

# MieterJournal

## Report: Kinder- und Jugendarmut im reichen Hamburg



**Hoher Besuch beim Mieterverein:  
Bundesjustizminister Heiko Maas und  
Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz**

Rahlstedt: **Graue Schlafstadt mit grünen Oasen**  
Interview: **Prof. Ingrid Breckner, HafenCity Universität**  
Jubiläum: **125 Jahre Mieterverein zu Hamburg**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://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](mailto:info@wavo-trans.de)  
Web: [www.wavo-trans.de](http://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](http://www.hamburger-umzug.de)

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

# 040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50  
JAHRE

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



AAB Rudolf Bauer GmbH  
Allgemeiner Allround-  
umzugs-service

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

Tonnendorfer Weg 21-23  
22149 Hamburg  
Deutschland



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

beeindruckend ist Olaf Scholz als Erster Bürgermeister in Hamburg bestätigt worden. Verlässlich, so kennen wir ihn, wird er weiterhin für verstärkten Wohnungsneubau sorgen und, wie bisher, sein Herz für die Bedürftigen unserer Stadt öffnen. Der Koalitionspartner möge ihn unterstützen und – so hoffe ich – den Wohnungsbau nicht bremsen. Ökologie und Wohnungsbau müssen einander nicht widersprechen. Und wer, wie die Grünen, fordert, dass in jede zehnte Sozialwohnung Flüchtlinge ziehen sollen, muss auch sagen, wie und wo diese Wohnungen bereit gestellt werden können. Nebenbei: Mich ärgern die hohen Wahlkampfkosten. Allein die SPD soll 800.000 Euro ausgegeben haben – als ob Olaf Scholz das nötig gehabt hätte! Plakate mit unsäglichen Wortblasen („Hamburg weiter vorn“, „Fortschrittsbeschleunigerin“) haben zuviel Geld gekostet. Wäre die Summe nicht sinnvoller für Bildung, Kitas, unsere Jugend und Studentenunterkünfte angelegt?

Damit sind wir beim Titelthema dieses *MieterJournal*s: der Jugend in unserer Stadt und ihren Sorgen.

„Das Wohnen prägt ... junge Menschen von Kindheit an ... Kaum jedoch [kann der Heranwachsende] auf die Bedingungen Einfluss nehmen, unter denen er in seiner Familie wohnt. Wie vieles aber, was wir von der Familie fordern, was wir ihr als der verlässlichen und hilfreichen Gemeinschaft fürs Leben wünschen, wie vieles davon wird erschwert, wenn die Wohnverhältnisse eine Entfaltung eines Familienlebens hemmen.“

Mit diesen Worten gedenke ich unseres im Januar 2015 verstorbenen Altbundespräsidenten Richard von Weizsäcker, hochaktuell, obwohl schon vor einem Vierteljahrhundert gesprochen, nämlich

auf der Einhundert-Jahr-Feier unseres Mietervereins am 8. Juni 1990 im Curiohaus. Weiter sagte er:

„Die Wohnungspolitik muss die Voraussetzung zur Sicherung eines ausreichenden Wohnungsangebots auf breiter Fläche, also vor allem für einkommensschwache Haushalte, schaffen ... Wir erleben derzeit gerade in den großen Städten wieder einen sehr empfindlichen Wohnungsmangel. Er trifft in besonderer Weise junge Familien und kinderreiche Familien ... Auf der Strecke bleiben vor allem jene, die es am härtesten trifft: Mieter, die auf preisgünstige Wohnungen ... angewiesen sind.“

Und so würdigte der damalige Bundespräsident die Arbeit des Mietervereins:

„Vor hundert Jahren schlossen sich in dieser Stadt Mieter zu einem Verein zusammen, um sich gegenseitig zu helfen und gemeinsam vertreten zu können ... Bei Interessenkollisionen den Mietern den Rücken zu stärken, ist eine zentrale und verdienstvolle Aufgabe der Mietervereine. Sie ist vor allem auch deshalb legitim, weil die Wohnung für den Mieter mehr ist als ein wirtschaftliches Gut; sie ist der Ort, wo junge Menschen heranwachsen ..., wo sich die Einstellung und der Wille zum eigenen Leben oft maßgeblich bildet ...“

Von Weizsäcker betonte, dass sich die

Interessen von Vermietern und Mietern nicht widersprechen müssten und schloss mit den Worten: „Das Jubiläum, das [der Mieterverein] heute feiert, gibt uns Gelegenheit, auf das Gelingen dieser sozialen Kultur zurückzublicken und hoffnungsvoll in die Zukunft zu schauen!“

### Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG  
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

## Ökologie und Wohnungsbau sind kein Widerspruch

## Wohnungspolitik muss für mehr Wohnraum sorgen

### IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Bundesjustizminister Heiko Maas besucht den Mieterverein; Leserzuschrift
- 13 Beitrittserklärung

### REPORTAGEN

- 5 Rahlstedt: Graue Schlafstadt mit grünen Oasen
- 6 Kinder- und Jugendarmut in Hamburg
- 8 Interview: Klaus Wicher, Sozialverband Hamburg, zum Titelthema
- 23 Interview: Prof. Ingrid Breckner, HafenCity Universität
- 24 125 Jahre Mieterverein zu Hamburg

### RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 47
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

### AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lukas Siebenkotten: Durchwachsene wohnungspolitische Bilanz der Berliner Koalition
- 20 Heizkostenabrechnung 2014
- 21 Stromsperrern für 344.798 Haushalte; Kurzurteile: Lärm

### SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (16) – Kleiner Grasbrook: Junge Mieter beleben marode Siedlung
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Nutzung von Gärten und Spielplätzen

### VERMISCHTES

- 26 Das Porträt: Tuncay Tüysüz, Kita-Betreiber in Billstedt
- 27 Leserzuschriften
- 28 Buch: Hohenfelde und Uhlenhorst; Kündigungskalender, Zahl: Angst vor Altersarmut
- 29 Schimmel: Immer wieder problematisch
- 30 Buch: Walter Lüden: Hamburg. Fotografien 1947-1965

### DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

### TITELBILD

Kinder und Erzieher demonstrieren vor dem Rathaus für mehr Personal in den Kitas.  
Foto: stahlpress Medienbüro



# Bundesjustizminister Heiko Maas zu Besuch beim Mieterverein



Von links nach rechts: Heiko Maas, Bundesjustizminister; Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg; Olaf Scholz, Erster Bürgermeister der Hansestadt Hamburg. Foto: Typke

(pa) Bundesjustizminister Heiko Maas und Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz (beide SPD) informierten sich am 22. Januar vor Ort über Probleme auf dem Wohnungsmarkt und die Arbeit des größten Hamburger Mietervereins, der in Deutschland der zweitgrößte ist – immerhin ist fast jeder zehnte der knapp 700.000 Mieterhaushalte in Hamburg Mitglied des Vereins.

Die damals kurz bevorstehende Bürgerschaftswahl wird auch eines der Motive für den Besuch gewesen sein. Beim intensiven Meinungsaustausch hat der Mieterverein den Bundesjustizminister auf den dringenden Handlungsbedarf des Gesetzgebers bei der Einführung der Mietpreisbremse hingewiesen. Die Mietpreisexplosion, die vom Wohnungsmangel und der Marktmacht der Vermieter besonders in Hamburg bestimmt wird, muss durch die Begrenzung eines „nur“ zehnprozentigen Aufschlags auf die

Mietenspiegel-Vergleichsmiete bei Neuvermietungen gestoppt werden. Das entsprechende Gesetzgebungsverfahren zieht sich hin, ebenso die Umsetzung der Koalitionsvereinbarung, die Maklergebühr bei Wohnungsvermittlungen dem Auftraggeber, also meist dem Vermieter, anzulasten.

Bürgermeister Olaf Scholz zeigte für die Notwendigkeit dieser Entlastungen für Hamburgs Mieterinnen und Mieter Verständnis. Der Bundesjustizminister versprach das Inkrafttreten dieser Gesetze „im Sommer“. Für Hamburg forderte der Mieterverein weitere und verstärkte Anstrengungen im Wohnungsneubau, insbesondere den Bau von Sozialwohnungen.

Das öffentliche Echo auf den Besuch war groß. Neben den Hamburger Printmedien berichteten alle regionalen Fernsehsender über diese hochinteressante Veranstaltung. ■

## Energetische Sanierung im Generalsviertel

(mzh) Generalsviertel im Wandel – Dialogveranstaltung zum Quartiersenergiekonzept: Unter diesem Motto lud die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vertreter der Verbraucherzentrale, des Denkmalschutzamts, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und des Mietervereins zu Hamburg zu einer Diskussionsrunde mit Anwohnern, Mietern und Eigentümern ein. Ziel sollte die effektivere Abstimmung von energetisch sinnvollen Maßnahmen zwischen den Haus- und Wohnungseigentümern innerhalb eines Quartiers sein. Dr. Rolf Bosse vertrat die Interessen der Mieter an energetisch modernem, aber auch bezahlbarem Wohnraum. ■



Dr. Rolf Bosse beim Dialog zum Energiekonzept. Foto: Manuel Gottschick

## Fundstück



Ob zu Hause, unterwegs oder im Krankenhaus – das MieterJournal ist stets eine anregende Lektüre. Aussris aus der Hamburger Morgenpost vom 19. Dezember 2014.

## Leserzuschrift

### Merkblatt 24

Meine Mitgliedschaft im Mieterverein hat sich schon einige Male auszahlt, und ich möchte Ihnen mein Lob für Ihr hohes Engagement aussprechen.

Ich bekomme als Studentin immer wieder über Freunde, aber auch am eigenen Leib mit, wie es besonders für Singles immer schwieriger wird, eine bezahlbare Wohnung mit angemessener Wohnqualität zu finden. Meine eigenen vier Wände sind an der Grenze zur Bezahlbarkeit (eigentlich darüber, aber meine Eltern greifen mir noch unter die Arme). Besonders die hohen Stromkosten durch meine Nachtspeicherheizung nerven. Sie sollten einmal über Ihr Merkblatt 24 hinaus (siehe [www.mieterverein-hamburg.de/Merkblätter](http://www.mieterverein-hamburg.de/Merkblätter)) die Nutzbarkeit, Effektivität, Geset-

zeslage, aber auch Gesundheitsrisiken dieser Heizungsart behandeln. Mir ist aufgefallen, wie schlecht hier die Informationslage ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Birte H., Hamburg (per Mail)

### Antwort des Mietervereins:

Sie haben Recht, Nachtspeicherheizungen sind Systeme fast aus der Dinosaurierzeit, verursachen hohe Stromkosten und sind doch immer noch weit verbreitet. Wir werden prüfen, ob wir unser Merkblatt 24 entsprechend Ihren Anregungen ergänzen können. Wir werden das Thema auch in einer der nächsten Ausgaben des MieterJournals behandeln.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg ■



## Graue Schlafstadt mit grünen Oasen

RAHLSTEDT LEIDET UNTER ABNEHMENDER ATTRAKTIVITÄT

Von Dr. Rainer Kreuzer

Direkt hinter dem Einkaufszentrum am Berliner Platz ragen 13 Etagen Beton in den Himmel. Dort beginnt Rahlstedt im Süden. Ein grüner Park an der Schöneberger Straße. Dann folgen die Häuserzeilen der SAGA GWG. Vier Etagen, gelb verputzt. Eine ruhige Welt, wäre nur nicht das Wasser, das in einige Wohnungen sickert.

„Die haben an allen Ecken und Enden gepfuscht“, schimpft ein älterer Mieter. Aber namentlich will er doch lieber nicht genannt werden. Vor rund zehn Jahren habe die SAGA ein Dachgeschoss aufgestockt und dabei einige Lecks hinterlassen. Neun Mietparteien haben sich schon an den Mieterverein zu Hamburg gewandt. Bereits im Mai 2014 mahnte Rechtsberater Wilfried Lehmppfuhl eine Instandsetzung an. „Dem Vernehmen nach treten seit circa drei Jahren regelmäßig Wasserflecken in der Wohnung unserer Mitglieder auf“, konstatiert er und empfiehlt eine Mietminderung. Jetzt steht an einem der Häuserblocks ein Baugerüst. Doch die Mieter sind weiterhin vorsichtig. Niemand will „in der Zeitung stehen“, wie eine Dame es ausdrückt.

Die Siedlung Hohenhorst ist erst in den 1960er-Jahren erbaut worden. Nach der Sturmflut 1962 fanden viele Hamburger dort ein neues Zuhause. Jetzt wirkt sie wie eine graue Schlafstadt. Doch Rahlstedt mit seinen rund 90.000 Einwohnern ist der größte Stadtteil Hamburgs und hat mehr zu bieten: Die großen Naturschutzgebiete Höltingbaum und das Stellmoorer Tunneltal, die Wandse, das schicke Meiendorf und eine Fußgängerzone im Umbruch.



Von links nach rechts, oben nach unten: Die Bahnhofsarkaden haben noch Plätze frei; Carmen Hansch sucht ein Restaurant; Die Wandse; Wenig beliebt: das Stelzenhaus; Freie Wohnung zu vermieten! Fotos: Kreuzer

Schon auf dem Weg dorthin, an der Rahlstedter Straße, steht ein gesamtes Erdgeschoss an der Ecke zur Schweriner Straße leer. Eine Gewerbeetage, die niemand braucht. Das futuristische Haus auf Stelzen schräg gegenüber wird von Teilleerstand im Erdgeschoss geplagt. Das mit 23.000 Quadratmetern überdimensionierte Rahlstedt Center verzeichnet Vakanzen im Obergeschoss. Und erst vor zwei Jahren kamen auch noch die Bahnhofsarkaden hinzu, ein Büro- und Ladenkomplex, wo einst der alte Bahnhof stand. Auch dort viel Leerstand, wo eigentlich der Handel blühen sollte.

„Wir würden uns freuen, wenn mehr Kunden kommen würden“, gesteht Verkäuferin Erika Pooch vom Süßwarenladen Chocolata in der Fußgängerzone. Doch ihre Kundschaft werde immer älter. Der Nachwuchs sei rar. „Die ursprüngliche Attraktivität des Ortskerns ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen“, konstatierte das Bezirksamt Wandsbek Ende 2013 in seinem integrierten Entwicklungskonzept Ortskern Rahlstedt und will jetzt weiter nachbessern. „Belebung der Straßen- und Platzräume“, heißt es da. „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“ und „positive Pressearbeit“.

„Wichtig wäre, dass mal mehr Gastronomie hierher käme“, wünscht sich

Bezirksabgeordnete Carmen Hansch von der SPD: „Der Branchenmix müsste bunter werden.“ Doch stattdessen dominieren die üblichen Filialen. Durch die Bahnhofsunterführung hindurch folgen im Norden des Stadtteils die ruhigen Seitenstraßen mit Einfamilienhäusern und Vorgärten. Leerstände – auch hier keine Seltenheit.

Auf der Internetseite [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) wird das schicke Häuschen in der Lasbeker Straße 6 schon seit 2011 als unbewohnt verzeichnet. Noch immer fehlt das Klingelschild, ein Stromkabel baumelt neben der Haustür, gähnende Leere hinter den Fensterscheiben. Doch Bezirksamtssprecherin Lena Voß teilt auf Anfrage mit, seit verganginem Herbst sei das Objekt wieder bewohnt: „Das Bezirksamt geht konkreten Hinweisen aus der Bevölkerung auf Wohnungsleerstand nach und ist bestrebt, ihn zu beenden.“ Offenbar mit mäßigem Erfolg. Nur wenige hundert Meter weiter, in der Kohövedstraße, folgt der nächste Leerstand. Hier will der Eigentümer zumindest scheinbar vermieten. Doch unter der auf dem Schild vor dem Haus angegebenen Telefonnummer ist niemand zu erreichen. Auf dem Internetportal [www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de) finden sich zurzeit insgesamt zwölf Einträge auf Rahlstedter Gebiet. ■



Großes Bild: Kinderarmut – auch in Hamburg ein Thema!  
Foto: iStock. Mona W. (rechts oben) und Christoph Marotzke  
wissen, was Armut bedeutet – ob aus eigener Erfahrung oder  
aus dem Bekanntenkreis. Fotos: stahlpress

## Übernachten in der Turnhalle oder in der Schimmel-Wohnung

IM REICHEN HAMBURG LEIDEN VIELE KINDER UND JUGENDLICHE UNTER ARMUT

Von Volker Stahl

**„Armut ist in einem reichen Land wie Deutschland relativ.“ Das Zitat stammt von der ehemaligen Sozial- und jetzigen Verteidigungsministerin Ursula von der Leyen, nachzulesen auf *Spiegel online*. Die Christdemokratin meint sicherlich, dass es ihren eigenen sieben Kindern, die wohlbehütet und ohne finanzielle Sorgen aufwachsen, „relativ“ besser geht als anderen Jugendlichen. Was aber ist mit den anderen?**

**F**akt ist: Ursula von der Leyen spielt mit ihrer Äußerung das Problem armer Kinder und Jugendlicher herunter. In den Kreisen, in denen sich die Tochter des ehemaligen niedersächsischen Ministerpräsidenten Ernst Albrecht und ihre Kinder bewegen, ist es offenkundig nicht präsent. Armut liegt von dort aus in weiter Ferne, wird kaum wahrgenommen, man hat allenfalls mal davon gehört. Deshalb braucht man sich nicht zu wundern, dass die Meinung weit verbreitet ist, Kinder seien gar nicht arm, wenn die Haushalte, in denen sie leben, mit weniger Geld als der Durchschnitt der Bevölkerung auskommen

müssen. Und für die „wirklich“ finanziell Schwachen Sorge bekanntlich der Staat mit seinen Leistungen, die es allen ermöglichen, gut zu leben. So denken viele. In Anbetracht einer solchen Schönfärberei überrascht es nicht, dass auch die finanziell gut ausgestattete Schicht der Regierenden das Armutsproblem nicht wahrnimmt. Wie anders ist zu erklären, dass im Koalitionsvertrag der derzeitigen Bundesregierung auf 185 Seiten das Wort „Kinderarmut“ an keiner Stelle auftaucht.

Es gibt sie aber! Zu einem alarmierenden Ergebnis kommt die gewerkschaftsnahe Hans-Böckler-Stiftung. Eine aktuelle Studie – nachzulesen auf dem Internet-Portal der Böckler-Stiftung ([www.boeckler.de](http://www.boeckler.de), Stichwort: Kinderarmut) – belegt, mit welchen materiellen Entbehrungen die „relative“ Einkommensarmut in Deutschland für Kinder verbunden ist. Urlaubsreisen können sich diese Kinder und Jugendlichen nicht leisten, oft nicht einmal Winterkleidung. Viele Familien leben in feuchten Wohnungen. „Leistet sich der Haushalt eine Sache, dann reicht es an anderer Stelle nicht“, beklagen die Autoren der Studie.

### Das Wort „Kinderarmut“ fehlt im Koalitionsvertrag

Eine Erfahrung, die Mona W. (37) tagtäglich macht. Die Mutter von fünf Kindern hat nicht nur wenig Geld, sondern auch ein akutes Wohnungsproblem. Die Familie lebt in einem Siedlungshaus aus den 1970er-Jahren direkt an der Autobahn im Stadtteil Stellingen. Das in einer Sackgasse gelegene Reihenhauses, in dem man die Autos auf der A7 unmittelbar vorbeirauschen hört, hat vier Zimmer, in denen die Mutter mit Marco (20), Chantal (17), Jaheem (8), Jameela (5) und Alia (4) auf 74 Quadratmetern lebt. Das funktioniert nur, wenn man Kompromisse schließt: Die 37-Jährige schläft im Wohnzimmer. Marco, der Schichtdienst im Hafen schiebt, übernachtet im Keller.

„Als ich vor vier Jahren mit Alia schwanger war, war ich froh, überhaupt eine Wohnung bekommen zu haben“, sagt die gelernte Altenpflegerin. Das klappte aber nur, weil ihre damalige Schwiegermutter für die Familie das Haus kaufte, in dem sie heute für 900 Euro Warmmiete lebt. Als Mona und ihr Lebensgefährte, der Vater der drei jüngsten Kinder, sich vor zwei Jahren trennten, kündigte die Schwiegermutter

ihr umgehend die Wohnung. „Das Gericht hat die Kündigung aber abgeschmettert“, sagt Mona W. Ausziehen will sie trotzdem – wegen des heiklen Mietverhältnisses und der bevorstehenden Bauarbeiten, die mit einem Höllenlärm verbunden sein werden. Denn dort, wo jetzt ihre kleinen Kinder durch den Garten tollen, beginnen bald die Arbeiten an der vierten Spur der zu überdeckelnden A7, die sich dann einige Meter in den Garten frisst. „Das heißt jahrelang Baulärm und entlang donnernde Schwertransporter“, seufzt Mona W.

Die Chance, bald eine neue Bleibe zu bekommen, sei sehr gering, weil ihr die ARGE den Dringlichkeitsschein mit dem Argument verweigere: „Sie haben doch eine Wohnung.“ Auf dem freien Immobilienmarkt, das weiß die verzweifelte Mutter, hat sie keine Chance. Wenn sie sich doch mal vorstellt und erzählt, dass sie alleinerziehend ist und fünf Kinder habe, bekomme sie unverblümt zu hören, dass das ja wohl „nicht so optimal“ sei: „Oder der Makler sagt: Ich frage mal den Vermieter. Und dann hört man nie wieder was.“ Und Angebote vom Wohnungsamt: Fehlanzeige!

Auch bei der städtischen SAGA GWG hat die Familie derzeit keine Chance. Dort werden ihr alte Schulden für eine nicht bezahlte Auslegeware in einer früheren Wohnung vorgehalten. Die müsse sie erst bezahlen, dann komme sie auf die Liste Wohnungssuchender. Doch woher das Geld nehmen? „Dabei habe ich vor sieben Jahren Privatinsolvenz angemeldet und bin seit zwei Jahren schuldenfrei“, sagt Mona W., „darunter fällt doch auch der Betrag, den ich der SAGA geschuldet habe.“ Große Ansprüche an ihr neues Zuhause hat sie nicht: „Wir würden überall hinziehen, sogar in die schlimmste Ecke.“ Eines ärgert sie aber doch: „In der gesamten Stadt wird wie wild gebaut, aber fast nur Eigentumswohnungen. Darauf muss der Senat doch mal reagieren!“

Neben Alleinerziehenden und Migranten haben es vor allem Studenten schwer, eine bezahlbare Bude zu finden. „Ohne die finanzielle Unterstützung durch die Eltern ist eine eigene Wohnung meist nicht drin, höchstens ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft“, sagt Jura-Student Christoph Marotzke. Der 23-Jährige berichtet von einem Freund, der in Stellingen für eine 38 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung 750 Euro bezahlt und vorher drei Monate in Jugendherbergen verbracht habe: „Dort hat er von Dienstag bis Freitag geschlafen, am Wochenende ist er dann nach Hause in sein Dorf bei Bremen gefahren.“ Manch einem ergehe es noch schlechter. Besonders Studienanfänger, die neu in der Stadt sind, hätten enorme Probleme, eine Bleibe zu finden, sagt Marotz-

ke: „Man hört Geschichten von Leuten, die hierher ziehen und WG-Hopping betreiben oder sogar in Turnhallen übernachten müssen.“

„Armut, vor allem die von Kindern, Jugendlichen und Studenten gibt es in unserer Stadt mehr, als manch ein Politiker glauben mag“, lautet die übereinstimmende Fest-

stellung des Mietervereins zu Hamburg und des Sozialverbands Deutschland (SoVD) Landesverband Hamburg. Die Mitarbeiter beider Einrichtungen

werden täglich mit den Sorgen und Nöten zahlreicher ratsuchender Bürgerinnen und Bürger konfrontiert. „Das mit Abstand höchste Armutsrisiko, nämlich 84 Prozent, haben kinderreiche Familien mit ausländischen Wurzeln“, rechnet der Göttinger Soziologe Peter Bartelheimer vor. An zweiter Stelle stehen mit 26 Prozent Armutsgefahr Alleinerziehende. Erschreckend ist, dass in Hamburg 46 Prozent der Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern zu dieser Gruppe zählen.

Zu Unrecht werde oft unterstellt, dass Armut selbst verschuldet sei, betont der Berliner Soziologe Martin Kronauer. Tatsächlich sei zu fragen, ob das

ANZEIGE

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht  
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

# 329 61 679

AOS Sicherheitstechnik  
Weidestraße 33  
22083 Hamburg  
www.aos-schluesseldienst.de

### Baulärm und Schwertransporter vermiesen das Wohnen

### Alleinerziehende, Migranten und Studenten haben es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer

angepassten Regelsatz geben.“ (siehe auch das Interview auf Seite 8)

Auch Andrea L. aus Langenhorn

sucht eine Wohnung. Die Chancen der 47-jährigen, für sich und ihren neunjährigen Sohn Sebastian eine neue Bleibe zu

### Die Vorschläge des Mietervereins zu Hamburg und des SoVD Hamburg zur Verbesserung der Situation armer Kinder und Jugendlicher:

- ◆ Rechtsanspruch für Kinder und Jugendliche auf einen eigenständigen bedarfsgerechten Regelsatz in der Grundsicherung
- ◆ Bedarfsgerechte Bemessung von familien- und sozialpolitischen Leistungen wie Kindergeld und Kinderzuschlag
- ◆ Bedarfsorientierte, sozialräumliche und niedrigschwellige Beratungs- und Hilfsangebote für Kinder, Jugendliche und Eltern (offene Kinder- und Jugendarbeit, Erziehungsberatungsstellen) stärken
- ◆ Unterstützung für Eltern durch sozialpädagogische Familienhelfer vor Ort
- ◆ Öffnung von Jugend- und Sporteinrichtungen auch abends und am Wochenende
- ◆ Offene Kinder- und Jugendarbeit auf neue Bedingungen der Ganztagsbeschulung ausrichten, ohne deren Qualität zu schwächen
- ◆ Gewährleistung der Gesundheitsversorgung für alle Altersgruppen in allen Stadtteilen
- ◆ Bau von 6.000 neuen Sozialwohnungen jährlich
- ◆ Verlängerung der Bindungsfrist für Sozialwohnungen auf wieder 30 Jahre
- ◆ Einführung eines umfassenden Sozialtickets für den öffentlichen Personennahverkehr
- ◆ Einführung eines Sozialtarifs zur Sicherstellung der Stromversorgung
- ◆ Erhöhung und Anpassung der Einkommensgrenzen beim Wohngeld

finden, sind etwas besser als die von Mona W. Zwar ist auch die Fachangestellte eines Anwaltsbüros alleinerziehend, aber sie verfügt als Erwerbstätige über ein Einkommen, von dem sie maximal 600 Euro Miete abzweigen kann: „Wir können uns aber schon heute keinen Urlaub leisten, außerdem ist ein neuer Kühlschrank fällig und die Klassenreise für meinen Sohn muss auch bezahlt werden.“ Aktuell muss sie für ihre 55 Quadratmeter

große 2,5-Zimmer-Wohnung in der Wulffschen Siedlung 548 Euro warm aufbringen. „Ich würde gerne bleiben, aber die Gesundheitsgefährdung durch Schimmelbefall lässt das leider nicht zu.“ In allen Räumen der Wohnung „blüht“ es an den Wänden, Schimmelsporen wabern durch

die Luft: „Als ich auch noch Ausblühungen auf der Rückseite der Kommode im Kinderzimmer entdeckt habe, stand mein Entschluss fest: Wir müssen hier raus!“

Seit dem Einzug leidet ihr Sohn unter roten Augen, Juckreiz und Bindehautentzündungen, die mit Cortison behandelt werden. „Die Ärzte haben zuerst eine Allergie vermutet, aber alle Tests sind negativ“, sagt die Mutter, „deshalb wollen wir möglichst schnell umziehen.“ Leichter gesagt als getan. Obwohl sie einen Job hat und zusammen mit Kindergeld und Alimenten einigermaßen über die Runden kommt, ist sie jedes Mal enttäuscht, wenn sie für Langenhorn und die benachbarten Stadtteile bei Immobilienportalen eine Wohnung mit zwei bis drei Zimmern für

höchstens 600 Euro eintippt: „Da kommt meistens gar nichts, das ist sehr frustrierend.“

Am Ende scheitert die Verbesserung der Lebenssituation meist am Geld. „Vielleicht vernachlässigt die Politik Kinder und Jugendliche, weil sie – meist Nichtwähler – uninteressant sind“, mutmaßt der Mietervereins-Vorsitzende Dr. Eckard Pahlke, „dabei sollte allen bewusst sein, dass sie die Grundlage einer guten gesellschaftlichen Entwicklung bilden.“ Das Argument, es fehle das Geld, lassen Mieterverein und SoVD nicht gelten. Die „Schwarzbücher“ des Bunds der Steuerzahler belegten jährlich, welch immenses Vermögen die Stadt für unsinnige Projekte „verplempert“. Geld wäre da. Man müsste es nur gezielt für die Jugend einsetzen. ■

### Rote Augen und Bindehautentzündung durch Schimmel

INTERVIEW: KLAUS WICHER

## „Armut verhindert gesellschaftliche Teilhabe“

**MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Klaus Wicher, Landesvorsitzender des Sozialverbands Deutschland SoVD in Hamburg, über die Situation von Kindern und Jugendlichen, die in prekären Verhältnissen leben.**

*Der SoVD kritisiert, dass im reichen Hamburg viele Menschen unter Armut leiden. Wie ist die Situation der Kinder und Jugendlichen?*

Mehr als ein Viertel aller Kinder und Jugendlichen in Hamburg sind betroffen. In unserer Stadt sind mehr als 58.000 Kinder und Jugendliche auf staatliche Sozialleistungen angewiesen.

*Was sind die Gründe dafür?*

Verfügen die Eltern nicht über ein ausreichendes Einkommen, dann sind auch ihre Kinder von Armut betroffen. Besonders schwierig ist die Lage für Alleinerziehende und Familien mit mehr als zwei Kindern. Erschwerend kommen die allgemeinen Kürzungen bei staatlichen Unterstützungsleistungen für Kinder und Jugendliche in den letzten Jahren hinzu.

*Was bedeutet ein Leben in Armut für junge Menschen?*

Gesellschaftliche Teilhabe sowie die Einbindung in soziale Netzwerke wird durch Armut verhindert, soziale Ausgrenzung und Benachteiligung sind die Folgen. Individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und Zukunftschancen sind für arme Kinder

und Jugendliche deutlich eingeschränkt. Kommt bei den Eltern ein geringes Bildungsniveau hinzu, ist deren Nachwuchs in unserer Gesellschaft oft chancenlos.

*Wie muss man sich deren Situation konkret vorstellen?*

Durch enge Wohnverhältnisse beispielsweise haben diese Kinder und Jugendlichen oft wenig oder keinen Raum, um ungestört zu lernen oder sich auch einfach nur mal zurückzuziehen, um für sich zu sein. Sie machen täglich die Erfahrung, jeden Cent zweimal umdrehen zu müssen und dass Selbstverständlichkeiten des Lebens wie Kino, Schwimmbad oder Zoo für sie und ihre Eltern unerschwinglich sind. Nicht wenige Kinder haben weder den Hafen gesehen noch waren sie einmal im Tierpark Hagenbeck. Aus ihrem Quartier sind sie oft nicht herausgekommen, können damit ihren Erfahrungshorizont auch nicht erweitern. Deswegen werden sie von Gleichaltrigen oftmals ausgeschlossen. So trauen sie sich beispielsweise auch nicht, Gleichaltrige zu sich nach Hause einzuladen – aus Scham vor der sichtbaren Armut.

*Wie stark leiden diese Kinder?*

Kinder und Jugendliche sind sich ihrer materiellen Situation sehr wohl bewusst. Fehlende Teilhabe sorgt in vielen Fällen für Mobbing und Ausgrenzung. All das

wirkt sich negativ auf ihre physische und psychische Verfassung und Entwicklung aus. Besonders belastend ist, dass sie kaum Möglichkeiten haben, ihre Lage selbst zu verändern.

*Wie lässt sich die Lage von Kinder und Jugendlichen verbessern?*

Armutserfahrungen sowie physische und psychische Folgen der Armut prägen Kinder und Jugendliche häufig ihr ganzes Leben. Arme Kinder und Jugendliche bleiben auch als Erwachsene arm. Um diesen Kreislauf zu durchbrechen, bedarf es dringend sozialpolitischer Handlungskonzepte. Beispielsweise müsste der Senat die Kürzungen der vergangenen Jahre im Bereich der offenen Kinder- und Jugendhilfe in Höhe von 3,5 Millionen Euro zurücknehmen, damit etwa am Abend und an den Wochenenden Angebote vermehrt bereit gestellt werden. Der Allgemeine Soziale Dienst muss verstärkt Familien mit Hilfebedarf aufsuchen, die Kinderbetreuung muss qualitativ verbessert werden – also Förderung statt Verwahrung. Auch ein kostenfreies Frühstück und Mittagessen für Schülerinnen und Schüler wäre wünschenswert. ■



Foto: stahlpress





Natur und Wasser direkt vor der Tür. Foto: Kreuzer

## Hamburger Quartiere (16): Kleiner Grasbrook

JUNGE MIETER BELEBEN DIE MARODE SIEDLUNG HINTERM DEICH

Von Dr. Rainer Kreuzer

**Berühmt geworden ist er bislang noch nicht, doch etwas Besonderes auf jeden Fall. Der Kleine Grasbrook gehört mit seinen 1.255 Einwohnern zu den kleinsten und ärmsten Wohnvierteln in ganz Hamburg. Versteckt zwischen Norderelbe, der Veddel und Wilhelmsburg liegen rund 4,5 Quadratkilometer, die es zu entdecken lohnt. Für Wohnungssuchende mit starken Nerven empfiehlt sich ein genauer Blick.**

Am südlichen Ausgang des S-Bahnhofs Veddel drängen sich die Menschen vor den Bussen. Voll gepackte Discounter-Tüten, verwaschene Jogginghosen und grelle Turnschuhe gehören an diesem Ort zum Styling. Der triste Vorplatz liegt direkt an einem Verkehrsknotenpunkt, der das wilde Straßengewirr am nördlichen Rand der Elbinsel miteinander verbindet. Die Lastwagenkolonnen donnern hier quer durch das gesamte Hafengebiet.

Von hier aus führt der Weg in die Harburger Chaussee. Dort endet die Veddel und beginnt der Kleine Grasbrook, die Insel der Armen – ein Kontrast zur nur wenige hundert Meter entfernt gelegenen, prosperierenden HafenCity am anderen Elbufer. Auf dem Kleinen Grasbrook ist fast jeder fünfte Bewohner auf Hartz IV angewiesen. Das durchschnittliche Jahreseinkommen der Steuerpflichtigen lag im Jahr 2010, dem aktuellsten Wert des Statis-

tikamts Nord, bei 11.663 Euro, mithin nur rund ein Drittel des durchschnittlichen Hamburger Einkommens.

Der westliche Abschnitt der zweispurigen Chaussee ist die einzige Wohnstraße des gesamten Stadtteils. Hier setzt sich die Tristesse vom Bahnhofsvorplatz nahtlos fort: Die von Abgasen verrußte Klinkerfassade der langen Häuserzeile, die mit Graffiti beschmierten Wände, brüchige Eingangstüren, die halb offen stehen, mit Laken verhangene Fenster im Erdgeschoss. Die Kellerfenster an der Rückseite sind mit Brettern zugemagelt.

Mieterin Chiara Brandt geht hier im Winter abends nur ungern entlang. „Einmal stand hier plötzlich ein Mann mit einem Messer im Bauch vor mir und hat geblutet“, erinnert sie sich. Dann sei der Rettungswagen gekommen und die Polizei mit ihrer umfangreichen Spurensicherung. Anfangs, als die heute 20-Jährige vor zweieinhalb Jahren frisch eingezogen war, habe sie sich öfter „dumme Sprüche“ von so manchen Männern anhören müssen und sei hin und wieder „unfreiwillig nach Hause begleitet“ worden. Vor wenigen Wochen loderten hohe Flammen vor ihrem Fenster.

Das Häuschen, in dem die Müllcontainer standen, brannte plötzlich lichterloh. Jetzt ziert eine Ruine den Hof des Häuserblocks.

Im Treppenhaus zu Brandts Wohnung ist eine Fensterscheibe zertrümmert. „Im Keller wohnen immer wieder mal Junkies“,

berichtet die Mieterin. In ihrem Badezimmer wächst schwarzer Schimmel. „Die Häuser sind total nass, weil die direkt am Deich stehen“, vermutet die Abiturientin, die sich gerade auf ihr Kunststudium vorbereitet.

Ihr Vermieter, die Grundstücksgesellschaft Nordelbe, „macht zwar schon was, aber nur pfuschig“, kritisiert sie. Es werde mal neu tapeziert und gemalt, doch ohne nachhaltigen Effekt. Bei Nachbar Amal Muß „schimmelt es durch die Wände“, sagt er, „die Fenster schließen nicht richtig.“ Balkontüren fielen sogar aus ihren Verankerungen: „Man muss der Nordelbe schon jedes Mal hinterher telefonieren, bis was passiert.“

Deren Geschäftsführerin Stefanie Wulff reagiert äußert zugeknöpft. „Wir erteilen grundsätzlich keine Auskünfte zu unseren Wohnungen“, antwortet sie per E-Mail. Der Wohnraumschutz des Bezirksamts Mitte hat bislang „keine Erkenntnisse zu diesen Häusern“, erklärt Sprecherin Sorina Weiland. Darüber wundert sich Manfred Schubert. Er sitzt für DIE LINKE im zuständigen Gebietsausschuss Wilhelmsburg/Veddel und hat nach eigener Auskunft schon öfter die Aufsichtsbehörde über den Schimmel in der Harburger Chaussee informiert. „Meine Forderung ist eine Sanierung der Außenfassaden und der Einbau von Schallschutzfenstern“, erklärt er.

Schließlich gehört die Harburger Chaussee zu den lautesten Straßen in ganz Hamburg. Laut Mitteilung des Bezirks rauschen täglich rund 20.000 Kraftfahrzeuge

**Verrußte  
Klinkerfassaden,  
Graffiti an den  
Wänden**



Von oben links im Uhrzeigersinn: Der Hinterhof: ein trister Ausblick; Wohnblock an der Harburger Chaussee; die Rückseite der Häuserzeile; Blick auf den Klütjenfelder Hauptdeich; Lagerhallen: die typische Bebauung auf dem Kleinen Grasbrook. Fotos: Kreuzer

hindurch, davon etwa 6.000 Lastkraftwagen. Auf der digitalen Lärmkarte der Stadt wird eine Lautstärke von 75 Dezibel direkt an der Straße angezeigt. Das Umweltbundesamt sieht ab 65 Dezibel ein erhöhtes Herzinfarktrisiko. Im März 2014 hat die Verkehrsbehörde ein Tempolimit an der Harburger Chaussee verhängt. Nachts zwischen 22 und 6 Uhr darf nicht mehr schneller als 30 Stundenkilometer gefahren werden.

Nördlich der Fahrbahn beginnt sofort der Deich. Vor zwei Jahren fiel dort der „eiserne Vorhang“, der hohe Zaun mit Stacheldraht zum einstigen Freihafen. Seitdem können die Mieter ungehindert am Spreehafen entlang wandern. Der Rad- und Fußweg führt um das gesamte Hafengebiet herum. Direkt am Ufer liegen malerische Hausboote. Ob sie bewohnt werden, bleibt ein Geheimnis. Die Zugänge zu den Stegen sind festungsartig gesichert und ohne Klingel. Genehmigt ist nur eine gewerbliche Nutzung. Doch das abenteuerliche Wohnen auf dem Hafengewässer hat Tradition.

Schon im 19. Jahrhundert hatten sich Schiffsleute auf so genannten Liegern, dauerhaft liegenden Schiffen, eingerichtet, um nachts ihre Schuten zu bewachen. In einem Forschungsaufsatz des Instituts für Volkskunde und Kulturanthropologie der Uni Hamburg berichtet Caroline Hahn, dass sich in den 1960er-Jahren das „Lieger-Wohnen“ weiter entwickelt habe. Ein Ehepaar, das dort bis 2003 in einem Hausboot wohnte, erzählt von einem Gefühl der Freiheit auf dem Wasser, einer engen Naturverbundenheit und über die besonderen Auswirkungen der Tide: „Extremes Niedrigwasser hat sogar zur Folge, dass das Boot mit seinem Schwimmkörper auf Grund aufsetzt und so die ganze Behausung in eine Schiefelage gerät ... Das ist dann natürlich mit dem Kochen nicht so einfach.“ Bei Sturmflut hätten die Kinder lieber bei Freunden an Land geschlafen.

Auf dem Rasen am Deich versam-

eln sich heutzutage bei sonnigem Wetter immer mehr Bewohner aus der Harburger Chaussee. Vor allem die jüngeren säßen im Sommer abends zusammen, berichtet Mieterin Chiara Brandt. Die Mieterstruktur verändere sich zusehends. „Hier gibt es viele Wohngemeinschaften von Leuten, die etwas alternativ angehaucht sind“, ergänzt Amal Muß: „Man hat hier richtig viele Leute direkt um die Ecke.“

### Hausboote – bewohnt oder nicht?

Vor allem jene, die gerade aus ihrem Elternhaus ausziehen, wissen die Harburger Chaussee zu schätzen. Chiara Brandt zahlt für ihre 48 Quadratmeter kleine Zweizimmerwohnung 440 Euro Kaltmiete. Das sind zwar stolze 9,16 Euro pro Quadratmeter, aber mit ihrem Mitbewohner zusammen immer noch bezahlbar. „Das einzige, was an der Nordelbe cool ist, ist, dass die jeden hier wohnen lassen“, sagt sie: „Auch bei der Wohnungsübergabe machen die keinen Stress.“ ■

## „Coole Umgebung ist Lebensqualität“

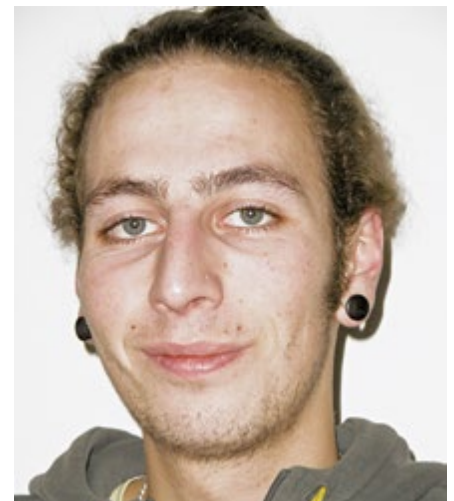
Von Amal Muß

Als ich vor zweieinhalb Jahren mit meinem jetzigen Mitbewohner zusammen eine Wohnung in Hamburg gesucht habe, sind wir hier auf dem Kleinen Grasbrook schnell fündig geworden. Schon nach drei Besichtigungen konnten wir in der Harburger Chaussee einziehen. Von hier will ich eigentlich auch gar nicht wieder weg.

Trotz der maroden Gebäudesubstanz bedeutet die coole Umgebung für mich ein wichtiges Stück Lebensqualität. Hier ist noch nicht alles verbaut. Man hat keine angelegten Parks, das Gelände vegetiert eher vor sich hin. Um die Ecke gibt es einen

kleinen Wald, der wie vergessen wirkt. Solche Plätze machen den Charme dieser Gegend aus. Es ist ein eigenes kleines Viertel mit nur wenigen Bewohnern, deshalb kennt man sich vom Sehen sehr schnell. So entwickelt sich ein Heimatgefühl.

Ein bisschen anstrengend ist allerdings der Verkehr entlang der Harburger Chaussee. Ich brauchte schon eine ganze Weile, um mich daran zu gewöhnen. Man hört die ganze Nacht durch die vielen Lastwagen. Wenn die Hänger noch leer sind, donnern sie um so mehr über die Straße. Das ist schon nervtötend. Doch inzwischen nehme ich die gar nicht mehr wahr, obwohl sich mein Fenster direkt an der Straße befindet. ■



Der Autor ist Schüler und WG-Bewohner. Foto: Kreuzer

## BGH-Urteile (47)

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

Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietvereins zu Hamburg



### EIGENBEDARF NACH ZWEI JAHREN MÖGLICH

Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14

Die Mieterin bewohnt seit April 2011 eine Zwei-Zimmer-Wohnung des Vermieters in Mannheim. Im Februar 2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu Ende Mai 2013. Zur Begründung gab er an, seine 20-jährige Tochter, die im Juni 2012 ihr Abitur gemacht und sich anschließend ein Jahr in Australien aufgehalten habe, werde im Juli 2013 ein Studium in Mannheim aufnehmen und eine eigene Wohnung beziehen wollen. Bis zum Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei den Eltern bewohnt.

Nachdem das Amtsgericht der Räumungs-

bedarfsfall vorhersehbar gewesen wäre. Dadurch, dass der Vermieter dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag anbietet und nicht von sich aus Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse macht, gibt er regelmäßig nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Eigenbedarfs geprüft hat und nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ausschließen kann. Sollte dies vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit missachtet, über sein Eigentum innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen. Will der Mieter das Risiko künftiger Entwicklung nicht auf sich nehmen, kann er einen beiderseitigen Abschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung mit dem Vermieter vereinbaren.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nicht nur problematisch, sondern auch geeignet, den gesetzlichen Kündigungsschutz bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs grundsätzlich infrage zu stellen. Nach dieser Entscheidung soll der Vermieter bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags nicht verpflichtet sein, sich darüber Gedanken zu machen, ob und, wenn ja, wann er künftig die Wohnung wegen Eigenbedarfs in absehbarer Zeit benötigen wird. Der Hinweis darauf, dass es dem Mieter freistehe, beiderseitigen Kündigungsausschluss mit dem Vermieter für einen längeren Zeitraum oder den einseitigen Verzicht des Vermieters auf Eigenbedarf zu vereinbaren, konterkariert den Willen des Gesetzgebers und lässt auf eine nicht unerhebliche Praxisferne der Karlsruher Richter schließen. Der Gesetzgeber hat dem Wohnraummieter unabhängig von der Wohndauer grundsätzlich eine dreimonatige Kündigungsfrist mit Sicherheit nicht

### KÜNDIGUNG BEI GELDNOT OHNE VERSCHULDEN ZULÄSSIG

Urteil vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/13

Der Mieter bewohnt seit Dezember 2010 eine 140 Quadratmeter große Wohnung des Vermieters in Langenfeld. Ab Oktober 2011 bezog der Mieter Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II. Seit Januar 2013 leitete er die für seine Wohnung vom Jobcenter erhaltenen Mieten nicht mehr an seinen Vermieter weiter. Dieser kündigte darauf am 17. April 2013 fristlos und reichte im Juni Räumungsklage ein. Aufgrund einer einstweiligen Anordnung des Sozialgerichts gab das Jobcenter eine Verpflichtungserklärung zur Übernahme aufgelaufener Mietschulden ab. Das ab Juli 2013 nunmehr zuständige Sozialamt lehnte die Übernahme der Wohnkosten ab, wogegen der Mieter Widerspruch erhob und einstweiligen Rechtsschutz beantragt hat. Mit einstweiliger Anordnung vom 30. April 2014 verpflichtete das Sozialgericht das Sozialamt, die Mieten vom September 2013 bis Juni 2014 zu zahlen. Gestützt auf die rückständigen Mieten für Oktober 2013 bis März 2014 hat der Vermieter das Mietverhältnis erneut fristlos gekündigt. Sowohl das Amtsgericht Langenfeld als auch das Landgericht Düsseldorf haben der Räumungsklage stattgegeben. Die Revision des Mieters hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kündigung vom März 2014 wirksam ist. Der Mieter war zu diesem Zeitpunkt erneut mit sechs Monatsmieten im Verzug. Der Kündigung steht auch nicht entgegen, dass der Mieter auf Sozialleistungen angewiesen war und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hatte. Bei Geldschulden befreien wirtschaftliche Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen verspäteter Zahlung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhen. Das Prinzip „Geld hat man zu haben“ gilt auch für Mietschulden. Der Schutz des nicht rechtzeitig zahlenden Mieters vor dem Verlust der Wohnung wird

Zeichnung: Peter Löwenhagen



klage stattgegeben hatte, verneinte das Landgericht Mannheim den Räumungsanspruch wegen Rechtsmissbrauchs, weil bei verständiger Betrachtung der Vermieter den Eigenbedarf hätte voraussehen können und müssen. Die Revision des Vermieters hatte Erfolg und der Rechtsstreit wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Verhalten des Vermieters nicht rechtsmissbräuchlich sei. Ist der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags weder fest entschlossen, Eigenbedarf geltend zu machen, noch zieht er ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht, dann kommt es nicht darauf an, ob bei verständiger Würdigung der Gesamtumstände im Rahmen einer von den Instanzgerichten für erforderlich gehaltenen „Bedarfsvorschau“ der Eigen-

ausschließlich dadurch sichergestellt, dass der Mieter einmalig innerhalb von zwei Jahren eine fristlose Kündigung durch vollständige Zahlung der Rückstände unwirksam machen kann. Weil die Kündigung schon im April 2013 durch die Verpflichtungserklärung des Jobcenters unwirksam geworden ist, konnte die weitere Kündigung vom März 2014 durch Zahlungen des Sozialamts nicht beseitigt werden.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs und der Vorinstanzen beruht auf der aktuellen Gesetzeslage, ist jedoch unbefriedigend. Danach kann Mietern auch dann wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt werden, wenn sie unverschuldet in Geldnot geraten sind. Es muss gefragt werden, ob der Grundsatz „Geld hat man zu haben“ auch dann zur Anwendung gelangen soll, wenn ein Transferleistungsträger zu vertreten hat, dass die Mietzahlungen ausbleiben. Angesichts der eindeutigen Gesetzeslage und der an Klarheit nichts zu wünschen übrig lassenden Rechtsprechung verbleibt nur ein Appell an den Gesetzgeber, den unbefriedigenden Zustand zu beenden.

#### RAUCHEN AUF DEM BALKON KANN EINGESCHRÄNKT WERDEN

Urteil vom 16. Januar 2015 – V ZR 110/14

Die Parteien sind Mieter eines Mehrfamilienhauses in Rathenow. Die Kläger wohnen im ersten Stock, die Beklagten im Erdgeschoss. Die Balkone der Wohnungen liegen übereinander. Die Beklagten sind Raucher und nutzen den Balkon tagsüber zum Rauchen. Die Kläger fühlen sich als Nichtraucher durch den vom Balkon aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangen von den Beklagten, das Rauchen auf dem Balkon zu bestimmten Stunden zu unterlassen. Sowohl das Amtsgericht Rathenow als auch das Landgericht Potsdam haben die Klage mit der Begründung abgewiesen, ein Rauchverbot sei mit der durch Artikel 2 Grundgesetz geschützten Freiheit der Lebensführung nicht vereinbar. Die Revision der Kläger hatte Erfolg. Der V. Senat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil aufgehoben und an die Vorinstanz zurück verwiesen. Die Karlsruher Richter haben ausgeführt, dass ein Unterlassungsanspruch eines Mieters gegenüber einem Mitmieter nicht schon deshalb ausgeschlossen ist, weil das Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter eines Mietverhältnisses rechtfertigt nicht die mögliche Störung eines Dritten. Der Abwehranspruch ist dann gegeben, wenn die mit dem Tabakgeruch verbundene Beeinträchtigung nach dem Empfinden eines verständigen, durchschnittlichen

Menschen als wesentliche Beeinträchtigung empfunden wird. Ein Unterlassungsanspruch besteht allerdings nicht uneingeschränkt. Einerseits steht dem Mieter das Recht auf eine von Belästigungen durch Tabakrauch freie Nutzung der Wohnung zu, andererseits hat der andere Mieter das Recht, die Wohnung zur Verwirklichung seiner Lebensbedürfnisse – zu denen auch das Rauchen gehört – zu nutzen. Das Maß des zulässigen Gebrauchs und der hinzunehmenden Beeinträchtigung ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu bestimmen. Der einen Partei sind Zeiträume freizuhalten, in denen sie den Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während der anderen Partei Zeiten einzuräumen sind, in denen sie auf dem Balkon rauchen darf. Weil das Landgericht Potsdam bislang keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der Tabakrauch auf dem Balkon als wesentliche Beeinträchtigung wahrnehmbar ist, oder – wenn das zu verneinen sein sollte – ob im konkreten Fall von dem Tabakgeruch gesundheitliche Gefahren ausgehen, war der Fall an die Potsdamer Richter zurück zu verweisen.

**Kommentar:** Die salomonische Entscheidung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Dies umso mehr, als die bisherigen Entscheidungen des für Mietrecht zuständigen VIII. Senats unter den Befürwortern und den Gegnern des Rauchens nicht zu einer Befriedung geführt haben. Dabei liegt es auf der Hand, dass demjenigen, der in seinem Besitz (hier: die Wohnung) durch über das Übliche hinausgehende Immissionen gestört wird, ein Unterlassungsanspruch zustehen kann. Wenn zum Beispiel das Musizieren oder Grillen in einem Mehrfamilienhaus zeitlich reglementiert werden kann, ist zu fragen, weshalb gerade Beeinträchtigungen, die durch den Tabakgeruch entstehen, uneingeschränkt hingenommen werden müssen. Es bleibt zu hoffen, dass die Entscheidung dazu beitragen wird, dass durch gegenseitige Rücksichtnahme und den Umständen des Einzelfalls Rechnung tragende Regelungen ein vernünftiger Ausgleich zwischen den Interessen der Raucher und Nichtraucher herbeigeführt werden kann.

#### VEREITELUNG DES VORKAUFRECHTS / SCHADENSERSATZ DES MIETERS

Urteil vom 21. Januar 2015 – VIII ZR 51/14

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg, das nach ihrem Einzug in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde. Im Mai 2011 verkaufte der beklagte Vermieter, ohne der Mieterin die Möglichkeit der Ausübung des

Vorkaufsrechts einzuräumen, das gesamte in Eigentumswohnungen aufgeteilte Haus an einen Dritten zu einem Gesamtpreis von 1,3 Millionen Euro. Im Januar 2012 bot der neue Eigentümer der Mieterin die Wohnung zum Kauf vom offiziellen Verkehrswert von 266.250 Euro an, obwohl der auf die Wohnung von dem Gesamtpreis entfallender Anteil lediglich 186.571 Euro betrug. Den Differenzbetrag von rund 80.000 Euro macht die Mieterin geltend als Schadensersatz für den durch das Vereiteln des Vorkaufsrechts entgangenen Gewinn. Sowohl das Amtsgericht Hamburg-St. Georg als auch das Landgericht Hamburg haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Mieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Mitteilung über den Vorkaufsfall den Mieter in die Lage versetzen soll, das gesetzlich eingeräumte Vorkaufsrecht auszuüben und einen Anspruch auf Übereignung der Wohnung zu begründen. Wird dies vom Vermieter vereitelt, kann der Mieter den Ersatz des entgangenen Gewinns verlangen, der ihm bei der Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden wäre. Denn der Gesetzgeber will den Mieter nicht nur vor einer Verdrängung aus seiner Wohnung durch Dritte schützen, sondern ihm auch die Möglichkeit einräumen, die Wohnung zu einem Preis zu erwerben, den ein Dritter zu zahlen bereit ist und ihm damit an den von diesem ausgehandelten günstigen Konditionen teilnehmen lassen. Der Rechtsstreit wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil die für eine abschließende Entscheidung erforderlichen Feststellungen nicht vorlagen.

**Kommentar:** Die zutreffende Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Bisher ist die Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis nur dann ersatzfähig sei, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht ausgeübt und der Vermieter anschließend den zustande gekommenen Vertrag nicht erfüllt, sondern die Wohnung an einen Drittkäufer übereignet habe. Nunmehr hat der Bundesgerichtshof den Anspruch des Mieters auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis auch auf die Fälle ausgedehnt, in denen der Mieter durch Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflicht vom Inhalt des Kaufvertrags und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an einen Dritten Kenntnis erlangt und aus diesem Grund von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht. Mit dieser Entscheidung wird die Position des Mieters wesentlich verbessert. Insbesondere kann der Mieter nach der Übereignung der Wohnung an einen Dritten ohne Ausübung des Vorkaufsrechts den ihm entstandenen Schaden geltend machen. ■

# 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](mailto: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 DE42ZZZ0000093206 · 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 DE42ZZZ0000093206 · 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](mailto: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, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.

**1** Eine Vermieterin reagierte 22 Monate nicht, nachdem ein Mieter aufgrund von Baumaßnahmen die **Miete gemindert** hatte. Das Gericht hält eventuelle **Zahlungsansprüche der Vermieterin** jedenfalls für **verwirkt**. Neben dem Zeitablauf lagen hier weitere Umstände vor, die das Vertrauen des Mieters begründen durften, die nicht gezahlten Mietanteile würden nicht mehr geltend gemacht.

**2** Die **Mieter** durften ihren **Hund behalten**, nachdem das Landgericht ihrer Berufung stattgegeben hatte. Der Mietvertrag enthielt im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung weder eine wirksame

vertragsgemäßen Gebrauchs darstellte. Nach Ansicht des Landgerichts liegt die Darlegungs- und Beweislast hierfür auf Seiten der Vermieterin.

**3** Das Gericht gab einem Mieter Recht, der einer **Mieterhöhung** im Wesentlichen mit dem Hinweis auf **Lagenachteile der angemieteten Wohnung im Stadtteil Rothenburgsort** nicht zugestimmt hatte. Der Mieter ist in der Wohnung überdurchschnittlichen Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt. Dies gilt nach Auffassung des Gerichts auch bei Berücksichtigung des Umstands, dass wirklich ruhige Wohnlagen in zentraleren Stadtgebieten die Ausnahme sind.

**4** Das Landgericht gab einer Mieterin Recht, die unter anderem eine **Mietminderung in Höhe von 100 Prozent** wegen einer **Asbestfaserfreisetzung** in ihrer Wohnung begehrt hatte. In diesem Fall „kann die Mietsache nur in der Befürchtung der

Vereinbarung eines Tierhaltungsverbots noch eine wirksame Vereinbarung eines diesbezüglichen allgemeinen Genehmigungsvorbehalts. Es war daher entscheidend, inwieweit die Hundehaltung eine Überschreitung des

Gefahrverwirklichung genutzt werden“.

**5** Die **Eigenbedarfskündigung des Vermieters ist unwirksam**, da die so genannte **zehnjährige Sperrfrist** nicht beachtet worden ist. Die Sperrfrist gilt, wenn nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet und dieses Wohnungseigentum veräußert worden ist. Maßgeblich ist mithin der Ersterwerb nach der Umwandlung.

**6** Der Mieter legte gegen ein Urteil des Amtsgerichts Berufung ein, nachdem er zur Zustimmung zu einer **Mieterhöhung nach dem Mietenspiegel** verurteilt worden war, obwohl der Mietvertrag eine Indexmietenregelung enthielt. Die Berufung ist unbegründet. Die **Indexmietenvereinbarung ist nicht wirksam**.

**7** Nach Auffassung des Gerichts enthielt die vorliegende **Heizkostenabrechnung keine aus sich heraus verständliche Darstellung** der Verbrauchswerte. Weitere Erläuterungen der Vermieterin nach Ablauf der Abrechnungsfrist sind unbeachtlich.

**8** Eine Mieterin forderte zu Recht die **Rückzahlung der Mietkaution**. Die Vermieterin war **nicht berechtigt**, mit dem **Nachzahlungsanspruch** aus der Betriebskostenabrechnung 2011 **aufzurechnen**, nachdem sie die Abrechnung erst im Jahr 2013 und damit **zu spät vorgelegt** hatte.

## 1 MIETMINDERUNG – ANSPRÜCHE DER VERMIETERIN VERWIRKT

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 16. Dezember 2014, 214b C 173/14

### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte Mieter einer Wohnung in Hamburg. Aufgrund angekündigter Straßenbauarbeiten forderte der Mieter schriftlich eine Mietminderung. Eine Antwort der Vermieterin blieb aus. Der Mieter unterstellte der Beklagten aus diesem Grund schriftlich das Einverständnis mit der Minderung im Fall des weiteren Schweigens. Die Klägerin antwortete nicht.

Nachdem der Mieter einige Monate die Miete gemindert hatte, erhielt er eine Zahlungsaufforderung der Vermieterin und schließlich die Klage auf Zahlung der restlichen Miete. Die Vermieterin ist der Ansicht, ein Minderungsrecht stünde dem Beklagten nicht zu, da die Beeinträchtigungen in Form von Sielbauarbeiten als auch Straßenbauarbeiten zum allgemeinen Alltagsrisiko gehörten.

Der Mieter wendete hiergegen ein, dass der Zahlungsanspruch verwirkt sei und er Vertrauensschutz genieße. Er beantragte deshalb die Klageabweisung.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung der restlichen Miete, da der Anspruch im Sinne des § 242 BGB verwirkt ist.

Aufgrund dessen konnte offen bleiben, ob die behaupteten Beeinträchtigungen zu einer Minderung der Miete in der vorgenommenen Höhe geführt hätten. Ein Recht ist dann verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht sowie der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten auch darauf einrichten durfte.

Die Annahme einer Verwirkung setzte neben dem Zeitablauf (so genanntes Zeitmoment) das Vorliegen besonderer, ein Vertrauen des Verpflichteten begründender Umstände voraus (so genanntes Umstandsmoment, BGH, Urteil vom 19. Oktober 2005, XII ZR 224/03, Rn 22f., zit. n. juris).

Zwischen diesen Umständen und dem erforderlichen Zeitab-

lauf besteht eine Wechselwirkung dergestalt, dass der Zeitablauf umso kürzer sein kann, je gravierender die sonstigen Umstände sind. Umgekehrt werden an diese Umstände desto geringere Anforderungen gestellt, je länger der abgelaufene Zeitraum ist (BGHZ 146, 217, 224 f.).

Zwischen dem Beginn der gekürzten Mietzahlung durch den Mieter und der Zahlungsaufforderung durch die Vermieterin lagen vorliegend 22 Monate. Innerhalb dieser Zeit hat die Vermieterin die Mietminderung widerspruchslos hingenommen. Das Gericht sah daher das Zeitmoment als gegeben an.

Über den reinen Zeitablauf hinaus lagen zudem weitere Umstände vor, die das Vertrauen des Beklagten begründen durften, die nicht gezahlten Mieten würden nicht mehr geltend gemacht werden.

Die Vermieterin reagierte unstrittig auf insgesamt drei Schreiben des Mieters nicht. In einem Schreiben hatte der Beklagte ausdrücklich das Einverständnis der Vermieterin aufgrund ihres Schweigens unterstellt. Grundsätzlich beinhaltet Schweigen zwar keine Zustimmung. Hier liegt aufgrund der ausdrücklichen Bezugnahme auf das Schreiben der Klägerin jedoch ein besonderer Umstand vor, der ein Vertrauen des Mieters auf ein akzeptiertes Verhalten begründet.

Die Klägerin zeigte zudem auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Wiederaufnahme der vollständigen Mietzahlung zeitnah keine Reaktion. Der Beklagte durfte auf die Akzeptanz der Mietkürzungen vertrauen, zumal diese angesichts der behaupteten Mängel nicht unverhältnismäßig waren.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass „dem Mieter seine Rechte quasi abgeschnitten werden, wenn nicht in zeitlicher Nähe zum Ende der Bauarbeiten der Zahlungsanspruch geltend gemacht wird.“ Der Nachweis der Minderungsberechtigung bei Baustellenlärm erfordert vom Mieter das Führen eines Lärmprotokolls und gegebenenfalls die Benennung von Zeugen. Durch das Schweigen der Vermieterin auf die angekündigte Mietminderung besteht die Gefahr, dass der Mieter auf eine möglicherweise sonst umfangreichere Beweissicherung verzichtet.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

## 2 HUND DARF BLEIBEN

Landgericht Hamburg, Urteil vom 20. März 2014, 307 S 114/13  
 Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 25. September 2013, 39a C  
 4/13

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin verklagte die Mieter auf Unterlassung der Hundehaltung in der angemieteten Wohnung.

Der Mietvertrag enthält die Regelung, dass der Mieter der vorherigen Erlaubnis der Vermieterin bedarf, wenn er Tiere halten will, wovon lediglich Kleintiere ausgenommen sind, von denen „artgemäß“ keine Schädigungen und Störungen ausgehen (zum Beispiel Zierfische, Wellensittiche, Hamster). Teil des Mietvertrags war zudem eine Anlage, die den Formularmietvertrag im Bereich Tierhalteverbot ersetzen sollte und in der die Mieter bestätigten, darauf hingewiesen worden zu sein, dass das Halten von Hunden, Katzen und ähnlichen Tieren in dem Mietobjekt weder genehmigt noch geduldet werde. Die Mieter sollten damit weiter erklären, solche Tiere nicht in der Mietwohnung zu halten.

Die Mieter hielten nunmehr im Laufe des Mietverhältnisses einen Hund. Im Haus wurden neben diesem Hund zudem von anderen Mietern insgesamt noch fünf weitere Hunde gehalten. Die Vermieterin erhielt von einer Nachbarsfamilie ein Beschwerdeschreiben wegen angeblicher Ruhestörungen. Der Betreff des Schreibens lautete „Hundegebell, Türen knallen, lautes Schreien des Jungen und sonstiger Krach“.

Die Nachbarn monierten sowohl Ruhestörungen durch den Sohn der Beklagten als auch den als „Kläffer“ bezeichneten Hund. In der Folge erreichten die Vermieterin weitere Beschwerdeschreiben derselben Nachbarsfamilie nebst Störungsprotokollen. Die Vermieterin forderte die Beklagten aufgrund der angeblichen Lärmbelästigungen durch den Hund auf, die Hundehaltung zu unterlassen. Die Hundehaltung sei zudem im Sinne des Mietvertrags mangels des Vorliegens einer Genehmigung der Klägerin nicht zulässig. Die Beklagten führten die Hundehaltung fort.

Die Beklagten halten das Tierhaltungsverbot beziehungsweise den im Mietvertrag enthaltenen Genehmigungsvorbehalt als AGB-Klausel für unwirksam und bestreiten die angeblichen Lärmstörungen durch den Hund. Die entsprechende Hunderasse sei nicht bellfreudig. Sie behaupten, die Beschwerden der Zeugen seien schikanös und willkürlich. Die anderen Mieter im Haus fühlten sich durch die Hundehaltung nicht gestört. Den Zeugen gehe es ausschließlich um angebliche Lärmstörungen durch den Sohn. Die Nachbarn verfügten über ein Ferienhaus, in welchem sie sich auch innerhalb der angeblichen Störungszeiten aufhielten.

### Aus der Urteilsbegründung:

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Klägerin kann von den Mietern die Beseitigung des Hundes aus der vermieteten Wohnung sowie die Unterlassung dessen weiterer Haltung beanspruchen. Die gegenwärtige Haltung des Hundes in der Wohnung ist als vertragswidriger Mietgebrauch anzusehen.

Die entsprechenden Mietvertragsklauseln sind zwar als Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt es eine unangemessene Benachteiligung eines Mieters dar, wenn wie im vorliegenden Fall dem Mieter die Haltung von Hunden und Katzen ohne Rücksicht auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere den berechtigten Belangen eines Mieters an einer entsprechenden Tierhaltung untersagt oder wenn die Tierhaltung unter einen Erlaubnisvorbehalt des Vermieters gestellt wird, der einen gebundenen Erlaubnisanspruch unter Berücksichtigung berechtigter Belange nicht sicherstellt (vgl. BGH VIII, NJW 2008, 218 und NJW 2013, 1526).

Die Frage der Zulässigkeit der Hundehaltung war mithin in Ermangelung einer wirksamen vertraglichen Regelung im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden.

Nach Ansicht des Amtsgerichts hatte das Interesse der Mieter an der Hundehaltung hinter dem Beseitigungsinteresse der Vermieterin zurückzutreten.

Zu berücksichtigen waren insbesondere Art, Größe, Verhalten und Art anderer Tiere im Haus, die bisherige Handhabung durch die Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters (BGH, NJW 2008, 218, 221).

Das Amtsgericht hielt hier bereits für ausschlaggebend, dass

sich wegen der Tierhaltung innerhalb der Hausgemeinschaft Konflikte ergeben haben. Hieraus folgt nach Ansicht des Gerichts bereits ein berechtigtes Beseitigungsinteresse der Vermieterin, welches dem allgemeinen Vermieterinteresse an einer Aufrechterhaltung des Hausfriedens und der Hausgemeinschaft entspringt.

Dieses Beseitigungsinteresse wäre nach Auffassung des Gerichts nur dann entkräftet, wenn sich die Beschwerden der anderen Mietparteien als substantiell unberechtigt darstellten und daher als willkürlich anzusehen wären. Das Gericht hielt es nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme für überwiegend wahrscheinlich, dass vom von den Beklagten gehaltenen Hund erhebliche Lärmstörungen zu verschiedenen Tageszeiten bis in die späten Abendstunden ausgingen.

Nach Auffassung des Gerichts ist daher letztlich ausschlaggebend, dass „in den Häusern der Klägerin sehr viele Menschen auf sehr engem Raum zusammenleben müssen und hierbei ständige Rücksichtnahme auf die Belange der Mitmieter unerlässlich ist, um eine funktionierende Hausgemeinschaft zu ermöglichen. Diese gesteigerte Rücksichtnahme der Mieter in ihrer unmittelbaren Umgebung geht mit entsprechenden Einschränkungen bei der Entfaltung der eigenen Persönlichkeit und der Bedürfnisbefriedigung einher. Das Ausmaß dieser Einschränkung geht nach Auffassung des Gerichts so weit, dass eine Tierhaltung in einem großen Mehrfamilienhaus mit kleinen Wohnungen eben nur unter der Voraussetzung zumutbar ist, dass sich andere Mieter hierdurch nicht gestört fühlen. Selbst wenn die Empfindlichkeit einzelner Beschwerdeführer höher sein mag als die Empfindlichkeit durchschnittlicher Großstadtbewohner, gehen diese Belange der emotionalen Verbundenheit zu einem Haustier vor.“

Die Mieter legten gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung ein. Diese war erfolgreich.

Das Landgericht sah, anders als das Amtsgericht, die Darlegungs- und Beweislast bei der Klägerin. Die seitens der Klägerin vorgetragene Lärmstörungen durch den Hund beschränken sich darauf, dass sich eine Nachbarsfamilie durch die Geräusche aus der Wohnung der Beklagten in ihrer Ruhe gestört fühlt. Weitere Störungen durch den Hund, wie beispielsweise Verunreinigungen des Treppenhauses oder Angst anderer Mietparteien vor dem Hund, liegen nicht vor. Den vorliegenden Lärmprotokollen lässt sich zudem keine übermäßige Lärmbelästigung durch Hundegebell feststellen. Es handelt sich vielmehr um einzelnes Hundegebell. Die anderen Mieter im Haus fühlen sich infolgedessen nicht gestört.

Die Hundehaltung stellt daher vorliegend keine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs der streitgegenständlichen Mietwohnung dar.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

## 3 MIETERHÖHUNG AUFGRUND VON LAGENACHTEILEN ABGELEHNT

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 5. Januar 2015, 641  
 C 291/14

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrt vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Vermieterin begründet ihr Mieterhöhungsverlangen mit dem Hamburger Mietenspiegel 2013. Die Wohnung befindet sich in einem zwischen den Jahren 1948 und 1960 errichteten Mehrfamilienhaus in Rothenburgsort. Die circa 50 Quadratmeter große Wohnung ist mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Innerhalb des demnach laut Mietenspiegels einschlägigen Rasterfelds H2 entspricht der Mittelwert des Rasterfelds regelmäßig der ortsüblichen Miete für eine durchschnittlich ausgestattete Normalwohnung (vgl. Hamburger Mietenspiegel 2013, Erläuterungen zu Ziffer 6.3). Der Mieter lehnte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete mit der Begründung ab, dass die streitgegenständliche Wohnung innerhalb des Rasterfelds leicht unter dem Mittelwert einzuordnen sei.

### Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab dem Mieter Recht. Die Lage der Wohnung ist im Ergebnis leicht unterdurchschnittlich. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die erhebliche Immissionsbelastung. Der Stadtteil



Rothenburgsort ist einer der weniger attraktiven und gesuchten Stadtteile Hamburgs, der wesentlich durch Gewerbeansiedlung und einfache Siedlungsbebauung geprägt ist. Die Infrastruktur des Stadtteils mit Blick auf dessen Freizeitwert (Elbpark Entenwerder) und die gegebenen Einkaufsmöglichkeiten ist aber noch als durchschnittlich einzuordnen. Die streitgegenständliche Wohnung liegt an einer Durchgangsstraße, auf der auch mehrere Buslinien verkehren. Es befinden sich des Weiteren in rund 200 Meter Entfernung zahlreiche Bahnschienen (S-Bahn und Fernbahn mit Güterverkehr) und ein großes Gewerbe- und Industriegebiet. Rund 800 Meter entfernt liegt zudem ein weiteres Gewerbegebiet, unter anderem mit dem Kraftwerk Tiefstack.

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Lage überdurchschnittlichen Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt. Dies gilt auch bei Berücksichtigung des Umstands, dass eine durchschnittliche Hamburger Stadtwohnung regelmäßig durch Lärm- und Geruchsimmissionen des großstädtischen Straßenverkehrs, Fluglärms und Lärms aus Gewerbegebieten belastet ist und wirklich ruhige Wohnlagen im Bereich des zentraleren Stadtgebiets die Ausnahme sind.

*Mitgeteilt von RAin von der Wroge*

#### **4 100 PROZENT MIETMINDERUNG BEI ASBEST**

Landgericht Hamburg, Urteil vom 22. August 2014, 311 S 126/13  
Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. November 2013, 48 C 480/12

##### **Zum Sachverhalt:**

Die Vermieter klagten ursprünglich auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung und Zahlung von Rechtsanwaltskosten gegen ihre Mieterin.

Mit der vor dem Landgericht allein weiterverfolgten Widerklage begehrt die Mieterin von den Vermietern die Zahlung von Schadensersatz und Rückerstattung gezahlter Miete wegen Asbestkontamination ihrer Hamburger Wohnung. Hinsichtlich der Widerklage war das Amtsgericht von einer Minderungsquote in Höhe von 30 Prozent wegen der Asbestbelastung ausgegangen. Die Wohnung war nach Auffassung des Amtsgerichts nicht insgesamt unbewohnbar gewesen. Die Mieterin besaß zudem nach Ansicht des Amtsgerichts einen Schadensersatzanspruch wegen Kontamination ihres Sofas sowie einer Jalousie unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“.

Der zusätzlich von der Mieterin beehrte Ersatz der Fahrtkosten wurde vom Amtsgericht abgelehnt. Es handele sich hierbei schon mangels Unbewohnbarkeit der Wohnung nicht um einen kausalen Schaden.

Die Mieterin legte gegen das Urteil Berufung ein. Die Widerbeklagten beantragten, die Berufung zurückzuweisen.

##### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Berufung hatte Erfolg. Die Kammer ist der Ansicht, dass aufgrund der Asbestbelastung die Möglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung zu 100 Prozent gemindert war.

Ein Mangel ist im Fall von Asbest gegeben, wenn die sorgenfreie Benutzung der Mieträume nicht mehr möglich ist, weil aufgrund objektiver Umstände bei verständiger Würdigung die Gefahr einer gesundheitlichen Beeinträchtigung nahe liegt. Es sind Umstände notwendig, die eine nicht nur unerhebliche Freisetzung von Asbestfasern wahrscheinlich erscheinen lassen, sodass eine konkrete Gesundheitsbesorgnis besteht (OLG Hamm, 13. Februar 2002, 30 U 20/01, NZM 2003, 395); es ist ausreichend, wenn die Gefahr einer Asbestfreisetzung in die Raumluft nicht auszuschließen ist (vgl. Stempel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, VIII 106 ff.).

Aufgrund des hier vorhandenen Belastungsbilds kam nach Ansicht der Kammer eine Begrenzung der Tauglichkeitsminderung auf einzelne Räume der Wohnung nicht in Betracht. Unstrittig war neben dem Wohnzimmer zumindest auch der Flur der Wohnung betroffen. Im Fall von Asbest gibt es keine gesundheitlich unbedenkliche Konzentration.

Bei einer Asbestfaserfreisetzung in Wohnräumen kann es mangels Schwellenwerts keine zeitliche Unterteilung in einen unbedenklichen, einen mäßig bedenklichen und einen nicht mehr

hinnehmbaren Zustand geben. Die Mietsache kann mithin nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung benutzt werden (Schmidt-Futterer-Eisenschmidt, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 536 BGB, Rn 174). Die Wohnung war daher zum vertraglich vorausgesetzten Zweck nicht mehr geeignet.

Die Mieterin hat nach Auffassung der Kammer zudem Anspruch auf Ersatz der ihr entstandenen Fahrtkosten. Aufgrund der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist die Mieterin zu ihren Eltern nach Kiel gezogen. Für die durch die Fahrtstrecken Hamburg-Kiel und zurück entstandenen Kosten kann die Mieterin Ersatz verlangen.

*Mitgeteilt von RA Weitbrecht*

#### **5 KEINE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG INNERHALB DER SPERRFRIST**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. September 2014, 43b C 263/14

##### **Zum Sachverhalt:**

Der Vermieter verklagte den Mieter auf Herausgabe der Mietwohnung nach einer Eigenbedarfskündigung. Bei Abschluss des Mietvertrags handelte es sich nicht um eine Eigentumswohnung. Das Gebäude wurde im Jahr 1997 in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Jahr 2011 erwarb der Kläger als nunmehr schon dritter Eigentümer seit 1997 die Wohnung. Der Vermieter kündigte drei Jahre später dem Mieter wegen Eigenbedarfs.

##### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist nicht begründet. Die Kündigung ist unwirksam, weshalb der Kläger gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung hat.

Im Sinne des § 577a Absatz 1 BGB besteht eine Sperrfrist für die Berufung auf Eigenbedarf, wenn nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Die Sperrfrist im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB beträgt in Hamburg zehn Jahre.

Maßgeblich für den Beginn der Sperrfrist ist die Eintragung des ersten Eigentumswechsels im Grundbuch nach der Begründung des Wohnungseigentums. Die Sperrfrist läuft vorliegend, weshalb sich der Vermieter nicht auf Eigenbedarf als Kündigungsgrund berufen darf.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

#### **6 INDEXMIETENREGELUNG UNWIRKSAM**

Landgericht Hamburg, Urteil vom 19. August 2014, 316 S 12/14  
Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 18. Dezember 2013, 318a C 272/13

##### **Zum Sachverhalt:**

Die Parteien sind durch einen Mietvertrag über eine Hamburger Wohnung miteinander verbunden. Die Vermieterin als Klägerin beantragte, den Beklagten zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete zu verurteilen. Das Mieterhöhungsbegehren wurde mit dem Hamburger Mietenspiegel begründet. Die im Mietvertrag enthaltene Indexmietenregelung sei unwirksam.

Der Mieter beantragte die Klageabweisung. Das Mieterhöhungsbegehren sei schon formal unwirksam, weil eine Indexmiete wirksam vertraglich vereinbart worden sei. Des Weiteren sei die Mieterhöhung anhand des Mietenspiegels nicht gerechtfertigt. Der Mieter beruft sich diesbezüglich auf bestehende Lage- und Ausstattungsnachteile der gemieteten Wohnung.

##### **Aus der Urteilsbegründung:**

Das Amtsgericht hält die Klage für begründet. Die Vermieterin ist nach Auffassung des Amtsgerichts zu Recht von der Geltung des Mietenspiegels zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens ausgegangen.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt für die Wirksamkeit der Vereinbarung einer Indexmiete nach § 10a MiethöheG. Hiernach wurde die Wirksamkeit davon abhängig gemacht, dass der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das

Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Sinn und Zweck der langen Bindungsdauer ist es, dem Mieter für längere Zeit Schutz vor einer ordentlichen Kündigung zu gewähren. Dies gerade während der Dauer der Mietanpassung an den Index, weil der Mieter nicht nur mit Erhöhungen rechnen musste, sondern als Ausgleich innerhalb dieser Zeit von zehn Jahren auch die Möglichkeit einer Verringerung der Miete bestand. Verkürzt sich der Zeitraum der Mietdauer, sinkt auch die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines für den Mieter positiven Umstands.

Die Erhöhung nach dem Mietenspiegel war zudem berechtigt. Der Mieter legte Berufung ein. Die Kammer hielt die Berufung für unbegründet.

Die Indexmietenvereinbarung ist unwirksam. Bis Ende 1998 galt für Anpassungen des Mietzinses an Lebenshaltungsindexe das Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Hiernach ist die „Vereinbarung nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.“ Dieses Erfordernis hatten die Parteien zudem auch mietvertraglich vereinbart. Sowohl gesetzlich als auch vertraglich ist diese Genehmigung mithin Wirksamkeitsvoraussetzung für die Indexmietvereinbarung. Unstrittig liegt eine solche Genehmigung hier nicht vor. Eine Erhöhung nach dem Mietenspiegel ist daher möglich und vorliegend auch berechtigt.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

## 7 HEIZKOSTENABRECHNUNG – UNVERSTÄNDLICHE DARSTELLUNG DES VERBRAUCHS

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, 712 C 30/14

### Zum Sachverhalt:

Die Mieter erhielten unter anderem fristgerecht eine Heizkostenabrechnung für das Jahr 2012. Die Mieter beanstandeten nach Erhalt der Abrechnung insbesondere die zu Grunde liegenden Verbrauchseinheiten. Es lag ihnen ein Ableseprotokoll mit abweichenden Verbrauchseinheiten vor, das sowohl sie als auch der Ableser unterzeichnet hatten. Die Vermieterin verklagte die Mieter nach einem erfolglosen außergerichtlichen Einigungsversuch unter anderem auf Zahlung des sich aus der Heizkostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrags in vollständiger Höhe.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin stehen keine weiteren Zahlungsansprüche aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2012 zu. Die Darstellung der Verbrauchswerte der Heizkostenverteiler ist nicht aus sich heraus verständlich. Selbst für einen verständigen Mieter ist nicht nachvollziehbar, ob die ausgewiesene Höhe der Heizkosten richtig ermittelt ist. Sie enthält im Übrigen keinen Hinweis darauf, dass und gegebenenfalls nach welchem Maßstab eine Hochrechnung der Verbrauchswerte erfolgte. Ob die von der Klägerin im Verfahren nachgelieferten Erläuterungen hieran etwas ändern, kann dahinstehen. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist aus § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB (zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums) erfolgte weitere Erläuterungen sind grundsätzlich unbeachtlich.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

## 8 MIETKAUTION – KEINE AUFRECHNUNG MIT VERSPÄTETEN NACHZAHLUNGSANSPRÜCHEN

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 21. Juli 2014, 812 C 141/14

### Zum Sachverhalt:

Die Parteien waren durch einen Mietvertrag verbunden. Nachdem das Mietverhältnis beendet worden war, verlangte die Mieterin von der Vermieterin die Rückzahlung der Mietkaution. Im Rahmen der vorgelegten Abrechnung über die Mietkaution behielt die Vermieterin aufgrund sich einer aus der Betriebskostenabrechnung 2011 ergebenden Nachzahlung einen Teilbetrag ein. Die Nebenkostenabrechnung 2011 war der Mieterin nach

Ende der gesetzlichen Abrechnungsfrist zugegangen. Die Beklagte ist der Auffassung, dass sie die Nachforderung aus dieser Abrechnung dessen ungeachtet fordern könne, da die Mieterin ihr nicht ihre aktuelle Anschrift mitgeteilt habe.

Nachdem die Nebenkostenabrechnung 2012 ebenfalls mit einer Nachzahlung zu Lasten der Mieterin abgeschlossen war, erklärte sie die Aufrechnung mit der Mietkaution und verfolgte den Anspruch auf Zahlung der restlichen Mietkaution auf dem Gerichtsweg.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist zulässig und begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung der restlichen Mietkaution, soweit dieser nicht durch Aufrechnung mit dem Nachzahlungsanspruch der Mieterin aus der Nebenkostenabrechnung 2012 erloschen ist.

Die Vermieterin war nicht berechtigt, mit dem Nachzahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung 2011 aufzurechnen, da diese Gegenforderung im Sinne des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB von ihr nicht mehr gefordert werden konnte (vgl. § 387 BGB). Die Abrechnungsfrist für das Jahr 2011 endete am 31. Dezember 2012. Die Nebenkostenabrechnung für 2011 verschickte die Beklagte unstrittig erst im Jahr 2013. Nach dem Gesetz ist damit eine Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, die Beklagte hätte die Verspätung nicht zu vertreten. Der diesbezügliche Vortrag ist jedoch nicht ausreichend, um ein fehlendes Verschulden seitens der Beklagten anzunehmen. Die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte konnte sich nach Auffassung des Gerichts nicht exkulpieren.

Es fehlte dem Gericht an Vortrag, dass die Beklagte alles Erforderliche getan hat, um rechtzeitig eine Abrechnung erstellen zu können. Fehlender Vortrag geht hierbei aufgrund ihrer Darlegungslast zu Lasten der Beklagten.

Die Beklagte hat zwar die erforderlichen Belege der für die Heiz- und Warmwasserkosten zuständigen Abrechnungsfirma Brunata erhalten, jedoch aufgrund bestehender Unstimmigkeiten um eine Korrektur gebeten und bis dahin keine Abrechnung erstellt.

Wartet die Vermieterin – wovon das Gericht mangels andersartigen Vortrags ausgegangen ist – einfach ab, ohne auf die Erfüllung binnen der Abrechnungsfrist hinzuwirken, hat sie die Verspätung zu vertreten (ebenso Schmidt-Futterer-Langenberg, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 556, Rn 463 m. w. N.). Es sind für das Gericht keine Umstände vorgetragen worden, weshalb es der Beklagten nicht möglich gewesen ist, auf eine rechtzeitige korrigierte Abrechnung hinzuwirken. Im Zweifel hätte die Vermieterin nach Auffassung des Gerichts zur Fristwahrung aufgrund der vorgelegten Einzelabrechnung eine Nebenkostenabrechnung erstellen können, da eine Abrechnungskorrektur zugunsten der Klägerin auch nach dem Ende der Abrechnungsfrist hätte erfolgen können.

Die Beklagte hätte zudem auch im Fall einer anderen Beurteilung zumindest den verspäteten Zugang bei der Klägerin zu vertreten. Die korrigierte Abrechnung von Brunata lag der Vermieterin im Januar vor. Die Abrechnung ging der Klägerin jedoch erst im Mai zu.

Die Beklagte stützte ihre Annahme des fehlenden Vertretenmüssens darauf, dass sie nicht über eine Folgeadresse der Klägerin verfügte. Die Mieterin bestreitet dies. Das ist jedoch auch nicht erheblich, da die Klägerin nicht das Herausfinden ihrer neuen Anschrift vereitelt hat, sodass über eine Anwendung des § 242 BGB nachzudenken gewesen wäre. Den Vortrag der Beklagten unterstellt, hat sie lediglich abgelehnt, ihre neue Anschrift mitzuteilen, wozu sie nach Auffassung des Gerichts auch nicht verpflichtet gewesen ist. Ein vorwerfbares Vereiteln ist darin nicht zu erkennen, weshalb keine Zugangsfiktion nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zum Tragen kommen kann. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Klägerin durch die Ummeldung beim Meldeamt und ihren Postsendauftrag ohne weiteres auffindbar gewesen ist und damit gerade nicht einer Nachforderung entgegen wollte (ebenso Langenberg in WuM 2010, 115).

Die Klägerin ihrerseits war hingegen berechtigt, mit ihrer Forderung auf Kautionsrückzahlung gegen den Nachzahlungsanspruch der Beklagten aus der Nebenkostenabrechnung aus 2012 aufzurechnen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

# Madriдер „Kiezkclub“ kämpft gegen Vertreibung

(dmb) Der spanische Fußballklub Rayo Vallecano ist solidarisch mit den Menschen in seinem Madriдер Stadtviertel Vallecas. Der Verein und die Fans sehen sich als Stimme der Armen. Trainer, Spieler und Verein kämpfen gegen die Vertreibung von Menschen aus ihren Wohnungen. Kurz vor Weihnachten bewiesen sie Solidarität mit Carmen Martínez Ayuso. Die 85-Jährige war trotz massiver Proteste von der Polizei aus ihrer Wohnung geholt worden.

Der Verein richtete ein Spendenkonto ein, das Trainer und Spieler zu Anfang gut füllten. Beim Heimspiel gegen den FC Sevilla wurden außerdem fünf Euro je Eintrittskarte auf das Konto eingezahlt. „Nicht ich allein, sondern der gesamte Trainer-

stab, die Spieler und der Verein wollen dafür sorgen, dass die aus der Wohnung Vertriebene bis zu ihrem Lebensende ihre Miete wird zahlen können“, sagte Trainer Paco Jémez.

Rayo Vallecano ist ein Kiezkverein – ähnlich wie der FC St. Pauli in Hamburg. Die Fans kommen überwiegend aus dem Stadtteil Vallecas mit gut 300.000 Einwohnern. Dort wohnen die „einfachen und engagierten Leute“, sagte Pedro Roiz, der Sohn des ehemaligen Vereinspräsidenten Juan Roiz, der sozialistischen Tageszeitung *Neues Deutschland*. Rayo Vallecano, der Verein im Schatten der millionenschweren Madriдер Klubs Real und Atlético, sei kein normaler Fußballverein, sondern „der Klassenstolz und die Stimme des Bewusstseins“.



Fans des spanischen Fußballclubs Rayo Vallecano (großes Bild) demonstrieren für Carmen Martínez Ayuso (kleines Bild) Fotos: DMB

## 6.100 neue Wohnungen in Hamburg

(dmb) In der Hansestadt Hamburg wurden im vergangenen Jahr 6.100 neue Wohnungen gebaut, darunter ein Drittel geförderte Mietwohnungen. Dafür flossen 143 Millionen Euro Fördergelder. Das teilte Bausenatorin Jutta Blankau (SPD) bei der Präsentation der Wohnungsbilanz mit. Für 2015 und 2016 hat der Senat ein neues Wohnraumförderprogramm beschlossen. Demnach soll die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) den Wohnungsneubau sowie Modernisierungen in diesem Jahr mit fast 172 Millionen Euro und im kommenden Jahr mit rund 175 Millionen Euro subventionieren.

Im Zeitraum 2015 und 2016 sind der Bau von mindestens 2.300 Neubauwohnungen, mehr als 6.000 Modernisierungen und mindestens 2.800 neue Sozialbindungen zu fördern. Die Baubranche rechnet 2015 beim Wohnungsbau mit einem Umsatzplus von zwei Prozent auf 101 Milliarden Euro. Damit würde zum ersten Mal seit dem Jahr 2000 wieder die 100-Milliarden-Euro-Grenze überschritten, prognostizierten die Zentralverbände von Bauindustrie und Baugewerbe Anfang 2015. Die Verbände sprachen von einem „äußerst günstigen Umfeld für Wohnungsbauinvestitionen“. Sie rechnen mit der Fertigstellung von etwa 250.000 neuen Einheiten.

### KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten,  
Direktor des  
Deutschen  
Mieterbunds.  
Foto: DMB



## Durchwachsene Bilanz

Die wohnungspolitische und mietrechtliche Bilanz des ersten Regierungsjahrs der großen Koalition ist durchwachsen. Auf der Habenseite ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz mit einer allerdings in zahlreichen Punkten entschärften Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip im Maklerrecht zu verbuchen. Nachbesserungen sind aber dringend erforderlich.

Andere Vorhaben standen lange nur auf dem Papier. Das im Juli 2014 initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ist jetzt endlich über die medienwirksame Ankündigung hinausgekommen, die ersten Arbeitsgruppen haben sich gebildet. Impulse für den Wohnungsneubau, insbesondere auch für den sozialen Mietwohnungsbau, hat die Bundesregierung bisher hingegen nicht gesetzt.

Im vergangenen Jahr sind zwar wieder mehr Wohnungen als in den Jahren davor gebaut worden, doch das reicht nicht aus, um das große Defizit von 500.000 Wohnungen abzubauen. Das Gros der neu gebauten Wohnungen ist für Normalverdiener zu teuer.

Wenig Verständnis hat der Mieterbund dafür, dass die Bundesregierung die überfällige Wohngeldreform Ende 2014 verschoben hat. Der Verzicht auf die sogenannte Heizkostenkomponente ist enttäuschend und falsch. Wir haben eine „To-do-Liste“ aufgestellt, die es abuarbeiten gilt. Bundeskanzlerin Angela Merkel ist gefordert, eine Mietpreisbremse, die den Namen auch verdient, und das Bestellerprinzip beim Makler nach mehr als einem Jahr endlich auch gegen Widerstände aus ihrer eigenen Partei durchzusetzen.



# Heizkostenabrechnung 2014

(dmb) Das ist die gute Nachricht Anfang des Jahres 2015: Die Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2014, die viele Mieterinnen und Mieter aber erst Ende 2015 erhalten, wird deutlich niedriger ausfallen. Für 2014 müssen Mieterinnen und Mieter nach Schätzung des Deutschen Mieterbunds rund 25 Prozent weniger Heizkosten bezahlen als noch für 2013. Das hat zwei Gründe:

- Das abgelaufene Jahr 2014 war das wohl wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Insbesondere die Wintermonate zu Beginn und zum Ende des Jahres und damit die heizintensiven Monate waren 2014 deutlich wärmer als noch 2013. Folge ist, dass weniger geheizt werden musste und der Energieverbrauch um 20 bis 25 Prozent zurückging.
- Anders als in den Vorjahren sind die Energiepreise 2014 nicht gestiegen. Im Gegenteil, Heizöl und Fernwärme waren im Jahresdurchschnitt 2014 sogar preiswerter als 2013. Der Ölpreis fiel um rund acht Prozent, Fernwärme war knapp zwei Prozent günstiger. Die Preise für Gas blieben stabil.

**Fazit:** Weniger geheizt, also geringerer Energieverbrauch, plus niedrigere Preise heißt weniger Heizkosten. Wer 2013 für seine 70 Quadratmeter große Ölbeheizte Wohnung noch 1.085 Euro Heizkosten zahlen musste (Durchschnittswert laut co2online-Heizspiegel), wird für 2014 schätzungsweise nur noch 814 Euro zahlen müssen. 271 Euro gibt es bei der Abrechnung, die im Laufe des Jahres kommt, zurück oder haben Mieter gespart. Wer mit Fernwärme heizt, spart voraussichtlich 211 Euro. Statt 1.055 Euro für die 70 Quadratmeter große Wohnung müssen nur noch 844 Euro gezahlt werden. Selbst wenn die 70-Quadratmeter-



Foto: DMB

Wohnung mit Gas beheizt wird, wird es günstiger: Statt 910 Euro wie noch 2013 werden für 2014 voraussichtlich nur 746 Euro fällig. **Tipp:** Egal, wie die Abrechnung ausfällt – eine Überprüfung lohnt immer:

- **Abrechnungsfrist:** Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss der Vermieter abgerechnet haben.
- **Abrechnungsperiode:** Immer zwölf Monate, zum Beispiel das Kalenderjahr.
- **Verbrauchswerte:** Ableseprotokoll oder Ableseergebnisse kontrollieren! Werte sind unter Umständen im Heizkostenverteiler gespeichert.
- **Energiemenge:** Energiemenge und Preis müssen angegeben werden. Bei Gas und Fernwärme in Kilowattstunden, Megawattstunden oder Kubikmetern.
- **Ölzentralheizung:** Wird mit Öl geheizt, müssen der Anfangsbestand zu Beginn und der Restbestand am Ende der Abrech-

nungsperiode angegeben werden. Öllieferungen müssen mit Lieferdatum, Menge und Preis bezeichnet sein.

- **Lieferdatum:** Alle Daten der Lieferung müssen in den Abrechnungszeitraum (Abrechnungsperiode) fallen.
- **Heiznebenkosten:** Müssen einzeln aufgeführt werden, zum Beispiel Heizungswartung, Betriebsstrom, Wärmemessdienstgebühren.
- **Wartungskosten:** Dürfen keine Reparaturkosten enthalten, mit Vorjahresabrechnung vergleichen! Vorsicht bei deutlichen Preissteigerungen.
- **Verteilerschlüssel:** Grundkosten, deren Abrechnung nach Quadratmetern erfolgt, dürfen nur 30 bis 50 Prozent der Heizkosten ausmachen, die Verbrauchskosten 50 bis 70 Prozent.
- **Änderung:** Der Verteilerschlüssel darf nur unter engen Voraussetzungen zu Beginn der Abrechnungsperiode und nach Information der Mieter geändert werden.
- **Leerstand:** Anteilige Kosten für leer stehende Wohnungen trägt der Vermieter.
- **Vorauszahlungen:** Sind die monatlichen Vorauszahlungen für Heizkosten berücksichtigt und verrechnet? ■

## ENGER WOHNUNGSMARKT Weniger Umzüge



Foto: DMB

(dmb) In den Großstädten ziehen immer weniger Menschen um, beklagt einer der Großen der Umzugsbranche, die Berliner Firma Zapf Umzüge. Das Kerngeschäft Privatumzüge lasse immer mehr nach. Das sei kein Berliner Problem, sondern bundesweit so, weil die Mieten stark gestiegen seien. Achim Dulitz von Zapf Umzüge kann die Leute verstehen. „Die überlegen sich fünfmal, ob die einen alten Super-Mietvertrag aufgeben und umziehen“, sagt er.

Auch nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist die Umzugsquote bundesweit gesunken. Besonders in Großstädten und Ballungsräumen gehe die Mobilität der Mieter zurück. In Hamburg

sank die Quote binnen Jahresfrist von 7,9 auf 7,2 Prozent. Innerhalb Berlins zogen 2013 ein Fünftel weniger Menschen um als zehn Jahre zuvor.

Bis zu vier Monatsgehälter geben bundesdeutsche Mieter bei einem Umzug für neue Möbel, Bodenbeläge und Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung aus. Das ergab eine Studie des Internetportals ImmobilienScout24. Danach belaufen sich die Gesamtausgaben eines Umzugs auf rund 9.700 Euro, Kosten für das Umzugsunternehmen nicht mit eingerechnet.

Am meisten investieren Umziehende in die Küche. Über ein Drittel der befragten Mieter gab an, neue Küchenmöbel angeschafft zu haben. Dafür stehen durchschnittlich 2.751 Euro zur Verfügung. ■

## Stromsperre für 344.798 Haushalte

(dmb) Ohne Strom läuft nichts. Der Bildschirm auf dem Fernseher bleibt dunkel, das Telefon stumm, der Herd kalt und die Waschmaschine stehen. Für immer mehr Menschen ist dies in den letzten Jahren bittere Realität geworden. 344.798 Haushaltskunden wurde im Jahr 2013 der Strom abgeklemmt.

Das waren 23.000 Sperrungen mehr als 2012 und 33.000 mehr als 2011, wie im Monitoringbericht der Bundesnetzagentur nachzulesen ist. Die Stromsperren sind nur die Spitze des Eisbergs. Denn immer mehr Haushalte haben Probleme mit ihrer Stromrechnung. Fast sieben Millionen Mahnverfahren sind 2013 so weit gediehen, dass die Lieferanten eine Stromsperre ankündigten.

2011, also zwei Jahre davor, gab es rund sechs Millionen solcher Androhungen.

Einen Hauptgrund für die wachsende Zahl von Haushalten, die ihre Stromrechnung kaum noch begleichen können, sehen Experten in den stark steigenden Strompreisen. Seit 2002 haben sich die Kosten fast verdoppelt. Dies trifft besonders Menschen mit niedrigem Einkommen, etwa

Hartz-IV-Bezieher, so genannte Aufstocker oder Menschen, die auf die Grundsicherung angewiesen sind – das darin enthaltene Budget für die Stromkosten reicht nicht.

Die Grundversorgung mit Strom gehört zum Existenzminimum eines Menschen. Darin sind sich die Sozialverbände einig. Sie fordern, wie auch der Deutsche Mieterbund, eine Erhöhung der Regelleistungen für Stromkosten. Ein Antrag der Fraktion DIE LINKE im Bundestag, generell Stromsperren zu verbieten, fand erst kürzlich keine Mehrheit.

### Stromsperren müssen tabu sein

Der Bund der Energieverbraucher fordert die Politik auf, Gas- und Stromsperren in der Winterzeit auszusetzen. „Energiesperren in Winter sind eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben der Betroffenen und daher mit dem Sozialstaatsprinzip unvereinbar“, sagt Dr. Aribert Peters, der Vorsitzende des Verbands. Er verweist darauf, dass es ein entsprechendes Gesetz in Frankreich seit Anfang 2014 gebe. In Eng-



Foto DMB

land würden bei kalter Witterung Unterstützungszahlungen an finanziell schwache Haushalte geleistet. Peters' Vorschlag trifft auf die Zustimmung des Deutschen Mieterbunds. ■



Foto: DMB

## Männerrechte: Stehendpinkeln erlaubt!

(dmb) Mieter dürfen auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen pinkeln, entschied jetzt das Amtsgericht Düsseldorf (42 c 10583/14). Der Vermieter muss die 1.900 Euro der Mietkaution zurückzahlen, die er einbehalten hatte, weil der Marmorboden der Toilette durch Urinspritzer abgestumpft sei. Richter Stefan Hank schreibt in der Urteilsbegründung wörtlich: „Trotz der in diesem Zusammenhang zuneh-

menden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit – insbesondere weiblichen – Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.“ ■

## Kurzurteile: Lärm

**Wohngeräusche:** Die Bewohner eines Mehrfamilienhauses müssen die üblichen Wohngeräusche hinnehmen. Gleichzeitig ist immer das Gebot der Rücksichtnahme in Mehrfamilienhäusern zu beachten (AG Hamburg 46 C 139/03).

**Kinder:** Wird die Wohnung ausdrücklich als kinderfreundlich angeboten und vermietet, gibt es aber schon nach dem ersten Tag Beschwerden aus Nachbarwohnungen über Kinderlärm, dann kann der Mieter den Mietvertrag anfechten (LG Essen 15 S 56/04).

**Fahrstuhl:** Bei einer im Jahr 2001 oder 2002 sanierten Aufzugsanlage können Mieter erwarten, dass in ihrer Wohnung keine Geräuschbeeinträchtigungen auftreten, die den Grenzwert von 30 Dezibel überschreiten. Außerdem darf es beim Betrieb des Aufzugs nicht zu „auffällig störenden Geräuschveränderungen“ kommen, zum Beispiel Geräuschspitzen. Mietminderung 15 Prozent (AG Hamburg 49 C 64/03).

**Nachbarlärm:** Bei schwerwiegenden Lärmstörungen aus Nachbarwohnungen ist der Mieter berechtigt, seine Miete zu kürzen. Der Mieter muss seinem Vermieter nicht den Namen des störenden Nachbarn nen-

nen; es reicht aus, wenn er die Wohnung oder die Wohnungslage exakt beschreibt (AG Erfurt 5 C 3235/03).

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

**Gaststättenlärm:** Befinden sich im Haus Gaststätten mit Vorgärten und geht hiervon ein so großer Lärm aus, dass die Balkone der Wohnung nicht oder kaum nutzbar sind, kann der Mieter die Miete kürzen (AG Lichtenberg 6 C 239/03). ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

## Wie würden Sie entscheiden?

NUTZUNG VON GÄRTEN UND SPIELPLÄTZEN

Von Dr. Eckard Pahlke

Zum Frühjahr beginnen wieder Probleme mit Gartennutzungen und dem Lärm von Kindern, die ihr Spielen nunmehr nach draußen verlagern. Bedauerlicherweise werden Gerichte eingeschaltet.



Zeichnung: Peter Löwenhagen

„Lass uns lieber drinnen am Computer Fußball spielen, sonst beschwerten sich die Nachbarn wieder, dass wir zu laut sind.“

### DIE FÄLLE

#### 1. Schaukel und Sandkasten im Garten

Auf einer gemeinschaftlichen Fläche haben Mieter einer Wohnanlage für ihre kleinen Kinder eine Schaukel und einen Sandkasten aufgestellt. Das findet der Vermieter nicht gut und klagt auf deren Entfernung. Gibt ihm das Gericht Recht? Zugleich verbietet der Vermieter Kindern das Vergnügen, mit Schippe und Bagger im Vorgarten Blumen auszugraben. Auch dieses wurde von Gerichten geprüft.

#### 2. Der vom Vermieter aufgestellte Sandkasten

In Aachen will ein Vermieter im Garten einen Sandkasten aufstellen, was einzelnen Mietern nicht passt. Sie fürchten den Kinderlärm. Stoppt das Gericht den kinderfreundlichen Vermieter?

#### 3. Der Lärm vom Spielplatz

Oft geht es auf Gemeinschaftsflächen turbulent zu, wenn Kinder dort spielen. Können in der Nähe wohnende Mieter die Miete wegen des Kinderlärms kürzen?

#### 4. Die Kosten eines Spielplatzes

Ein Vermieter verlangt von seinen Mietern die Kosten für die erstmalige Herstellung eines Spielplatzes. Diese seien Betriebskosten ebenso wie dessen Pflege, zum Beispiel die Erneuerung des Sands und die allgemeine Säuberung. Das wollen sich die Mieter nicht gefallen lassen, sodass

auch darüber das Gericht entscheiden muss.

#### 5. Zeitliches Verbot der Rasennutzung

Ein Mieter verklagt seinen Vermieter, die Nutzung des Kinderspielplatzes der Wohnanlage ab 19 Uhr sowie das Betreten der Rasenfläche in der Hausordnung generell zu verbieten. Bekommt er Recht?

### DIE URTEILE

**Zu 1:** Die Amtsgerichte Kerpen, Bonn und Darmstadt haben übereinstimmend entschieden, dass Spielgeräte wie Schaukel oder Sandkasten auch gegen den Willen des Vermieters auf gemeinschaftlichen Grundstücksflächen aufgestellt werden dürfen. Dort können sich Kinder austoben, dieses stellt eine „vertragsgemäße Nutzung“ der Gemeinschaftsflächen dar. Allerdings sind Kindern Grenzen gesetzt, wenn sie mit Schippe und Bagger Blumen ausgraben. Das müssen die Eltern verbieten!

**Zu 2:** Der Vermieter kann den Sandkasten aufstellen, benachbarte Mieter dürfen dies nicht verhindern, so das Amtsgericht Aachen (14 C 318/86). Der Gesetzgeber macht sogar strikte Vorgaben zur Kinderfreundlichkeit. Wer nämlich ein Haus mit mehr als drei Wohnungen errichten lässt, muss auf dem Grundstück oder in der Nähe einen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder anlegen (§ 8 Absatz 2 Musterbauordnung). Darauf kann nur verzichtet werden, wenn es in der Nähe bereits eine als Spielplatz nutzbare Fläche gibt.

**Zu 3:** Das Landgericht München (20 S 8842/85) hat entschieden, dass Mieter

mit Kinderlärm rechnen müssen, der von Gemeinschafts- und Kinderspielflächen ausgeht. Eine Mietminderung, die nur bei erheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung – so das Gesetz – erlaubt wäre, ist nicht möglich, jedenfalls nicht bei normalem Lärm. Dieses ist also immer eine Frage des Einzelfalls. Das Amtsgericht Magdeburg (12 C 2885/97) lässt nur ausnahmsweise eine Mietkürzung zu, wenn die Lärmbelästigung nicht mehr „als normal im Rahmen des Spielens von Kindern und Jugendlichen anzusehen ist.“

**Zu 4:** Die Herstellungskosten eines Spielplatzes sind keine umlagefähigen Betriebskosten. Der Vermieter kann sie also nicht seinen Mietern anlasten. Ebenso muss der Vermieter Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen selbst bezahlen, zum Beispiel Sitzbänke oder Spielgeräte erneuern und Rutschen reparieren. Pflege und Säuberung von Spielplätzen können allerdings als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden, so unter anderem das Amtsgericht Hamburg (41b C 222/01).

**Zu 5:** Das kann ein Mieter seinem Vermieter nicht vorschreiben. Es liegt in dessen Ermessen, eine starre zeitliche Reglementierung der Spielplatznutzung „wegen des gesellschaftlichen Wandels und seiner Verantwortung gegenüber Kindern und Jugendlichen“ für sachgerecht oder auch nicht zu halten (so das Amtsgericht Hamburg, 41b C 222/01).

Hätten Sie auch so entschieden, liebe Leserinnen und Leser? Eigentlich schade, dass derartige Streitfragen vor Gericht landen, weil keine nachbarschaftlichen Einigungen möglich waren. ■



## „Es gibt eine Zunahme von Armut trotz Reichtums“

Foto: stahlpress

**Prof. Dr. Ingrid Breckner lehrt an der Hafencity Universität Hamburg. M.J.-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Stadtentwicklungsexpertin über die neue Lust am Urbanen, Armut im reichen Hamburg und die damit verbundenen sozialen Folgen.**

*Wie war Ihr erster Eindruck von Hamburg?*

Eine freundliche Stadt. Ich kam 1995 aus München und habe Hamburg im Gegensatz zur bayerischen Metropole als sehr freundlich wahrgenommen – hier gibt es weniger dynamische BMW-Fahrer, man darf einfädeln, wenn man sich vorher verfahren hat, und wenn man mit dem Stadtplan in der Hand unterwegs ist, wird gefragt, ob man Hilfe benötigt. Die Menschen hier sind nicht so aggressiv. Hamburg war vor 20 Jahren noch sehr beschaulich und etwas starr, bedingt durch die lange Regentschaft der SPD hatten sich Verkrustungen eingeschlichen.

*Hat sich die Stadt seitdem verändert?*

Hamburg hatte damals eine Vorreiterrolle bei der Förderung von Wohnprojekten und im Bereich der Armutsbekämpfung, dann gab es aber eine Durststrecke. Man sagte zwar, wir leisten uns diese Experimente, aber der Übergang von der geförderten Nische zur Regel geriet ins Stocken. Das änderte sich erst zu Zeiten von Oberbaudirektor Jörn Walter, der nach seinem Amtsantritt 1999 entschied: Schluss, wir legen jetzt generell fest, dass wir eine bestimmte Prozentzahl von städtischen Grundstücken für Wohnbaugemeinschaften zur Verfügung stellen! Zur Veränderung hat nach der Wende auch der Zuzug von vielen jungen Leuten aus Ostdeutschland beigetragen, der der Stadt neue Steuerzahler bescherte. Leider hat man damals versäumt, genügend neue Wohnungen zu bauen, und bei aus der Bindung gefallenem Sozialwohnungen nicht nachgelegt.

*Ein Versäumnis des damaligen Bausenators Eugen Wagner?*

Ja, er hat noch sehr stark im alten sozialdemokratischen Dauermodus agiert und die Veränderungen falsch eingeschätzt – also die Zuwanderung und den damit einhergehenden demografischen Wandel. Nur deshalb darf sich der amtierende Bürgermeister als tatkräftiger Wohnungsbauer feiern lassen, wobei sein Wohnungsbauprogramm sehr stark auf die Quadratmeter fixiert ist. Dabei verschwindet das Thema Stadtentwicklung gelegentlich aus dem Blickfeld.

*Warum profitiert Hamburg wie kaum eine andere Stadt von der neuen Lust aufs Urbane?*

Das liegt vor allem an der Dynamik des Wirtschaftsstandorts, an dem – wie bei Airbus – Menschen aus aller Herren Länder zusammenarbeiten. Das schafft auch das Image Hamburgs als weltoffene Stadt, als Stadt mit Hafen. Viele Fremde denken: Hier kann ich gut klarkommen. Hamburg leidet nicht unter Stigmata wie einige ostdeutsche Städte, wo man mit rechtsgerichteten Bewegungen konfrontiert ist.

*Hamburg wächst, der Wohnungsbau kann kaum mithalten. Was sind die sozialen Folgen?*

Das Problem ist, dass der Bedarf an Wohnungen für einkommensschwache Haushalte größer ist als die 2.000 Wohnungen, die für diese Klientel gebaut werden. Im Klartext: Es fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbindung raus als man mit den 2.000 neuen kompensieren kann. Weil fast die Hälfte der Haushalte sozialwohnungsberechtigt ist, ist hier eine andere Akzentsetzung notwendig. Auf der anderen Seite fragt man sich, wie weit das heutige Engagement im sozialen Wohnungsbau reicht, wenn die Mieten in diesem Segment nur eine 15-jährige Bindung haben. Diese Zeit ist sehr schnell

vorbei und am Ende profitiert vor allem der Investor. Hinzu kommt das Problem des Arbeitsmarkts, auf dem Niedriglöhne, Mehrfach- und Teilzeitbeschäftigungen dominieren, die steigende Mietkosten kaum abdecken.

*Als Folge werden Arme an den Stadtrand verdrängt, die soziale Spaltung verschärft sich ...*

Das ist keine gute Entwicklung, sie ist für ältere Menschen besonders problematisch. Sie müssen oft ihre gewohnten Quartiere verlassen, so werden Sozialbeziehungen auseinander gerissen. Sich im höheren Alter in einer völlig anderen Umgebung mit schlechterer medizinischer Versorgung und unzureichenden Mobilitätsangeboten zu arrangieren, ist nicht so einfach. Da müsste man schon jetzt intervenieren.

*Wächst die Armut in Hamburg?*

Es gibt eine Zunahme von Armut trotz des Reichtums. In wohlhabenden Städten wie Hamburg oder München bilden sich seit Jahrzehnten regelrechte Armutsinseln. Billstedt, Bereiche in Wilhelmsburg und der Osdorfer Born sind Stadtteile, die mit vielen sozialen Schwierigkeiten konfrontiert sind.

*Wer ist arm?*

Rentner ohne ausreichende Erwerbszeiten, Verwitwete, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, vor allem diejenigen mit Migrationshintergrund.

*Wie wirkt sich das auf die Jugendlichen aus, die in solchen Familien aufwachsen?*

Für die ist das nicht einfach, weil sie die notwendige Unterstützung von Zuhause nicht bekommen. Viele gehen zur Schule, ohne vorher ein einziges Buch gesehen zu haben, daheim fehlt ein Platz für die Erledigung von Hausaufgaben, manche kommen ohne Frühstück in die Schule – da sind problematische Bildungskarrieren vorgezeichnet. Bitter ist, dass Jugendliche trotz gutem Examen auf dem Arbeitsmarkt oft schlechte Chancen haben, auch die Wohnungssuche mit ausländisch klingendem Namen konfrontiert mit existierenden Diskriminierungen.

*Drohen in Hamburg Pariser Verhältnisse?*

So dramatisch ist die Lage nicht. Es gab hier und dort mal Bandenkämpfe oder Zonen in Wilhelmsburg, in die die Polizei nicht reingefahren ist, aber das ist die Ausnahme. Allerdings muss man neben der gesellschaftlich produzierten Ausgrenzung vom Wohnungs- und Arbeitsmarkt auch Radikalisierungsprozesse im Blickfeld behalten – zum Beispiel durch Vertreter einiger Religionsgemeinschaften. Jugendliche in prekären Situationen sind anfällig für einfache Lösungen. Da muss man sehr aufpassen. ■



125 JAHRE MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Schutz vor Vermieterwillkür auch heute unverzichtbar

Von Siegmund Chychla

**„Wir müssen uns gegen Vermieterwillkür und gesundheitsschädliche Wohnverhältnisse zusammenschließen“ postulierten die Gründungsväter des „Miethereins zu Hamburg“ vor 125 Jahren. Es bedurfte mehrerer Anläufe, bis die „politische Polizei“ Hamburgs als zuständige Aufsichtsbehörde am 15. April 1890 die Registrierung des Vereins zuließ. Das Kürzel r. v. (registrierter Verein) zielt immer noch den Namen des Vereins, der heute nicht nur die Interessen von knapp 65.000 Mieterhaushalten vertritt, sondern auch eine gewichtige politische Rolle in der Stadt spielt.**

Nicht von ungefähr begrüßte die Tageszeitung *Hamburger Nachrichten* die längst fällige Interessenvertretung der Mieter in der Hansestadt in einer Meldung vom 11. Mai 1890. Hatte doch der industrielle Boom der Gründerjahre auch in der Hansestadt für katastrophale Wohnverhältnisse gesorgt. Die Einwohnerzahl Hamburgs stieg von 1870 bis 1900 von rund 320.000 auf 750.000. Während sich das vermögende Bürgertum auf der Suche nach einem gesunden Wohnumfeld weiße Villen in den Elbvororten und am Alsterlauf bauen ließ, lebte fast ein Drittel der Hamburger in so genannten „Gängevierteln“ unter entsetzlichen hygienischen und sozialen Bedingungen.

Nicht selten mussten dort dutzende Bewohner mit einer einzigen Toilette auskommen, und die Betten in den überbelegten Wohnungen wurden mit Fremden, den so genannten „Schlafgängern“, geteilt. Erst

der Ausbruch der Cholera-Epidemie 1892 mit mehr als 8.600 Toten und die Hafenarbeiterunruhen im Jahre 1897 schufen ein Problembewusstsein für ein dringend erforderliches Handeln in der Hamburgischen Bürgerschaft, denn im nach dem Drei-Klassen-Wahlrecht zu wählenden Stadtparlament waren Mieterinteressen nicht vertreten.

Eine rechtliche Besserstellung der Mieter führte auch das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), auf dem das heutige Mietrecht fußt, nicht herbei. Die Regelungen des BGB waren abstrakt und losgelöst vom angemieteten Gegenstand, sodass es völlig gleichgültig war, ob man eine Wohnung oder einen Esel anmietete, wie es ein Rechtsgelehrter damals formulierte.

Auch nach dem Ersten Weltkrieg war die Wohnungsnot in Hamburg groß, doch die politischen Voraussetzungen – unter anderem die Beteiligung aller Bürger an den Wahlen, insbesondere der seit 1918 wahlberechtigten Frauen – führten trotz des kapitalistischen Wohnungsmarkts zu Kündigungs- und Bestandsschutz für Mieter, einer Mietpreisbindung und zur systematischen Erfassung und Verteilung des Wohnraums.

Viele der noch heute bestehenden 30 Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften wurden in dieser Zeit gegründet, drei davon unter maßgeblicher Beteiligung des Mietervereins zu Hamburg. Die größte davon, die Kaifu Nordland eG mit heute rund 5.000 Wohnungen, wurde als „Baugenossenschaft innerhalb des Mie-

tervereins zu Hamburg von 1890 eGmbH“ 1921 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

Der verstärkte Wohnungsbau im „Goldenen Zeitalter“ der Baugenossenschaften“ der 1920er- und 1930er-Jahre konnte die Wohnungsnot der einkommenschwa-

chen Teile der Hamburger Bevölkerung nur teilweise lindern. Doch schon bald sollten auf Hamburgs Mieter noch schlechtere Zeiten zukommen. Die Zerstörung von rund 300.000 Wohnungen im durch das nationalsozialistische Deutschland entfesselten Zweiten Weltkrieg und die Aufnahme von zahlreichen Flüchtlingen aus den deutschen Ostgebieten führten zu einer nie dagewesenen Wohnungsnot, der nur durch eine strikte Wohnraumbewirtschaftung und ein rigides Preisrecht unter Beibehaltung des Mieterschutzes begegnet werden konnte.

Der massive Wohnungsneubau in den Nachkriegsjahren in der Hansestadt bewirkte eine gewisse Abmilderung der Wohnungsnot. Die daraufhin unter dem damaligen Bundesbauminister Paul Lücke (CDU) erfolgte Liberalisierung des Mietrechts unter Aufhebung der mieterschützenden Bestimmungen (auch „Lücke-Plan“ genannt) erwies sich jedoch als nicht tragfähig und musste nach massiven Protesten zurückgenommen werden. Der 1974 endlich als Dauerrecht verankerte Kündigungsschutz des Mieters und das Recht des Vermieters, anlässlich einer Anhebung der Miete anstelle einer Änderungskündigung die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, gelten weitgehend bis heute.

**Heute fehlen  
in Hamburg  
40.000 bezahlbare  
Wohnungen**

**1890 waren  
Mieterinteressen in  
der Bürgerschaft  
nicht vertreten**



Auch wenn zu Beginn des 21. Jahrhunderts die Wohnungssituation der Mieter in Hamburg mit den Jahren 1890, 1918 oder 1945 nicht vergleichbar ist, gilt die Losung der Vereinsgründer, „wir müssen uns gegen Vermieterwillkür und gesundheitsschädliche Wohnverhältnisse“ wehren, nach wie vor – und erhält durch die derzeitige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine besondere Aktualität. Denn auch im 125. Jahr des Mietervereins zu Hamburg gibt es viele Menschen in der Stadt, die keine Wohnung haben, Repressionen der Vermieterseite ausgesetzt oder unverschuldet nicht in

der Lage sind, ihre Miete zu bezahlen. Heute fehlen rund 40.000 bezahlbare Wohnungen in Hamburg, bei der Neuvermietung liegen die Mieten um bis zu 50 Prozent über dem Mietenspiegel und nur jeder vierte Inhaber eines Dringlichkeitscheins darf sich Hoffnungen auf eine angemessene Wohnung machen. Die dringend erforderliche und vom Mieterverein zu Hamburg geforderte Mietbremse und die sozialverträgliche Regelung des Mietenanstiegs bei der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände stoßen auf erbitterten Widerstand des Grundeigentümerverbands und der starken wohnungswirtschaftlichen Lobby. Sie verlangt stattdessen die Lockerung des Kündigungsschutzes und die Vertragsfreiheit, die den Mieter schutz- und rechtlos machen soll. Ihre Berufung auf das verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsrecht blendet die im Grundgesetz verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums völlig aus.

Hamburgs Mieter haben deshalb schon früh erkannt, dass nur in einer gut organisierten solidarischen Gemeinschaft eine machtvolle Interessenvertretung und Verbesserung ihrer Verhältnisse möglich ist. Wie modern und aktuell der Zweck

des vor 125 Jahren gegründeten Vereins war und ist, kann der im *Hamburger Echo* vom 7. Juni 1890 abgedruckten Anzeige entnommen werden: „Zweck des Vereins: Wahrung aller berechtigten Interessen der Mieter, in Bezug auf Mieter und Wohnverhältnisse, sowie Gewährung von Rechtsschutz bei Mietstreitigkeiten.“

Diesen Zielen sind seit Vereinsgründung rund 300.000 Hamburger Haushalte gefolgt. Heute vertritt der Mieterverein zu Hamburg rund 65.000 Mitgliederhaushalte – mithin fast jeden zehnten Mieterhaushalt in der Elbmetropole. Dieser Erfolg ist insbeson-

dere den vielen vorbildlich engagierten Mitarbeiter des Vereins in den vergangenen 125 Jahren zu verdanken.

Aus der Vereinsgeschichte sind neben den vielen verdienten Vorstandsmitgliedern die Namen der maßgeblichen drei Vorsitzenden nicht wegzudenken: Der Mediziner Dr. Goldschmidt, der den Verein in seinem Labor in der Poststraße 5, gegründet hat. Der Schneidermeister Kurt Hunger, der nach dem Zweiten Weltkrieg in seiner Schneiderwerkstatt in der Altstadt Straße 23 den Verein wieder aufbaute, für dessen Aufnahme in den Deutschen Mieterbund sorgte und ihn bis 1974 führte. Schließlich Rechtsanwalt Dr. Eckard Pahlke, der aktuelle Vereinsvorsitzende und Vizepräsident des Deutschen Mieterbunds, der seit

rund 40 Jahren erfolgreich die Geschicke des Vereins lenkt. Nicht zuletzt durch sein Engagement, seine unermüdete Öffentlichkeitsarbeit und ständige Medienpräsenz konnte der Verein in den vergangenen vier Jahrzehnten nicht nur die Zahl der Mitgliederhaushalte verfünffachen – er hat sich mittlerweile auch zu einer nicht

### Vorbildlich engagierte Mitarbeiter tragen zum Erfolg des Vereins bei

### Kostenlose Jubiläumsschrift für Mitglieder



Linke Seite: Der damalige Bundespräsident Richard von Weizsäcker spricht auf der 100-Jahres-Feier des Mietervereins (oben links); ehemalige Zentrale am Meßberghof. Oben: Der heutige Bürgermeister Olaf Scholz 2001 im Gespräch mit dem Mietervereins-Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke (r). Fotos: MzH



**Tapete runter, Fußboden raus?**  
Dann kommen wir!

Das zuverlässige, fach- und termingerechte Entfernen von Fußbodenbelägen aller Art, sowie das Ablösen von lästigen Tapetenresten übernehmen wir für Sie. Zum Festpreis! Inklusive Entsorgung!

**Rufen Sie uns an!**

www.busacker-hamburg.de · info@busacker-hamburg.de  
Telefon/Fax: 040 / 653 67 42 · Mobil: 0171 / 524 44 12

**Fa. Rainer Busacker, Denksteinweg 7, 22043 Hamburg**

aus Hamburg wegzudenkenden Institution und Interessenvertretung für Mieter entwickelt, die im Deutschen Mieterbund vorbildlich ist.

Heute ist der Verein für Hamburgs Mieter und insbesondere für seine Mitglieder in der im eigenen Vereinshaus befindlichen Hauptgeschäftsstelle Beim Strohhause 20 und in den mehr als 30 Außenstellen an sechs Tagen in der Woche telefonisch und persönlich erreichbar. In jedem Jahr werden von den Juristinnen und Juristen des Vereins rund 65.000 Rechtsberatungen durchgeführt, davon gut die Hälfte persönlich in Vier-Augen-Gesprächen. Obwohl die Interessenvertretung und Rechtsberatung grundsätzlich ein einvernehmliches Miteinander mit den Vermietern anstrebt, sind alle Mitgliederhaushalte obligatorisch in Mietsachen rechtsschutzversichert, sodass die Mitglieder die bisweilen notwendigen kostspieligen gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht fürchten müssen.

Sehr großen Wert legt der Verein seit 1976 auf die Mitarbeit im Arbeitskreis Mietenspiegel der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, durch die der überproportionale Anstieg der Mieten im Bestand abgeschwächt werden konnte. Die aktuellen Teilnahmen des Vereins am Bündnis für das Wohnen und am Bündnis für die Quartiere sollen sicherstellen, dass beim Wohnungsneubau und bei der Quartiersentwicklung auch Mieterinteressen Beachtung finden. Als Landesverband des Deutschen Mieterbunds in Hamburg setzt sich der Verein beim Landes- und Bundesgesetzgeber mit dem gleichen Engagement wie vor 125 Jahren für Mieterinteressen ein.

Der Mieterverein zu Hamburg wird aus Anlass seines 125-jährigen Bestehens im zweiten Quartal 2015 eine Jubiläumsschrift herausgeben, die vom Historiker, Journalisten und Buchautor Dr. Holmer Stahncke verfasst wird. Für Mitglieder wird die Jubiläumsschrift kostenlos erhältlich sein. ■

DAS PORTRÄT

## Tuncay Tüysüz, Kita-Betreiber in Billstedt

(vs) **Mit zehn Jahren kam der junge Tuncay aus einem kleinen Dorf in Anatolien zu seinen Eltern nach Hamburg – der Großvater, der sich um ihn gekümmert hatte, war gestorben. Weil eine Lehrerin das Talent des Jungen erkannte und ihn förderte, machte er später sein Abitur und absolvierte ein Studium. Heute betreibt der Familienvater zwei Kitas in Billstedt und möchte den Kindern in dem „Problem“-Stadtteil das ermöglichen, was ihm einst widerfahren war: „Eine schöne Kindheit.“**



Foto: stahlpress

Mal positiv ausgedrückt: Kaum ein Stadtteil ist so international wie Billstedt, wo der Migrationsanteil 47 Prozent beträgt. „Das ist aber nur die offizielle Zahl, in Wirklichkeit ist sie größer“, erzählt Tuncay Tüysüz, der neben Türkisch und Deutsch auch Arabisch, Englisch und einige Brocken Afghanisch spricht: „Und wenn es nur wenige Wörter sind, das kommt immer gut an.“ Hilfreich ist auch die Vielsprachigkeit seiner Beschäftigten, denn in der Muttersprache können die Eltern der Kita-Kinder besser erreicht werden. In den von Tüysüz betriebenen Einrichtungen sind 16 Nationalitäten vertreten, zehn Muttersprachen der Kinder können die Mitarbeiterinnen auffangen.

Zehn bis 20 Prozent der Kinder, die die Kitas Billstedt Zentrum und Puzzlestein besuchen, wachsen in schwierigen Elternhäusern auf. Viele kommen morgens ohne Frühstück in die Kita. „Manche sind so ausgehungert, dass sie hier gleich alles reinhauen, ohne vorher zu kauen“, berichtet der 44-jährige Kita-Chef. Einige erscheinen derart ungepflegt, dass die Kita immer Klamotten zum Tausch bereithält. Bezahlt werden die von den Eltern später nicht: „Egal“, sagt Tüysüz, „Menschlichkeit hat bei uns die höchste Priorität. Die Kleinen sollen später wenigstens sagen: Ich hatte eine schöne Kindheit.“

Neben Sachspenden unterstützen die Kita-Mitarbeiter Eltern auch bei familiären Problemen, geben Tipps, wo es günstig Anziehsachen gibt, vermitteln bei Sprachproblemen Logopäden und veranstalten Informationsabende mit Ergotherapeuten. „Aber manchmal stoßen wir auch an Grenzen. Wir können nur Empfehlungen aussprechen, aber nicht in die Familien reingehen“, sagt Tüysüz und fordert eine nach-

haltigere Arbeit der Familienbetreuer ein: „Einige machen leider nur Dienst nach Vorschrift, und manchmal nicht einmal das.“ So seien jüngst verlauste Kinder in die Kita gekommen, weil die Betreuer das Problem seit Monaten nicht in den Griff bekommen hätten. Aber auch die Kinderärzte, von denen es zu wenige in Billstedt gibt, machten es sich oft zu leicht, bedauert Tüysüz: „Die stellen Atteste aus, dass die Kinder läusefrei sind – nur weil die Mutter das behauptet.“

Es ist aber nicht alles schlecht in dem Stadtteil, in dem Tuncay Tüysüz aufgewachsen ist und den er „liebt“, wie er sagt: „Billstedt ist sehr lebendig, hat viele Grünflächen, hält allerdings für Jugendliche kaum Angebote bereit.“ Außer dem Einkaufszentrum gebe es keine Anlaufpunkte, eine hohe Jugendarbeitslosigkeit verschärfe die Lage der Heranwachsenden. Es ist wie ein Kampf gegen Windmühlen. „Viele mit Migrationshintergrund haben schon ein Problem, überhaupt einen Praktikumsplatz zu bekommen.“ Die Kehrseite des Problems bekommt auch der Kita-Betreiber zu spüren: „Auf dem Arbeitsmarkt ist es schwer, Fachpersonal zu bekommen, außerdem meiden einige Erzieher diesen Stadtteil, wollen hier nicht arbeiten.“ So leidet Billstedt doppelt unter einem Stigma: Wer von dort kommt, ist anderswo nicht gern gesehen. Und dorthin will auch kaum einer.

Tuncay Tüysüz hat mehr Glück gehabt als viele der Billstedter Jugendlichen, die nicht so recht wissen, welche Richtung ihr Leben einschlagen wird. Dabei waren die Voraussetzungen für ihn alles andere als rosig. Die ersten Jahre seines Lebens verbrachte er in einem Dorf an der Küste des Schwarzen Meers – ohne jeden Luxus, ohne

Elektrizität. „Ich weiß, was Armut bedeutet“, sagt Tüysüz, der einer Erzieherin viel zu verdanken hat: „Ich hatte in Schule Thadenstraße eine gute Lehrerin, die mich sehr unterstützt hat. Manchmal brachte sie mich sogar nach dem Unterricht mit dem Auto nach Hause.“ Wertschätzung, sagt der Sohn eines Stahlarbeiters, sei sehr wichtig im Leben.

Mit 21 heiratete Tuncay Tüysüz, der heute drei Kinder im Alter von 23, fünf und drei Jahren hat. Er studierte in Vechta Sozialwissenschaften, später wechselte er das Studienfach und schloss

### Menschlichkeit hat Priorität

als Diplom-Pädagoge ab. „Mit einer Eins“, sagt er stolz. Trotzdem fand er erst nach einem Jahr einen Job. Nach einem Praktikum in einer Kindertagesstätte stand für Tüysüz, der in seiner Freizeit malt, singt, Fachbücher wälzt und Gedichte schreibt, fest: „Ich gründe selbst eine Kita.“ Er machte sich schlau, prüfte die wirtschaftlichen Rahmendaten und schlug sich mit den Behörden-Auflagen herum: „Es war eine schwere Zeit.“ 2005 gründete Tüysüz die Kita Billstedt Zentrum, 2010 folgte die Kita Puzzlestein. Heute hat er 43 Mitarbeiter, die sich um 170 Kinder kümmern.

In beiden Kitas bekommen die Jungen und Mädchen nicht nur ein warmes Essen, sondern auch etwas vermittelt, was in den Elternhäusern oft fehlt: Orientierung und Anregungen. Dazu gehört zum Beispiel das Vorlesen aus Büchern. Bald können die Mitarbeiter den Eltern auch aus einem Buch ihres Chef vortragen, denn zurzeit arbeitet der Pädagoge an einem wissenschaftlichen Werk zu Familie, Ehe und Beziehungen. Arbeitstitel: „Verliebt, verlobt, geschieden.“ Das Sachbuch wird zuerst auf Türkisch erscheinen und soll helfen, Beziehungen zu stabilisieren. ■

# Leserzuschriften

## „Bestellerprinzip“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wollte Sie über die komische Arbeitsweise eines Maklerbüros informieren. Auf *Immobilienscout 24* interessierte ich mich für eine Mietwohnung, die von einer GmbH angeboten wurde. Ich nutzte das Kontaktformular für eine E-Mail und stellte einige Fragen. Nun bekam ich eine Antwort mit der Aufforderung, zunächst eine Provisionsvereinbarung zu akzeptieren, ich solle nach einer Vermittlung die Courtage zahlen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass man die GmbH hiermit beauftrage, eine Wohnung zu suchen, man somit als Auftraggeber gelte.

Nun ist es ja nach dem neuen Maklergesetz nicht mehr zugelassen, dass der Mieter eine Courtage zahlen muss, vielmehr der Vermieter als Auftraggeber der Wohnungsvermittlung. Ich finde diese Art und Weise, wie die GmbH dieses umgeht – Anzeigen zu schalten und denjenigen, der sich daraufhin meldet, automatisch als Auftraggeber und somit courtagepflichtig zu betrachten – sehr schlecht.

Mit Gruß  
André M., Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Danke, Herr M., für Ihren Hinweis! Entgegen Ihrer Vermutung ist das Gesetz noch nicht in Kraft getreten, es ist dringend nötig, dass das bald geschieht. Sie beschreiben aber richtig den Versuch, das „Bestellerprinzip“ (der Auftraggeber, also meist der Vermieter, zahlt die Courtage) zu umgehen. Wir müssen abwarten, wie sich das neue Maklergesetz in der Praxis bewährt und werden den Maklern „auf die Finger schauen“.

Mit Gruß  
Dr. Eckard Pahlke

### Leben mit Behinderungen

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

vielen Dank für Ihr sehr informatives *MieterJournal*. Es ist für mich und meine Kollegen ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit als Berater und Betreuer von Menschen mit Behinderungen, von denen viele selbst bei Ihnen Mitglied sind.

Zu der Leserschrift „Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen“ (*MieterJournal* 3/2014) möchte ich eine interessante Information geben. „Leben mit Behinde-

rung Hamburg“ bietet denjenigen, die nach einer für sie geeigneten Wohnung suchen, Informationen über seine Wohnangebote und auch über Projekte anderer Träger.

Die sehr angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt spürt unsere Zielgruppe besonders dramatisch. Zurzeit verändern sich die Rahmenbedingungen des Wohnens besonders für Menschen mit psychischen Behinderungen. Wir begleiten als Elternverein gemeinsam mit den Landesverbänden der Betroffenen diese Veränderung sehr aufmerksam und müssen feststellen, dass es für diese Menschen deutlich schwerer wird, eine geeignete Wohnung zu finden und auch halten zu können. Wir bitten Sie, die bei Ihnen Ratsuchenden auf unser Angebot der Beratung, Informationen und den Verbraucherschutz hinzuweisen. Mit unserer praktischen Hilfe und unserem politischen Eintreten können wir für diese Menschen wirksamer Ansprechpartner sein. Und: Wohnprojekte und Berater finden Betroffene auch sehr übersichtlich in dem Adressteil des Therapieführers Psychiatrie und Psychotherapie der Stadt Hamburg ([www.psychenet.de/hilfe-finden/hilfesystem-im-ueberblick](http://www.psychenet.de/hilfe-finden/hilfesystem-im-ueberblick)).

Mit freundlichen Grüßen  
Kerrin Stumpf, *Leben mit Behinderung*  
Hamburg, Südring 36, 22303 Hamburg  
(Tel. 040/270 790-0)

### Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank! Mit dem Abdruck Ihrer Zuschrift kommen wir Ihrer Bitte nach. Unser Mieterverein, der in Ihrer wichtigen Einrichtung ja Mitglied ist, freut sich, mit Ihnen zusammenarbeiten zu können.

Dr. Eckard Pahlke, *Vorsitzender*  
des Mietervereins zu Hamburg

### Elend betreuter Menschen

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

immer auf Seite 13 im *MieterJournal* wird gefragt: „Warum Mieterverein?“ Meine Antwort: „Weil der Mieterverein gut tut.“

Mich beschäftigt der „Miete-Witz“ im *MieterJournal* 4/2014. Mit der dort abgedruckten Telefonnummer zur Hilfe von Obdachlosen hat sich der Mieterverein sicherlich Gedanken gemacht, „wir haben uns immerhin gekümmert“. Das ist lobenswert, aber reicht das? Nein, das tut es nicht. Ich bin gesetzlich ehrenamtlicher Betreuer und sehe das Elend der Betreuten, die zum Teil rund um die Uhr bettlägerig sind. Gibt es Strategien, wie Menschen die

Schwellenangst genommen werden kann, eine Telefonnummer zur Hilfe zu wählen? Diese Bedürftigen haben Rechte, von denen sie gar nichts wissen. Wer soll ihnen helfen, wenn sie sich nicht einmal zu Wort melden? Sicher kann der Mieterverein bei Nichtmitgliedern nicht am Ball sein, aber auch diese Menschen brauchen Hilfe, sie können als Grundsicherungsempfänger nichts zahlen. Würde der Staat eine Sammelmitgliedschaft fördern, hätte der Mieterverein die Möglichkeit, hier zu helfen.

Ich muss das mal loswerden!

Mit freundlichem Gruß  
Wolfgang R., Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Schade, dass Sie – ohne Ihnen etwas vorzuwerfen – als engagiertes Mitglied nicht wissen, welche Aufgaben Ihr Mieterverein zu Hamburg für die bedürftigen Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt wahrnimmt. Die von Ihnen Betreuten sind in der Regel Empfänger von Sozialhilfe oder Hartz-IV-Leistungen. Diese werden in einer Kooperation mit der Stadt vom Mieterverein dergestalt betreut, dass die Behörde mit Übernahme des Mitgliedsbeitrags Empfänger von Transferleistungen zur Beratung in unseren Verein schickt, wenn Vermieterforderungen fraglich erscheinen oder sogar der Verlust der Wohnung droht. Neben dem Schutz der Bedürftigen spart die Stadt mit Einschaltung des Mietervereins übrigens viel Geld, in der Regel ein Vielfaches des Mitgliedsbeitrags. Auf diese Hilfe, deren Mangel Sie beklagen, lieber Herr R., sollten die Betreuerinnen und Betreuer diese bedürftigen Menschen hinweisen und insofern die Lücke zwischen dem auch von Ihnen beschriebenen Unvermögen der Mieter und dem Verein schließen.

Sie sprechen aber wichtige Probleme in unserer Stadt an, und dafür danke ich Ihnen.

Dr. Eckard Pahlke

### Antwort von Wolfgang R.:

Asche auf mein Haupt, es ist mir eben auch als Mitglied des Mietervereins nicht bekannt, welche Aufgaben der Mieterverein insgesamt wahrnimmt. Umso besser finde ich es, Ihrem Verein anzugehören, auch wenn er erfreulicherweise von meiner Familie wenig in Anspruch genommen werden muss.

Mit Gruß  
Wolfgang R.

## UHLENHORST UND HOHENFELDE Wo einst die Eulen heulten

(bw) Der Fotoband aus der Archivreihe des Sutton Verlags dokumentiert die Veränderung der Hamburger Stadtteile Uhlenhorst und Hohenfelde vor und nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Gegend östlich der Alster wurde nach dem großen Hamburger Brand im Jahr 1842 im Zuge einer Ausweitung der Stadt für eine breite Bebauung erschlossen. Bis dahin war das Gebiet um den Uhlenhorst – benannt nach einem verlassenen Gehöft in der Nähe des Feenteichs, in dem Eulen hausten – eine Überschwemmungsregion der Alster und mooriges Heideland, während das „Hohe Feld“ aus Acker- und Weideland bestand.

Als der Wasserpegel abgesenkt und das Sumpfgebiet trockengelegt waren, entwickelte sich binnen weniger Jahrzehnte eine dicht besiedelte Vorstadt. Die Bevölkerungszahl stieg rasant, sodass 1885 der Bau einer eigenen Kirche, St. Gertrud, notwendig wurde. 1910 zählten beide Stadtteile bereits über 70.000 Einwohner.

**Konfirmand Helmut Schmidt blickt staatsmännisch in die Kamera**

Geprägt war die Region vor dem Zweiten Weltkrieg einerseits durch die Villenbebauung in Alsternähe, andererseits durch Arbeitersiedlungen, die hauptsächlich als Ausweichquartiere für die Umsiedlung der Hafendarbeiter aus der Speicherstadt Ende des 19. Jahrhunderts entstanden waren. Zu großen Teilen im Krieg zerstört, wurden diese Arbeiterwohnquartiere nach 1945 nicht wieder aufgebaut. Das führte dazu, dass aktuell weniger als 25.000 Menschen auf dem Gebiet leben. Uhlenhorst

und Hohenfelde zählen heute hauptsächlich zu den Adressen für besser Betuchte. Mehr als 160 historische, teils bislang unbekannte Fotografien und Postkarten aus Privatarchiven zeigen die städtebauliche Entwicklung der Stadtteile und das Alltagsleben der Bewohner. Ein Extrakapitel widmet sich ausführlich dem Bau



der Kirche St. Gertrud. Die erläuternden Texte sorgen für die nötige Orientierung. An einigen Stellen wünscht sich der Betrachter allerdings zur besseren Einordnung einen Gestern-Heute-Vergleich.

Obwohl das Bildmaterial bisweilen etwas zusammengewürfelt wirkt, ist das Büchlein eine Fundgrube für alle, die einen Bezug zur Region haben und sich auf eine Reise in die Vergangenheit begeben möchten. Das Cover des Bands zeigt übrigens den bekanntesten Konfirmanden von St. Gertrud: Altbundeskanzler Helmut Schmidt hat sein privates Archiv geöffnet und ein Foto vom Tag seiner Konfirmation zur Verfügung gestellt. Der „Barmbecker Jung“ blickt schon 1934 recht „staatsmännisch“ in die Kamera, während sein kleiner, 2006 verstorbener Bruder Wolfgang den Schalk im Nacken zu haben scheint. ■

Geschichtswerkstatt St. Gertrud (Hg.): Hohenfelde und Uhlenhorst, Erfurt 2014, Sutton Verlag, 119 Seiten, 19,99 Euro

## Implantierter Chip öffnet Türen

(dmb) In der nordschwedischen Stadt Umeå ließ sich die 25-jährige Emilott Lantz einen Mikrochip in die Hand einsetzen, der dazu dient, berührungslos Türen zu öffnen. Es sei einfach lästig, andauernd viele Schlüssel durch die Gegend zu tragen, erklärte sie der schwedischen News-Seite „The Local“. In ihrem Freundeskreis sei sie auf unterschiedliche Reaktionen gestoßen. Manche fänden den Chip in der Hand „cool“, andere hielten ihre Idee für verrückt. Der Chip ist etwa reiskorn groß. ■

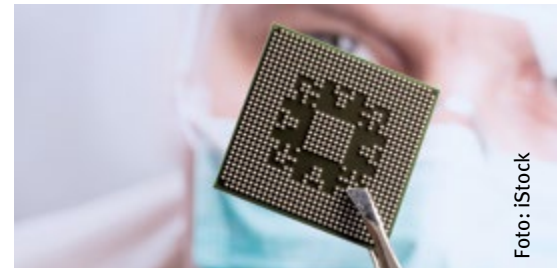


Foto: iStock

## Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. April 2015**	30. Juni 2015	1. Juli 2015
5. Mai 2015	31. Juli 2015	1. August 2015
3. Juni 2015	31. August 2015	1. September 2015
3. Juli 2015	30. September 2015	1. Oktober 2015

\*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Folgetermine nennen wir im nächsten Heft.

\*\*Es ist juristisch umstritten, ob 4. oder 7. April 2015 maßgeblich ist. Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

# 25,6

(pa) So viel Prozent der Jugendlichen unter 18 Jahren sind in Hamburg armutsgefährdet (Stand 2013 nach Mikrozensus). Da „nur“ 18,7 Prozent der Gesamtbevölkerung zu diesem Personenkreis zählen, stellen Hamburgs Kinder und Jugendliche eine besonders gefährdete Bevölkerungsgruppe dar. ■

# IMMER WIEDER EIN PROBLEM: SCHIMMEL

FEUCHTIGKEIT LÄSST SICH NICHT WEGHEIZEN!

Foto: Sanmann



Von Klaus Sanmann

**Für Vermieter ist die Ursache von Schimmel meist keine Frage: Der Mieter hat nicht ausreichend geheizt und gelüftet! Allerdings sind viele Mieter mit der gegenteiligen Behauptung, das Gebäude habe Mängel, ebenso schnell bei der Hand. Die Wahrheit ist meist komplizierter, und häufig schaukeln sich bauliche Mängel und Nutzerverhalten zu einem ungenuten Gemisch hoch.**

**W**er als Mieter daher zunächst selbst einschätzen möchte, ob möglicherweise sein Verhalten zum Schimmelbefall beiträgt, sollte sich mit einigen wichtigen bauphysikalischen Zusammenhängen vertraut machen.

Schimmelpilze sind in unserer Umwelt überall verbreitet. Sie tragen zur Zersetzung von Pflanzenbestandteilen im natürlichen Stoffkreislauf bei. Die Pilzsporen verteilen sich über die Luft und dringen so von außen in die Wohnungen ein. Entwickeln kann sich Schimmel aber nur, wenn die relative Feuchtigkeit auf einer Oberfläche bei 80 Prozent oder höher liegt und die Temperatur mindestens zehn Grad erreicht.

Solche Bedingungen entstehen entweder durch verhältnismäßig leicht erkennbare Bauschäden, bei denen Feuchtigkeit von außen in das Mauerwerk dringt, oder aber durch Kondensation von Luftfeuchtigkeit an kalten Oberflächen. Genau hier stellt sich die entscheidende Frage: Ist die Oberfläche durch eine mangelhafte Dämmung zu kalt oder hat der Mieter durch zu geringes Heizen und eine zu hohe Luftfeuchtigkeit den Schimmelbefall verursacht oder zumindest begünstigt?

Dass warme Luft mehr Wasser tragen kann als kalte Luft, ist allgemein bekannt. Bleibt die Raumtemperatur unter idealen Bedingungen bei 20 Grad und die Luftfeuchtigkeit bei etwa 50 Prozent, wird bei einem technisch einwandfreien Gebäude – auch aus den 1950er- bis 1970er-Jahren – und einer entsprechenden Möblierung kaum Schimmelbefall auftreten.

Nur: Das Leben verläuft nicht ideal! Zwei Personen geben im Schlaf zusammen etwa einen Liter Wasser ab. Auch wenn die Schlafzimmertür geöffnet ist, wird die Luftfeuchtigkeit in der Nacht auf 60 bis 70 Prozent, steigen. Damit ist Schimmelgefahr an ungünstigen Stellen, zum Beispiel in Ecken oder hinter Wandschränken an Außenwänden fast unvermeidlich. Ähnliche Probleme können in Kinderzimmern entstehen. Auch in kleinen Badezimmern wird die Luftfeuchtigkeit nach dem Duschen von zwei oder drei Personen über 70 Prozent liegen.

Die Schlussfolgerung: Häufiges und regelmäßiges Querlüften ist das wirksamste Mittel, um Feuchtigkeit aus der Wohnung zu befördern. Feuchtigkeit lässt sich nicht wegheizen!

Auch zwischen Fenstern und Schimmelbildung bestehen bauphysikalische Zusammenhänge, die nicht immer ausreichend beachtet werden. Gerade

private Vermieter handeln häufig nach dem Motto „viel hilft viel!“ Nur die beste Isolierung und Dichtung sind da gut genug. Ist das Fenster aber nicht mit der Wärmedämmung des Gebäudes abgestimmt, verlagert sich der kälteste Punkt von den Scheiben an die Wände; statt Feuchtigkeitsbeschlag auf den Scheiben gibt es jetzt Schimmelbefall! Das Umweltbundesamt verweist auf ein anderes Problem: In einem Dreipersonenhaushalt werden täglich etwa sechs bis 14 Kilo Wasser freigesetzt. Das bedeutet, dass der Luftinhalt der Innenräume im Mittel etwa sieben Mal täglich ausgetauscht werden muss, um die unerwünschte Feuchtigkeit abzutransportieren. Dichtschließende Fenster ermöglichen aber nur Luftaustauschraten von 0,2 Mal pro Stunde.

Was tun? Wer sich vor Schimmel schützen will, sollte sich ein Feuchtigkeitsmessgerät mit Thermometer für circa 30 Euro kaufen und die Luftfeuchtigkeit regelmäßig kontrollieren. Wie häufig gelüftet werden muss, hängt stark von den individuellen Lebensumständen und der Wohnung ab. Hilfreich ist auch ein Infrarotthermometer (auch circa 30 Euro), mit dem sich die Oberflächentemperatur von Bauteilen messen lässt. So kann man Schwachstellen erkennen und gegebenenfalls die Möbel so stellen, dass kalte Bauteile nicht verdeckt oder zumindest ausreichend belüftet werden. Kleine Schimmelstellen sollte man ohne langes Abwarten durch einen Lappen mit hochprozentigem Alkohol (80 Prozent) entfernen.

Werden alle Regeln beachtet und es gibt dennoch immer wieder Schimmelbefall, ist es Zeit, sich an den Mieterverein zu wenden. ■

- ① Umweltbundesamt: Schimmel im Haus, Ursachen, Wirkungen, Abhilfe
- ① Mieterverein zu Hamburg: Merkblatt 39
- ① Michael Köneke: Schimmel im Haus: erkennen, vermeiden, bekämpfen, Fraunhofer IRB Verlag, 2013

ANZEIGE

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

BUCHTIPP

# Vom Trümmerfeld zum Wirtschaftswunder – Hamburg 1947 bis 1965

Von Britta Warda

**Der Historiker Jan Zimmermann hat einen einzigartigen Bildband mit bisher weitgehend unveröffentlichten Arbeiten des Hamburger Fotografen Walter Lüden (1914-1996) herausgegeben. Mehr als 200 Aufnahmen dokumentieren den Wiederaufbau Hamburgs nach dem Zweiten Weltkrieg bis zur Ära des deutschen Wirtschaftswunders.**

Walter Lüden war ein Amateur und Autodidakt. Bereits als 14-jähriger Schüler kaufte er sich 1928 seine erste Kamera und besuchte Vorträge über die Kunst der Fotografie. Den Beruf des Fotografen hatte er indes nie offiziell erlernt. Vor dem Zweiten Weltkrieg arbeitete Lüden bei der Reichsflugsicherung am Hamburger Flughafen, später diente er als Soldat. Nach 1945 ergriff er die Chance und machte sein Hobby zum Beruf. Als „Bildberichterstatter“ – die Berufsbezeichnung „Fotograf“ war in der britischen Besatzungszone geschützt – arbeitete er für die deutsche Presse. Es gab genug zu tun: Der *Stern*-Vorläufer *Die Straße*, das Reisemagazin *Merian* und das *Hamburger Abendblatt* druckten seine Werke. In den 1950er- und 1960er-Jahren

## Verzweiflung und Stille nach der Katastrophe

gehörten öffentliche Auftraggeber – so die Hamburger Hochbahn und der Flughafen – sowie private Firmen wie die Spedition Kühne + Nagel zu seinen Kunden. Lüden, in dessen Nachlass sich mehr als 5.000 Filme befanden, hatte einen eigenen Laborbe-

trieb mit mehreren Angestellten.

Der vorliegende Bildband ist in drei Zeitabschnitte gegliedert. Der erste zeigt die Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg unfassbar zerstört. Lüden fängt in seinen Bildern die Atmosphäre der Ratlosigkeit, der Verzweiflung und der Stille nach der Katastrophe auf. Unbemerkt fotografieren Passanten gehörten zu seinen typischen Motiven: Ein Mann blickt entgeistert auf die Trümmer einer zerstörten Brücke, ein Verzweifelter sitzt erschöpft mit gesenktem Kopf vor dem noch heute existierenden Kriegerdenkmal am Stephansplatz, auf dem die zynische Parole zu lesen ist: „Deutschland muss leben, und wenn wir sterben müssen!“

Im zweiten Teil – von Anfang bis Ende der 1950er-Jahre – ist die wiedergekehrte Dynamik der Stadt festgehalten: Konsum und Mobilität stehen im Mittelpunkt. Zahlreiche Aufnahmen zeigen Autos, Busse, Schiffe, Straßenbahnen, Flugzeuge, kurzum alle Verkehrs- und Transportmittel, die das Stadtbild nach Kriegsende prägten. Bis 1958 arbeitet Lüden mit der Leica, danach

## Lüden fing die Dynamik der Wirtschaftswunderzeit mit der Leica und der Hasselblad ein

wechselt er zur Hasselblad-Mittelformatkamera. Die Bilder, die den dritten Teil des Buches prägen, weisen eine tiefere Schärfe auf. Sie sind präziser, kühler, kantiger und entsprechen dem geradlinigen Design von Autos und Architektur, die in den 1960er-Jahren den runden Stil des vorherigen Jahrzehnts ablösten.

Als Alltagschronist hatte Lüden ein sicheres Gespür für das Besondere im Gewöhnlichen. Seine Bildkompositionen zwischen Stadtansicht und Straßenfotografie

sind brillant: Der Straßenfeger am Jungfernstieg, Fußgänger an einer Ampel, ein Kind vor einem Spielzeugladen, das Treiben in einer heruntergekommenen Eckkneipe an einem sonnigen Tag.

Lüdens Motive gewinnen nach zeitlichem Abstand an Bedeutung und sind über die Jahrzehnte zu historischen Dokumenten gereift. Der Straßenfotograf lichtete vornehmlich Szenen in der Hamburger Innenstadt ab. Aber auch Blankenese – wo Walter Lüden bis 1965 wohnte – gehörte zu seinen bevorzugten Motiven.

Wer in den 1950er- bis 1970er-Jahren in Hamburg gelebt hat, wird „seine“ Stadt sofort wiedererkennen und in Erinnerungen schwelgen, bekannte Geschäfte und typische Ausflugsziele erinnern. Allen anderen Lesern bietet das Buch die Gelegenheit, einen aus der Zeit gefallenen Teil Hamburgs zu erschließen. Prädikat: unbedingt empfehlenswert! ■

Jan Zimmermann (Hrsg.): Walter Lüden: Hamburg Fotografien 1947-1965, Hamburg 2014, Junius Verlag, 240 Seiten, 39,90 Euro



## Sozialer Wohnungsbau kommt nicht in Schwung

(dmb) Seit 2005 ist die soziale Wohnraumbeförderung Sache der Länder. Der Bund stellt jährlich 518 Millionen Euro zur Verfügung. Die Länder etwa die gleiche Summe. Nur 40 Prozent stehen für den Bau von gerade mal 11.000 Sozialmietwohnungen zur Verfügung.

Der Bestand an Sozialmietwohnungen ist drastisch zurückgegangen. Von einst über vier Millionen Sozialwohnungen sind jetzt nur noch 1,5 Millionen übrig. Das Eduard-Pestel-Institut hat im Jahr 2000 errechnet, dass angesichts der

Einkommensverhältnisse in Deutschland rund sieben Millionen Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau erforderlich sind. Rund 100.000 Sozialwohnungen müssten jährlich gebaut werden, um wenigstens den derzeitigen Bestand zu erhalten. Das

derzeitige Fördervolumen von Bund und Ländern reicht allenfalls, um 20.000 Sozialmietwohnungen zu bauen.

Die Erhöhung der Fördermittel von Bund und Ländern reicht kaum für eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus.

Er braucht vor allem auch Baurechte und Grundstücke. Preiswerter Wohnraum fehlt vor allem in den Großstädten – dort, wo die Wohnungsnachfrage hoch ist. Dort sind aber auch innerstädtische Grundstücke Mangelware. Das macht das Bauen teuer. ■



# Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Ja, der Lärm vom Spielplatz oder der Tagesstätte für Kinder kann Nachbarn nerven. Manche sprechen von „Affenlärm“, deshalb ist der Witz – eigentlich vergleicht man Kinder ja nicht mit Tieren – nicht so abwegig. Schade, dass diese Lärmkonflikte oft zu Streit und sogar zu Gerichtsverfahren führen, wie die Urteile auf Seite 22 zeigen. Allgemeingültige Richtermeinungen gibt es nicht; es kommt immer auf den Einzelfall an. Deshalb ist der Konflikt, Kinderlärm ja oder nein (oder in welcher Dezibelstärke) so schwer in den Griff zu bekommen. Lediglich die allgemeine Tendenz zu mehr Freizügigkeit und Spielentfaltung der Kinder ist zu erkennen.

Interessant sind die öffentlichen Meinungen, gut nachzulesen im Internet:

„Waren die Lärmgegner nicht selbst mal Kinder? Was gibt es Schöneres als lachende und spielende Kinder?“

Antwort darauf: „Ja, auch wir waren Kinder. Aber unsere Eltern haben uns beigebracht, dass es Grenzen gibt. Wir haben nicht immer, aber häufig Rücksicht auf andere Menschen genommen.“

Ein anderer meint: „Die schlimmsten Kindergegner sind doch die älteren Herrschaften, die sich, egal ob in Bahn oder Restaurant, als erste über die kleinen Krachmacher aufregen. Doch gerade die sollten doch meist aus eigener Erfahrung Verständnis dafür haben, wenn der Säugling das Überlaufen der Windel meldet. Uns stört es nicht, obwohl wir noch keine Eltern sind.“

„Da gibt es immer welche, die auf Kinder schimpfen, alle seien total unerzogen; andere beklagen das kinderfeindliche Deutschland. Die Wahrheit liegt in der Mitte. Natürlich gibt es Beides, und dicke Wände sind die beste Lösung. Ich finde, auf den Ton kommt es an, und der ist oft daneben.“

Darauf ein anderer: „Dicke Wände können sich kinderreiche und deshalb oft finanzschwache Eltern kaum leisten. Die wohnen meist in ‚Schlichtbauten‘. Hinzu kommen kulturelle Unterschiede und Mängel in der Erziehung. Rücksichtnahme ist für viele Eltern leider ein Fremdwort. Sie sehen die ganze Welt nur um ihren Nachwuchs kreisen ...“

„Dem stimme ich zu. Menschen, die nicht lernen, dass es Grenzen gibt, die andere nicht respektieren, werden es im Leben sehr schwer haben ...“

Und schließlich ein interessanter Aspekt: „Wenn Kinder alles dürfen, muss man sich nicht wundern, wenn Vermieter nicht mehr an kinderreiche Familien vermieten wollen.“

Schreiben Sie mir, liebe Leserin, lieber Leser, falls Sie eine Meinung zu unserem „Generationenproblem“ haben!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

# Preisrätsel

Hawaiigitarre	Erwerb, Anschaffung	französisch: vorwärts!	▼	Faltstoff	↻ 2	▼	skand. Münze
▶	▼		↻ 4	↻ 8			Grab-schmuck
höher, heller Lauf (ugs.)		aus gebranntem Ton		Abk.: Internat. Rotes Kreuz	▶		▼
▶	↻ 5	▼					
Abk.: französisch	▶			Comic-Cowboy (Lucky ...)	↻ 1	innerbetrieblich	
Schwingungszahl (Physik)	Funkortungsverfahren		Flachs	▶			
▶	▼						
▶		↻ 6	engl. Artikel		Segelstange		Abk.: Konto
Auto-mobilbauform		Fluss aus dem Kaukasus	▶				↻ 7
▶				Weise, Gewohnheit	▶		
aufgeweckt, munter		Vorsilbe: volks..., Volk..., Stamm...	↻ 3				® s0811.6-102

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 an:

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2014 lautet:

KOLONIST

Die Gewinner sind:

Marion Nielsen, Marek Klaczynski, Berit Wiens,  
Karin Ehrenbeck, Renate Dornecker, Eva Schwender,  
Ingrid Kistenbrügger, Alexander Lehmann, Daniela Laatsch  
(alle wohnhaft in Hamburg), Eckehard Steudte (Ammersbek)

## IMPRESSUM

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

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

**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



# HIER PAPIER

## Jeder Schnipsel zählt!

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



**STADTREINIGUNG HAMBURG**

[www.stadtreinigung.hamburg](http://www.stadtreinigung.hamburg)