümer könnten gegen eine zu hohe Lärmbelastigung klagen. So wird vermutlich die SAGA GWG oder ein anderes Unternehmen die neuen Häuser für die Stadt errichten. Vor Ort wird dieser Weg trotz aller Freude über das absehbare Ende der Geistersiedlung mit einer gewissen Skepsis gesehen – man fürchtet einen langwierigen Entscheidungs- und Umsetzungsprozess.

Neuenfelde, das ist neben Obstanbau und Airbus auch die Sietas-Werft und die für ihre Arbeiter gebaute Seehofsiedlung



Links oben: Pendler auf dem idyllischen Weg zur Arbeit. Links unten: Die Seehofsiedlung mit Blick auf die Sietas-Werft. Mitte: Der Mitmach-Circus Benjamin zu Gast in der Kita der Seehofsiedlung. Oben: Leerstehende Häuser. Fotos: Sanmann. Unten: Ein A 380 im Tiefflug über Neuenfelde. Foto: Dennis Scheffel.



zwischen Domänenweg und Seehofring mit rund 450 Wohnungen und einem kleinen Supermarkt. Zwischen 1957 und 1973 in drei Bauabschnitten errichtet, bieten die Reihenhäuser und niedriggeschossigen Mehrfamilienhäuser die Heimat für eine buntgemischte Gemeinschaft aus den ehemaligen und noch verbliebenen Werftarbeitern, ihren Kindern und nachgezogenen Verwandten.

Dem *Hamburger Abendblatt* haben Rolf Jahn und einige andere Bewohner ihre Geschichte erzählt: Bereits seit 1977 wohnt Jahn auf 75 Quadratmetern in einem Reihenhäuschen zur Miete. 1976 hat er bei Sietas angefangen. Und wie für viele seiner Kollegen und Nachbarn war die Werft sein Leben. Der Zusammenhalt sei immer noch sehr groß. Kollegen, ob noch aktiv oder schon arbeitslos, seien stolz auf die Werksiedlung, in der die Herkunft der Bewohner kein Thema sei. Es sei sehr friedlich hier, sehr familiär, sagt Sevim Ismailoglu, die mit ihrem Mann in den Mietshäusern gegenüber von Jahn wohnt. Mit ihrer Wohnsituation seien sie sehr zufrieden. Die Kinder könnten gefahrlos draußen spielen und aufwachsen, das sei ihr viel wert.

Um ihre Schulden zu reduzieren, hat die Sietas-Werft im Herbst 2011 wenige Monate vor dem Konkurs die Seehofsiedlung an ein Konsortium aus Hamburger Kaufleuten verkauft. Seitdem wird der Wohnungsbestand von der Immobiliengesellschaft Property Partner & Friends ver-

waltet. Im Gespräch mit dem MieterJournal erläutert Geschäftsführer Henry Otterbein die Strategie der neuen Eigentümer: Ziel sei der langfristige Erhalt und eine behutsame technische und energetische Sanierung der Siedlung. Die werfteilige Wohnungsgesellschaft habe in den vergangenen Jahren die Instandsetzung vernachlässigt und eine Verwaltung mit „lockerer Hand“ durchgeführt. Nach einer jetzt von der Gesellschaft durchgeführten Mieterhöhung betrage die durchschnittliche Nettomiete 4,60 Euro pro Quadratmeter. Bei Mieterwechseln würden die Wohnungen vollständig modernisiert und zu rund 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

Mit dieser Vermietungspolitik möchte Otterbein sowohl die dort wohnenden Mieter zufriedenstellen als auch neue Mieter für die Seehofsiedlung gewinnen. Leerstand gibt es kaum. Wenn die neuen Eigentümer der Sietas-Werft ihre Zusagen einhalten und wieder zusätzliche Mitarbeiter einstellen, dann könnte auch die Nachfrage nach Wohnungen in der Seehofsiedlung deutlich steigen.

Neuenfelde, das ist auch die ständige Suche nach geeigneten Wegen und Konzepten für den privaten und öffentlichen Verkehr. Dies betrifft nicht nur den Bedarf der Bewohner im Stadtteil, sondern vor allem den Durchgangsverkehr. Seit die Ortsumgehung Finkenwerder fertiggestellt ist, hat sich die Verkehrsbelastung in Finkenwerder zwar deutlich reduziert,

jetzt nehmen aber Laster als Abkürzung zur Autobahn den Weg durch Neuenfelde. Der SPD-Bezirksabgeordnete Günter Piehl ist darüber beunruhigt: „Es gibt hier zwar eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Lastkraftwagen, aber die meisten Fahrer ignorieren sie. Die Umgehungsstraßen andersorts machen Neuenfelde zum letzten Nadelöhr auf einer Rennstrecke zwischen der B 73 und dem Elbtunnel.“ Viele Neuenfelder sind daher überzeugt, dass eine wirkliche Entlastung im Stadtteil erst entstehen wird, wenn auch das letzte Teilstück der A 26 zwischen Neu Wulmstorf und der A 7 geschlossen ist. Gibt es keine Klagen gegen das Planfeststellungsverfahren, könnte es 2019 soweit sein. Bis dahin werden vermutlich nur Durchfahrtsbeschränkungen die nötige Ruhe bringen.

Wer in Neuenfelde ein Auto besitzt, ist in kurzer Zeit in Neugraben, Harburg oder der Innenstadt. Schwierig ist es jedoch, wenn man auf den Busverkehr angewiesen ist und außerhalb der Spitzenzeiten den Stadtteil verlassen oder erreichen möchte. Vor allem für Jugendliche und berufstätige Mütter ist das ein massives Problem. Der HVV lehnt jedoch aufgrund der geringen Fahrgastzahlen eine Ausweitung seines Angebots ab.

Neuenfelde, das ist ein landschaftlich reizvoller Stadtteil, familienfreundlich, mit vielfältigen Angeboten und mit Menschen, die stolz auf ihren Stadtteil sind und die für ihre Interessen zu kämpfen gelernt haben. ■

BGH-Urteile (43)

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

Sigmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervers zu Hamburg



ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG / VERMIETUNG AN TOURISTEN

Urteil vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13

Der Mieter einer 42,85 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin-Kreuzberg erhielt 2008 von der damaligen Vermieterin die Erlaubnis zur Untervermietung, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zum Besuch seiner Tochter nutzte und er sie deshalb zeitweise untervermieten wollte. Die Erlaubnis war unter anderem an die Postvollmacht des jeweiligen Untermieters geknüpft. Danach sollten alle Willenserklärungen des Vermieters als zugestellt gelten, sobald sie in den Briefkasten des Mieters gelangten. Dies sollte auch für den Fall gelten, dass die Willenserklärungen an den Mieter nicht weitergereicht wurden. Im Mai 2011 bot der Mieter die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an. Die neuen Vermieter, die in den ursprünglichen Mietvertrag eingetreten waren, beanstandeten eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnten den Mieter ab. Dieser wies die Abmahnung mit der Begründung zurück, dass er die Deckung der durch den Leerstand bedingten Unkosten erzielen wolle und die Untervermietung an Touristen von der erteilten Untermieterlaubnis umfasst sei. Nachdem das Internetangebot des Mieters erneut abrufbar gewesen war, kündigten die Vermieter fristlos und anschließend fristgemäß das Mietverhältnis. Das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg hat der Klage stattgegeben. Demgegenüber hat das Landgericht Berlin im Berufungsverfahren die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Vermieter hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter nicht zur Untervermietung an Touristen berechtigt war und die Klage deshalb nicht mit der vom Landgericht Berlin gegebenen Begründung abgewiesen werden kann. Das Berufungsgericht hat bei der Auslegung der Untermieterlaubnis außer Acht gelassen, dass die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten

HEIZKOSTEN / ERFASSUNGSMANGEL / SCHÄTZUNG DES RICHTS

Beschluss vom 5. März 2013 – VIII ZR 310/12

Der Mieter einer Wohnung in Fürth weigerte sich, die sehr hohe Nachzahlung aus der Heizkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2008 zu leisten, weil er den Ablesewert am Heizkörper in seiner Essecke für deutlich zu hoch hielt. Der Klage der Vermieterin auf Zahlung der Nachforderung gegen den Mieter hat das Amtsgericht Fürth stattgegeben. Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat das Urteil abgeändert und im Wesentlichen dem Mieter Recht gegeben. Die Bewertung durch den Sachverständigen hat ergeben, dass der Ablesewert an dem fraglichen Heizkörper schon aus physikalischen Gründen nicht zutreffen kann. Auch bei einer angenommenen unrealistischen Außentemperatur von minus 16 Grad Celsius und rund um die Uhr voll aufgedrehtem Heizkörper konnte der fragliche Verbrauchswert nicht erreicht werden. Deshalb wurde der Wärmeverbrauch „aus zwingenden Gründen“ nicht ordnungsgemäß erfasst. Die Vermieterin hätte den Verbrauch nach der Vorgabe der Heizkostenverordnung schätzen müssen. Da sie die Schätzung unterlassen hat, sind die auf den fraglichen Heizkörper entfallenen Heizkosten insgesamt zu streichen. Das Berufungsgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, um die Frage zu klären, ob bei einem unplausiblen Ausreißer des Ablesewerts an einem Heizkörper eine Schätzung nach der Heizkostenverordnung zulässig sei und ob diese Schätzung gegebenenfalls vom Gericht selbst vorzunehmen wäre. Der Bundesgerichtshof hat keinen Grund gesehen, die Revision zuzulassen. Das Gericht weist darauf hin, dass die fragliche Messung offenkundig nicht nachgeholt werden kann, sodass hier die Schätzung nach der Heizkostenverordnung vorzunehmen ist. Die Vermieterin hätte den Verbrauch entweder auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in früheren Abrechnungszeiträumen oder vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum vor-

nehmen müssen. Soweit eine Verbrauchserfassung nach den entsprechenden Schätzungen nicht möglich ist, bleibe nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung, etwa nach Wohnfläche, wobei dann eine Kürzung von 15 Prozent vorzunehmen ist.

Kommentar: Auch wenn der Bundesgerichtshof die Revision nicht zugelassen hat, enthalten die Ausführungen sachdienliche Hinweise für die Praxis. Ist ein einzelner Ablesewert unerklärlich hoch, hat der Vermieter zunächst die Möglichkeit, von dem Schätzverfahren nach der Heizkostenverordnung Gebrauch zu machen. Der verbrauchsabhängig abzurechnende Teil der Heizkosten wird dann innerhalb der gesamten Liegenschaft anders verteilt. Unterlässt der Vermieter die Schätzung, kann der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und die Zahlung eines Nachzahlungsbetrags verweigern. Voraussetzung dafür ist aber, dass ein Ablesewert als offenkundig unplausibel anzusehen ist. Da dies nur durch ein sehr teures Sachverständigengutachten ermittelt werden kann, empfiehlt es sich in der Praxis, für die Parteien des Mietvertrags nach Lösungen zu suchen, die das Kostenrisiko minimieren und trotzdem zu einem sachgerechten Ergebnis führen.



Touristen als Untermieter ...

Untervermietung unterscheidet und deshalb nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist. Aus dem Umstand, dass der Mieter den Untermietern Postvollmacht erteilen sollte, ergibt sich, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen können. Weil der Mieter sich unter Beweis antritt darauf berufen hat, dass er die Vermietung an Touristen nach der Abmahnung unverzüglich eingestellt und die Internetanzeige gelöscht habe, wurde die Sache an das Landgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Kommentar: Mit ihrer Entscheidung zeigen die Karlsruher Richter, dass sie bei der Problematik der „Ferienwohnungen“ zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können – je nachdem, ob dies durch die Brille eines Mieters oder aber eines Eigentümers betrachtet wird: Der für Wohnungseigentumssachen zuständige Senat (V ZR 72/09) entschied, die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste und ähnliche Mieter liege noch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung einer Eigentumswohnung, wenn die Teilungserklärung dies nicht untersage. Mit der vorliegenden Entscheidung hat der für das Wohnraummietrecht zuständige 8. Zivilsenat entschieden, dass eine Erlaubnis zur Untervermietung nicht die Überlassung der Wohnung an beliebige Feriengäste oder Touristen mit umfasst, auch wenn diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Unabhängig von dieser Diskrepanz ist die aktuelle Entscheidung nachvollziehbar und richtig. Gewöhnlich ist davon auszugehen, dass ein Anspruch des Mieters, eine Untermieterlaubnis mit dem Ziel einer Untervermietung an diese Personengruppe zu bekommen, kaum durchsetzbar sein wird. Vermutlich wird die bei der Beurteilung dieser Frage stattfindende Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen zu Gunsten der Vermieterseite ausfallen. In Hamburg kommt hinzu, dass das sogenannte Wohnraumschutzgesetz die kurzfristige Überlassung von Wohnungen an Touristen untersagt. Nicht zuletzt muss aber auch an die betroffenen Mieter der Nachbarwohnungen gedacht werden, die den durch Feriengäste verursachten Beeinträchtigungen am stärksten ausgesetzt sind.

MIETERHÖHUNG / MIETENSPIEGEL DER NACHBARGEMEINDE

Urteil vom 13. November 2013 – VIII ZR 413/12

Die Mieterin hat bei der Klägerin eine Wohnung in Röthenbach, einer kleinen Nachbargemeinde der Stadt Nürnberg, angemietet. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2011 forderte die Vermieterin die Mieterin auf, einer Erhöhung der seit mehr als drei

Jahren unveränderten Nettokaltmiete von 271,50 auf 324,50 Euro zum 1. März 2012 zuzustimmen. Die Mieterhöhung wurde mit dem Mietenspiegel der Stadt Nürnberg unter Berücksichtigung eines Abschlags von 30 Prozent begründet. Sowohl das Amtsgericht Hersbruck als auch das Landgericht Nürnberg-Fürth haben die Zulässigkeit der Klage bejaht. Auf die Revision der Mieterin hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Klage auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung unzulässig ist. Der herangezogene Mietenspiegel der Stadt Nürnberg ist auch unter Berücksichtigung des vorgenommenen Abschlags nicht zur Begründung der Mieterhöhung für die in der Gemeinde Roethenbach belegene Wohnung der Mieterin geeignet. Richtig ist, dass der Mietenspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zur Begründung herangezogen werden kann, wenn kein Mietenspiegel vorhanden ist. Die Gemeinde Röthenbach mit etwa 4.450 Einwohnern ist jedoch nicht mit der Großstadt Nürnberg mit mehr als 500.000 Einwohnern vergleichbar. Die fehlende Vergleichbarkeit kann auch nicht durch einen prozentuellen Abschlag auf die Mieten in Nürnberg ersetzt werden. Aus diesem Grunde war die Mieterhöhungsklage als unzulässig abzuweisen.

Kommentar: Die Entscheidung des BGH ist zutreffend. Es ist naheliegend, dass die ortsübliche Miete einer Großstadt mit den Mieten in einer kleinen Randgemeinde nicht vergleichbar ist. Wenig hilfreich erscheint insoweit ein Abschlag auf die Mieten der Großstadt, weil es an verlässlichen Kriterien für die Berechnung der Höhe des Abschlags fehlt. Letztendlich wird der Einzelfall entscheiden, ob die Ablehnung einer Mieterhöhung aus formalen Gründen für den Mieter nicht mit einem Pyrrhussieg enden wird. Nur selten werden im nachgeholtten Mieterhöhungsbegehren ein Sachverständigengutachten oder die herangezogenen Vergleichswohnungen zu den aus Mietersicht erwünschten Ergebnissen führen. Für die Parteien des Mietverhältnisses kann deshalb vorteilhafter sein, die Angemessenheit der Miethöhe stärker im Fokus zu behalten, als auf Formalien zu pochen. Dadurch könnten hohe Sachverständigenkosten und die sich daraus ergebenden unabsehbaren Ergebnisse für die Parteien eines Mietvertrags vermieden werden. Hinzu kommt, dass die vorgerichtliche Streitbeilegung erfahrungsgemäß nicht nur die Gerichte entlastet, sondern insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen das auskömmliche Miteinander der Vertragsparteien fördert.

ERLAUBNIS ZUR UNTERVERMIETUNG / WIDERRUF UND SOFORTIGE KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND

Urteil vom 4. Dezember 2013 – VIII ZR 5/13

In dem Mietvertrag des Mieters aus dem Jahre 1994 über eine Wohnung in Berlin-

Charlottenburg heißt es unter anderem: „Eine Untervermietung an bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungs genehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen.“ Die Vermieterin erwarb die Wohnung im Jahr 2010. Im Dezember 2011 widerrief sie die Untermieterlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis mit dem Mieter wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Bereits zu diesem Zeitpunkt führte der Mieter im Anschluss an eine von ihm ausgesprochene Kündigung einen Räumungsprozess gegen seine seit 2002 in der Wohnung wohnenden Untermieter. Im Februar 2012 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis erneut. Das Landgericht Berlin hat der Räumungsklage stattgegeben, obwohl das Amtsgericht Charlottenburg dem Mieter Recht gab. Auf die Revision des Mieters hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Verletzung vertraglicher Pflichten aus dem Mietvertrag nicht vorliegt und die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses nicht berechtigt war. Dabei hat das Gericht offen gelassen, ob der Mieter, angesichts der widerrufenen Untermieterlaubnis verpflichtet war, das Untermieterverhältnis zu beenden und für einen Auszug der Untermieter zu sorgen. Maßgeblich ist, dass der Mieter im Anschluss an die Kündigung der Vermieterin einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter betrieben und damit alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternahm, um das Untermieterverhältnis zu beenden und den Auszug der Untermieter herbeizuführen. Der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten auch nicht dadurch verletzt, dass er mit den Untermietern einen gerichtlichen Räumungsvergleich unter Bewilligung einer Räumungsfrist von fast vier Monaten abgeschlossen hat. Denn durch eine Fortsetzung des gerichtlichen Verfahrens wäre mit einer deutlich früheren Räumung der Wohnung nicht zu rechnen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist richtig. Wenn eine Erlaubnis zur Untervermietung entzogen wird, kann von dem Mieter nur erwartet werden, dass er den Untermietern seinerseits kündigt und erforderlichenfalls auf Räumung verklagt. Dieses Ergebnis ist zudem nachvollziehbar, weil auch in anderen Bereichen der Rechtsordnung ein Tun oder Unterlassen vom Vertragspartner nur unter Beachtung von angemessenen Fristen begehrt werden darf. Aus diesem Grund muss sich ein Vermieter bei dem Widerruf einer Erlaubnis zur Untervermietung mit dem Verbleib der Untermieter in der Wohnung so lange abfinden, bis die erforderlichen Kündigungsfristen abgelaufen sind und eine sich an die Rechtsordnung haltende gerichtliche Räumung der Wohnung erfolgt. ■

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 64.000 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.

Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____
Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
DE _____
IBAN _____
Datum, Ort und Unterschrift _____

Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____
Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____
DE _____
IBAN _____
Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

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



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

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

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 64.000 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. Die Urteile sind rechtskräftig.

1 Das Gericht gab den Mietern recht, die ihren Vermieter auf Ersatz der Umzugskosten nach einer **unzulässigen Eigenbedarfskündigung** verklagten. Das Gericht war aufgrund mehrerer Indizien davon überzeugt, dass der Beklagte das Mietverhältnis unter Angabe von unzutreffenden Gründen gekündigt hatte. Der Vermieter begründete seine Kündigung damit, dass seine Tochter mit ihrem Lebensgefährten in die Wohnung ziehen und eine Familie gründen wollte. Insbesondere aus dem zeitnahen Verkauf der Wohnung, den widersprüchlichen und an die geänderte Prozesssituation angepassten Erklärungen des Beklagten sowie den nicht nachvollziehbaren Aussagen der Tochter und ihres Lebensgefährten, ergab sich im Zusammenspiel mit weiteren Indizien die

Überzeugung des Gerichts, dass der in der Kündigung vorgetragene Eigennutzungswille nicht bestand.

2 Der Vermieter verklagte den Mieter einer im **Winterhuder Weg** gelegenen Wohnung auf Zustimmung zur **Mieterhöhung**. Das Gericht sah einen geringen Abzug vom Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels für gerechtfertigt an. Es handelt sich bei dem Winterhuder Weg um eine stark befahrene Hauptstraße, deren Anwohner durch Schwerlastverkehr erheblichen Lärmmissionen ausgesetzt sind. Der Lärm ist bei geschlossenen Fenstern noch in der Wohnung so deutlich hörbar, dass der Wohnwert beeinträchtigt ist.

3 Eine Mieterin berichtete dem Jugendamt von lautstarken Auseinandersetzungen einer Nachbarin mit ihrem Kind. Das Jugendamt ging daraufhin den gemeldeten Beobachtungen nach und befragte die Nachbarin. Die **Vermieterin kündigte der Mieterin aufgrund Hausfriedensstörungen** das Mietverhältnis und reichte Räumungsklage ein. Das Gericht wies die Klage als unbegründet zurück. Es handele sich nicht um eine Störung des Hausfriedens, sondern vielmehr um eine Bürgerpflicht, wenn Nachbarn – möglicherweise in Verkennung der

Situation – Erklärungen gegenüber dem Jugendamt als der staatlich zuständigen Stelle abgeben.

4 Das Gericht gab der Klage einer Mieterin statt, die sich gegen die Schließung einer seit Mietbeginn vorhandenen Waschküche wehrte. Das Gericht stellte klar: die normals funktionsfähig eingerichtete **Waschküche ist als Gemeinschaftseinrichtung Teil der Mietsache**. Dies folgt aus dem Mietvertrag, wonach der Mieter berechtigt ist, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenboden mit zu benutzen.

5 Eine Vermieterin verklagte ihre Mieterin auf **Duldung von Modernisierungsmaßnahmen**. Die Wohnung war zu dieser Zeit durch Gasaußenwandöfen beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgte über einen Boiler. Das Gericht bejahte die Duldungspflicht der Mieterin. Von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Umstellung auf eine Beheizung mittels Fernwärme um eine Maßnahme zur Energieeinsparung im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB alte Fassung handelt. Der Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung stellt im vorliegenden Fall eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache dar.

6 Das Gericht wies die Zahlungsklage eines Hauptmieters gegen seine Mitbewohnerin zurück. Aus dem Umstand, dass die Beklagte für zwei oder drei Monate in der Wohnung alleine lebte und die seitens des Klägers geschuldete Miete an den Vermieter zahlte, kann ein **Untermietverhältnis** nicht hergeleitet werden.

1 VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF/ SCHADENSERSATZ

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 29. Oktober 2013, 925 C 131/13

Zum Sachverhalt:

Die Mieter verklagten den Vermieter auf Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

Der Vermieter kündigte im Mai 2011 das Mietverhältnis mit den Klägern mit der Begründung, die Tochter des Beklagten wolle mit ihrem Lebensgefährten zusammenziehen und eine Familie gründen. Die Kläger haben daraufhin das Mietobjekt fristgerecht an die Beklagten herausgegeben. Die Tochter des Beklagten ist jedoch nicht mit ihrem Partner in die Wohnung eingezogen. Die Wohnung wurde vielmehr mit notariellem Kaufvertrag vom Januar 2012 verkauft. Seit Anfang Februar 2012 ist die Wohnung neu vermietet. Der Mieterverein machte für seine Mitglieder Schadensersatz wegen des Verdachts des vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend. Der Vermieter verweigerte die Annahme des Schreibens.

Die Kläger waren der Ansicht, dass der Eigennutzungswille des Beklagten beziehungsweise seiner Tochter und ihres Lebensgefährten von vornherein nicht bestand. Die Kläger begehrten deshalb den Ersatz der ihnen entstandenen Umzugskosten.

Der Beklagte behauptete, dass er die Wohnung seiner Tochter und deren Lebensgefährten zur Verfügung stellen wollte. Die Tochter lebt noch bei den Eltern. Nach Abschluss ihrer Ausbildung und dem Erhalt eines Arbeitsvertrags wollte die Tochter angeblich unbedingt mit ihrem Lebensgefährten zusammenziehen und eine Familie gründen. Der Beklagte behauptet, dass er die Wohnung aus diesem Grund für seine Tochter erwarb und nach der Räumung umfangreich sanierte. Erst im Anschluss habe die Tochter den Beklagten informiert, dass ihr Lebenspartner und sie sich getrennt hätten. Der Beklagte behauptet des Weiteren, dass er die Wohnung im Rahmen eines Gesprächs den Klägern zur

Miete oder zum Kauf anbot. Die Kläger hätten sich jedoch nicht gemeldet.

Aus der Urteilbegründung:

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung in Höhe der geltend gemachten Umzugskosten nach § 573 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 2 sowie § 280 BGB.

Das Gericht war davon überzeugt, dass der Beklagte das Mietverhältnis unter Angabe von unzutreffenden Gründen gekündigt hat. Das Gericht gelangte aufgrund der nachfolgenden Indizien zu der Überzeugung, dass der Eigennutzungswille der Tochter des Beklagten und ihres damaligen Lebensgefährten nicht bestand:

Die Wohnung wurde von den Klägern Mitte Oktober 2011 an den Beklagten übergeben. Anschließend wurde das Mietobjekt saniert, bereits im Januar 2012 der Kaufvertrag geschlossen und im Februar 2012 wieder neu vermietet. Die Wohnung wurde mithin zeitnah verkauft, der behauptete Eigenbedarf nicht realisiert. Dieser Umstand legt nach Ansicht des Gerichts nahe, dass der Eigennutzungswille von vornherein nicht bestand. Die Wohnung war unbestritten zudem im Dezember 2011 im Internet über einen Immobilienmakler zur Miete angeboten worden. Der Beklagte verwickelte sich hinsichtlich seiner diesbezüglichen Erklärungen in Widersprüche.

Ein weiteres Indiz, das gegen den behaupteten Eigenbedarf spricht, ist die widersprüchliche Angabe des Beklagten zum Wegfall des Eigenbedarfs. Der Beklagte äußerte sich unter anderem jeweils abweichend zum Zeitpunkt der Trennung seiner Tochter von dem Lebensgefährten.

Gegen den Eigennutzungswillen sprach nach Ansicht des Gerichts weiter, dass weder die Tochter des Beklagten noch ihr damaliger Lebensgefährte die Wohnung auch nur einmal besichtigten. Es sei „mit der Lebenswirklichkeit nicht vereinbar, dass die Personen, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, nie –

auch nach dem Auszug der Mieter – in der Wohnung waren, nicht wissen, wie viele Zimmer die Wohnung hat, wie groß sie ist, wie sie geschnitten ist und ob und wenn ja, wie hoch die Miete ist“.

Gegen den Eigennutzungswillen sprach zudem, dass die Tochter des Beklagten mit ihrem damaligen Partner nach eigener Aussage kein konkretes Einzugsdatum abstimmte. Sie hätten erst die Renovierung abwarten wollen. Der damalige Lebensgefährte berichtete seinen Eltern zudem nicht von dem geplanten Auszug. Neue Möbel wurden ebenfalls nicht angeschafft. Des Weiteren halfen weder die Tochter des Beklagten noch ihr damaliger Partner bei der Renovierung des Mietobjekts.

Der Vortrag des Beklagten zum Hintergrund der Ersteigerung der Wohnung war für das Gericht zudem nicht nachvollziehbar. Es ist unter anderem nicht schlüssig, warum die Tochter nach der Trennung von ihrem Lebensgefährten nicht allein in die Wohnung eingezogen ist, wenn der Beklagte sie extra für seine Tochter ersteigert hat.

Es war zudem für das Gericht nicht nachvollziehbar, dass die Tochter des Beklagten dem Gericht nicht mitteilen konnte, welcher beruflichen Tätigkeit ihr damaliger Partner, mit dem sie zusammen ziehen wollte, nachging.

Aus dem Vorstehenden, insbesondere dem zeitnahen Verkauf der Wohnung, den widersprüchlichen und an die geänderte Prozesssituation angepassten Erklärungen des Beklagten sowie den nicht nachvollziehbaren Aussagen der Tochter und ihres ehemaligen Lebensgefährten ergibt sich im Zusammenspiel mit den weiteren Indizien die Überzeugung des Gerichts, dass der in der Kündigung vorgetragene Eigennutzungswille nicht bestand.

Die Umzugskosten können als kausaler Schaden geltend gemacht werden.

Es ist unerheblich, ob der Beklagte den Klägern die Wohnung vor Weihnachten 2011 zur Anmietung oder zum Kauf angeboten hat. Der Schaden war zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

2 MIETERHÖHUNG: ZUR WOHLNAGE WINTERHUDER WEG

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23. Dezember 2013, 912 C 153/13

Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte Mieter einer im Winterhuder Weg gelegenen Wohnung. Die Wohnung ist mit Bad und Zentralheizung ausgestattet und befindet sich in einem 1902 erbauten Gebäude. Der Vermieter begehrte vom Mieter im Januar 2013 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dem entsprach der Mieter nur teilweise.

Der Beklagte teilte mit, dass es sich bei dem Winterhuder Weg um eine Hauptverkehrsstraße mit höchstem Verkehrsaufkommen handle. Der Schwerlastverkehr führe zu einer dauerhaften Lärmbelästigung durch die Anwohner. Der Straßenverkehr sei sogar bei geschlossenen Fenstern deutlich hörbar. Die Wohnung sei zudem lediglich durchschnittlich ausgestattet. Das Gericht hat die Wohnung im Rahmen eines Ortstermins in Augenschein genommen.

Aus der Urteilsbegründung:

Nach Ansicht des Gerichts ist der ortsübliche Vergleichsmietzins leicht unterhalb des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds C 4 des Hamburger Mietenspiegels 2011 anzusiedeln. Das Gericht konnte sich im Rahmen des Ortstermins davon überzeugen, dass die Ausstattung der Küche sowie des Badezimmers keinem hohen Standard entspricht. Das Gericht wies jedoch darauf hin, dass ein bei Altbauten nicht ungewöhnlicher, geringerer Ausstattungsstandard im Mietenspiegel durch die Einordnung in das entsprechende Rasterfeld eingepreist ist. Derartige Nachteile würden nach Ansicht des Gerichts zudem auch durch den höheren Wohnwert ausgeglichen, den die Wohnung aufgrund ihrer hohen Räume aufweist.

Dementsprechend berücksichtigte das Gericht auch den Luftschacht, über den Geräusche aus anderen Wohnungen wahrnehmbar sind, nicht als mindernd. Vergleichbare Luftschächte kämen bei Altbauwohnungen vor.

Den vom Mieter vorgetragenen Mangel in Form einer tropfenden Therme in der Küche berücksichtigte das Gericht in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht. Es handle sich hierbei um einen Mangel der Mietsache. Der Mieter habe einen Instandsetzungsanspruch und sei gegebenenfalls zur Mietminderung berechtigt.

Ausschlaggebend für die Bestimmung der Nettokaltmiete war für das Gericht die Lage der Wohnung. Die Wohnung weist zwar erhebliche Lagevorteile auf, unter anderem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Einkaufszentrum, eine Buslinie verkehrt vor dem Haus und die Außenalster ist nicht weit entfernt.

Es handelt sich aber bei dem Winterhuder Weg gerichtsbekanntermaßen um eine sehr stark befahrene Hauptstraße. Durch den Schwerlastverkehr werden in besonderem Maße starke Lärmimmissionen verursacht. Die zum Winterhuder Weg gelegenen Räume der Wohnung sind nicht mit entsprechenden lärmabweisenden Fenstern ausgestattet. Selbst bei geschlossenen Fenstern ist der Verkehrslärm noch so deutlich wahrnehmbar, dass der Wohnwert beeinträchtigt wird. Es war daher ein geringer Abzug vom Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels vorzunehmen.

Mitgeteilt von RA Köhler

3 KÜNDIGUNG NACH HAUSFRIEDENSSTÖRUNGEN

AG Hamburg, Urteil vom 18. Dezember 2012, 43b C 219/12

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen Hausfriedensstörungen durch die Beklagte. Die Beklagte hatte zuvor dem Jugendamt über das Verhalten einer Nachbarin gegenüber ihrem Kind berichtet. Die Beklagte hatte dem Jugendamt mitgeteilt, dass ihre Nachbarin das Kind regelmäßig anschreie; daraufhin sei das Weinen des Kinds zu hören. Die Beklagte hatte den Eindruck, dass die Mutter mit der Erziehung überfordert sei.

Dem Jugendamt lagen weitere Meldungen über die Nachbarin vor, wobei unklar war, ob die Anzeigen von der Beklagten stammten. Das Jugendamt kam nach Gesprächen mit der Nachbarin der Beklagten abschließend zu dem Ergebnis, dass das Kindeswohl nicht gefährdet sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage wurde als unbegründet zurückgewiesen. Das Mietverhältnis wurde durch die Kündigungen nicht beendet, da kein Kündigungsgrund im Sinne des § 569 BGB vorliegt. Beleidigungen, üble Nachrede und Verleumdungen von anderen Hausbewohnern können zwar durchaus ein Kündigungsgrund sein. Der durch die Akten des Jugendamts dokumentierte Inhalt der Anzeigen enthält jedoch zunächst Tatsachenmitteilungen und nur am Rande Wertungen in Form der Äußerung, dass „die Mutter mit der Erziehung des Kindes überfordert sei“. Nur soweit Tatsachenbehauptungen wider besseres Wissen erfolgen beziehungsweise unwahr sind, kann darin eine üble Nachrede oder Verleumdung liegen.

Das Gericht geht nicht von einem schwerwiegenden Vertragsverstoß aus, selbst in dem Fall, dass sowohl sämtliche Anzeigen beim Jugendamt durch die Beklagte erfolgten als auch die Schilderungen der Beklagten nicht zutreffend waren. Es stellt vielmehr eine Bürgerpflicht dar, wenn eine Nachbarin – möglicherweise in Verkennung der Situation – Erklärungen gegenüber dem Jugendamt abgibt.

Das Gericht sah den – ohnehin nicht näher definierten – Hausfrieden bei Anzeigen gegenüber dem Jugendamt im Übrigen nicht als gestört an. Der Hausfrieden bezeichnet üblicherweise das Miteinander der Bewohner eines Hauses, in dem sich jeder Bewohner so verhalten muss, dass die anderen Mieter nicht stärker beeinträchtigt werden als dies nach den konkreten Umständen unvermeidlich ist.

Die Beklagte äußerte sich über ihre Wahrnehmungen nicht im Haus oder gegenüber dem Vermieter, sondern vor der dafür zuständigen staatlichen Stelle. Sie konnte hier darauf vertrau-

en, dass mit ihrem Anliegen sachgerecht umgegangen wird. Ein unmittelbarer Bezug zum häuslichen Gemeinschaftsleben besteht mithin nicht.

Die Befragung der Nachbarin durch das Jugendamt mag diese als belästigend empfunden haben. Das Maß des Unzumutbaren ist nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht überschritten, da die Reaktion des Jugendamts in keiner Weise sanktionierend gewesen ist oder die Persönlichkeitssphäre der Nachbarin nachhaltig berührt hat.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 WASCHKÜCHE MUSS BLEIBEN

AG Hamburg-Barmbek, 815 C 52/10

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter teilte der Klägerin schriftlich mit, dass er die seit Mietbeginn den Mietern zur Verfügung stehende Waschküche schließen werde. Alternativ bot er den Mietern die Nutzung der Waschküche in einem Nachbarhaus an. Die Mieterin wehrte sich gegen den deutlich weiteren Weg zur Waschküche und reichte Klage ein.

Aus der Urteilsbegründung:

Der Klage der Mieterin wurde stattgegeben. Die vormalig funktionsfähig eingerichtete Waschküche ist als Gemeinschaftseinrichtung Teil der Mietsache. Dies folgt aus dem Mietvertrag, wonach der Mieter berechtigt ist, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenboden mitzubenzutzen. Der Beklagte legte die ursprünglich vorhandene Waschküche still und demontierte die Waschmaschine. Ein Recht zur Vertragsänderung lag nicht vor.

Die im Mietvertrag enthaltene Formulierung, wonach die Waschküche als mitvermietet „soweit vorhanden“ gilt, bedeutet nicht, dass eine Stilllegung der Waschküche im freien Ermessen des Beklagten liegt. Die Formulierung bezieht sich ersichtlich auf den Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses und beschreibt den Mietgegenstand. Sie beinhaltet nicht, dass diese Gemeinschaftseinrichtung jederzeit nach Belieben des Vermieters entzogen werden dürfte.

§ 573 b BGB greift nicht, weil der Beklagte in der ehemaligen Waschküche keinen Wohnraum schaffen und die Waschküche auch nicht anderem, neu geschaffenen Wohnraum zuordnen will.

Die Voraussetzungen des § 313 BGB sind ebenfalls nicht erfüllt. Eine „schwerwiegende Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind“, liegt nicht vor. Der Kläger hat insbesondere keine bauordnungsrechtliche Schließungsverfügung vorgelegt beziehungsweise eine Auflage, den Abfluss umzubauen in Verbindung mit einem Kostenvoranschlag, aus dem ersichtlich ist, dass diese behördlich verfügte, für den weiteren Betrieb der Waschküche notwendige Umbaumaßnahme einen unzumutbaren wirtschaftlichen Aufwand bedeutet. Dies wäre nach Ansicht des Gerichts beispielsweise ein Ansatzpunkt für die Anwendung des § 313 BGB gewesen.

Die Klägerin verstößt mit der Geltendmachung ihres Anspruchs auf erneute Inbetriebnahme der Waschküche auch nicht gegen Treu und Glauben, obwohl ihr eine Alternative im Nachbarhaus zur Verfügung steht. Dies wäre der Fall, wenn die Klägerin in Anbetracht der angebotenen Alternative nur so marginal in ihren Rechten beeinträchtigt wird, dass die Geltendmachung des Anspruchs rechtsmissbräuchlich erscheint. Obwohl die Frage hier nach Ansicht des Gerichts grenzwertig war, entschied das Gericht zu Gunsten der Klägerin. Die zusätzliche Belastung der Klägerin durch die Nutzung der Waschküche in dem anderen Gebäude liegt darin, dass der Weg weiter ist und die Klägerin zudem eine öffentliche Straße überqueren muss. Die 2,5-fache Wegstrecke und zusätzliche Risiken sind Nachteile, die es nicht rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen, wenn die Klägerin auf den weiteren Betrieb der ihr als Gemeinschaftseinrichtung mitvermieteten Waschküche besteht.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 DULDUNG EINES FERNWÄRMEANSCHLUSSES

AG Hamburg, Urteil vom 16. Mai 2013, 44 C 77/12

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin verklagte die Mieterin auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnung war zu dieser Zeit mit Gasaußenwandöfen beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgte über einen Boiler.

Die Vermieterin teilte der Mieterin schriftlich mit, dass sie einen Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung sowie einen Anschluss an die zentrale Warmwasserbereitung beabsichtigte. Die Beklagte legte eine ärztliche Bescheinigung vor, wonach ihr zurzeit wegen schwerer Erkrankungen die Duldung von Renovierungsarbeiten nicht möglich sei.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Ersatz von Einzelöfen durch eine Zentralheizung stelle eine Modernisierung im Sinne des § 554 BGB alte Fassung dar. Auf eine mögliche Energieeinsparung komme es insoweit nicht an. Rohrleitungsverluste würden allenfalls in der Wohnung der Beklagten auftreten. Die Zähler erfassen nur die tatsächlich in die Wohnung gelangte Wärme. Die Beheizung erfolgte zudem mit Fernwärme, was umwelttechnisch gegenüber Gaseinzelöfen zu bevorzugen sei.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der Wasserzähler folge bereits aus der gesetzlichen Vorgabe des § 39 Absatz 3 Hamburgische Bauordnung alte Fassung. Der Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung sowie die Warmwasserversorgung versetzte die Wohnung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand.

Die Beklagte war der Ansicht, dass die beabsichtigten Maßnahmen keine Modernisierung im Sinne des § 554 BGB alte Fassung darstellten. Die Begründung in dem Ankündigungsschreiben sei nicht hinreichend, die Tatsachen, die zu einer Wertverbesserung führen sollen, seien nicht dargelegt. Eine Energieeinsparung könne nicht erzielt werden, da derzeit nur Primärenergien an den jeweils separat betriebenen Heizkörpern verbraucht würden und an den Einzelöfen keine Rohrleitungsverluste aufträten. Die Maßnahmen seien der Beklagten zudem aufgrund ihres Gesundheitszustands nicht zumutbar. Sie stellten des Weiteren für die Beklagte eine Härte dar, da ihr die beabsichtigte Mieterhöhung von 40 Prozent des Nettokaltmietzinses nicht zumutbar sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist begründet. Die Vermieterin konnte die Duldung der Maßnahmen gemäß § 554 Absatz 1 BGB alte Fassung beziehungsweise § 242 BGB von der Mieterin zu Recht verlangen.

Es besteht hinsichtlich der Heizung und des Anschlusses an die Warmwasserversorgung eine Duldungspflicht nach § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB alte Fassung.

Von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Umstellung auf eine Beheizung mittels Fernwärme um eine Maßnahme zur Energieeinsparung im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB alte Fassung handelt (BGH, Urteil vom 24. September 2008, VIII ZR 275/07). Der Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung stellt im vorliegenden Fall eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache dar. Die Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgte über einen Boiler. Eine zentrale Warmwasserversorgung ist demgegenüber – anders als bei einem Durchlauferhitzer – komfortabler, da ein Boiler nur eine begrenzte Menge warmes Wasser bereithält, während bei einer zentralen Warmwasserversorgung warmes Wasser ohne Vorlaufzeit und in unbegrenzten Mengen zur Verfügung steht.

Die Modernisierungsankündigung erfüllte nach Ansicht des Gerichts auch die Mitteilungsvoraussetzungen des § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB alte Fassung. Das Ankündigungsschreiben enthielt präzise Angaben zu den geplanten Neuinstallationen und den dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen, zur voraussichtlichen Dauer der Maßnahmen und deren geplanten Beginn. Die Vermieterin äußerte sich in der schriftlichen Ankündigung schließlich auch zu der zu erwartenden Mieterhöhung.

Das Ankündigungsschreiben war zudem nach Ansicht des Gerichts auch im Hinblick auf die Mitteilung der Ziele der Maßnahme ausreichend. Die Mitteilungspflicht des § 554 Absatz 3 BGB alte Fassung dient dem Zweck, den Mieter in die Lage zu versetzen, prüfen zu können, ob eine Duldungspflicht besteht (vgl.

Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., § 554 Rn 249). Aus der Mitteilung muss daher erkennbar sein, ob es sich bei der beabsichtigten Maßnahme überhaupt um eine solche im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB alte Fassung handelt. Es ist nicht erforderlich, dass sich aus der Ankündigung der Umfang der zu erwartenden Energieeinsparung ergibt. Die Mitteilung, dass ein Anschluss an das Fernwärmesystem beabsichtigt ist, ist hinreichend. Es handelt sich dabei per se um eine Maßnahme der Energieeinsparung. Dementsprechend genügt die Angabe, dass die Beheizung zukünftig mittels Fernwärme erfolgt (vgl. auch LG Hamburg, Urteil vom 29. September 2005, 334 S 48/04).

Dies gilt auch im Hinblick auf den Anschluss an die Warmwasserversorgung. Erfolgt die Warmwasserversorgung der Wohnung durch einen Boiler, reicht die Angabe aus, dass ein Anschluss an die Warmwasserversorgung erfolgen soll. Die Vorteile einer zentralen Warmwasserversorgung gegenüber einem Boiler sind allgemein bekannt. Die Beklagte kannte zudem die derzeit in ihrer Wohnung vorhandene Wasserversorgung. Die Beklagte konnte sich zudem nicht erfolgreich auf eine unzumutbare Härte nach § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB alte Fassung berufen. Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte ist stets eine Frage des Einzelfalls und bedarf einer Interessenabwägung.

Allgemeine Behauptungen über Gesundheitsgefahren sind unzureichend (vgl. Eisenschmid, a. a. O., Rn 199). Es wurde nicht vorgetragen, wieso sich aufgrund der Erkrankungen die beabsichtigten Maßnahmen bei der Beklagten besonders nachteilig auswirken beziehungsweise die Erkrankungen deren Durchführung entgegenstehen. Bei der erforderlichen Abwägung war zudem der Umfang der vorzunehmenden Arbeiten zu berücksichtigen, vgl. § 554 Absatz 2 Satz 3 BGB alte Fassung. Der Umfang der Arbeiten war hier vergleichsweise gering. Es war auch nicht davon auszugehen, dass ein Aufenthalt in der Wohnung während der Umbaumaßnahmen nicht möglich ist.

Eine Härte folgte auch nicht aus der zu erwartenden Mieterhöhung. Es kommt insoweit nicht auf die Höhe der Mietsteigerung an, sondern auf die Belastung, die diese für den jeweiligen Mieter bedeutet (vgl. Eisenschmid, a. a. O., Rn 222). Die Beklagte legte vorliegend nicht dar, dass die erhöhte Miete von den Leistungen der Grundsicherung nicht umfasst ist. Der Anschluss an eine Zentralheizung bedeutet zudem lediglich die Herstellung des allgemein üblichen Zustands. Dies ist nach der Rechtsprechung der Fall, wenn der angestrebte Zustand bei zwei Dritteln der vergleichbaren Wohnungen besteht (BGH, WuM 1991, 181). Gaseinzelöfen sind in Hamburg auch bei Altbauten nur noch ganz vereinzelt vorhanden.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der Installation von Warmwasserzählern und Wärmemengenzählern folgt aus § 242 BGB, da die Klägerin aufgrund von § 9 Heizkostenverordnung hierzu gesetzlich verpflichtet ist (vgl. Eisenschmid, a.a.O., Rn. 132 a; BGH, Urteil vom 4. März 2009, VIII ZR 110/08).

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 OHNE UNTERMIEETVERTRAG KEINE MIETE

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 23. Mai 2013, 810 C 220/12

Zum Sachverhalt:

Der Kläger und eine weitere Person waren gemeinsam Hauptmieter einer Wohnung in Hamburg. Im Februar 2011 zog die Hauptmieterin aus der gemeinsamen Wohnung aus. Im September desselben Jahres zog die Beklagte in das Mietobjekt ein. Der Kläger und die Beklagte zahlten hälftig den Mietzins. Die Parteien vereinbarten, dass der Kläger die Wohnung kündigt beziehungsweise die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführt und die Beklagte anschließend von dem Vermieter die Wohnung als alleinige Mieterin übernimmt.

Der Kläger bemühte sich aufgrund dessen um die Kündigung des Mietverhältnisses durch die bereits ausgezogene Hauptmieterin. Die Kündigung wurde schließlich zu Ende März 2012 erklärt. Der Kläger und die Beklagte setzten sich zudem mit der Wohnungsverwaltung mit der Zielsetzung in Verbindung, dass ein sich anschließender Mietvertrag zwischen den Eigentümern und der Beklagten geschlossen wird.

Nach diversen Verhandlungen mit der Verwaltung, insbeson-

dere auch über die Frage des notwendigen Zustands des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Rückgabe, teilte die Beklagte der Wohnungsverwaltung im Januar 2011 mit, dass sie inzwischen kein Interesse mehr an dem Abschluss des Mietvertrags habe. Die Beklagte zog anschließend aus der Wohnung aus.

Der Kläger begehrte gegenüber der Beklagten daraufhin die Mietzahlung für die Monate Februar und März, da zwischen ihnen mündlich oder konkludent ein Untermietvertrag zustande gekommen sei und die Beklagte nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis gekündigt hätte.

Die Beklagte kündigte anschließend fristlos. Sie ist der Auffassung, es sei kein Untermietvertrag zustande gekommen. Für den Fall eines bestehenden Untermietvertrages habe dieser unter der Bedingung der Zustimmung des Vermieters gestanden, die nicht erteilt worden sei. Das Untermietverhältnis konnte daher von ihr fristlos gekündigt werden. Eine fristlose Kündigung sei auch möglich, weil der Kläger die Beendigung des Hauptmietvertrags angeblich schuldhaft verschleppt habe und zudem die Bedingungen für die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung und Übergabe an die Beklagte nicht in ausreichendem Maße hergestellt habe. Schließlich sei ein eventuelles Untermietverhältnis jedenfalls, da der Kläger ja fortlaufend im Besitz eines Schlüssels gewesen sei, gemäß § 549 Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 573c Absatz 3 BGB bis zum 15. eines Monats zum Monatsende kündbar – hier also zum Februar 2011.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage wurde abgewiesen. Es lag zwischen den Parteien keine rechtliche Vereinbarung vor, aus der der Kläger einen Anspruch auf Zahlung des von ihm geschuldeten Mietzinses für die Monate Februar und März verlangen konnte.

Ein schriftlicher Untermietvertrag lag nicht vor. Ein mündlicher Untermietvertrag ist nicht substantiiert dargelegt worden. Nur aus dem Umstand, dass die Beklagte für zwei oder drei Monate die Wohnung alleine bewohnte (auch wenn der Kläger im Besitz eines Wohnungsschlüssels war und diesen auch nutzte) und den klägerseits geschuldeten Mietzins an den Vermieter zahlte, kann ein Untermietverhältnis nicht hergeleitet werden. Für die Annahme eines konkludenten Vertragsschlusses ist bei entgegenstehendem Willen kein Raum. Das war vorliegend der Fall. Die Parteien wollten kein Untermietverhältnis, sondern der Kläger wollte sein Mietverhältnis schnellstmöglich beenden und die Beklagte wollte die Wohnung von den Eigentümern, und nicht von dem Kläger, mieten. Daraus ließe sich allenfalls, entsprechenden Rechtsbindungswillen unterstellt, ein Untermietverhältnis herleiten, das auflösend bedingt wäre durch die Beendigung des Hauptmietverhältnisses. Eine solche Vereinbarung wäre allerdings gemäß § 572 Absatz 2 BGB unzulässig.

Ein unbedingtes Untermietverhältnis haben die Parteien hingegen nicht gewollt. Das hätte beispielsweise bedeutet, dass der Kläger auf unbestimmte Zeit der Beklagten die Räume hätte zur Verfügung stellen müssen. Er hat aber, im Einvernehmen mit der Beklagten, gerade daran gearbeitet, sich diese Leistungsverpflichtung aus einem vermeintlichen (Unter-)Mietverhältnis mit der Beklagten unmöglich zu machen. Das hätte den Kläger schadensersatzpflichtig gemacht; dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Eigentümer mit der Beklagten keinen Anschlussmietvertrag hätten abschließen wollen. Dies wurde selbstverständlich vom Kläger weder gewollt noch rechtsverbindlich vereinbart. Die Beklagte wollte ebenfalls unstrittig kein Untermietverhältnis, sondern selbst Hauptmieterin der Wohnung werden. Die Rechtsfolgen eines wirklichen Untermietvertrags entsprechen nicht dem, was die Parteien wollten. Ein konkludenter Vertragsschluss liegt nicht vor.

Die Überlassung der Wohnung und die Zahlung des Mietzinses erfolgten ohne Rechtsbindungswillen zwischen den Parteien im Wege der wechselseitigen Gefälligkeit und zum beiderseitigen Vorteil in der Erwartung, alsbald unter Einfluss des Vermieters die Auflösung des bestehenden Mietvertrags und einen Neuabschluss mit der Beklagten zu erwirken. Wechselseitige Rechte und Pflichten der Parteien sind für diese Übergangszeit nicht begründet worden.

Mitgeteilt von den RAen Willig, Koch & Kollegen

Studenten testen neuen Wohnraum

(dmb) Wohnraum ist Mangelware, auch für Studenten. Da ist jedes Angebot willkommen. Das mittelständische Unternehmen Kramer aus Umkirch bei Freiburg, spezialisiert auf den Bau von Kühlräumen, will mit dem Bau außergewöhnlicher Studentenbuden ein neues Geschäftsfeld erschließen. Es hat jetzt vier Containerwohnungen auf

einem 300 Quadratmeter großen Gelände eines alten Güterbahnhofs in Freiburg aufgestellt.

Vier Studenten testen, inwieweit sich die Wohncontainer für Studenten eignen. Die Container sind voll eingerichtete Mini-Wohnungen. Mit Badezimmer samt Dusche, Waschbecken und Toilette sowie einer Küche mit zwei Herdplatten und einer Dunstabzugshaube. Der besondere Clou: Die Container erfüllen den Passivhausstandard und müssen kaum beheizt werden. Dafür sorgen eine spezielle Dämmung, dreifach verglaste Fenster sowie 30 Zentimeter dicke Außenwände.

Die voll ausgestattete Version kostet 30.000 Euro. Dieser niedrige Preis macht sie für all diejenigen interessant, die in den Studentenstädten schnell Wohnraum schaffen wollen und müssen. Ob und wann die Container in größerer Stückzahl in Deutschlands Städten auftauchen, hängt nun auch von den Erfahrungen der vier Studenten ab. Und von der Frage, ob die Container flächensparend übereinandergestapelt werden können. Das Unternehmen will aber auch dieses Problem angehen. ■



Tobias Hornung testet seit Oktober 2013 die Praxistauglichkeit eines Wohncontainers. Foto: DMB

KOMMENTAR

Die Koalition kommt gleich zur Sache

Lukas Siebenkotten,
Direktor des
Deutschen
Mieterbunds.
Foto: DMB



Die große Koalition kommt beim Mietrecht gleich zur Sache. Die beiden zuständigen Minister, Bauministerin Barbara Hendricks und Justizminister Heiko Maas, wollen die sogenannte Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip im Maklerrecht noch vor der Sommerpause auf den Weg bringen.

Das ist gut so. Diese Änderungen sind überfällig und dringend notwendig. Indem sie das Mietrechtsthema schon zu Beginn der Legislaturperiode anpackt, macht die Bundesregierung klar, dass sie dem Mietrecht eine hohe Priorität einräumt. Auf die Gesetzesvorlagen sind wir gespannt. Erst dann wird deutlich, wie ernst es die Regierung mit den einzelnen Vorschlägen meint. Die Regelungen zur Mietpreisbremse müssen flächendeckend erfolgen. Neben der Kappung der neuen Miete auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch die Änderung des Vergleichsmietenbegriffs erforderlich. Dort müssen künftig alle Mieten und Mieterhöhungen berücksichtigt werden und nicht nur die der vergangenen vier Jahre.

Leider nur Lippenbekenntnisse gibt es bisher zur steuerlichen und sozialen Förderung des Wohnungsbaus. Konkrete Aussagen, wie die Bundesregierung den Wohnungsbau, vor allem in den Ballungsräumen, ankurbeln will, machte sie bis jetzt nicht. Dass die neue Bundesregierung mietrechtliche Probleme jetzt schnell anpackt, erweckt die Hoffnung, dass Themen rund um das Wohnen in der Politik wieder einen Stellenwert erhalten. Den Ankündigungen müssen aber jetzt Taten folgen. ■

Der Mensch, das Maß ...

(dmb) Kunst auf tristen Plattenbaufasaden ist kein Phänomen der Neuzeit. Ein besonders bekanntes Werk, das 90 Quadratmeter große Wandbild „Der Mensch, das Maß aller Dinge“ des DDR-Künstlers Walter Womacka, ist jetzt an einer anderen Stelle neu enthüllt worden. Und zwar an einem Gebäude der Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte. Die Arbeit aus 360 emaillierten Kupferplatten war 2010 vor dem Abriss gerettet worden. Geschaffen worden war das Bild einst für das DDR-Bauministerium. Nun ziert es die Giebelwand eines

sanierten Wohnhauses in der Nähe des alten Standorts. Womacka gilt als Vertreter des Sozialistischen Realismus. 20 Jahre lang war er Rektor der Kunsthochschule Berlin-Weißensee. ■



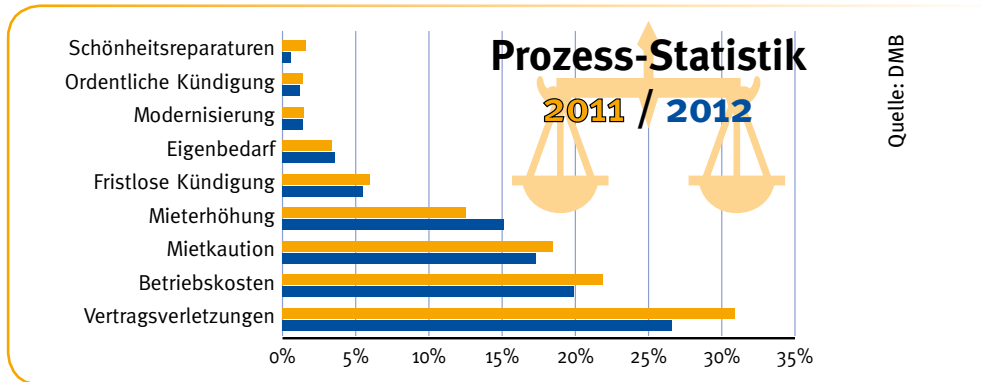
Das vor dem Abriss gerettete Kunstwerk bei seiner Enthüllung am neuen Platz. Foto: DMB

Mietervereine – die großen Streitschlichter

(dmb) Streit zwischen Mietern und Vermietern ist oft vorprogrammiert. Während für den Vermieter die Wohnung ein Wirtschaftsgut ist, stellt sie für den Mieter ein Sozialgut dar. Ein Interessenausgleich zwischen den beiden Positionen ist mitunter schwierig. Selten müssen unabhängige Richter den Streit schlichten. Sehr oft hilft aber auch guter Rat. Vor allem Experten des Deutschen Mieterbunds (DMB) sind hier sehr gefragt.

Wohnraummietsachen gehören zu den häufigsten Prozessen, mit denen sich vor allem die Amtsgerichte beschäftigen müssen. 273.782 Fälle hatten sie 2012 laut Statistischem Bundesamt zu entscheiden. Das waren 23,5 Prozent aller Zivilprozesse an deutschen Amtsgerichten. Dazu kommen 11.344 Prozesse in Wohnraummietsachen an den Landgerichten.

Worüber sich Mieter und Vermieter vor Gericht am häufigsten streiten, geht aus der Prozess-Statistik der DMB-Rechtsschutz-Versicherung in Köln hervor. Allgemeine Vertragsverletzungen und Betriebskosten waren danach im Jahr 2012 die häufigsten Gründe, vor Gericht zu ziehen. Beide Gründe standen auch im Jahr



Quelle: DMB

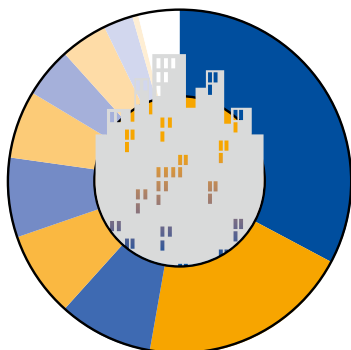
2011 auf den vorderen Plätzen. Fast jeder fünfte Prozess drehte sich um das Thema Mietkaution (17,3 Prozent). Deutlich zugenommen haben Verfahren rund um das Thema Mieterhöhungen. 15 Prozent betrug ihr Anteil im Jahr 2012, nach 12,5 Prozent im Jahr 2011. Auseinandersetzungen zum Problemfeld Kündigung spielten in gut 10 Prozent der Fälle eine Rolle.

in den rund 320 Mietervereinen 1,2 Millionen Beratungen durch. Thema Nummer eins waren die Betriebskosten. Dass darauf 38 Prozent aller Beratungen entfielen, überrascht nicht. Steigende Ausgaben für Heizung und Warmwasser veranlassen die Mieter, genauer hinzusehen, wenn die Abrechnung ins Haus flattert. Betriebskostenabrechnungen sind nach wie vor für viele Mieter ein Buch mit sieben Siegeln. Und auch manche Vermieter tun sich schwer, Heiz- und kalte Nebenkosten korrekt abzurechnen. Auf Platz zwei folgen Probleme rund um das Thema Wohnungsmängel. Zugenommen haben die Themen Schönheitsreparaturen, Mietkaution und vor allem Mieterhöhungen. In den Großstädten nimmt das Thema Mieterhöhungen bereits den vierten Rang ein.

Rechtsberatung in den Mietervereinen

Im Jahr 2012 führten die Rechtsberater

Die häufigsten Beratungsthemen in Großstädten 2012



- Betriebskosten 32,5 %
- Wohnungsmängel 19,8 %
- Allg. Vertragsangelegenheiten 9,0 %
- Mieterhöhung 7,9 %
- Schönheitsreparaturen 7,4 %
- Mietkaution 6,2 %
- Vermieterkündigung 4,7 %
- Mieterkündigung 4,5 %
- Modernisierung 2,7 %
- Umwandlung/Eigentümerwechsel 0,5 %
- Sonstiges 4,8 %

Quelle: DMB

Erfolgreiche Beratungen

Die Experten in den Mietervereinen arbeiten äußerst erfolgreich. Mehr als 95 Prozent aller Auseinandersetzungen, Nachfragen oder Streitigkeiten legten sie außergerichtlich bei. Die Mietervereine sind damit Deutschlands erfolgreichste Streitschlichter. Davon profitieren sowohl die Mieter als auch die Vermieter. ■



Foto: DMB

Bürger wollen mitbestimmen

(dmb) Großprojekte lassen sich immer schwieriger umsetzen. Die Bürgerinnen und Bürger akzeptieren immer seltener, was ihnen oft von oben zugemutet wird. Sie wehren sich, wenn ihnen ein Projekt in der Nachbarschaft nicht gefällt. Immer häufiger machen sie sich dann durch lautstarke Proteste bemerkbar.

Keine andere deutsche Stadt hat sich in den letzten 20 Jahren so stark verändert wie Berlin. Wo nach der Wende große Flächen brachlagen, stehen heute riesige Hotelkomplexe, Einkaufszentren oder Regierungsbauten. Nach dem Mauerfall ging es schnell, Bürgerproteste blieben oft aus oder kamen einfach zu spät. An der letzten großen Freifläche in der Stadt,

dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof, scheiden sich jetzt jedoch die Geister.

Eine Bürgerinitiative hat sich für den Erhalt des kompletten Tempelhofer Feldes als Freifläche stark gemacht. Sie sammelte bis Mitte Januar 233.000 Unterschriften für ein Volksbegehren gegen die Bebauungspläne des rot-schwarzen Senats. Nach der Auszählung waren 185.328 Stimmen gültig, die erforderlichen 174.000 gültigen Stimmen wurden also erreicht.

Der Senat will auf dem Gelände Wohnungen bauen und Gewerbe ansiedeln. Die Bürgerinitiative will das gesamte Areal freihalten. Viele Berliner wollen eine moderate Bebauung – mit Wohnungen, deren Mieten bezahlbar sind. ■

Die wichtigsten Urteile 2013

Tierhaltung

Mietvertragsklauseln, nach denen sich der Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen“ zu halten, sind unwirksam (BGH VIII ZR 168/12). Das Gleiche gilt, wenn die Erlaubnis zur Tierhaltung „im freien Ermessen“ des Vermieters liegen soll (BGH VIII ZR 329/11). Ob Hund oder Katze gehalten werden dürfen, ist immer eine Frage des Einzelfalls. Schematische oder willkürliche Entscheidungen sind verboten. Die Interessen des Vermieters, der Nachbarn und auch des Mieters müssen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

Betriebskosten

Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann die von der Gemeinde für die Wohnung erhobene Grundsteuer ohne weitere Rechenoperationen direkt in die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter einstellen. Kosten, die speziell für eine Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht weiterzuleiten (BGH VIII ZR 252/12).

Kündigung

Mieter eines Einfamilienhauses kann schon nach einer Mietzeit von drei Jahren mit der Begründung, das Haus werde für den Enkel und dessen Familie benötigt, gekündigt werden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 233/12) spielt es keine Rolle, dass der Sohn des Vermieters bei der Anmietung geäußert hatte, Eigenbedarf komme nicht in Betracht. Entscheidend sei, dass beim Abschluss des Mietvertrags der Eigenbedarf nicht vorhersehbar gewesen sei. Der Enkel habe zwischenzeitlich seine Lebensplanung geändert und wolle jetzt mit seiner Familie das Haus selbst bewohnen.

Schallschutz

Mieter haben Anspruch auf den Schallschutz, der den technischen Normen entspricht, die bei Errichtung des Wohngebäudes galten. Zu einer nachträglichen Verbesserung des Schallschutzes ist der Vermieter nur verpflichtet, wenn er neu baut oder das Gebäude grundlegend verändert. Fälle, in denen aus einer Dachgeschosswohnung zwei Wohnungen gemacht werden, fallen nicht hierunter (BGH VIII ZR 287/12).



Foto: Fotolia

Schönheitsreparaturen

Nach der sogenannten Quotenklausel in Mietverträgen müssen Mieter anteilige Renovierungskosten zahlen, wenn sie vor Ablauf der normalen Renovierungsfristen ausziehen, beispielsweise 20 Prozent nach einem Jahr Wohndauer oder 40 Prozent nach zwei Jahren. Ist dann im Mietvertrag formuliert, dass Berechnungsgrundlage für die anteiligen Renovierungskosten der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts sein soll, ist das unwirksam (BGH VIII ZR 285/12). Der Kostenvoranschlag des vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts ist nie bindend, denn Mieter haben immer das Recht, einen alternativen Kostenvoranschlag zu fordern oder selbst vorzulegen.

Vorauszahlungen

Mieter können die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen auch dann kürzen, wenn sie die ursprünglich fehlerhafte Abrechnung des Vermieters selbst korrigiert und ein Guthaben zu ihren Gunsten errechnet haben (BGH VIII ZR 184/12).

Bunte Wände

Wer beim Auszug seine Wohnung mit kräftigen Farbanstrichen und bunten Wänden zurückgibt, muss Schadensersatz zahlen. Das gilt auch, wenn Mieter laut Mietvertrag überhaupt nicht verpflichtet waren, Schönheitsreparaturen durchzuführen (BGH VIII ZR 416/12). Eine Neuvermietung der Wohnung mit roten, gelben und blauen Wänden sei praktisch unmöglich gewesen. Der Schaden des Vermieters habe darin bestanden, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen musste. ■

Kurz und bündig

Abwrackprämie für Fenster ++ Sieben von zehn Bundesbürgern sparen bewusst im Haushalt Energie und bewerten dies als ihren persönlichen Beitrag zum Gelingen der Energiewende. Das ergab eine repräsentative Umfrage des Forsa-Instituts im Auftrag der Initiative EnergieEffizienz der Deutschen Energie-Agentur. Der Austausch herkömmlicher zugunsten energieeffizienterer Beleuchtung ist die beliebteste Maßnahme, um den Stromverbrauch zu senken. Darauf folgen der Kauf sparsamer Elektrogeräte und die Vermeidung des Stand-by-Modus.

Über die Hälfte gespart ++ Deutschlands Strom- und Gaskunden müssen in diesem Jahr nicht mit dramatischen Preiserhöhungen (wie Anfang 2013) rechnen. Die Internet-Vergleichsportale Verivox und Toptarif gehen beim Gas von einem weitgehenden Stillstand an der Preisfront aus. Beim Strom beobachteten sie Preiserhöhungen zwischen 3,4 und 3,5 Prozent im Schnitt. Nicht einmal die Hälfte der Grundversorger habe zu Jahresbeginn die Preise erhöht. Die Experten raten aber auch, die Tarife zu vergleichen und dann zum preiswertesten Versorger zu wechseln.

Stabile Preise ++ Eine staatlich geförderte Abwrackprämie für nicht einbruchssichere Wohnungsfenster hat der sächsische Bauminister Markus Ulbig gefordert. Der Christdemokrat, der für die nächsten zwei Jahre den Vorsitz der Bund-Länder-Bauministerkonferenz hält, begründet diesen Vorschlag mit der steigenden Zahl von Wohnungseinbrüchen, die sich durch gezielte Anreize für verbesserten Einbruchschutz minimieren ließe. Dabei will er teilweise Fördermittel zum energieeffizienten oder altersgerechten Bauen umwidmen.

Mieterbund fordert mehr Wohngeld ++ Zum Jahresende 2012 gab es nur noch rund 783.000 Haushalte mit Wohngeld und damit 13 Prozent weniger als im Vorjahr. Das ist der niedrigste Stand seit 2008 (639.000 Haushalte), stellte das Statistische Bundesamt fest. Als einen Grund für den Rückgang des Wohngelds nannten die Statistiker die Tatsache, dass dessen Höhe zuletzt 2009 an die steigenden Mieten angepasst wurde. Bund und Länder gaben 2012 rund 1,2 Milliarden Euro für Wohngeld aus. Im Jahr davor waren es noch 1,53 Milliarden Euro. Der Deutsche Mieterbund sieht durch die Entwicklung seine Forderung nach einer dringend notwendigen Anpassung des Wohngelds bestätigt. ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

GARTEN- UND NACHBARPROBLEME

Von Dr. Eckard Pahlke

Jetzt kommt die Jahreszeit, in der ein gemieteter Garten wieder genutzt werden kann. Meine Erfahrung: Damit können Probleme mit den lieben Nachbarn einhergehen!

DIE FÄLLE

1. Der Hühnertod auf dem Lande

Auch Hamburg hat in seinen Randbereichen noch ländliche Gegenden, wo Folgendes passieren könnte: Ein Autofahrer fährt auf seinem Grundstück nahe an den Hühnerstall des Nachbarn, eines Hühnerzüchters, heran. Als er die Autotür mit einigem Krach zuschlägt, gerät das Geflügel in Panik, 143 Hühner verenden. Deren Eigentümer fordert vom benachbarten Autofahrer Schadensersatz – dieser habe den Tod der Tiere verursacht –, bekommt er den?

2. Gartenbepflanzung und Teichanlage

Dem Mieter eines Einfamilienhauses mit Garten soll verboten werden, eigene Pflanzungen vorzunehmen sowie einen Gartenteich anzulegen. Der Vermieter zieht vor Gericht. Bekommt er Recht?

3. Die Pflanzen- und Baummitnahme bei Mietende

Ein Mieter will bei Mietende die von ihm im gemieteten Garten gesetzten Pflanzen und die noch umsetzbaren Bäume mitnehmen. Das verweigert der Vermieter und wird daraufhin vom Mieter verklagt. Kann der Mieter Pflanzen und Bäume mitnehmen? In einem ähnlichen Fall verlangt ein Mieter, dass ihm der Vermieter für den Verbleib von nicht mehr umsetzbaren, selbst gepflanzten Bäumen eine Entschädigung zahlt. Kann ein Mieter für nicht umsetzbare Bäume eine Entschädigung von seinem Vermieter verlangen?



Zeichnung: Peter Löwenhagen

4. Auch Nachbarn in den USA streiten sich

Die Gerichte in den USA fällen oft skurrile Urteile. Eines stelle ich Ihnen vor, es muss ja nicht alles so ernst sein. Wie würden Sie einen Fall aus dem Bundesstaat Arkansas entscheiden, in dem ein Mann von dem Hund des Nachbarn gebissen wurde? Der Hund war innerhalb des eingezäunten benachbarten Gartens angeketet, in den der Gebissene eingedrungen war. Bekam der Mann für die Folgen des Hundeangriffs einen in den USA nicht unüblichen Schadensersatz in geforderter Millionen-Dollar-Höhe?

DIE URTEILE

Zu 1: Der Autofahrer haftet nicht für den Tod der Hühner. Er konnte nicht wissen, dass diese durch das Zuschlagen der Autotür in Panik mit Todesfolge gerieten. Das Zuschlagen der Tür erfolgte auch nicht in der Absicht, das Geflügel des Nachbarn zu schädigen. Die Empfindlichkeit der Hühner sei dem Risiko des Tierhalters zuzuordnen. Außerdem habe das Verenden der Tiere auch seinen Grund in der Intensiv-Aufzucht, nämlich der großen Anzahl von Tieren in verhältnismäßig engen Stallungen. Ein gutes Urteil!

Zu 2: Der Vermieter verlor den Prozess vor dem Landgericht Lübeck. Bei einem längerfristig vermieteten Haus mit Garten darf der Mieter diesen nicht nur benutzen, vielmehr auch bearbeiten. Das schließt die eigene Bepflanzung ein, auch die Anlage eines Teichs. Allerdings müsse der Mieter

den Garten bei Mietende wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen.

Zu 3: Hier bekommt der Mieter vom Oberlandesgericht Düsseldorf insofern Recht, als er seine „mäßig großen und eindeutig noch umsetzbaren“ Bäume mitnehmen darf, ebenso die von ihm im Garten gesetzten Pflanzen. Allerdings könne ein Mieter Geld für nicht mehr umsetzbare Bäume nur dann verlangen, wenn dafür eine vertragliche Abmachung bestehe, die hier nicht getroffen wurde, so eine weitere Entscheidung des Bundesgerichtshofs.

Zu 4: Dem gebissenen Nachbarn wurde die für US-amerikanische Verhältnisse recht niedrige Summe von 14.500 Dollar zuzüglich Arztkosten zugesprochen, zu zahlen vom Hundebesitzer. Die Summe fiel deshalb nicht so hoch aus wie vom Kläger erhofft, weil – so das Gericht – der Hund „vielleicht ein klein wenig provoziert worden war“ durch die Tatsache, dass der Gebissene sich unerlaubter Weise auf dem Nachbargrundstück aufhielt und den Hund mit einem Schrotgewehr beschoss – ein nach unserem Rechtsverständnis sicherlich ungewöhnliches Urteil. Aber so urteilen amerikanische Gerichte! In einem Fall – zwar keine Mietsache, aber erwähnenswert – erhielt ein verhindertes Felgendieb von dem anfahrenen Autofahrer ein Schmerzensgeld im hohen sechsstelligen Dollarbereich. Der Autofahrer konnte den sich beim Klau bückenden Dieb gar nicht sehen und fuhr diesem über den Fuß!

Hätten Sie alles, auch die Urteile aus den USA, ebenfalls so entschieden, liebe Leserin, lieber Leser? Bis zum nächsten Mal! ■

INTERVIEW

„Wir planen und bauen rund um die Uhr“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Hamburgs Sozialsenator Detlef Scheele (SPD) über die Unterbringung von Flüchtlingen in der Hansestadt.

Wie viele Flüchtlinge und Asylbewerber nimmt Hamburg 2014 voraussichtlich auf?

Eine genaue Prognose gibt es leider nicht. Aber wenn wir die aktuellen Prognosen des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge vom Januar zugrunde legen, werden 2014 in etwa 4.000 Menschen nach Hamburg kommen.

Die Zentrale Erstaufnahme bietet aber nur 1.000 Menschen Platz.

Deshalb planen die Kollegen in der Innenbehörde, die für die Erstaufnahme zuständig sind, einen Ausbau auf rund 1.500 Plätze in diesem Jahr. So ein Ausbau ist eine große Herausforderung für einen Stadtstaat wie Hamburg, weil das Flächenangebot ja begrenzt ist.

Aus welchen Ländern kommen die meisten?

Allein im Januar kamen 471 Menschen nach Hamburg, vor allem aus Serbien, Syrien, Mazedonien und Afghanistan.

Wie bereitet sich die Stadt auf die steigende Zahl der Flüchtlinge vor?

Die einzig realistische Vorbereitung ist der Ausbau der Unterbringungsmöglichkeiten. Deshalb planen und bauen wir im Grunde rund um Uhr. Dafür arbeiten alle Behörden, Bezirke und städtischen Unternehmen in einer Koordinierungsgruppe zusammen, die seit August 2013 sehr effizient vorgeht. Alle infrage kommenden Flächen und Gebäude werden intensiv geprüft und dann wird einvernehmlich darüber entschieden, ob eine öffentliche Unterbringung möglich ist.

In welchen Stadtteilen sollen die Menschen untergebracht werden?

Wir suchen uns keine Stadtteile raus und entscheiden dann, dass hier Flüchtlinge untergebracht werden können – und dort nicht. Da, wo es freie Flächen oder Gebäude gibt, wird geprüft.

Gibt es Kriterien für ideale Standorte?

Ein idealer Standort ist einer, der alle nutzungsrechtlichen, baulichen und örtlichen Ansprüche erfüllt, die uns die unterschiedlichen Gesetze auferlegen. Erschlos-

sene, befestigte und unbelastete Flächen, die mit einem vertretbaren Aufwand hergerichtet werden können, sind super. Leerstehende Wohnungen, die zeitnah auch befristet genutzt werden könnten, würden helfen. Und bei allen Standorten ist natürlich eine unterstützende, engagierte Nachbarschaft wichtig, die die neuen Mitbürger aufnimmt und bei der Integration in den Hamburger Alltag hilft.

Ist der Bau neuer Flüchtlingsheime geplant?

Ein Flüchtlingsheim findet wohl nur in Ausnahmen die Zustimmung der Nachbarschaft. Wir streben eine kleinteilige, dezentrale Unterbringung an. Im Moment befinden sich rund 2.500 Plätze an 16 Standorten in engerer Prüfung, Planung oder Umsetzung – insgesamt gibt es in Hamburg mehr als 60 Standorte, an denen Flüchtlinge ein vorübergehendes Zuhause finden.

Sind Containerdörfer oder – wie früher schon einmal – Wohnboote im Hamburger Hafen eine Option?

Für Notmaßnahmen werden in der Regel einfache Wohncontainer aufgebaut, die nach ein bis zwei Jahren wieder abgebaut oder umgesetzt werden können. Wenn es die Möglichkeit gibt, eine Fläche länger zu mieten, werden Wohncontainer in Modulbauweise aufgebaut. Wenn ein Standort länger als zehn Jahre zur Verfügung steht, entstehen Pavillondörfer. Die Unterbringung von Flüchtlingen auf Schiffen ist nicht unsere Priorität. Ausschließen können wir dies aber leider nicht.

In anderen Städten gibt es um die Ansiedlung von Asylsuchenden kontroverse Diskussionen, Unterkünfte werden durch Bürgerbegehren torpediert. Wie ist die Situation in Hamburg?

Kontroverse Diskussionen gibt es auch

hier. Wir haben jedoch viel dafür getan, dass alle Bezirke und alle Behörden die Notsituation als gesamtstädtisches Problem verstehen. Darüber hinaus ist es wichtig, die potenziellen Nachbarn früh zu informieren, ihre Befürchtungen und Ängste ernst zu nehmen und sie in die Umsetzungsplanungen einzubeziehen.

Sie befürchten also keine Ausschreitungen wie Silvester in Berlin-Hellersdorf, wo Eingänge einer Unterkunft zerstört wurden?

Nein.

Am Grandweg in Lokstedt regt sich Widerstand alteingesessener Bewohner gegen die Unterbringung von Flüchtlingen. Wie nimmt die Stadt den Mietern dort die Ängste?

Man muss die Bedenken der Nachbarn ernst nehmen, und wir haben mit dem Mieterverein abgesprochen, dass die Information der Mieter zeitnah durchgeführt wird. Die Unterbringung von Flüchtlingen gelingt nur, wenn wir im Dialog bleiben und jeder sich ein bisschen bewegt. Ich denke, dass uns dies auch am Grandweg gelingen wird.

Ärger gibt es auch im Edelstadtteil Harvestehude, in dem Asylsuchende im ehemaligen Kreiswehrrersatzamt an der Sophienterrasse untergebracht werden sollen – die Infrastruktur sei für die Klientel „ungeeignet“, kritisieren CDU und FDP ...

An der Sophienterrasse haben wir die Möglichkeit, bis zu 250 Personen unterzubringen. Die Kritik an der Infrastruktur teile ich nicht, denn man kann zu Fuß zur Schule, in die Kita oder zu Aldi laufen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Da haben es andere Flüchtlinge in Bergedorf oder Rissen etwas schwerer. ■



Sozialsenator Detlef Scheele im Gespräch. Foto: Bustamante



Foto: iStock



Unter
Lärm
leiden viele
Menschen. Rat-
suchende Mitglieder
des Mieterverss zu
Hamburg können sich mit
der Initiative gegen Nach-

barschaftslärm (Tel. 040 - 8 79 79-161) in Verbin-
dung setzen. Die Ini lenkt Anfragen in die richtigen
Bahnen – verweist an die Rechtsabteilung, vereinbart
einen Ortstermin oder empfiehlt eine Mediation, die
allerdings eine Verhandlungsbereitschaft beider Seiten
voraussetzt.

Schreien, streiten, heimwerken

LÄRM IST EIN HÄUFIGER STREITGRUND UNTER NACHBARN

Von Dr. Rolf Bosse

„Sehr geehrt...“

seit vielen Jahren – seitdem Sie über mir
wohnen – habe ich Probleme, ausreichend
Schlaf zu bekommen ... und möchte Sie sehr
dringlich bitten, von nun an spätestens nach
22 Uhr alle Geräusche zu unterlassen, die
Zimmerlautstärke überschreiten ... Das wird
in Ihrem Fall alles sein, denn ... Sie [sind]
anscheinend nicht in der Lage irgendwas
leise zu tun ... Ich weiß immer, in welchem
Raum Sie sich befinden – und meist auch,
was Sie machen ... telefonieren, niesen,
heulen, duschen, pinkeln, Schuhe an- oder
ausziehen ... bin schon öfter kurz davon
gewesen, den psychiatrischen Notdienst zu
rufen ... Wenn ich in den nächsten Tagen
keine deutliche Änderung in ihrem Verhal-
ten ... bemerke, dann wird [dies] für mich
die nächste Option sein.“

Diese Zeilen hat ein Mitglied des Mie-
tervereins aus seiner Nachbarschaft erhal-
ten. Hier macht sich ein Mensch Luft, der
leidet. Leidet unter Lärm. Für den Verfasser
des Briefs ist der Nachbar ein unverbesser-
licher und rücksichtsloser, gar kranker
Lärmverursacher. Der Adressat hingegen
hat den Eindruck, sich ganz normal zu ver-
halten. Das Haus ist eben sehr hellhörig, da
ist es unvermeidlich, dass man Geräusche
seiner Nachbarn mitbekommt. Es sind
nicht immer Alltagsgeräusche, die von

Nachbarn als störend wahrgenommen wer-
den. In vielen Fällen verhalten sich Nach-
barn aus Sicht der „Gestörten“ innerhalb
der Ruhezeiten, vor allem nachts, zu laut.
Sie feiern, hören Musik, duschen, drehen
den Fernseher zu laut auf, reden, schreien,
streiten, heimwerken, lassen die Waschma-
schine rund um die Uhr laufen oder rücken
ihre Möbel.

Wer ruhestörenden, vermeidbaren
Lärm verursacht, verletzt seine mietver-
traglichen Verpflichtungen. Der „Gestörte“
hat einen Anspruch auf Unterlassung gegen
den „Störer“, abgeleitet aus den Abwehr-
rechten des Eigentümers aus dem BGB.
Zugleich besteht ein Anspruch gegen den
Vermieter auf Beseitigung der Störung,
einschließlich einem Recht auf Mietmin-
derung. Dazu muss aber die Vertragsver-
letzung des Nachbarn bewiesen werden.
Durch Lärmprotokolle und Zeugen –
woran so mancher scheitert, der allein lebt
und dessen Nachbar nachts lärmt, ohne
dass andere im Haus dies mitbekommen.
Hausverwaltungen zeigen sich oft passiv
und desinteressiert: Sollen die Mieter ihre
Konflikte doch untereinander lösen. Die
Betroffenen fühlen sich von Recht und
Gesetz im Stich gelassen – in der Sackgasse.

Wer Recht hat, ist allerdings schwer
und immer nur im Einzelfall zu klären.
Der Berater im Mieterverss kann nur mit
dem juristischen Instrumentarium helfen.

Dieses ist aber oft genug völlig ungeeignet.
Es gibt klare Fälle der Rücksichtslosig-
keit und der Überschreitung des rechtlich
Zulässigen. Aber nicht jeder Fall ist eindeu-
tig, gut dokumentiert und durch Zeugen
bestätigt. Häufig fällt es schwer, zu beur-
teilen, ob das, was als ruhestörender Lärm
empfunden wird, seine Ursache in einem
rechtswidrigen Verhalten des Nachbarn
hat. Auch unzureichender Schallschutz
zwischen den Wohnungen ist nicht selten,
ohne dass ein Anspruch auf Verbesserung
des Schallschutzes immer besteht. Dass
hier ein Konflikt vorliegt, ist offensichtlich,
doch wie soll er gelöst werden? Juristische
Mittel verschärfen die sowieso vorhande-
nen Spannungen: Keine Seite kann mehr
einsehen, worin ihr Beitrag zum Konflikt
und seiner Lösung liegt.

Daher sollte vor der Konfrontation
die Mediation gesucht werden. Nur ein
Verständnis für die Situation der anderen
Mietpartei kann eine Anpassung des eigen-
en Verhaltens bewirken. Es ist von allen
Parteien Rücksicht gefordert. Rücksicht auf
das Ruhebedürfnis anderer, auf die bauli-
chen Gegebenheiten, auf die Ruhezeiten.
Rücksicht, die aber auch vom „Lärmge-
schädigten“ verlangt werden muss. Wer
unter nicht vermeidbaren Geräuschen
seiner Nachbarn leidet, muss lernen, die-
se auszuhalten. Dabei hilft gegenseitiger
Respekt. ■

Tipps zur Vermeidung von Lärm

Von Gabriele Wirth

Aus dem Tagebuch lärmgeschädigter Mieter, zusammengestellt aus Gesprächen und Beratungen der „Initiative gegen Nachbarschaftslärm“:

Danke, liebe Nachbarn, dass Sie:

- die Hausordnung Ihres Mietvertrags akzeptiert haben und die empfohlenen Ruhezeiten – vor allem auch an Fest- und Feiertagen – respektieren wollen
- wissen, dass extreme Hellhörigkeit in Ihrem Haus allen besondere Aufmerksamkeit auf das eigene Verhaltens abverlangt
- wissen, dass erheblicher Trittschall aufgrund baulicher Verhältnisse oder Maßnahmen (zum Beispiel Dachausbau) besteht oder zunehmen kann
- teppichlose Holz- oder Laminatfußböden im Normalfall mit Hausschuhen betreten
- einsehen, dass Sie mit lautem Trampeln

und Poltern Ihren Mitbewohnern auf die Nerven gehen

- Zimmer- und Wohnungstüren nicht zuschlagen
- nächtliches Möbelrücken und handwerkliche Tätigkeiten auf den Tag verschieben
- vermeiden, laute Maschinen nachts laufen zu lassen
- Ihre Musikanlagen im Normalfall auf Zimmerlautstärke halten, Bässe gegebenenfalls herausdrehen, Boxen nicht direkt auf den Boden stellen
- Ihre Musikausübung auf die gestattete Zeit begrenzen und auf (in Mietwohnungen nicht gestattete) Verstärker verzichten

- stundenlanges Beschallen der Mitbewohner vermeiden
- wissen, dass tägliches Party-Feiern ebenso wenig erlaubt ist wie einmal monatliches „Auf-den-Putz-hauen“
- Ihre Kinder auch bei deren kindgerechtem Verhalten verständnisvoll lenken
- Ihren Mitbewohnern gestatten, Sie auf mögliche Störungen anzusprechen und in solchen Fällen auf Beleidigungen oder Drohungen verzichten
- einsichtig sind, dass Lärmbelästigung nachweislich gesundheitliche Störungen verursachen kann
- sich in Härtefällen betroffenen Nachbarn als Zeugen zur Verfügung stellen (zum Beispiel bei der Bestätigung von Lärmprotokollen)
- wissen, dass Rücksicht nicht einklagbar ist, und in vielen Fällen durch einvernehmlichen Austausch friedliche Nachbarschaft erreicht werden kann ■

INTERVIEW: ULRIKE HINRICHS, MEDIATORIN

„Manchmal hilft schon eine Entschuldigung“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Mediatorin Ulrike Hinrichs über die Ursachen von Streit und Strategien, und wie sich aufkeimende Konflikte schlichten lassen.

Was versteht man unter Mediation?

Es ist ein Verfahren zur einvernehmlichen Beilegung eines Konflikts. Die Konfliktparteien setzen sich zusammen an einen Tisch und werden bei der Lösungssuche durch einen neutralen und unabhängigen Mediator unterstützt. Der entscheidet den Streit nicht, sondern hilft den Streitenden bei der Vermittlung.

Wie groß sind die Erfolgsaussichten eines solchen Verfahrens, wo sind dessen Grenzen?

Mediation ist dann erfolgversprechend, wenn die Streitenden auch zukünftig miteinander zu tun haben oder aufeinander angewiesen sind und daher miteinander auskommen wollen oder müssen. Zudem ist Mediation angezeigt, wenn die rechtliche Durchsetzung der Forderungen schwierig ist oder das rechtliche Ergebnis nicht zu dem Erfolg führt, den sich eine Partei wünscht. Aber nicht jeder Streit kann mit einer Mediation gelöst werden. Unabdingbare Voraussetzung ist, dass die Streitenden bereit sind sich gemeinsam an einen Tisch zu setzen. Das ist oft der schwierigste Schritt.

Ihr größter Erfolg?

Ich definiere meinen Erfolg danach, ob ich die Konfliktparteien darin unterstützen konnte, wieder zueinander zu finden. Je konfrontativer der Konflikt geführt wird, desto schwieriger ist das. Eine für mich besondere Herausforderung war eine Mediation in einem hoch eskalierten Fall mit Mobbingvorwürfen in einem mittelständischen Unternehmen.

Die häufigsten Streitgründe?

Nach meiner Erfahrung spielt in Konfliktfällen sehr häufig eine fehlende Wertschätzung, respektloses Verhalten oder fehlende Anerkennung eine maßgebliche Rolle. Auch in mietrechtlichen Konfliktfällen ist das immer wieder Thema, etwa bei Streitigkeiten zwischen Nachbarn wegen Lärm- oder anderer Belästigungen. Gleiches gilt, wenn Vermieter beharrlich Anliegen der Mieter ignorieren.

Worin besteht der Unterschied zwischen Mediation und rechtlicher Beratung?

In rechtlichen Verhandlungen wird der Rechtsberater unter Berücksichtigung der Rechtslage parteiisch nur für eine Sei-

Zur Person:

Die Rechtsanwältin Ulrike Hinrichs ist auf Mietrecht spezialisiert. Sie ist Mediatorin (BM), Dozentin für Recht und hat das Praxishandbuch Mediationsgesetz herausgegeben.
Foto: Albers



te tätig. In der Mediation schaut man auch auf die tieferliegenden Bedürfnisse und Beweggründe der Parteien, im Sinne von ‚worum geht es wirklich‘. Beispielsweise fühlen sich viele Mieter bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen in ihrem engen Persönlichkeitsbereich beeinträchtigt oder gar bedroht. Denn schließlich ist die Wohnung ein sehr privater und existenzbegründender Lebensraum. Auch können gegenseitige Vorwürfe und Verletzungen das Verhältnis der Parteien vergiften haben. Manchmal hilft schon eine Entschuldigung der Gegenseite, um die Verhandlungen wieder in Schwung zu bringen.

Wie teuer ist eine Mediation?

Die marktüblichen Preise liegen etwa zwischen 80 und 200 Euro pro Stunde. Das Angebot im Mieterverein ist kostenlos, wenn mindestens eine Partei Mitglied im Mieterverein ist. Die Konfliktparteien zahlen dann lediglich zehn Euro pro Person und Stunde dazu. ■

DAS PORTRÄT

Klaus Wicher, Sozialpolitiker

(vs) „Soziales im Blick“, lautet das Motto des Sozialverbands Deutschland (SoVD). Es ist auch das Diktum von Klaus Wicher, des Vorsitzenden des Hamburger Landesverbands. Unter der Leitung des 65-jährigen soll der Sozialverband wieder kämpferischer werden – und an die 1920er-Jahre anknüpfen, als er unter dem Namen Reichsbund der Kriegsbeschädigten vehement für die Rechte der Kriegsoffer des Ersten Weltkriegs und ihrer Hinterbliebenen stritt.



Foto: stahlpress

Klaus Wicher sitzt im Konferenzraum des Sozialverbands an der Pestalozzistraße, nippt an seinem Kaffee und plaudert über die Geschichte des SoVD. Den heutigen Namen trage der aus dem 1917 gegründeten Reichsbund hervorgegangene Verband seit 1999. In der Hansestadt zähle er über 18.000 Mitglieder, bundesweit seien es mehr als 560.000. „Die Marke SoVD ist leider noch zu unbekannt“, sagt Klaus Wicher, „das merkt man vor allem in Großstädten wie Hamburg.“ Dabei seien die angebotenen Leistungen „super gut“, betont Wicher, der in Hamburg das Gesicht der „politischen Interessensvereinigung benachteiligter Menschen“ ist. Keine Veranstaltung, keine Gesprächsreihe, kein Protest gegen Schulschließungen, gegen Altersarmut oder Kürzungen bei Sozialleistungen ohne Klaus Wicher.

Dort, wo sozialpolitisch etwas im Argen liegt, zeigt er Flagge. Der Sozialverband spricht bei der Sozialgesetzgebung mit, kümmert sich um preiswerten Wohnraum, fördert Bildung. Soziale Gerechtigkeit und die Beseitigung von Armut sind die Hauptziele des SoVD. Als Mitglied im Bundesvorstand agiert Wicher auch auf Bundesebene. Der Verband wirkt als Lobbyist in den Ausschüssen im Bundestag, pflegt Kontakte zu den Hamburger Abgeordneten und Senat und zu Sozialpolitikern aller Parteien in der Hansestadt.

Ehrenamtlich betätigt hat sich Klaus Wicher bereits in jungen Jahren. An der

Uni engagierte er sich in der Hochschulgruppe, war in der Bildungsarbeit aktiv und erhob sein Wort für sozial Schwächere: „Es war mir immer wichtig, Menschen in Bedrängnis zu unterstützen.“ Das politische Engagement wurde Wicher in die Wiege gelegt: Sein Großvater war Stadt- und Landtagsabgeordneter der SPD für das schlesische Breslau. Auch Enkel Klaus wurde Sozialdemokrat: „Ich habe früher kommunalpolitisch in der Partei gearbeitet und ein Leben lang Gewerkschafts- und Sozialpolitik gemacht.“ Diese Vita qualifizierte ihn für die Mitarbeit im Sozialverband: „Mein alter Chef sagte nur: ‚Mach mal!‘“ Und „plötzlich“, so Wicher mit einem Schmunzeln, war er Ausschussvorsitzender in Hamburg.

„Die derzeitige Finanzkrise macht ganz deutlich, dass ein ungezügelter Wettbewerb mit einseitiger Profitmaximierung für die meisten Menschen keine Alternative zu einer sozialen Ordnung darstellt, die Solidarität, Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit zum Ziel hat“ – wenn der Chef des Hamburger Landesverbands spricht, schwingt der Ton der 1968er-Generation mit. Erstaunlich, denn zu Zeiten, als Rudi Dutschke und seine Genossen für eine gerechtere Welt auf die Straße gingen, ackerte Wicher als gelernter Kellner im Hotel Europäischer Hof in Hamburg. Dort stieg er schnell zum Abteilungsleiter auf, doch intellektuelle Befriedigung fand er erst im Studium an der Hochschule für Wirtschaft

und Politik, an der er seinen Betriebswirt baute, und anschließend an der Universität Hamburg, die er 1982 als diplomierter Handelslehrer verließ.

Beruflich ging es stets bergauf: 1984 wurde Wicher Dozent am Berufsförderungswerk Hamburg, 1987 Koordinator für den Ausbildungsberuf Bürokaufleute, Projektleiter ab 1995 und seit 2004 war er Leiter des Dienstleistungszentrums für Prävention und Projekte. Er engagierte sich in diversen Prüfungsausschüssen bei der Handelskammer Hamburg und in überregionalen Gremien. Seit 2008 engagiert er sich ehrenamtlich im SoVD. Er publiziert zu pädagogischen Themen, zum betrieblichen Rechnungswesen und zu politischen Zeitfragen. Darin wettet er gegen Hartz IV („ein Armutsprogramm“) und versucht, den 22.000 Langzeitarbeitslosen in der Hansestadt Perspektiven zu eröffnen. „Hamburg hat sich zu einer gespaltenen Stadt entwickelt, in der Armut und extremer Reichtum ganz nah beieinander sind, ohne sich zu berühren“, kritisiert Wicher.

Entspannung findet der Vielbeschäftigte auf Reisen mit seiner Frau Marie-Luise, im Theater, im Kino und in der Oper. Dem Fußball – Wicher kickte früher unter anderem in Hummelsbüttel, Sasel und für die SV Polizei in der Landesliga – hat er abgeschworen. „Heute bin ich nicht mehr so sehr daran interessiert“, sagt der drahtige 65-Jährige. Wenn es die Zeit zulässt, geht er lieber ins Fitnessstudio. ■

SAGA GWG baut jährlich 1.000 Wohnungen

(vs) Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG klotzt: Anlässlich des Spatenstichs für die Wohnanlage in Langenhorn erklärte Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender von SAGA GWG, dass sein Unternehmen die im „Bündnis für das Wohnen“ gegebene Zusage einhält, mit 1.000 Baubeginnen im Jahr 2013 für neuen, günstigen Wohnraum in Hamburg zu sorgen.

„Im September 2011 haben wir das ‚Bündnis für das Wohnen in Hamburg‘ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden

geschlossen. Von Anfang an war unser städtisches Wohnungsunternehmen mit dabei und erfüllt nun die im Bündnis eingegangene Verpflichtung, jährlich mit dem Bau von 1.000 Wohnungen zu beginnen“, sagte Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt. So leiste SAGA GWG einen Beitrag zu lebenswerten, sozial gemischten Quartieren überall in Hamburg, so wie in Langenhorn.

Harald Rösler, Bezirksamtsleiter von Hamburg-Nord bezeichnete das Vorha-

ben als „weiteren wichtigen Baustein“ im Rahmen des bezirklichen Wohnungsbauprogramms: „In den nächsten Jahren rechnen wir mit insgesamt 1.400 neuen SAGA GWG-Wohnungen, verteilt auf neun größere Projekte.“

In der Ochsenweberstraße entstehen 163 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 60 Quadratmetern. Die Nettokaltmiete liegt bei sechs Euro pro Quadratmeter. Die Fertigstellung ist für Herbst 2015 geplant. ■

Leserzuschriften

Mieterverein half zweimal

Sehr geehrte Frau Dr. Rödel,

ich habe die Rückmeldung von meiner Hausverwaltung erhalten, die auf die Mieterhöhung verzichtet. Ich möchte mich herzlich für die Unterstützung durch den Mieterverein und Ihre gute Arbeit bedanken. Bereits Mitte der 1990er-Jahre hatte der Mieterverein die Reduzierung einer überhöhten Miete meiner vorherigen Wohnung durchgesetzt und dadurch sogar eine Rückzahlung von mehr als 1.000 DM ermöglicht. Der Mitgliedsbeitrag war damit auf Jahre vorfinanziert. Dank Ihrer aktuellen Hilfe hat sich die Mitgliedschaft erneut mehr als ausgezahlt. Das gute Gefühl, nicht der Willkür des Vermieters ausgesetzt zu sein, ist ohnehin unbezahlbar.

Mit besten Grüßen
Stefanie T.

Anmerkung des Mietervereins: Das Mitglied spart hier im Jahr 308,52 Euro. Der jährliche Mitgliedsbeitrag von 75 Euro ist also gut ausgelegt!

Maklerrecht I

Guten Tag Herr Dr. Pahlke, mit der Verabschiedung des Koalitionsvertrags der neuen Bundesregierung sollen in Zukunft die Vermieter die Maklergebühren entrichten, nicht mehr die Mieter. Was Millionen Mieter freuen dürfte, ist gleichzeitig als Abschaffung des klassischen Maklerberufs zu verstehen. Denn (fast) kein Vermieter wird tatsächlich noch auf deren teure Hilfe zurückgreifen wollen. Mit dieser Entwicklung geht es aber nicht nur den Maklern an den Kragen. Ein ganzer Wirtschaftskreislauf muss sich neu erfinden:

In Deutschland gibt es mehr als 30.000 registrierte Immobilienmakler. Ihnen stehen mit der neuen Koalition schwere Zeiten bevor. Doch nicht nur ihnen: An der gesamten Maklerbranche hängt ein gewaltiger Wirtschaftsapparat. Allen voran Anzeigenportale wie Immobilienscout 24, Immowelt und Immonet. Da es insbesondere die Makler sind, die diese Plattform für ihre Kundenansprache nutzen und dafür teure Abonnements abschließen, drohen nun empfindliche Umsatzeinbußen ... Dass nun Vermieter selbst viel Geld in die Hand nehmen, um ihre Objekte in den Portalen großflächig anzupreisen, kann ausgeschlossen werden ...

Mit freundlichen Grüßen, Thomas R.

Antwort des Mietervereins: Danke Herr R., hier einige Richtigstellungen: Es stimmt nicht, dass zukünftig nur Vermieter die Makler bezahlen müssen. Wenn Mieter Makler beauftragen, ihnen eine Wohnung zu suchen und es dadurch zum Abschluss eines Mietvertrags kommt, müssen auch

Mieter den Makler bezahlen. Dieses ist auch auf anderen Rechts- und Wirtschaftsgebieten ganz übliches Vertragsrecht. Wenn Sie beispielsweise ein Auto kaufen und ein Makler sich mit einer Courtageforderung für eine Vermittlung des Kaufs anmeldet, würden Sie sich nicht nur wundern, sondern den Makler vielmehr nicht bezahlen. Genauso muss es auch bei dem Wirtschaftsgut Wohnung sein.

Im Übrigen wird der Maklerberuf nicht abgeschafft. Wenn auch die Tätigkeit von Maklern auf dem Mietwohnungsmarkt eingeschränkt wird, geht deren oft sinnvolle Arbeit bei Wohnungsverkäufen und Gewerbeimmobilien weiter – dort ist im Übrigen viel mehr Geld zu verdienen. Auch dort sind übrigens die Immobilienportale mit oft guter Darstellung tätig, so dass sich die von Ihnen geäußerte Besorgnis um den Maklerstand in den Augen des Deutschen Mieterbunds und seiner Mietervereine in Grenzen hält.

Mit Gruß, Dr. Eckard Pahlke,
Vorsitzender

Maklerrecht II

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mitglied des Mietervereins Frankfurt und wollte Sie auf eine Masche aufmerksam machen, wie Vermieter und Makler die Neuregelung des Maklerrechts umgehen wollen.

Auf dem Internetportal Immobilienscout 24 fand ich folgende Anzeige: „Hinweis: Mit Ihrer Anfrage und Bitte um Informationen ... geben Sie als Kaufinteressent ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages ab. Wir nehmen Ihr Angebot an, somit ist ein Maklerauftrag rechtskräftig nach dem BGB zustande gekommen.“

Stephan D.

Anmerkung des Mietervereins: Wenn das auch bei Wohnimmobilien Schule macht, wird durch diese Umgehung tatsächlich wieder der Wohnungssuchende Schuldner der Courtage. Auf Anfrage beim Maklerverband wird dem Mieterverein geantwortet, dieses sei normales Vertragsrecht. Das wird zu beobachten sein!

Gleichstellung von Flüchtlingen

Sehr geehrter Herr Chychla,

aus Ihrer Mail, die Unterbringung von Flüchtlingen in Neubauwohnungen betreffend, hatte ich entnommen, dass Sie bei Ihrer Auffassung bleiben, dass für Flüchtlinge vorwiegend und vorrangig leer stehende Gewerbeimmobilien und leer stehende Wohnhäuser zur Verfügung gestellt werden sollten. Dazu frage ich, in welchem baulichen Zustand die ausfindig zu machenden Immobilien sein sollten, welche Innenausstattungen, Zuschnitte, Lage, welche Verkehrsanbindung etc. sollten sie haben? Was wäre akzeptabel, was ginge gar nicht? Wie viele akzeptable

Immobilien dieser Art mit wie vielen Plätzen gibt es nach Ihrer Schätzung in Hamburg?

Zur Vermeidung von Missverständnissen möchte ich klarstellen, dass ich nicht die Auffassung vertrete, der Flüchtlingsstatus sollte vorrangig zum Bezug einer Neubauwohnung berechtigen. Flüchtlinge sollten jedoch gleichrangigen Zugang zum Wohnungsmarkt und auch zu Neubauwohnungen haben. Keinesfalls dürften Flüchtlinge nachrangig behandelt und dem gemäß diskriminiert werden. Vom Mieterverein, dem ich seit vielen Jahren angehöre, erwarte ich, dass er sich zur Gleichrangigkeit bekennt, entsprechend auf die Wohnungspolitik einwirkt und deutlich macht, dass Flüchtlinge nicht außen vor bleiben dürfen.

Mit freundlichem Gruß, Hubertus R.

Antwort des Mietervereins: Vielen Dank für Ihre Ausführungen, Herr R. Es ist für den Mieterverein und mich persönlich selbstverständlich, dass ALLE vordringlich Wohnungssuchenden gleichrangigen Zugang zum gesamten Wohnungsmarkt haben sollten. Entsprechendes gilt auch für die Bedarfsberechnung der Wohnungsneubauten, um sicherzustellen, dass keiner der vordringlich Wohnungssuchenden außen vor bleibt. Nicht zuletzt aus diesem Grund weisen der Mieterverein und ich immer darauf hin, dass in Hamburg bis zu 40.000 Wohnungen fehlen und fordern deshalb den Bau von mindestens 8.000 neuen Wohnungen jährlich, davon 3.000 Sozialwohnungen. Selbstverständlich sollen diese Wohnungen auch Flüchtlingen zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

vor Jahren hatte ich Ihnen eine Diskriminierung bei der Wohnungssuche geschildert, jetzt mache ich es erneut: Zeitgleich schickten meine Lebensgefährtin und ich auf eine Wohnungsanzeige einer Hamburger Genossenschaft eine Wohnungsbewerbung. Ich, mit spanischem Nachnamen, bekam eine Absage, meine Lebensgefährtin mit deutschem Nachnamen bekam eine Zusage zum Besichtigungstermin.

Geht hier alles nach rechten Dingen zu?

Mit freundlichen Grüßen

Paulo L.

Antwort des Mietervereins: Danke für Ihre Zuschrift, Herr L. Sicherlich kann dieser Vorgang auf Zufall beruhen, ebenso auf eine Diskriminierung von Ausländern bei der Wohnungsvergabe hinweisen. Doch dürfte dieses schwer zu beweisen sein. Wir nehmen Ihre Zuschrift aber als Aufforderung an andere Leserinnen und Leser, ähnliche Vorfälle dem Mieterverein mitzuteilen. ■

Hamburger Zeitreise

(bw) Bei der neuesten Publikation der Hamburger Abendblatt edition handelt es sich nicht um ein Geschichtsbuch im klassischen Sinne – Kriege, politische Ränkespiele und das Wirken der Stadtoberen spielen

nur eine untergeordnete Rolle. Im Mittelpunkt des in Zusammenarbeit mit dem Hamburg Museum entstandenen Werks steht vielmehr das „einfache Volk“.

Da so gut wie keine biografischen Quellen über ganz normale Einwohner überliefert sind, haben sich die Autoren für einen Kunstgriff entschieden: In fiktiven Geschichten zeichnen sie den Alltag der Arbeiter, Fischer und Bauern nach, die vom 9. Jahrhundert bis in die Gegenwart in Hamburg gelebt haben. Trotz aller künstlerischer Freiheit basieren die Erzählungen auf historischen Fakten. Jedem Kapitel sind eine Chronik mit den wichtigsten geschichtlichen Ereignissen

sowie Kurzbiografien zu bedeutenden Persönlichkeiten beigefügt. Zudem zeigen Abbildungen entsprechende Exponate aus dem Hamburg Museum.

In einem einleitenden Gespräch schildern die Historiker Ortwin Pelc und Ralf Wiechmann, wie man der Geschichte auf die Spur kommt – beispielsweise durch Ausgrabungen, Quellenforschung oder Analogieschlüsse, einen Vergleich mit ähnlichen Strukturen und Sachverhalten. Aus den gut belegten Erkenntnissen über die berühmte Wikingerstadt Haithabu kann man beispielsweise Rückschlüsse auf das Alltagsleben in Hamburg schließen.

Ein Problem behindert die Forscher: Archäologen haben heutzutage immer weniger Zeit für Grabungen und dadurch kaum eine Chance etwas zu finden, weil Investoren bei Bauvorhaben mit den Hufen scharren – Zeit ist Geld!

Apropos Geld: Kein Zufall ist sicher, dass die erst fünf Monate zuvor fertiggestellte Börse vom Großen Brand Anfang

Mai 1842 verschont blieb. Von allen Seiten hatten die Flammen den weiß getünchten Prachtbau umzingelt, doch am vierten Tag des Brands konnte er vor den unermüdet gegen die Flammen ankämpfenden Feuerwehrleuten gerettet werden.

Als die Gefahr vorbei ist, schreitet der Fotograf Hermann Biow zur historischen Tat: Er steigt auf das Dach der Börse, öffnet den schwarzen Kasten, kramt das Stativ hervor, hantiert an Knöpfen und Rädern aus Messing, verschwindet hinter einem dunklen Tuch und löst aus. Seine Bilder zeigen die noch rauchenden Trümmer der Stadt – es sind die weltweit ersten Reportagefotos, erschienen im *Hamburgischen Correspondent*. Zwei auf Silberplatten fixierte Bilder sind bis heute erhalten. ■

Matthias Gretzschel, Sven Kummereincke: *Hamburger Zeitreise: 12 Jahrhunderte Stadtgeschichte*, Hamburger Abendblatt edition, Hamburg 2013, 283 Seiten, 24,95 Euro

Mieter aufgepasst – Nachrechnen lohnt sich!

(rb) **Zwei Neuerungen bereiten Vermietern seit dem vergangenen Jahr Schwierigkeiten: Die Einführung der Regenwassergebühr und die Senkung der Kappungsgrenze.**

Erstmals in der Nebenkostenabrechnung 2012 taucht die neue **Sielbenutzungsgebühr** auf: Für versiegelte Flächen, also Dächer von Häusern und Garagen, Zuwegungen und Parkplätze werden seit Mai 2012 je Quadratmeter jährlich 0,77 Euro fällig. Diese Kosten sind grundsätzlich in der Betriebskostenabrechnung umlagefähig und werden nach der Wohnfläche verteilt. Allerdings ist besondere Aufmerksamkeit geboten, wenn auf einem Grundstück sowohl Wohnhäuser als auch extra vermietete Garagen und Parkplätze oder Wohnungen und extra vermietete Tiefgaragen unter einem Dach liegen. Dann sind die anfallenden Regenwassergebühren angemessen zwischen den Wohnungen und den Pkw-Stellplätzen zu verteilen. Das ist aber bei der SAGA-Mieterin Gerda E. aus Eidelstedt nicht geschehen: Nach einer Prüfung der Belege wurden insgesamt 2.678 Euro aus der Abrech-

nung 2012 gestrichen. Das ergibt eine Ersparnis von 4,89 Euro für die Mieterin im Jahr 2012 – ab 2013 dann 7,33 Euro jährlich. Die Prüfung der Niederschlagswassergebühr-Abrechnung lohnt sich also in „verdächtigen“ Fällen! Beanstandungen können bis zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung geltend gemacht werden, egal ob die Nachzahlung schon bezahlt wurde oder der Vermieter schreibt, Einwendungen müssten innerhalb von zwei Wochen vorgebracht werden.

Die seit September 2013 auf 15 Prozent beschränkte **Kappungsgrenze** bei Mieterhöhungen nach dem Mieterspiegel wird von Vermietern zwar oft korrekt zitiert, dann aber leider nicht beachtet. Nachrechnen lohnt sich, denn in sehr vielen Fällen geht es zu wie bei unserem Mitglied Lisa B. aus der Kieler Straße: Die Hausverwaltung verlangt die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 547,70 Euro ab dem 1. April 2014. Die Miete lag aber im April 2011 bei 441,50 Euro, sodass maximal eine Miete von 507,72 Euro verlangt werden kann. Eine einfache Prüfung spart der Mieterin jährlich 479,76 Euro! ■

KÜNDIGUNGS KALENDER

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
3. 4. 2014	30. 6. 2014	1. 7. 2014
5. 5. 2014	31. 7. 2014	1. 8. 2014
4. 6. 2014	31. 8. 2014	1. 9. 2014
3. 7. 2014	30. 9. 2014	1. 10. 2014

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

Vordringlich Wohnungssuchende

KOOPERATION ZWISCHEN STADT UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN – EINE ZWISCHENBILANZ

Von Klaus Sanmann

Die Stadt und Wohnungsunternehmen verhandeln über den Abschluss eines neuen Kooperationsvertrags zur „Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden“.

Was sich hinter diesem trockenen Verwaltungsdeutsch verbirgt, hat politische, soziale und ökonomische Auswirkungen auf die Stadt und die beteiligten Unternehmen. Vor allem aber betrifft es Wohnungssuchende und Mieter. Es geht um Regelungen und Verfahren zur Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen, um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Überwindung von Obdachlosigkeit und um das Ziel, überforderte Nachbarschaften zu vermeiden.

Wer mit öffentlichen Mitteln Wohnungen baut, geht für eine bestimmte Zahl an Jahren die Verpflichtung ein, sie nur an „Berechtigte“ zu vergeben. Je nach Umfang und Art der Förderung sichert sich die Stadt dabei unterschiedliche Belegungsrechte, die fest an die jeweilige Wohnung gebunden sind. Unterschieden wird dabei zwischen Wohnungen, bei denen der Vermieter lediglich verpflichtet ist, sie an Personen zu vermieten, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten, und solchen Wohnungen, bei denen die Stadt selbst ein weitgehendes Belegungsrecht hat. Diese Wohnungen sind ausschließlich für Menschen vorgesehen, die sich in einer Wohnungsnotlage befinden. Das heißt: unter unzumutbaren Bedingungen leben, vom Verlust ihrer derzeitigen Wohnung bedroht oder bereits obdachlos sind.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich nicht nur die Zahl der Sozialwohnungen in Hamburg drastisch verringert – von circa 400.000 Mitte der 1970er-Jahre auf

unter 100.000 im Jahr 2012, Tendenz: weiter fallend. Es stehen der Stadt damit auch immer weniger Wohnungen zur Verfügung, auf deren Belegung sie unmittelbar einwirken kann. Zudem konzentrieren sich diese Wohnungen meist auf Gebiete, die als sozial benachteiligt gelten.

Mit einem Kooperationsvertrag hatten die Stadt, SAGA GWG und elf Wohnungsgenossenschaften 2004/05 einen entscheidenden Schritt unternommen, um der beschriebenen Situation zu begegnen. In jedem Bezirk wurden Fachstellen für Wohnungsnotfälle gegründet, die den Unternehmen für bestehende und zukünftige Mietverhältnisse mit Zahlungsschwierigkeiten oder anderen Problemen zur Verfügung stehen und in begründeten Fällen auch Haftungsgarantien abgeben können. Die Unternehmen verpflichteten sich im Gegenzug, einen festgelegten Anteil ihrer mit einem unmittelbaren Belegungsrecht versehenen Wohnungen an Menschen mit sozialen Problemen zu vermieten.

Vereinbarung hat sich bewährt

Aus Sicht von Stadt und Unternehmen hat sich die Vereinbarung im Grundsatz bewährt. Kritik kommt vor allem von Seiten derer, die sich für die Interessen von obdachlosen Menschen einsetzen: die vereinbarte Quote für Menschen mit Problemlagen sei nicht eingehalten worden. Laut Senatsauskunft ist die zugesagte Versorgungsquote von Wohnungslosen in der Zeit von 2006 bis 2011 von 47 auf 81 Prozent angestiegen, insgesamt sind aber deutlich weniger Wohnungen vermittelt worden als zugesagt. Parallel dazu hat sich auch die Versorgungsquote für alle dringlich zu versorgenden Haushalte insgesamt von 41,2 Prozent (2004) auf 26,9 Prozent (2012) drastisch verringert.



Vor diesem Hintergrund hat das Diakonische Werk 2013 die Forderung aufgestellt, die SAGA GWG solle als städtisches Unternehmen jede zweite Neuvermietung an vordringlich Wohnungssuchende vergeben, dies wären rund 4.500 Wohnungen im Jahr. Anlass genug für die Stadt, den Kooperationsvertrag insgesamt neu auszuhandeln. Wichtigster Punkt: Während der Vertragslaufzeit soll eine fest vereinbarte Anzahl von Wohnungen angeboten werden – unabhängig davon, ob Bindungen auslaufen oder neue hinzukommen. Im Gegenzug bietet die Stadt weitere Vereinfachungen in der Abwicklung. Bisher haben erst SAGA GWG und eine Genossenschaft den neuen Vertrag unterzeichnet.

Für die SAGA GWG gilt die Verpflichtung, jährlich 3.000 Wohnungen an sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu vergeben, darunter mindestens 1.700 an vordringlich Wohnungssuchende. Darin enthalten ist ein Kontingent von 850 Wohnungen für wohnungslose Menschen. Entsprechend ihrem Selbstverständnis will die SAGA GWG damit den Ausgleich zwischen ihrem Versorgungsauftrag und dem sozialen Ausgleich in den Quartieren gerecht werden.

Sozialer Frieden ist ein hohes Gut. Er kann auf Dauer nur bestehen, wenn die Wohnraumversorgung auch der Menschen gesichert ist, die sich in einer schwierigen Situation befinden. Der Mieterverein zu Hamburg appelliert daher an alle Wohnungsunternehmen dieser Stadt, dem Vertrag beizutreten! ■

Hamburg: 26.000 Baugenehmigungen

(vs) Hamburg investiert im aktuellen Doppelhaushalt 331 Millionen Euro in den Wohnungsbau. Damit sei die Hansestadt im Pro-Kopf-Vergleich Spitzenreiter in Deutschland, so die SPD-Bürgerschaftsfraktion in einer Pressemitteilung. Jährlich stehen pro Bewohner rund siebeneinhalb Mal so viel Fördermittel für Neubau und Modernisierung zur Verfügung wie im Bundesdurchschnitt – in Hamburg sind es 80 Euro, im Bundesdurchschnitt nur 10,70 Euro.

„Wir wollen allen Menschen in unserer Stadt Chancen und Perspektiven bieten. Jeder soll auf dem Hamburger Immobilienmarkt eine bezahlbare Wohnung finden können“, sagt Dirk Kienscherf. Der SPD-Senat sei in Hamburg auf einem guten Weg, betont der SPD-Fachsprecher für Stadtentwicklung.

Seit 2011 wurden in Hamburg 26.000 Baugenehmigungen erteilt, zurzeit sind rund 11.000 Wohnungen im Bau. ■

550.000

(pa) So viele altengerechte Wohnungen gibt es in Deutschland. Allerdings ist der Bedarf vier- bis fünfmal so hoch: Bis ins Jahr 2020 wird er von 2,5 auf 3 Millionen Wohnungen ansteigen. Das entspricht nach Berechnungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe einem Investitionsvolumen von 39 Milliarden Euro. ■

BUCHTIPP

Städte der Sehnsucht

Von Britta Warda

„Ja das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen – aber abends zum Kino hast du’s nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit.“



Der paradoxe Inhalt des Zitats von Kurt Tucholsky aus dem Jahr 1927 diente den teilnehmenden Wissenschaftlern eines interdisziplinären Symposiums „Sehnsuchtsstädte – Medien, Praktiken, Techniken“, das im vergangenen Jahr in Dortmund stattfand, als Inspirationsquelle. Fachleute aus den Disziplinen Kultur, Soziologie, Architektur, Raumplanung, Theologie, Logistik und Statistik diskutierten über Visionen und Utopien, mit dem Ziel, eine erweiterte Perspektive bei der Entwicklung neuer Lebensräume zu gewinnen. Die vorliegende Textsammlung enthält die Vorträge.

Der Wunsch nach einem urbanen Leben in der Stadt auf der einen und der Nähe zur Natur auf der anderen Seite ist nicht neu – die Suche nach dem perfekten Ort zum Leben ist so alt wie die Menschheit. Bereits in antiken Sagen und Schriften tauchen „Stadtsehnsüchte“ auf. Die alte Stadt Babylon vereinte bereits jene archetypischen Gegensätze, die Tucholsky in seinem Gedicht beschreibt: Die „Hängenden Gärten der Semiramis“ gleich neben einer dicht ummauerten, hoch aufragenden Metropole.

Woher kommen alltägliche urbane Sehnsüchte? Wie werden sie kommuniziert

und was entsteht in der Wirklichkeit? Wie eignen sich Menschen ihren Lebensraum im Alltag an? Welche Sehnsüchte stehen hinter technologischen und planerischen Zukunftskonzepten? Die Autoren suchen in ihren Beiträgen nach Antworten.

Der Sammelband gliedert sich wie das Symposium in drei Themenfelder: Medien, Praktiken und Techniken. Im ersten Teil wird untersucht, wie Literatur, Film und digitale Medien das Thema aufgreifen: von biblischen Texten über utopische Literatur bis hin zur Städtebauästhetik der Großstadtfilme und den Computerspielen des 21. Jahrhunderts.

So arbeitet Reinhard von Bendemann frühjüdische und -christliche Stadtkonzeptionen am Beispiel des „himmlischen“ Jerusalem heraus. In allen drei Weltreligionen ist Jerusalem bis heute der Inbegriff der Erwartung größtmöglichen Glücks in Verbindung mit städtischem Leben.

Im zweiten Teil stellt Christa Müller neue Formen der Naturbegegnung im städtischen Raum vor. Sie wundert sich über das aktuelle Verlangen deutscher Großstadtbewohner nach seltsamen Zeitschrif-

Marco Thomas Bosshard u. a.: Sehnsuchtsstädte: Auf der Suche nach lebenswerten urbanen Räumen, transcript Verlag, Bielefeld 2013, 282 Seiten, 29,99 Euro

ten wie *Landlust*, die in erstaunlich hohen Auflagen erscheinen. Hier wird „Ausgabe für Ausgabe ein Landleben idyllisiert, das mit der industriellen Intensivlandwirtschaft ungefähr so viel zu tun hat wie eine Drohne mit gewaltfreier Kommunikation“, schreibt Müller. Während die Menschen die Landlust packt, zieht es die Tiere in die Stadt, in der sie mittlerweile bessere Lebensbedingungen vorfinden als in den „industriell ausgeräumten und überdüngten Monokulturen auf dem Land“.

Patrick Huhn untersucht das Phänomen der „Guerilla-Gardening-Bewegung“ – dahinter verbirgt sich die illegale Bepflanzung brachliegender städtischer Flächen. Weitere Texte beschäftigen sich mit technischen Lösungswegen zur Gestaltung zukünftiger Städte und gebäudetechnischen Innovationen für die Stadt von morgen.

Die Texte sind anspruchsvoll und wahren eine wissenschaftliche Form – inklusive Quellenangaben, Querverweisen und einer Fülle an Literaturhinweisen. Sie richten sich in erster Linie an ein Fachpublikum. Doch auch der interessierte Laie wird durch viele Texte inspiriert. ■

Umwelt schonen, auf Fleisch verzichten

(dmb) Um die Umwelt zu schonen, befürworten Verbraucherinnen und Verbraucher weniger Fleischkonsum: 73 Prozent halten es für sinnvoll, freiwillig weniger Fleisch zu essen. Verordneter Fleischverzicht kommt hingegen nicht gut an: Nur knapp die Hälfte (46 Prozent) spricht sich für fleischfreie Tage oder ein reduziertes Fleischangebot in Kantinen aus. Das zeigt eine aktuelle Forsa-Umfrage im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbands anlässlich der Internationalen Grünen Woche.

Wenig Vertrauen in Industrie und Handel

Sehr großen oder großen Einfluss auf das Thema Umweltschutz bei Lebensmitteln sprechen die Befragten der Lebensmittelindustrie (79 Prozent) und dem

Lebensmittelhandel (72 Prozent) zu. Die Zweifel, dass diese Akteure den Einfluss auch positiv nutzen, sind allerdings groß: Nur 14 Prozent der Verbraucher vertrauen darauf, dass die Industrie die Umweltbelastung gering hält. Mit Blick auf den Handel sind es 15 Prozent. Die Verbraucherinnen und Verbraucher sehen auch sich selbst in der Verantwortung. Eine Mehrheit von 73 Prozent meint, selbst großen Einfluss auf umweltfreundlichere Lebensmittel zu haben.

Schärfere gesetzliche Regelungen

Politik und Landwirtschaft sehen die Verbraucherinnen und Verbraucher vor allem bei den Themen Fleischproduktion, Stickstoffüberschüsse und Ökolandbau in



der Pflicht. Für sinnvoll halten sie unter anderem verschärfte gesetzliche Regelungen und Kontrollen bei der Tierhaltung (91 Prozent), verschärfte gesetzliche Grenzwerte für umweltschädliche Stickstoffverbindungen in Gewässern und in der Luft (90 Prozent) sowie eine bessere gesetzliche Förderung des Ökolandbaus in Deutschland (82 Prozent). ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Die gekündigte Pommesbude mag die darüber wohnenden Mieter durch die vom Geschäft ausgehenden Geruchsmissionen ja erheblich gestört haben – hier soll aber offen bleiben, ob sie deshalb eine Mietkürzung vornehmen oder eine Mieterhöhung verweigern konnten. Das würde sicherlich nicht gehen, wenn die Pommesbude schon bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden war und die Mieter deshalb Geruchsmissionen befürchten mussten (so das Landgericht Leipzig 2005 in einem Fall). Sie hätten bei Anmietung der Wohnung ahnen können, was auf sie zukommt.

Hier kann sich im Mietverhältnis aber einiges ändern, weil von der Fischbraterei sehr viel unangenehmere Geruchsmissionen ausgehen werden. Das kann durchaus auch Auswirkungen auf die Miete und auf die Frage haben, ob eine Mieterhöhung abgelehnt werden kann. Vieles spricht dafür, in diesem Fall eine Mietreduzierung durchsetzen zu können. Beispielsweise hat das Amtsgericht Wiesbaden im Jahr 1989 einen Fall entschieden, in dem der Mieter zwar wusste, dass im Haus ein Café betrieben wurde; während der Mietzeit wurde dieses Gewerbeobjekt aber in eine Diskothek umgewandelt – mit der absehbaren Folge erheblicher Lärmbelästigungen besonders nachts durch deren Gäste. In diesem Fall wurde den Mietern eine Mietkürzung zugestanden.

Ebenso offen soll hier die Frage bleiben, ob die Mieter womöglich sogar ein fristloses Kündigungsrecht haben, wenn sie darlegen und zu beweisen hoffen, dass die Geruchsmissionen von der Fischbraterei ein unbelastetes Wohnen nicht mehr zulassen. Bevor Mieter zu diesem drastischen Mittel greifen, muss unbedingt rechtlicher Rat vom Mieterverein eingeholt werden. Man stelle sich den riesigen Berg Mietschulden vor, wenn nach jahrelangem Prozess ein Gericht entscheidet, die fristlose Kündigung sei unwirksam gewesen!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print
CITY

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

preiswert · schnell · professionell

Preisrätsel

Anschrift	Hauptstadt von Katar	nicht hart	ugs.: nicht anrühlig	Schlaufe
	7			streng vegetarisch
Gemüseart	Kurzwort für ein Werkzeug		Abk.: Turn- und Sportverein	
				2
Abk.: anhängend			Brief-, Paketgut	Wassersportler, Bootssportler
Germanenvolk	finnisch-ugrisches Volk	1	Stadt mit dem Schiefen Turm	
			4	
			Abk.: Inhaber	Abk.: Antriebs-schlupf-regelung
hohe Spielkarte	älteste lat. Bibelübersetzung			französisch: Freund
			ältester Sohn Noahs (A. T.)	5
Wesentliches einer Sache	männl. Vorname			6

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

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. April 2014 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2013 lautet:
HANDBALL

Die Gewinner sind:

Eugen Tanck, Ingvalde Milde, Birgit Böttcher, Johanna Mensing, Richard Schienmann, Reinhold Kruse, Horst Blumhagen, Brigitta Weigert, Petra Lange (alle wohnhaft in Hamburg), Isabel Valdés (Berlin)

IMPRESSUM

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

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

Gestaltung: WHD

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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
BESTELLEN**