

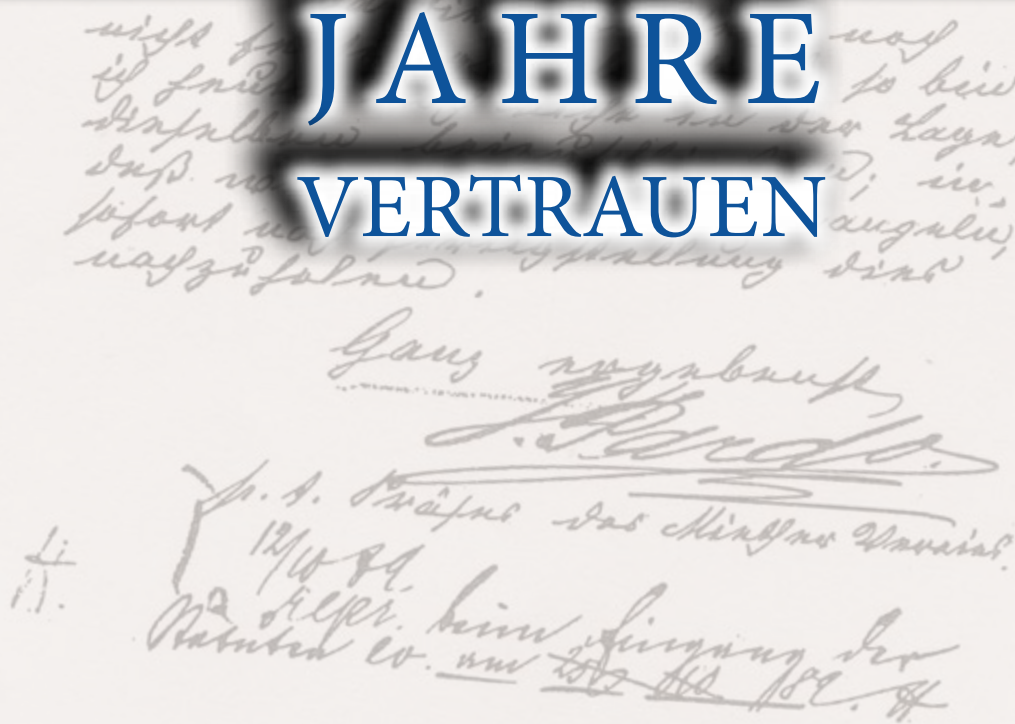
# MieterJournal



# 125

## MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r.V.

# JAHRE VERTRAUEN



Lokstedt: **Boomendes Dorf**

Interview: **Dr. Dorothee Stapelfeldt, Stadtentwicklungssenatorin**

Olympia in Hamburg: **Pro und Contra**



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-  
umzugservice

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,

wie schon ihre Vorgängerin Jutta Blankau sucht auch die neue Senatorin für Stadtentwicklung, Dr. Dorothee Stapelfeldt, mit ihrem Staatsrat Matthias Kock den Kontakt zum Mieterverein, den sie als wichtigen Partner bei der Lösung der Wohnungs- und Mietenprobleme in Hamburg ansieht. So konnte der Mieterverein anlässlich eines Besuchs in der Stadtentwicklungsbehörde am 18. Mai die Sorgen der Hamburger Mieterschaft vortragen.

### Die Mietenbremse muss kommen!

Neben der Forderung nach verstärktem Wohnungsbau, insbesondere von Sozialwohnungen, und dem Schutz vor Verdrängungen bei Quartiersaufwertungen ging es in dem Gespräch um die ständig steigenden Mieten und die deshalb dringend erforderliche Mietenbremse. Diese könnte ab Juni 2015 eingeführt werden. Verhandlungen mit den Vertretern der Grundeigentümer führten aber zu Verzögerungen, so die Senatorin. Es sei eine Einigung zu erzielen darüber, in welchen Stadtteilen die Mietenbremse gelten solle. Der Mieterverein fordert eine Deckelung für die gesamte Fläche Hamburgs.

Aus ihrem Büro, von dem sich ein weiterer Blick über Hamburg bietet, zeigte uns die Senatorin die Fläche, die für das olympische Dorf, also die Unterbringung der Sportler, vorgesehen ist, falls die Olympischen und Paralympischen Spiele in unsere Stadt kommen. Der Mieterverein signalisierte seine positive Einstellung zu Olympia, wenn viele tausend Wohnungen – für die Behindertensportler der Paralympics sogar behindertengerecht – geschaffen und nachhaltig der Wohnraumversorgung dienen würden. Die ökonomischen und ökologischen Auswirkungen der Spiele sind aber zu beachten.

Die Senatorin und der Staatsrat waren wie weitere Vertreter aus Politik, Verwal-

tung und Wohnungswirtschaft Gäste auf der 125-Jahre-Feier des Mietervereins in der Elbkuppel des Hotels Hafen Hamburg am 28. Mai und nahmen auch am Folgetag an der öffentlichen Kundgebung des Mietertags im CCH teil. Die druckfrische Festschrift „125 Jahre Mieterverein zu Hamburg“ wurde verteilt. Vereinsmitglieder können dieses hochinteressante Zeitdokument, das die Mieterbewegung bis zurück zu den Anfängen im 19. Jahrhundert lebendig werden lässt, kostenlos in der Hauptgeschäftsstelle Beim Strohhause 20 abholen.

Der 125. Geburtstag des Mietervereins „von 1890“ war Anlass, den von mehr als 600 Delegierten aus allen Landesverbänden des Deutschen Mieterbunds (DMB) besuchten Mietertag mit Neuwahl des DMB-Präsidiums in Hamburg stattfinden zu lassen. Nach 36 Jahren – zunächst als Schatzmeister, die letzten acht Jahre als Vizepräsident – stellte ich mich im Präsidium nicht mehr zur Wahl. Das wichtigste Vorhaben, das ich mit gestalten durfte, war sicherlich die Erweiterung des Mieterbunds nach der Maueröffnung in die östlichen Bundesländer. Das war eine schwierige Aufgabe, die wir mit Bravour gelöst haben.

### Olympia in Hamburg: Ja, aber ...

Hamburg erhalten. Nach der auslaufenden Vorstandschaft führe ich weiterhin das *MieterJournal* als Chefredakteur, bleibe auch wie bisher Ansprechpartner für die Sorgen und Nöte der Hamburger Mieterschaft – insbesondere die der Mitglieder im Mieterverein zu Hamburg.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Den Hamburger Mieterinnen und Mietern bleibe ich vorerst als Vorsitzender des Mietervereins zu

## IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Mietenstudie des Gymnasiums Ohmoor
- 13 Beitrittserklärung

## REPORTAGEN

- 5 Lokstedt: Ein Stadtteil mit vielen Gesichtern
- 6 125 Jahre Mieterverein zu Hamburg
- 8 Interview: Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips zum Titelthema
- 23 Interview: Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
- 24 Deutscher Mietertag in Hamburg

## RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 48
- 15 Urteileiten zum Herausnehmen

## AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lukas Siebenkotten: Mietpreisbremse schnell umsetzen
- 20 Ihr gutes Recht: Mietpreisbremse schützt Mieter
- 21 Fleißige Juristen: Kurzurteile

## SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (17) – Südliche Neustadt: Mieten steigen trotz Umwandlungsstopps weiter
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Typische Probleme im Sommer

## VERMISCHTES

- 26 Das Porträt: Heike Sudmann, Stadtentwicklungsexpertin der LINKEN
- 27 Leserzuschriften
- 28 Buch: Reiseführer zu Altstadt, Neustadt, HafenCity; Kündigungskalender
- 29 Olympia in Hamburg: Pro und Contra
- 30 Buch: Niklas Maak, Wohnkomplex

## DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

## TITELBILD

Mit diesem Brief beantragte Isaac Pardo 1889 die Gründung des Mietervereins zu Hamburg.  
Bild: MzH





## Kinderarmut

MIETERVEREIN UND  
SOZIALVERBAND FORDERN  
MEHR ENGAGEMENT



Klaus Wicher, Vorsitzender des Sozialverbands Hamburg, Mietervereins-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke und Mietervereins-Geschäftsführer Siegmund Chychla stellen Forderungen an den Hamburger Senat (von links). Foto: stahlpress

(dmb) Zu mehr Engagement im Kampf gegen Kinderarmut haben Mieterverein und Sozialverband den Hamburger Senat und die Bundesregierung aufgefordert. Die beiden Organisationen schätzen, dass allein in Hamburg mehr als 58.000 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren von Armut bedroht sind. Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, forderte aus diesem Grund, die Zahl der jährlich geplanten Sozialwohnungen von 2.000 auf 6.000 zu erhöhen. Außerdem müssten die Bindungsfristen für diese Wohnungen wieder auf 30 Jahre angehoben werden. Pahlke warf SPD und Union im Bund vor, die Kinderarmut nicht ernst zu nehmen. Das Wort Kinderarmut tauche im Koalitionsvertrag auf mehr als 180 Seiten gar nicht auf. Sozialverbandschef Klaus Wicher wies darauf hin, dass jedes vierte Kind in Hamburg in Armut groß werde. ■

Die fünffache Mutter Mona W. berichtete auf der Pressekonferenz über die Schwierigkeiten von großen Familien, eine Wohnung zu finden. Foto: stahlpress



## Hintergrundgespräch

Am 18. Mai empfingen Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (2. von rechts), und Staatsrat Matthias Kock (in der Mitte) eine dreiköpfige Delegation des Mietervereins zu Hamburg: Geschäftsführer Siegmund Chychla, Pressesprecherin Marielle Eifler und Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke (von links). Foto: stahlpress



### MIETEN-STUDIE DES GYMNASIUMS OHMOOR

## HafenCity ist am teuersten

(vs) Jahrelang kannten die Mietpreise in Hamburg nur eine Richtung: nach oben. In den ersten Monaten 2015 wurde dieser Trend gestoppt. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten ganz leicht von 11,83 auf 11,79 Euro pro Quadratmeter. Das ist das Ergebnis einer von den Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Ohmoor erstellte Studie, in der sie knapp 5.000 auf dem Internetportal *immonet* und dem *Hamburger Abendblatt* geschaltete Anzeigen auswerteten. „Das ist ein unerwartetes Ergebnis“, kommentierte Geographie-Lehrer Carl-Jürgen Bautsch das Zahlenmaterial seiner Schüler, „der Wohnungsmarkt hält die Luft an, der Dampf geht jetzt in Richtung Eigentumswohnungen.“

Der Mieterverein zu Hamburg, in dessen Räumen die Elftklässler des Wahlkurses Geographie die Untersuchung präsentierten, gibt dennoch keine Entwarnung. Zwar zeige das Bauprogramm des Senats mit 6.000

neu erstellten Wohnungen jährlich langsam Wirkung, so Mietervereins-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke, doch seien die Angebotsmieten weiter viel zu hoch. So müsse eine vierköpfige Familie für eine 100 Quadratmeter große Wohnung monatlich rund 1.500 Euro brutto bezahlen, kritisierte Pahlke: „Wer kann das aufbringen? Wer soviel zahlen kann, geht doch lieber ins Eigentum.“

Die Stagnation bei den Mieten führt der Mieterverein auf die geplante Einführung des Bestellerprinzips bei der Maklerprovision und die bevorstehende Umsetzung der Mietpreisbremse zurück. Bei den Wohnungssuchenden sei deshalb eine vorübergehende Zurückhaltung festzustellen, so Pahlke: „Durch die zurückgehende Fluktuation im Wohnungsbestand nimmt auch die Qualität des Wohnungsangebots ab.“ Auch Besserverdienende blieben lieber in ihren alten Wohnungen, als woanders bis zu 60 Prozent mehr für eine kaum attraktivere Wohnung zu bezahlen. ■



Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor mit ihrem Lehrer Carl-Jürgen Bautsch (6. von rechts) zu Besuch beim Mieterverein. Foto: stahlpress

## Beratung in den Sommerferien

(vs) Während der Hamburger Schulferien im Sommer (16. Juli – 26. August) geht der Beratungsbetrieb des Mietervereins zu Hamburg weiter. Neben der Zentrale am Berliner Tor, Beim Strohause 20, haben auch die Außenstellen in Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, geöffnet. Ab dem 27. August bieten sämtliche Außenstellen die Beratungen wieder zu den gewohnten Zeiten an.



Das Bürgerhaus und Café Veronika inmitten der Lenzsiedlung (links). Segelschiffkapitän Gerhard Lickfett mit Fahrrad vorm Verkehrsknotenpunkt Siemersplatz. Zum Ärger vieler Bewohner soll auf der grünen Wiese ein Kunstrasen-Bolzplatz angelegt werden. Am Veilchenweg sind schicke Neubauten entstanden (rechts von oben). Fotos: Reinhard Schwarz



## Boomendes Dorf

### LOKSTEDT – EIN STADTTEIL MIT VIELEN GESICHTERN

Von Folke Havekost

Der Lenz ist lange da, aber Veronika fehlt. Der Frühling taucht Lokstedts Süden in frisches Grün, doch ein Wasserschaden hat den Verein Lenzsiedlung e.V. dazu gezwungen, das Café Veronika zu schließen. Die Zukunft ist unklar; derzeit wird um die Übernahme der Renovierungskosten gestritten. „Um zwischen der Lenzsiedlung und den schickeren Teilen Lokstedts Brücken zu bauen, war das Café Gold wert“, bedauert Ralf Helling, Geschäftsführer des 1977 gegründeten Vereins, der sich um die Attraktivität der Plattenbausiedlung bemüht.

Zwischen 1976 und 1984 errichtet, wohnen gut 3.000 Menschen in den bis zu 13 Stockwerken umfassenden Gebäuden. „Es gibt nach wie vor Vorbehalte wegen der architektonischen Besonderheiten“, räumt Helling ein. Vor dem Café in der Julius-Vosseler-Straße parken mehrere NDR-Fahrzeuge, der Sender dreht gerade für einen Tatort. Kamerafahrten über Hochhaussiedlungen liefern bewährte Bilder.

Rund 30 Prozent der Bewohner sind auf Transferleistungen angewiesen, für sie sind die günstigen Mieten zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter überlebenswichtig. Die meisten Wohnungen gehören der SAGA GWG, doch 2017 läuft in den ersten Häusern die Mietpreisbindung aus. Das könnte die Gentrifizierung auch in diesem Teil Lokstedts befördern. Denn der lange unterschätzte Stadtteil ist auf dem Weg, zur guten Adresse zu werden. „Das Interesse, hier zu wohnen, ist ganz anders vorhanden als beispielsweise in Hochhaussiedlungen wie Steilshoop“,

sagt Helling. Immerhin liegt der Norden Eimsbüttels mit der attraktiven Osterstraße nur wenige Schritte entfernt.

Wenige hundert Meter östlich beginnt ein anderes Lokstedt. Am Veilchenweg und Grandweg sind auf dem Areal der ehemaligen Hans-Heinrich-Sievert-Kampfbahn gut 1.000 Eigentumswohnungen mit Quadratmeterpreisen von 4.000 Euro aufwärts entstanden. Die Projekte „Parkside Lokstedt“ und „Stadtgärten Lokstedt“ setzen auf großzügige Innenhöfe, Tiefgarage inklusive. Gerade liefert ein Kleinlaster eine neue Küche an.

Die rege Neubautätigkeit hat die Einwohnerzahl des Stadtteils auf fünf Quadratkilometern von 24.000 auf 28.000 erhöht. Die relative Citynähe und der verbliebene grüne Dorfcharakter an manchen Ecken Lokstedts ergeben für viele eine reizvolle Mischung. „Durch die Neubebauung wird es mir zu eng“, klagt dagegen Ursula Erdmann. Die ältere Dame spaziert durch den Schreberverein Maiglöckchen und erzählt, sie würde am liebsten wegziehen: „Man fühlt sich auf den Fußwegen inzwischen völlig unsicher, weil sie auch von Fahrrädern genutzt werden.“ Erdmann wohnt in der Stresemannallee, wo sich noch das alte Lokstedt zeigt, in dem Einfamilienhäuser das Bild prägen. Ein Edeka bietet eine der seltenen Einkaufsmöglichkeiten, denn Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in dem grünen Wohnstadtteil die Ausnahme.

Hinter den Maiglöckchen-Kleingärten geht es zu einem unscheinbaren Streitobjekt: Die Max-Tau-Wiese, ein Grünstreifen in einer kleinen Siedlung mit fast dörflichem Charakter. Meisen picken an frischen Trieben, über den Bäumen melden sich im Viertelstundentakt Flugzeuge zu Wort. Nach dem Bebauungsplan Lokstedt 50 soll hier ein Kunstrasen-Bolzplatz für Kinder entstehen. Der Widerstand dagegen eint die Bewohner und den Naturschutzbund, der vor einem „gravierenden Eingriff in die

naturbelassene Grünanlage“ warnt. „Die Kinder wollen doch viel lieber in der Natur spielen“, plädiert eine Anwohnerin gegen das Fußballfeld aus Plastik.

Nördlich dieses Idylls tobt – zumindest für Lokstedter Verhältnisse – das laute Leben: Hagenbecks Tierpark, das NDR-Gelände und der Verkehrsknotenpunkt Siemersplatz. Alle Pläne, dort oder am nahen Behrmanplatz eine Art Zentrum mit Wohnhäusern, Gastronomie und Einkaufsgelegenheiten zu schaffen, scheinen schon angesichts des Dauerverkehrs zum Scheitern verurteilt. Mehr als 150.000 Autos passieren den Siemersplatz an Werktagen. „Das ist der Autobahnzubringer, wollen Sie da wohnen?“, fragt Ursula Erdmann spitz.

Der Feinkostladen Behrman hat vor den jahrelangen Busbeschleunigungs-Bauarbeiten am Siemersplatz kapituliert, an Stelle des Traditionsgeschäfts bietet jetzt „Feuer und Flamme“ Kaminöfen an. „Hier war auch 30 Jahre lang ein Schuster“, erzählt Gerhard Lickfett, der mit seinem Fahrrad gerade zur Bäckerei gefahren ist: „Jetzt kommen mehr und mehr Geschäfte, in denen Sie sich die Fingernägel machen lassen können.“

Der pensionierte Segelschiffkapitän wohnt seit 1973 in der Nähe der evangelischen Kirche. Trotz des Wandels weiß Lickfett den Stadtteil zu schätzen. „Ich kenne Lokstedt als Paradies“, sagt er mit dem Pathos des Seebären: „Viele Kapitäne, die sich ein Haus auf der grünen Wiese gekauft haben, beneiden mich“, sagt der Mittsiebziger: „Es gibt sieben Ärzte, zu denen ich zu Fuß gehen kann. Und in 20 Minuten ist man am Flughafen oder sitzt im ICE.“

Grüne Oase, Maklertraum oder Durchfahrtsstadtteil – das kleine Lokstedt hat viele Gesichter. „Der Stadtteil befindet sich ziemlich im Wandel“, sagt Lenzsiedlungsgeschäftsführer Ralf Helling: „Da gibt es noch keine fertigen Antworten.“ ■





Dr. Eckard Pahlke. Foto: stahlpress

## „Pahlke, Sie müssen unbedingt in die nächste Sendung kommen ...“

125 JAHRE MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Von Dr. Holmer Stahncke

**Der 1890 gegründete Mieterverein zu Hamburg feiert in diesem Jahr sein 125-jähriges Jubiläum. Viele Themen, die damals zur Gründung des Vereins geführt haben, sind nach wie vor aktuell, andere sind dazugekommen.**

Genug ist genug“, mögen sich die Gründer des Mietervereins zu Hamburg gesagt haben. Damals, im Jahre 1890, gab es für Hamburgs Mieter eine Reihe von guten Gründen, sich in einem Verein solidarisch zusammenzuschließen. Die Wohnverhältnisse in den Altbau-, aber auch in den Neubauquartieren in Hammerbrook und anderswo waren schlecht, ja bisweilen katastrophal. Die Mieten waren sehr hoch, und stets es gab zu wenige Wohnungen. Hinzu kam, dass viele Mieter

### **Kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder**

der Willkür ihrer Hauswirte ausgesetzt waren. Beschweren sie sich bei ihnen, fanden sie kein Gehör. Suchten sie ihr Recht bei den Gerichten, hatten sie häufig das Nachsehen.

Mietverträge wurden im ausgehenden 19. Jahrhundert meist mündlich abgeschlossen, sodass vor Gericht Wort gegen Wort stand. Viele Mieter würden „kopf- und ratlos ins Blaue hinein prozessieren“, klagte Dr. jur. Raphael Cohen, der erste Rechtsberater des Mietervereins, in einem Interview mit dem *Hamburger Fremdenblatt*. Bei den Prozessen würden meistens nur die Anwälte zu ihrem Recht kommen.

Angesichts der damals unsicheren Rechtslage favorisierte der Mieterverein deshalb von Anfang an außergerichtliche Einigungen. Das ist

auch heute noch das Ziel des Mietervereins, wie Geschäftsführer Siegmund Chychla betont: „Wir sind der größte Streitschlichter in der Stadt.“ Um solchen Einigungen den Weg zu ebneten, bot der Mieterverein

zu Hamburg bereits im Gründungsjahr 1890 eine kostenlose Rechtsberatung für seine Mitglieder an. Am Ende einer jeden Vollversammlung, die einmal im Monat im Vereinslokal stattfand, erteilte Rechtsanwalt Cohen „gegen Vorzeigung der letzten Quittung unentgeltlich Rat über Rechtsbelehrung in allen Mietsangelegenheiten“, wie es im Vereinsblatt hieß. War eine Einigung mit dem Hauswirt unmöglich, blieb noch der Gang vor den Richter – aber nur, wenn Aussicht auf Erfolg bestand.

Als der Mieterverein zu Hamburg 1945 bei den britischen Besatzungsbehörden vorsprach, um die Arbeit wieder aufzunehmen, die unter den Nazis vollständig zum

### **Unkontrollierter Wohnungsmarkt in der Kaiserzeit**

Erliegen gekommen war, konnte er diese mit einem ähnlichen Argument überzeugen. Es sei doch im Interesse der Stadt, so der Mieterverein damals, wenn die Mieter sich mit ihren Sorgen und Nöten an den Mieterverein wendeten und nicht den überlasteten Ämtern und Behörden die Türen einrennen würden.

Das andere große Problem der Kaiserzeit, der unkontrollierte Wohnungsmarkt mit all seinen negativen Auswüchsen, war vor Gericht nicht zu lösen. Hier musste der Mieterverein

politisch aktiv werden und sich an die Bürgerschaft und den Senat wenden. Das aber war leichter gesagt als getan. Die Nuss, die es zu knacken galt, war ausgesprochen hart. In der Bürgerschaft saßen in der Mehrheit Haus- und Grundbesitzer, die Gesetzesänderungen, welche ihren unternehmerischen Spielraum einengten, verhinderten. Ein kleiner Verein konnte kaum hoffen, erfolgreiche Lobbyarbeit leisten zu können, also musste er wachsen. An Mitgliederzahlen wie im Jahre 2015 – aktuell zählt der Mieterverein rund 65.000 Mitgliederhaushalte – war damals nicht zu denken, besonders, da die von der Wohnungsnot am stärksten betroffenen Arbeiterhaushalte im Verein kaum vertreten waren. Der Mieterverein blieb bis in die 1920er-Jahre ein bürgerlicher Verein. Erst dann traten auch viele Arbeiter ihm bei.

In der Regel führte sie ein akutes Rechtsproblem zum Mieterverein. War dieses Problem gelöst, erlosch ihr Interesse und ihre Bereitschaft, Beiträge zu zahlen. Immer häufiger musste der Verein seine Mitglieder – besonders in wirtschaftlichen

Krisenzeiten – mahnen, ihrer Zahlungsverpflichtung nachzukommen. Es konnte nicht ausbleiben, dass immer mehr „Karteileichen“ geführt wurden. Im Kriegsjahr 1917 sah der Mieterverein sich sogar genötigt, in einem Rundschreiben zu erfragen, „wer sich noch als Mitglied fühle“. Ähnlich dramatisch war die Lage, als Eckard Pahlke 1974 den Vorsitz des Mietervereins übernahm. „Es war eine schwierige Zeit“, erinnert er sich. „Das Vereinskonto wies ein Minus von 180.000 Mark aus, die Mitglieder-

datei war sehr lückenhaft. Der Mitgliederbestand von 8.000 bis 9.000

Haushalten wurde noch per Hand bearbeitet.“ Pahlke modernisierte die Verwaltung, und per Vorstandsbeschluss wurde die geordnete Beitragszahlung durch das Lasteneinzugsverfahren gewährleistet.

In den 1920er-Jahren stieg die Popularität des Mietervereins unter anderem dadurch an, dass er das Stocken des Wohnungsneubaus nicht nur kritisierte, sondern aktiv wurde und eigene Baugenossenschaften gründete. Die „Baugenossenschaft innerhalb des Mietervereins Groß-Hamburg von 1890“ fungierte als Dachgenossenschaft, zu der einzelne „Siedlungen“ und „Genossenschaften“ gehörten. Später haben sie sich selbstständig gemacht, unter ihnen die Siedlung Kaiser-Friedrich-Ufer (heute Baugenossenschaft Kaifu-Nordland) oder die Baugenossenschaft Finkenwärder (heute Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung). 1924 gab es erstmals eine öffentliche Förderung im Wohnungsbau, sodass überall in Deutschland Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen gegründet wurden.

Um seine politischen – nicht parteipolitischen, sondern wohnungspolitischen – Forderungen bekannt zu machen, gab der Mieterverein schon in der Kaiserzeit mit der *Hamburger Miether-Zeitung* eine eigene Zeitung heraus, gefolgt von *Die Wohnstätte*, welche die Mitglieder und die Öffentlichkeit in den 1920er-Jahren informierte. In der NS-Zeit zwischen 1933 und 1945, als der Verein zwar weiterhin existierte, aber weitgehend lahmgelegt war, wurde *Die Wohnstätte* verboten. Erst 1991 gab der Mieterverein mit dem *MieterJournal* wieder eine eigene Schrift heraus. „Damit hatten wir einen erstrangigen Werbeträger“, betont Eckard Pahlke. Damals appellierte er an die Mitarbeiter, das neue *MieterJournal* auf allen Bus- und Bahnfahrten sowie bei Behörden- oder Arztbesuchen auf den Sitzen liegen zu lassen. Pahlke, seit 1974 Vorsitzender des Mietervereins, hatte schon früh die Notwendigkeit erkannt, sich über die Medien an die Öffentlichkeit zu wenden. In TV-Talkshows wie Ulrich



Dr. Eckard Pahlke bei einer seiner vielen öffentlichen Stellungnahmen. Foto: stahlpress

Meyers *Einspruch* (SAT 1), Erich Böhmes *Talk im Turm* (SAT 1) oder *Markus Lanz* (ZDF) konnte er nicht nur auf Missstände hinweisen, sondern mitunter auch konkret helfen. Nach einer Sendung bei Johannes B. Kerner, in der es um Nebenkostenfragen ging, rief zwei Tage später ein verzweifelter Moderator an: „Pahlke, Sie müssen unbedingt in die nächste Sendung kommen. Wir haben bis jetzt schon

### Dr. Eckard Pahlke als Fernsehstar

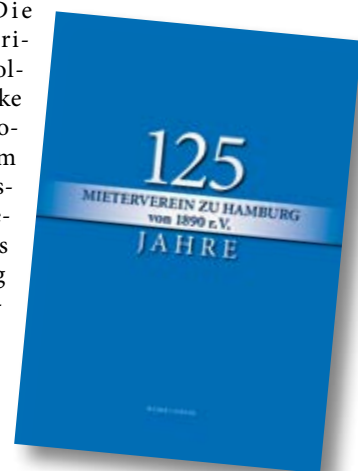


Das 1921 gefertigte Emblem an der Hohen Weide 23 weist auf die „Baugenossenschaft innerhalb des Mietervereins Groß Hamburg von 1890“ hin. Foto: stahlpress

### Jubiläumsschrift für Mitglieder kostenlos

(vs) Die vom Historiker Dr. Holmer Stahncke verfasste Broschüre zum 125. Geburtstag des Mietervereins zu Hamburg ist für Mitglieder kostenlos. Sie können die Publikation in der

Zentrale Beim Strohause 20, 20097 Hamburg (U-Bahn Berliner Tor) abholen. Alle anderen an der Geschichte von Hamburgs größtem Mieterverein Interessierten erhalten das Heft gegen eine Schutzgebühr von fünf Euro.





3.000 Anfragen.“ Die Zahl erhöhte sich in den Folgetagen auf 5.000 – auch aus der Schweiz und Österreich. Juristen des Deutschen Mieterbunds beantworteten die vielen Fragen, alle Mieterverein in der Republik durften sich über einen rasanten Mitgliederzuwachs freuen.

Jede Zeit hat ihre Themen, auch wenn sich die Sorgenkinder „zu hohe Mieten“, „zuwenige Wohnungen“ und „unseriöse Hauseigentümer“ über Jahrzehnte wacker gehalten haben. Zu den „modernen“ Themen unserer Tage gehören unter anderem die Nebenkosten-Abrechnungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Hierbei trat in den 1990er-Jahren

die Scientology-Organisation mit besonders rabiaten Methoden auf, indem sie über ihr nahestehende Firmen Mieter mit massivem psychologischen Druck mürbe machte, bis diese ihre Wohnungen verließen. Ihre Bleiben konnten dann als Eigentumswohnungen weiterverkauft werden. Der Mieterverein stellte eine „Giftliste“ mit den Namen der Firmen zusammen. Das hätte fast zu großen finanziellen Problemen geführt, als 52 dieser Firmen ihn mit horrenden Streitwerten auf Unterlassung verklagten. „Wenn wir diese Prozesse verloren hätten, wären exorbitante Gerichts- und Anwaltskosten auf den Verein zugekommen“, so Pahlke. Doch die Unternehmen

zogen ihre Klagen zurück und verschwanden so schnell vom Wohnungsmarkt wie sie gekommen waren. Eckard Pahlke, der in diesem Jahr seinen Vorsitz abgibt, blickt mit Stolz auf die Entwicklung des Mietervereins in den vergangenen Jahrzehnten zurück: „Ich bin sicher, dass der Mieterverein zu Hamburg sich weiterhin mit aller Kraft für die hamburgische Mieterschaft einsetzen wird, auf überparteilicher Grundlage gegen Jedermann, der den Mietern an den Kragen will. Auch bin ich stolz, nach 41 Jahren Vorstandschaft im November dieses Jahres einen in jeder Beziehung soliden und erfolgreichen Verein in jüngere Hände geben zu können.“ ■



INTERVIEW: DR. FRANZ-GEORG RIPS

## „Der Mieterverein ist ein stabiles Element im Deutschen Mieterbund“

*Was fällt Ihnen beim Stichwort Hamburg ein?*

Die Stadt ist im Wohnungsbereich ein so genannter „Hotspot-Markt“. Dies gilt auch für die letzten 60 Jahre insgesamt. Heute würden wir sagen: In Hamburg haben wir stets einen angespannten Wohnungsmarkt erlebt, dies heißt konkret, es gibt weniger Wohnungen als nachgefragt werden. Dies hat natürlich mit der Attraktivität der Hansestadt zu tun. Menschen leben gerne in dieser nordeuropäischen Metropole. Sie fühlen sich dort wohl. Es hängt natürlich auch damit zusammen, dass hier immer erfolgreiche Wirtschafts- und zum Teil auch Sozialpolitik betrieben worden ist.

*Welches sind positive oder auch womöglich negative Einflüsse des Hamburger Vereins auf die Arbeit des DMB?*

Negative Einflüsse habe ich nicht feststellen können. Der Mieterverein zu Hamburg hat stets an der Erarbeitung inhaltlicher Konzepte mitgewirkt. Er war und ist ein stabiles Element des Deutschen Mieterbunds. Ich freue mich vor allem darüber, dass der Hamburger Mieterverein auch den Weg in unsere Rechtsschutz-Versicherung wiedergefunden hat. Damit ist der Beitrag zur Solidargemeinschaft gestärkt worden.

*Aus Hamburg kamen ja bedeutende Vertreter des DMB wie Dr. Paul Nevermann und später dessen Tochter Anke Fuchs als Präsidenten. Gibt es weitere Hamburger, die im DMB Akzente setzen konnten?*

Wenn wir eine Länderverteilung in

Sachen Präsidenschaftsjahre aufstellen, dann liegt Hamburg eindeutig an der Spitze. Dr. Nevermann und Anke Fuchs haben den DMB nach vorne gebracht. Dies gilt aber auch für weitere Personen: Insbesondere zu nennen ist Dr. Eckard Pahlke, der an der Gründung unserer Rechtsschutz-Versicherung beteiligt war, der über einen langen Zeitraum im Präsidium mitgewirkt hat und bis zu seinem auf diesem Mieter-tag angekündigten Rücktritt als Vizepräsident tätig war. Er war das Gesicht des DMB in zahlreichen Fernseh-Auftritten. Siegmund Chychla hat wichtige konzeptionelle Beiträge in unsere Arbeit eingebracht. Als auf dem Mietertag gewähltes neues Präsidiumsmitglied übernimmt er zentrale Verantwortung.

*Wie sehen Sie die zukünftige Rolle des Mietervereins zu Hamburg?*

Hamburg ist und bleibt ein Feld für einen spannenden Wohnungsmarkt. Unter Olaf Scholz sind wichtige Akzente für den Wohnungsneubau gesetzt worden. Dies gilt auch und gerade für die Konzeptvergabe von Grundstücken. Insoweit gehen von der Hansestadt Hamburg zahlreiche positive Signale in die gesamte Republik. Diese Prozesse werden selbstverständlich vom örtlichen Mieterverein begleitet und unterstützt. Im Übrigen: Der Mieterverein zu Hamburg leistet im Interesse seiner Mitglieder eine vorbildliche Mietrechtsberatung. Auch auf diesem Feld ist er Vorbild für andere. In diesem Sinne wünsche ich Hamburg und seinem Mieterverein eine gute Zukunft! ■

**Mit dem Präsidenten des Deutschen Mieterbunds (DMB) Dr. Franz-Georg Rips sprach MJ-Redakteur Volker Stahl über die Rolle, die der Mieterverein zu Hamburg in der Dachorganisation spielt.**

*Im Vorstandsprotokoll des Mietervereins vom 10. Mai 1952 heißt es: „Der Vorsitzende stellt fest, dass die an den Deutschen Mieterbund überwiesenen DM 18,30 nicht zurückgekommen sind. (...) Damit erkennt nach Ansicht des Vorsitzenden der DMB die Mitgliedschaft an.“ Muss der Verein sich wegen dieser juristisch fragwürdigen Unterstellung Sorgen um die Mitgliedschaft machen?*

Dies ist ein schönes Beispiel dafür, dass wir nicht immer die strengen Regeln über die rechtliche Wirksamkeit von Willenserklärungen beachten müssen. Das faktische Leben überholt häufig die juristische Methodik. Der Mieterverein zu Hamburg ist seit Jahrzehnten ein wichtiges und gern gesehenes Mitglied in unserer Bundesorganisation.



# Hamburger Quartiere (17): Südliche Neustadt

UMWANDLUNGEN GESTOPPT –  
MIETEN STEIGEN WEITER



Blick vom Stintfang auf  
die südliche Neustadt.

Foto: Kreuzer

Von Dr. Rainer Kreuzer

**Zwischen Ludwig-Erhard-Straße und den Landungsbrücken, City und St. Pauli liegt die südliche Neustadt. Eine versteckte Perle mit historischen Denkmälern, hügeliger Landschaft und der ersten Sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg.**

Auf dem Parkplatz südlich des Michels drängeln sich die Reisebusse. Touristen aus Bayern, Hessen und dem Rheinland beziehen Stellung. Mit Smartphones und Kameras auf der Suche nach dem optimalen Fotowinkel zu Hamburgs größter Kirche. Vor deren Tor singt ein Shanty-Chor alte Seemannslieder auf Plattdeutsch.

Auch das futuristische Raumschiffgebäude des Verlages Gruner & Jahr zieht die Blicke der Reisenden auf sich. Es liegt nur wenige Meter bergab, am unteren Ende der Michelwiese. Von dort aus geht rechts die Ditmar-Koel-Straße ab, die Flaniermeile des beliebten Portugiesenviertels mit seinen vielen Cafés und Restaurants: Ein Muss für jeden Hafenbesucher.

Wer exklusiv wohnen möchte, kann sich in Hausnummer 24 um ein Loft mit fünf Zimmern auf 147 Quadratmetern bewerben: Die Nettokaltmiete beträgt stolze 2.210 Euro. „Die Wohnung ist durch

ihren Zuschnitt ideal auch für Familien geeignet“, heißt es in der Wohnungsanzeige im Internet. Gemeint sein dürften wohl eher Spitzenverdiener! 19,13 Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlt Mieter Eike Sprecher im Eichholz 37. Der Vermieter, die Akelius GmbH, hat dort fast die ganze Häuserzeile aufgekauft und nutzt jeden Mieterwechsel für kräftige Aufschläge.

Nur dank der Sozialen Erhaltungsverordnung sind die Mieten in den vergangenen 20 Jahren in der südlichen Neustadt nicht so stark gestiegen wie in anderen begehrten Stadtteilen. Dies war möglich, weil Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gestoppt werden konnten. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist in ihrer Evaluation der Schutzverordnung 2013 zu dem Ergebnis gekommen, dass die Durchschnittsmieten im Bestand schon 8,89 Euro netto kalt erreicht hätten.

„Schwierig wird es für junge Familien“, ergänzt Quartiersmanager Sascha Bartz. „Die meisten Wohnungen sind relativ

klein.“ Für Kinder bleibe da zu wenig Platz. Die Familien zögen weg. Dafür

würden vor allem jüngere Mieter neu einziehen. Als Bremse für das Mietpreinsniveau sieht Bartz den hohen Bestand an Genossenschaftswohnungen und SAGA-GWG-

Bauten im Viertel, rund 40 bis 45 Prozent. „Hier sind noch alle Einkommenschichten vorhanden“, meint der Quartiersmanager.

Die wohl Ärmsten im Stadtteil wohnen auf jeweils 7,7 Quadratmetern in der Rehhoffstraße. In der engen Backsteingasse gegenüber dem Herrengraben finden seit 1913 Seemänner und Bedürftige Unterkunft. Ein reines Männerwohnheim, in dem heute Mieter wohnen, die auf

## Die Ärmsten wohnen in der Rehhoffstraße

dem übrigen Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben. Dort herrschen enge Wohnverhältnisse: die insgesamt 112 Zimmer sind auf vier Etagen verteilt. Für jeweils 28 Personen gibt es eine Dusche und eine winzige Küche. Die Miete beträgt brutto 153 Euro für die Altmieter, neue Bewohner zahlen 178, einige sogar 250 Euro. Von Luxus weit entfernt, doch für den dänischen Immobilienfonds Core Property ein scheinbar gutes Geschäft. Vor sechs Jahren kauften die Kopenhagener „Investoren“ den gesamten Häuserblock zwischen Herrengraben, Rehhoffstraße und Pasmannstraße mit hohen Erwartungen: Die winzigen Wohnzellen des Ledigenheims sollten zu 41 hochwertigen Single-Apartments umgebaut und teuer vermietet werden. Seinen Anlegern versprach das Fondsmanagement eine Rendite in Höhe von sechs Prozent jährlich.

„Da hat die Soziale Erhaltungssatzung gegriffen“, freut sich Jade Jacobs, Zweiter

## Futuristisches Raumschiffgebilde





Verlagshaus Gruner & Jahr; Krameramtsstuben: eine echte Rarität in Hamburg; der Michel: Anziehungspunkt für Touristen; Latte macchiato und teures Wohnen in der Ditmar-Koel-Straße (von links nach rechts). Fotos: Kreuzer

Vorsitzender der Stiftung Ros, die für den Erhalt des Ledigenheims kämpft. „Das ist ein positives Beispiel.“ Das Bezirksamt Mitte machte mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg dem Fondsverwalter einen Strich durch die Rechnung und lehnte den geplanten Umbau ab. Jetzt sammelt Jacobs mit seiner Kollegin Antje Block (siehe Kasten) und anderen Mitstreitern Spenden und zinslose Kredite, um das historische Eckhaus vom dänischen Fonds zurückzukaufen. „Mit drei Millionen Euro wäre es möglich, das Ledigenheim gänzlich ohne die zusätzliche Last von Zins und Tilgung zu kaufen“, konstatiert Jacobs. Rund 200.000 Euro habe die Stiftung bereits einwerben können. „Mit weiteren 400.000 Euro wäre es möglich, das Haus mithilfe eines Bankkredits anzukaufen.“ In einem renditeorientierten Fonds sei das soziale Wohnprojekt nicht gut aufgehoben, meint er. Die Stiftung wolle das Haus, das lange Zeit baulich vernachlässigt worden sei, modernisieren, die Anzahl der Zimmer auf 92 reduzieren und damit mehr Platz für Duschen und Küchen schaffen. Schließlich sei eine Ver-

mietung zum Selbstkostenpreis geplant, erklärt Jacobs.

Das Ledigenheim ist längst nicht der einzige Erfolg von Hamburgs erster Sozialer Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung. Seit 1998 ist keine einzige Mietwohnung mehr in Einzeleigentum umgewandelt worden, berichtete die Stadtentwicklungsbehörde 2013, kurz bevor der Senat die Verordnungen um weitere fünf Jahre verlängerte. Üblicherweise würden in den zentralen Stadtteilen ohne Verordnung jährlich ein bis zwei Prozent des Wohnraums umgewandelt. Für die südliche Neustadt mit ihren rund 3.900 Einwohnern in 2.374 Wohnungen wären dies etwa 23 bis 47 Wohnungen, die durchschnittlich jedes Jahr vor einer Umwandlung geschützt werden könnten. Dennoch sind 15 Prozent aller Wohnungen im Viertel Eigentumswohnungen, die vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung verkauft worden sind.

Aktueller Streitpunkt im Quartier ist der nun anstehende Neubau am Fuße des

Stintfangs, am Hafentor. Neben dem Eingang zur S-Bahn-Station Landungsbrücken soll ein Haus mit sechs Etagen und 52 Mietwohnungen errichtet werden, 65 Prozent davon mit öffentlicher Förderung. Die Anwohnerinitiative Hafentor kritisiert, dass dadurch die Anhöhe Stintfang als historisches Denkmal beschnitten und kaum noch zu erkennen sei. Auch der Blick von oben auf die Elbe werde eingeschränkt.

Quartiersmanager Bartz rechnet dennoch damit, dass noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen wird.

Der Bestand an Sozialwohnungen war vor zwei Jahren bereits auf nur noch fünf Prozent des Bestands, etwa 185 Wohnungen, geschrumpft. Davon soll wiederum bis 2020 die Hälfte aus der Sozialbindung auslaufen, berichtet die Stadtentwicklungsbehörde. Angesichts der rasant steigenden Mieten werden besonders Sozialwohnungen in der südlichen Neustadt dringend gesucht. Für weitere Neubauten finden sich in dem dicht besiedelten Quartier kaum noch freie Flecken. ■

### Seit 1998 keine Umwandlung in Eigentum

## „Stadtteil wird anonym“

Von Antje Block

In unserer Straße in der südlichen Neustadt vergeht kaum mehr eine Woche, in der kein Umzug stattfindet. Das ist eine neuere Entwicklung. Und ich beobachte, wie dadurch der Stadtteil schleichend anonym wird. Viele Nachbarn kennen sich nicht mehr untereinander. Gründe für die Fluktuation gibt es sicherlich viele. Ich höre jedoch häufiger, dass sich die Menschen hier ihre Wohnung kaum mehr oder nicht auf Dauer leisten können, zum Beispiel, wenn ein Mitbewohner auszieht oder der Partner verstirbt.

Wie ich hier beobachten kann, haben sich die Mieten innerhalb der vergangenen fünf bis zehn Jahre bei Neuvermie-

tungen in etwa verdoppelt. Aktuell werden 12 bis 13 Euro kalt pro Quadratmeter verlangt. Manch einer muss deshalb bis zu 60 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben – für ein Dach über dem Kopf! Aktuell werden daher große Hoffnungen in die Mietpreisbremse gesetzt. Mal sehen, was diese bringt, jedenfalls keine Kostenmiete!

Die Leute, die hier neu herziehen, scheinen meist im Alter zwischen zwanzig und Mitte dreißig zu sein und kommen aus den unterschiedlichsten Milieus. Und das passt hier in die Gegend zwischen Michel und Hafentor. Bleibt nur zu hoffen, dass sie wirklich ankommen und lange genug bleiben, um später mal die Seemannsgeschichten weiterzuerzählen. ■



Die Autorin ist Vorsitzende des Vereins Ros e.V. und leitet das Projekt Ledigenheim Rehthoffstraße. Foto: Kreuzer



## BGH-Urteile (48)

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

Sigmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg



### ABRECHNUNG DER WARMWASSERKOSTEN / HOHER WOHNUNGSLEERSTAND

Urteil vom 10. Dezember 2014 – VIII ZR 9/14

Die Mieterin hat eine 47,46 Quadratmeter große Wohnung in einem Familienhaus mit 28 Wohneinheiten in Frankfurt/Oder gemietet. Weil die Vermieterin das Haus abreißen wollte, waren Ende 2011 nur noch wenige Wohnungen belegt. Dies führte dazu, dass die für alle Wohnungen ausgelegte Heizungs- und Warmwasseranlage, gemessen an dem geringen Verbrauch der verbliebenen Mieter, überdimensioniert war. Für das Abrechnungsjahr 2011 legte die Vermieterin die angefallenen Warmwasserkosten von 7.848,61 Euro zu 50 Prozent nach Wohnfläche und zu 50 Prozent nach Verbrauch um. Der Wohnflächenanteil der Mieterin betrug 131,02 Euro und nach dem ihr zugeordneten Verbrauch 1.195,06 Euro. Den Verbrauchsanteil

reduzierte die Vermieterin im Nachhinein auf 597,53 Euro, sodass die Mieterin mit Warmwasserkosten von 728,55 Euro belastet wurde. Weil die Mieterin sich weigerte, die hohen auf den Leerstand zurückzuführenden Kosten zu bezahlen, erhob die Vermieterin Klage beim Amtsgericht und bekam Recht. Das Landgericht Frankfurt/Oder hat demgegenüber die Klage abgewiesen und angenommen, dass der hohe Leerstand dazu führt, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu nicht ordnungsgemäßen Ergebnissen führt. Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch bei hohen Leerständen es grundsätzlich bei der gesetzlichen Vorgabe verbleibt, wonach die Kosten mindestens 50 Prozent nach Verbrauch umzulegen sind. Die Bundesrichter stellten fest, dass auch bei der dann unwirtschaftlich arbeitenden Heizanlage eine Ausnahme von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht angenommen werden kann. Hohe Leerstände können aber

in Einzelfällen dazu führen, dass eine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung nicht mehr gegeben ist. In diesen Fällen kann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Anspruchsbegrenzung erfolgen. Weil die Vermieterin den für die Mieterin günstigen Maßstab (50 Prozent) gewählt hat und lediglich die Hälfte der Verbrauchskosten der Mieterin berechnete, erscheinen die

Warmwasserkosten der Mieterin nicht völlig untragbar. Der Wegfall der Mieteinnahmen durch die leerstehenden Wohnungen und der Wohnflächenanteil der Heizkosten führt zu erheblichen Mehrkosten bei der Vermieterin. Aus diesem Grund erscheint es nicht unangemessen, dass auch die Mieterin einen nicht ganz unerheblichen Teil der leerstandsbedingten Mehrkosten der Heizanlage zu tragen habe.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist nicht nur problematisch, sondern auch sehr bedenklich. Der Gesetzgeber hat die Pflicht, Heizkosten nach Verbrauch abzurechnen, deshalb

eingeführt, um Anreize für den sparsamen Umgang mit der Ressource Energie zu geben. Wie dieser Gesetzeszweck in einem vom Vermieter fast „leergezogenen“ Wohnhaus von den wenigen verbliebenen Mietern, die einer überdimensionierten und unwirtschaftlich arbeitenden Heizanlage ausgesetzt sind, erfüllt werden kann, ist nicht ersichtlich. Aus diesem Grund hat noch das Landgericht Frankfurt/Oder in analoger Anwendung der in der Heizkostenkostenverordnung vorgesehenen Ausnahmetatbestände festgestellt, dass eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Kosten nicht erfolgen kann. Immerhin haben die Karlsruher Richter erkannt, dass die Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch bei hohen Leerständen zu Verwerfungen führen können, die es nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) erforderlich machen, eine Kürzung der errechneten Kosten vorzunehmen. Erstaunlich ist aber dabei, dass bei den dort angestellten Erwägungen das beim Vermieter



liegende unternehmerische Risiko des selbst herbeigeführten Leerstandes zum erheblichen Teil auf den Mieter verlagert wird.

### RECHTE DES MIETERS NACH SELBSTVERSCHULDETEM WOHNUNGSBRAND

Urteil vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13

Die Mieterin begehrt von ihrer Vermieterin die Beseitigung eines Brandschadens in der von ihr in Euskirchen gemieteten Wohnung. Sie will auch festgestellt wissen, dass bis zur Beseitigung des Schadens die Miete gemindert werden darf. Der Brand wurde von der 12-jährigen Tochter der Mieterin leicht fahrlässig verursacht. Die Haftpflichtversicherung der Mieterin verweigerte die Einstandspflicht mit dem Hinweis auf die bestehende Gebäudeversicherung der Vermieterin. Eine Inanspruchnahme ihrer Gebäudeversicherung, deren Kosten nach dem Mietvertrag anteilig auf die Mieter umgelegt werden, hat die Vermieterin abgelehnt. Begründet hat sie dies mit einem Anstieg der Versicherungskosten für den Gesamtbestand ihrer Mietwohnungen. Sie lehnte weiter die von der Mieterin geforderte Beseitigung des Brandschadens in der Wohnung ab, weil ein Mieter weder einen Anspruch auf Mängelbeseitigung noch auf Minderung der Miete hat, wenn der Mangel von ihm verursacht wurde. Das Amtsgericht Euskirchen und das Landgericht Bonn haben der Klage stattgegeben. Auch die Revision der Vermieterin blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat in Fortentwicklung seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass ein Mieter, der leicht fahrlässig einen Wohnungsbrand verursacht, vom Vermieter auch die Beseitigung der Brandschäden verlangen und gegebenenfalls die Miete bis zur Schadensbeseitigung mindern kann. Den Vermieter trifft die gesetzliche Verpflichtung, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Diese Pflicht entfällt zwar grundsätzlich, wenn der Mieter den Schaden schuldhaft verursacht hat. Dies gilt aber dann nicht, wenn eine für den Schaden eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung besteht, die von dem Mieter anteilmäßig über die Betriebskosten gezahlt wird. Der Mieter kann erwarten, dass ihm die anteilig gezahlten Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung auch zugute kommen.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar und zu begrüßen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Vermieter bei einem Brandschaden seine Gebäudeversicherung nicht in Anspruch nehmen soll. Wenn der Mieter über die Betriebskosten schon die Prämie für die Gebäudeversicherung zahlt, kann er im Schadensfall eine Regulierung erwarten. Allerdings ist der Einwand, dass ein Schadensfall zum Anstieg der Versicherungs-

prämie führen kann, nicht völlig von der Hand zu weisen. Dieser Nachteil kann aber nicht dazu führen, dass ein Vermieter davon befreit wird, die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Vielmehr könnte der Lösungsweg darin bestehen, dass nicht der Versicherungsschaden selbst, sondern lediglich die gestiegenen Versicherungskosten durch den Vermieter bei der Haftpflichtversicherung des Mieters geltend gemacht werden könnten.

### VERWEIGERTER ZUTRITT ZUR WOHNUNG / FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Urteil vom 15. April 2015 – VIII ZR 281/13

Die Vermieterin stellte 2010 in der Wohnung der Mieterin in Berlin-Kreuzberg Hauschwammbefall fest. Aus diesem Grund zog die Mieterin im November 2010 vorübergehend in ein Hotel, um Notmaßnahmen zu ermöglichen. Nach ihrer Rückkehr in die Wohnung hat die Mieterin einen erneuten Zutritt zur Durchführung weiterer Maßnahmen verweigert. Deshalb kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 30. Juni 2011 fristlos. Nachdem die Vermieterin am 1. August 2011 eine einstweilige Verfügung auf den Zutritt zur fraglichen Wohnung erwirkt hatte, welche mit Urteil vom 29. September 2011 aufrecht erhalten wurde, hat die Mieterin am 4. Oktober 2011 den Wohnungszutritt gestattet. Im November 2011 hat die Mieterin den Zugang zu einem zu ihrer Wohnung gehörenden Keller zwecks Durchführung von Installationsarbeiten verweigert, worauf die Vermieterin am 21. November 2011 erneut fristlos kündigte. Die Räumungsklage hatte sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Berlin keinen Erfolg, weil ein Mieter die Einzelheiten seiner Duldungspflicht in einem Rechtsstreit klären lassen darf, ohne befürchten zu müssen, seine Wohnung zu verlieren. Auf die Revision der Vermieterin hat der Bundesgerichtshof das Urteil aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück verwiesen. Die Bundesrichter haben entschieden, dass eine auf die Verletzung der Duldungspflicht gestützte Kündigung des Mietverhältnisses nicht generell erst dann in Betracht kommt, wenn der Mieter eine gerichtliche Entscheidung außer Acht lässt oder sein Verhalten „querulatorische Züge“ zeigt. Eine derartige „schematische“ Betrachtung lässt außer Acht, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Werts von wesentlicher Bedeutung sein können, sodass ein erhebliches wirtschaftliches Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung der Arbeiten bestehen kann. Nach der gesetzlichen Vorschrift zur fristlosen Kündigung ist vielmehr zu prüfen, ob für den Vermieter „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere

re eines Verschuldens der Vertragsparteien, und Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist“.

**Kommentar:** Die Entscheidung kann nur dann noch hingenommen werden, wenn berücksichtigt wird, dass der Bundesgerichtshof die „schematische“ Betrachtung und das Abstellen auf „querulatorische Züge“ des Mieters durch die Vorinstanzen gerügt hat. Insoweit mag die Zurückweisung an das Landgericht Berlin vertretbar sein. Problematisch erscheint jedoch, dass die Wirksamkeit einer auf die Verletzung der Duldungspflichten gestützten Kündigung des Mietverhältnisses von dem wirtschaftlichen Interesse des Vermieters an der alsbaldigen Durchführung der gewünschten Maßnahmen abhängig gemacht wird. Insoweit verkennt das Gericht, dass Modernisierungs- beziehungsweise längst fällige Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht ad hoc erfolgen, sondern mit längerem Vorlauf geplant und durchgeführt werden. Wenn insoweit Meinungsverschiedenheiten über die Pflicht zur Duldung dieser Maßnahmen zwischen den Parteien des Mietvertrags entstehen sollten, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes eröffnet. Auch die Anführung des wirtschaftlichen Interesses des Vermieters bei der Rechtfertigung einer Kündigung überzeugt nicht. Sollte die Verletzung der Duldungspflichten durch den Mieter zu einem Schaden führen, bleibt der Vermieterseite der ordentliche Rechtsweg eröffnet.

### MIETMANGEL / LÄRM DURCH BOLZPLATZ

Urteil vom 29. April 2015 – VIII ZR 197/14

Die Mieter bewohnen seit vielen Jahren eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse in Hamburg-Harburg. Das Wohngrundstück grenzt an ein Schulgelände, auf dem im Jahr 2010 in einer Entfernung von 20 Metern ein Bolzplatz errichtet wurde. Nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung darf der Bolzplatz lediglich von Kindern im Alter bis zu zwölf Jahren von Montag bis Freitag bis 18 Uhr genutzt werden. Ab Oktober 2010 wurde von den Mietern die Miete um 20 Prozent wegen Lärmbelästigung durch Jugendliche, die auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz spielten, gemindert. Die Vermieter bestreiten das Minderungsrecht der Mieter und begehren mit einer Klage Zahlung der restlichen Miete sowie die Feststellung, dass die Mieter nicht berechtigt seien, wegen des vom Bolzplatz ausgehenden Lärms die Miete zu mindern. Sowohl das Amtsgericht Hamburg-Harburg als auch das Landgericht Hamburg haben die Klage abgewiesen. Auf die Revision der Vermieter hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass entgegen der vielfach vertretenen Auffassung ein

Vermieter nicht dafür einzustehen hat, dass sich ein bei Vertragsschluss hingenommenes Maß an Geräuschen vom Nachbargrundstück nicht nachträglich vergrößert, wenn er diese Geräusche selbst gegenüber dem Nachbarn zu dulden hätte. Denn Unmögliches hätte der Mieter, wenn die Vertragsparteien das Ansteigen der Geräuschkulisse bei Vertragsschluss bedacht hätten, vom Vermieter redlicherweise nicht beanspruchen können. Er hätte vielmehr nur verlangen können, dass der Vermieter einen von ihm nicht mehr zu duldenen Geräuschanstieg gegenüber dem Dritten abwehrt oder ihm eine Minderung zubilligt, wenn auch er selbst von dem Dritten für eine wesentliche, aber als ortsüblich zu duldende Störung einen Ausgleich verlangen kann. Eine neu aufgetretene Lärmbelästigung kann jedenfalls dann kein Mangel der Mietsache sein, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit – etwa mit Rücksicht auf das bei Kinderlärm bestehende Toleranzgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes – als unwesentlich und ortsüblich vernehmen müsste. Weil das Landgericht Hamburg nicht hinreichend geklärt hat, ob die von den Mietern geltend gemachten Lärmbelästigungen von Kindern oder von den nicht privilegierten Jugendlichen oder jungen Erwachsenen verursacht wurden, ist das Berufungsurteil aufgehoben und der Rechtsstreit an das Landgericht Hamburg zurückgewiesen worden.

**Kommentar:** Auch wenn das Urteil nicht unproblematisch erscheint, ist es im Ergebnis folgerichtig. Die Karlsruher Richter stellten zunächst zutreffend fest, dass Geräuschkulissen, die von Kindern zum Beispiel auf Bolzplätzen verursacht werden, nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu qualifizieren sind. Daraus folgt, dass auch bei Mietverträgen, die vor der entsprechenden Klarstellung im Bundesimmissionsschutzgesetz geschlossen wurden, ein im Nachhinein eingetretener Kinderlärm privilegiert wird und ein Mietminderungsrecht ausschließt. Dies gilt aber nicht, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss ausdrücklich etwas anders vereinbart haben. Weil die Vorinstanzen keine hinreichende Klärung herbeigeführt haben, ob die beanstandete Lärmbelästigung ausschließlich von Kindern oder nicht privilegierten Jugendlichen oder jungen Erwachsenen außerhalb der zur Nutzung offenstehenden Zeiten verursacht wurde, war die Zurückweisung folgerichtig. Die Entscheidung entlässt die Betreiber von Kinderspielstätten jedoch nicht von der Verpflichtung, geeignete Maßnahmen zu treffen (zum Beispiel Anbringung von Netzen statt Gittern), um die Lärmentwicklung zu reduzieren. Im Fall einer privilegierten Lärmbelästigung kann auch den Mieterinteressen bei möglichen Mieterhöhungen durch die Anpassung der ortsüblichen Miete hinreichend Rechnung getragen werden. ■



# 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. **Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

## GRUND 3

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

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

# Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

**1. Mitglied** Frau  Herr

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

**2. Mitglied** Frau  Herr

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

### Wohnanschrift

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer 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. **Rund 65.000 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** Nachdem der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begehrt und erhalten hatte, war der Vermieter nicht mehr berechtigt, die bereits vor diesem Mieterhöhungsbegehren abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme zusätzlich im Wege einer Modernisierungsumlage geltend zu machen.

**2** Der Mieterin war bei Mietbeginn ein Haus mit vollständig gefülltem Öltank für die Nutzung der Heizungsanlage übergeben worden. Nach dem Mietvertrag war der Heizöltank bei Mietende ebenfalls vollständig gefüllt zurückzuge-

ben. Nachdem die Vermieterin während des Mietverhältnisses die Heizungsanlage durch eine Gasheizungsanlage hatte austauschen lassen, konnte sie nunmehr keinen Wertersatz mehr von der Mieterin verlangen. Die Mietkaution war auszugehen.

**3** Der Vermieter einer Parkrampe schuldet der Mieterin Schadensersatz, weil diese aufgrund eines Defekts der Anlage ihren Personenkraftwagen mehrere Monate nicht mehr von der Rampe fahren und nutzen konnte.

**4** Die Räumungsklage des Vermieters hatte keinen Erfolg. Die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs trägt nicht. Das Gericht rügte die mangelnde Glaubhaftigkeit des vom Vermieter vorgebrachten Überlassungswillens an die eigene Schwester.

**5** Die Vermieter begehrt von der Mieterin eine Mieterhöhung. Sie hielt das Rasterfeld M2 (Baualtersklasse ab 1994) des Hamburger Mietenspiegels für einschlägig, nachdem sie das Mietobjekt umfangreich modernisiert beziehungsweise saniert hatten. Das Gericht wies die Zustimmungsklage der Vermieter als unbegründet zurück. Die unstrittig vorge-

nommenen Arbeiten rechtfertigten keine Einordnung als Neubau.

**6** Das Gericht gab Mietern Recht, die aufgrund von Schimmelpilzbildungen in ihrer Wohnung ihre Miete gemindert hatten. Die Zahlungsklage der Vermieterin wurde zurückgewiesen, nachdem das Gericht nach Einholung eines Sachverständigengutachtens von einer ganz überwiegend bauseitig bedingten Ursache ausgegangen war.

**7** Ein Mieterhöhungsbegehren nach Modernisierungsarbeiten ist formell unwirksam, wenn nach den Angaben des Vermieters für den Mieter nicht die Möglichkeit der Beurteilung besteht, ob die Aufteilung zwischen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten plausibel ist. Die bloße Nennung eines Prozentwerts von Instandsetzungskosten ist nicht ausreichend.

**8** Eine Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung hatte nur zum Teil Erfolg, da das Gericht von Lagenachteilen ausging. Aus diesem Grund war ein Abschlag vom Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels vorzunehmen. Die Wohnung liegt an der Kreuzung der Straßburger Straße mit der Nordschleswiger Straße.

**9** Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Duldung des Austauschs der nach außen öffnenden Balkontür gegen eine nach innen öffnende Balkontür.

## 1 KEINE MODERNISIERUNGSUMLAGE NACH MIETERHÖHUNG

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 7. Februar 2013, 913 C 295/12

### Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten unter anderem über eine Erhöhung der Nettokaltmiete aufgrund des erfolgten Einbaus eines Fahrstuhls. Der Vermieter hatte den geplanten Einbau des Aufzugs schriftlich angekündigt. Anschließend erfolgten dessen Einbau und die Inbetriebnahme. Der Vermieter beehrte daraufhin eine Erhöhung der Kaltmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mieter stimmte dieser Mieterhöhung zu. Eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsmaßnahme behielt sich der Vermieter nicht vor. Der Mieter lehnte die weitere Mieterhöhung des Vermieters aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme ab.

Der Vermieter ist der Ansicht, dass es keiner Vorbehaltserklärung bedurfte, da der Mieter aufgrund der Modernisierungsankündigung hinreichende Kenntnis von einer beabsichtigten Modernisierungsumlage hatte. Der Mieter als Beklagter ist der Ansicht, dass aufgrund der zuvor zugestimmten Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine weitere Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen ist, dies schon mangels der Erklärung eines entsprechenden Vorbehalts.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters ist nicht begründet.

Nachdem der Kläger vom Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB begehrt und erhalten hatte, war der Kläger nicht mehr berechtigt, die bereits vor diesem Mieterhöhungsverlangen abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme in Form des Fahrstuhleinbaus zusätzlich im Wege einer Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend zu machen.

Ein Vermieter, der Modernisierungsarbeiten vornimmt, hat grundsätzlich das Wahlrecht zwischen verschiedenen Möglichkeiten, wie er die Modernisierungsmaßnahmen bei der Bestim-

mung der zukünftigen Miete berücksichtigen kann (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage 2011, § 559 Rn 22). Der Vermieter kann die Miete jeweils nur nach § 558 BGB oder § 559 BGB erhöhen oder beide Verfahren kumulieren. Verlangt der Vermieter jedoch neben der Mieterhöhung im vereinfachten Umlageverfahren nach § 559 BGB vom Mieter auch noch die Zustimmung zu einer Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, darf es nicht zu einer kumulativen Mieterhöhung kommen. Die Modernisierung darf nicht doppelt, mithin sowohl bei § 558 BGB als auch bei § 559 BGB berücksichtigt werden (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., vor § 558 Rn 7).

Der Vermieter kann vom Mieter mithin zunächst die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht modernisierte Wohnungen nach § 558 BGB verlangen und anschließend die für die Wohnung aufgewandten Kosten einer Modernisierung zum Gegenstand einer Mieterhöhung nach § 559 BGB machen, sodass es insgesamt zu einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt.

Voraussetzung ist jedoch, dass aus dem Erhöhungsbegehren nach § 558 BGB deutlich hervorgeht, dass der nicht modernisierte Zustand dem Erhöhungsverlangen zugrunde liegt. Anderenfalls muss der Mieter davon ausgehen, dass der bei Ausspruch des Mieterhöhungsbegehrens nach § 558 BGB gegenwärtig bereits modernisierte Zustand die Basis für die Erhöhung darstellt (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., vor § 558 Rn 8).

Im standardisierten Schreiben des Vermieters ist kein Hinweis enthalten, dass dem Mieterhöhungsverlangen der nicht modernisierte Zustand des Hauses zugrunde gelegt wurde.

Entgegen der Ansicht des Vermieters war ein Hinweis auch nicht entbehrlich. Es obliegt dem Vermieter, sich seine Rechte vorzubehalten. Er kann die seinem Rechtskreis zuzuordnenden Interessen nicht auf den Mieter verlagern. Unklare Erklärungen gehen zu seinen Lasten.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

**2 KEIN WERTERSATZ FÜR HEIZÖL GESCHULDET**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 21. Januar 2015, 818 C 219/14

**Zum Sachverhalt:**

Die Mieterin begehrt von der Vermieterin die vollständige Rückzahlung ihrer Mietkaution. Die Vermieterin hingegen rechnet mit einem behaupteten Anspruch aus der Überlassung von Heizöl zu Beginn des Mietverhältnisses auf.

Der Mietvertrag enthält die folgende Klausel: „Der Heizöltank wird bei Mietbeginn voll übergeben und ist bei Ende des Mietverhältnisses wieder voll zu übergeben.“

Der Klägerin wurde bei Mietbeginn das Haus mit einem vollständig gefüllten Öltank überlassen. Kurz vor Beendigung des Mietverhältnisses wurde die mit Heizöl betriebene Heizungsanlage ausgebaut und durch eine Gasheizungsanlage ersetzt.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klägerin hat einen fälligen Anspruch gegen die Beklagte auf Rückzahlung der Mietkaution. Der Anspruch der Mieterin ist auch nicht durch Aufrechnung erloschen. Der Vermieterin steht kein Anspruch zu, den sie zur Aufrechnung stellen könnte. Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus dem Mietvertrag aufgrund des zu Mietbeginn überlassenen Heizöls, nach welchem die Klägerin die Verpflichtung traf, bei Mietende den Tank vollständig gefüllt zurückzugeben. Es ist schon kein gleichartiger Anspruch gegeben. Der Mietvertrag gibt der Beklagten keinen Zahlungsanspruch, sondern lediglich einen Anspruch auf vollständige Befüllung des Öltanks bei Auszug.

Die Beklagte hat auch keinen Anspruch auf Wertersatz für das bei Mietende geschuldete Öl. Die Übergabe eines gefüllten Öltanks bei Beendigung des Mietverhältnisses ist allein dadurch unmöglich geworden, dass der Tank aus dem Haus ausgebaut wurde. Der Ausbau erfolgte auf Veranlassung der Vermieterin.

*Mitgeteilt von RA Köhler*

**3 DEFEKTE PARKRAMPE – VERMIETER SCHULDET SCHADENSERSATZ**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 25. Februar 2015, 49 C 493/14

**Zum Sachverhalt:**

Eine Mieterin verklagte den Vermieter eines Tiefgaragenstellplatzes auf Schadensersatz, weil sie ihr Fahrzeug nicht mehr von dem Stellplatz entfernen und es damit nicht nutzen konnte. Es handelt sich um einen Stellplatz auf einer so genannten Doppelrampe. Die Rampe wird mit einem Schlüssel entriegelt und kann anschließend nach oben oder unten gefahren werden.

Im Juni 2014 war die Rampe defekt, das heißt, sie ließ sich nicht mehr bewegen. Die Mieterin konnte ihren Personenkraftwagen nicht mehr von der Rampe fahren. Sie informierte daraufhin die Hausverwaltung. Eine Schadensbehebung erfolgte nicht. Die Mieterin fasste daraufhin mehrfach schriftlich nach. Erst Ende September konnte das Fahrzeug von der Rampe entfernt werden. Eine Reparatur schloss sich unmittelbar an.

Die Mieterin begehrt die Zahlung von Nutzungsausfall für das Auto. Der Vermieter ist der Auffassung, dass ihn kein Verschulden an der verzögerten Reparatur der Parkrampe treffe. Eine regelmäßige Wartung sei erfolgt. Das für die Instandsetzung notwendige Stuelement hätte erst bestellt werden müssen. Der Mieter des unteren Stellplatzes sei im Urlaub gewesen und konnte daher erst Ende August informiert werden.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist begründet. Kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen. Ein Verschulden des Vermieters ist zu unterstellen, soweit, wie hier, eine Vertragspflichtverletzung gegeben ist (vgl. BGH NJW 2010, 701 Rn 14, zit. n. juris; BGH NJW 2009, 142). Des Weiteren ist der Defekt der Parkrampe der Sphäre des Beklagten als instandhaltungspflichtigem Vermieter zuzuordnen (vgl. OLG Celle, NJW RRA 2010, 308). Das Gericht geht zudem auch nach dem Vortrag des Beklagten von einem Verschulden aus. Der Beklagte hätte unverzüglich im Juni 2014 über seine Hausverwaltung den Mieter des anderen Stellplatzes kontaktieren müssen. Im Übrigen

ist fraglich, ob nicht auch ein Abschleppdienst hätte hinzugezogen werden müssen.

Die Nichtnutzbarkeit eines Kraftfahrzeugs ist ein in Geld zu bewertender Schaden. Der Eigentümer eines privat genutzten Fahrzeugs, dem die Nutzungsmöglichkeit genommen wird, hat nach ständiger Rechtsprechung auch dann einen Schadensersatzanspruch, wenn er kein Ersatzfahrzeug anmietet (vgl. BGH NJW 1966, 1269; BGH NJW 2009, 1663; BRG NJW 1995, 348). Die weiteren Voraussetzungen eines Verlusts der Gebrauchsmöglichkeit sowie eine fühlbare Beeinträchtigung der Nutzung sind vorliegend anzunehmen. Im Übrigen wird nach Auffassung des Gerichts die Fühlbarkeit der Beeinträchtigung durch die Anstrengungen der Klägerin untermauert, die Hausverwaltung des Beklagten zum Handeln zu bewegen.

Der Nutzungsausfall der Klägerin für ihr Fahrzeug wurde mit 29 Euro pro Tag bemessen.

*Mitgeteilt von RAin von der Wroge*

**4 EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG UNWIRKSAM**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 9. Oktober 2014, 40a C 69/14

**Zum Sachverhalt:**

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis aufgrund Eigenbedarfs und klagte nunmehr auf Räumung des Einfamilienhauses.

Die in Teheran lebende 71-jährige Schwester des Vermieters sollte aus gesundheitlichen Gründen nach Hamburg ziehen. Der neben dem streitgegenständlichen Objekt wohnende Vermieter wollte seine gesundheitlich stark angeschlagene Schwester im Alltag unterstützen.

Die Mieter widersprachen der Kündigung mit Schreiben des Mietvereins zu Hamburg. Die Mieter bewohnen das Haus zusammen mit ihren zwei Kindern, ein Sohn ist in schwerster Art mehrfachbehindert. Sein Zustand ist oft kritisch.

Die Mieter bestreiten unter anderem, dass die Schwester tatsächlich beabsichtigt, in das streitgegenständliche Haus zu ziehen. Sie tragen zudem vor, dass ein Auszug aus dem Haus aufgrund der Schwerstbehinderung ihres Sohnes eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

**Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage ist nicht begründet. Das Mietverhältnis wurde nicht durch die Kündigung des Vermieters beendet. Die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs liegen nicht vor.

Das Gericht war aufgrund der Aussage der im Termin als Zeugin vernommenen Schwester des Vermieters nicht davon überzeugt, dass sie in das Haus einziehen möchte. Das Gericht hält die Aussage der Zeugin, sie wolle aus Altersgründen von Teheran nach Hamburg ziehen, für nicht glaubhaft. Die Zeugin sagte aus, dass sie mehrmals in der Woche mit ihrem Bruder telefoniere, von der Kündigung jedoch erst drei Wochen vor dem Termin erfahren habe.

Das Gericht hat erhebliche Zweifel, dass der Vermieter das Mietverhältnis gekündigt hat, um das Haus der Schwester zur Verfügung zu stellen. Hiergegen sprechen unter anderem die fehlenden Absprachen mit der Schwester sowie eine bisher nicht erfolgte Besichtigung des Hauses durch die Schwester.

Die Berufung des Vermieters wurde zurückgenommen.

*Mitgeteilt von RA Heinzemann*

**5 MIETERHÖHUNG: BAUALTERSKLASSE**

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 19. Dezember 2014, 317a C 149/14

**Zum Sachverhalt:**

Die Parteien sind durch ein Mietverhältnis verbunden. Die Vermieter verklagten die Mieterin auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Fraglich war vorliegend die richtige Einordnung der Wohnung im Rahmen des Mietenspiegels für die Stadt Hamburg. Die Kläger meinen, für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei das Rasterfeld M2 des Mietenspiegels für Hamburg 2013, welches als Baujahr „ab 1994“ aufweise, einschlägig. Die Wohnung der Beklagten sei zwischen 1994 und 1998 umfangreich saniert und modernisiert worden. Mit Ausnahme der Woh-



nungseingangstür und der Zimmertüren sei die Ausstattung nicht erhalten geblieben. Die Wohnung soll kernsaniert worden sein; ein neues Badezimmer und eine neue Küche seien eingebaut worden. Durch die Entfernung der Kaminschächte hätte sich der Grundriss der Wohnung verändert, wodurch circa fünf Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum entstanden sei. Die Kläger sind der Ansicht, dass Lage und Ausstattung der Wohnung eine Einordnung zum Mittelwert des Rasterfelds M2 des Hamburger Mietenspiegels 2013 rechtfertigen würden.

Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Sie meint, vorliegend sei nicht das Rasterfeld M2, sondern vielmehr das Feld H2 (Baualterklasse 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1960) des Mietenspiegels anzuwenden. Die von den Vermietern angesprochenen Maßnahmen würden zur Instandhaltung eines im Jahre 1955 gebauten Hauses gehören.

Eine Fernwärmeheizung, der Ersatz der alten Heizkörper durch neue, die Erneuerung der Kaltwasserleitungen, die Installation von Wohnungswassermessern, die Erneuerung der elektrischen Anlage und der Einbau einer Gegensprechanlage würden zu üblichen Ausstattungsmerkmalen gehören. Dasselbe gelte für den Anschluss an ein Breitbandkabelnetz, die Erneuerung der Briefkastenanlage sowie der Fußbodenbeläge und die Verfließung von Küche und Badezimmer. Die Entfernung der Kaminschächte stelle keine Grundrissänderung dar, da die vorhandenen Räume hierdurch nur geringfügig vergrößert worden seien. Der neu errichtete Balkon stelle zwar eine Wertverbesserung dar, führe allerdings nicht zur Neubauqualität.

Das Gebäude sei des Weiteren weder mit einem neuen Schallschutz noch mit einer Dämmung der Außenfassade oder des Dachs versehen worden. Dies sei aber das Mindeste, was für eine Einstufung als Neubau getan werden müsse.

Die Wohnung befinde sich zudem unstrittig an einer mehrspurigen Hauptstraße. Der Lastkraftwagen-Verkehr sei extrem stark und es liege eine überdurchschnittlich hohe Schadstoffbelastung vor.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieter ist nicht begründet. Die begehrte Miete übersteigt die ortsübliche Miete in erheblichem Umfang. Nach Auffassung des Gerichts ist nicht das Rasterfeld M2, sondern vielmehr H2 maßgeblich. Die Wohnung ist aufgrund der unstrittig erfolgten Arbeiten nicht in eine neue Baualterklasse, das heißt vorliegend „ab 1994“ einzuordnen. Vielmehr handelt es sich bei den Arbeiten um Instandsetzungen beziehungsweise Modernisierungen eines Gebäudes, welches aus dem Jahre 1955 stammt.

Nach den Erläuterungen zum Mietenspiegel sind nur Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 4 Absatz 2 Satz 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden, in der Regel der Baualterklasse des Jahres der Bezugfertigkeit der Wohnung zuzuordnen.

Im Sinne des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist Wohnungsbau das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. Modernisierungen sind im Sinne des Gesetzes bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums oder des Wohngebäudes, eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Instandsetzungen, die durch Modernisierungsmaßnahmen verursacht werden, sind der Modernisierung zuzuordnen. Die unstrittigen Arbeiten sind hier nach Auffassung des Gerichts als Modernisierungen anzusehen.

Nach dem Verständnis des Gerichts kann es sich nicht um eine Kernsaniierung des Mehrfamilienhauses gehandelt haben. Es sind unstrittig keine neue Schall- oder Trittschalldämmung, keine komplette Wärmedämmung des Gebäudes und kein dem Baualter 1994 bis 2012 entsprechender Brandschutz hergestellt worden.

Die Wohnung ist des Weiteren nicht vollständig entkernt worden. Der Begriff der Entkernung von Gebäuden und baulichen Anlagen umfasst die komplette Demontage aller Einbauteile wie der Türen, der Fenster, der Böden, der Unterdecken, der nicht tragenden Innenwände sowie der Gebäudetechnik (Lüftungs-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen).

Es handelt sich des Weiteren bei der Entfernung der Kaminschächte nicht um eine Veränderung des Grundrisses, selbst wenn

hierdurch mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Der Anbau eines Balkons stellt eine Wertverbesserung dar, führt aber nicht zur Neubauqualität. Es waren des Weiteren Lagenachteile zu berücksichtigen.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann

## 6 MIETMINDERUNG AUFGRUND SCHIMMELS BERECHTIGT

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. Oktober 2014, 924 C 74/12

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Mietverhältnis. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten Mieter einer Wohnung. Die Mieter zeigten ihrer Vermieterin schriftlich Wohnungsmängel in Form von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung an. Die Mieter zahlten sie zunächst unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Anschließend machten sie eine Mietminderung geltend. Mit der Klage verlangte die Vermieterin die restlichen Mietzahlungen.

Die Klägerin behauptet, die Schimmel- und Feuchtigkeiterscheinungen in der Wohnung der Beklagten seien nicht bauseitig bedingt. Vielmehr liege die Ursache für die Mängel in einem fehlerhaften Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten.

Die Beklagten beantragten, die Klage abzuweisen. Die Beklagten trugen vor, die Ausbreitung des Schimmelpilzes lasse sich trotz eines über die Gebühr erhöhten Heiz- und Lüftungsverhaltens nicht verhindern.

Das Gericht hat durch die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens Beweis erhoben.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage wurde abgewiesen. Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung restlicher Miete. Die Bruttowarmmiete für die streitgegenständliche Wohnung ist gemindert. Die Wohnung ist mit Mängeln belastet, welche die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht unerheblich beeinträchtigen. Die Klägerin hat nicht bewiesen, dass die Mängel nicht bauseitig bedingt sind.

Der vom Gericht beauftragte Sachverständige führt in seinem Gutachten zu den Ursachen der Feuchte- und Schimmelbildung aus, es handle sich ganz überwiegend um baubedingte Ursachen. Die bisherigen Instandsetzungsversuche seien erfolglos gewesen, da insbesondere Fensteranschlüsse an das Klinkermauerwerk nicht tiefergehend schlagregendicht saniert worden seien.

Eine schuldhafte Mitverursachung durch die Beklagten in Form eines vorwerfbaren Heiz- und Lüftungsverhaltens liegt nicht vor. Der Sachverständige führt hierzu unter anderem aus, dass sich aus dem Heizkostenvergleich der vergangenen Jahre und dem Nichtauftreten von Schimmelbildungen in Heizkörperbereichen an Außenwänden erkennen ließe, dass eine ausreichende Beheizung der Wohnung gegeben sei.

Nach Auffassung des Gerichts kann mehr als das so genannte normgerechte Heiz- und Lüftungsverhalten nicht verlangt werden. Es ist nicht Sache des Mieters, durch übermäßiges Heizen und Lüften die vorhandenen baulichen Mängel zu kompensieren, sodass keine Schimmelmerscheinungen auftreten.

Für die Beeinträchtigungen hält das Gericht eine Minderung der Bruttomiete in Höhe von 30 Prozent monatlich für angemessen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bis auf das Wohnzimmer alle Räume der Wohnung betroffen sind. Das Ausmaß des Schimmelbefalls ist des Weiteren nicht geringfügig.

Mitgeteilt von RA Bohnet

## 7 MODERNISIERUNGSERKLÄRUNG NICHTIG

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17. Juli 2014, 910 C 71/14

#### Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte Mieterin einer Wohnung in Hamburg. Der Vermieter begehrt von der Mieterin die Zahlung einer höheren Miete aufgrund erfolgter Modernisierungsarbeiten. Der Vermieter ließ in der vermieteten Wohnung die Fenster und die Balkontür durch eine verbesserte Verglasung mit Kunst-

stoffrahmen ersetzen. Das bisher ohne Isolierung versehene Dach erhielt eine Wärmedämmung. Es wurde eine Gegensprechanlage eingebaut und die Treppenhauseingangstür durch eine stabilere Kunststoffkonstruktion ersetzt. Die Beklagte duldet die Arbeiten.

Der Kläger begehrt die Zahlung einer Modernisierungsmieterhöhung. Eine Wertverbesserung liege vor, da in der Wohnung der Beklagten eine Doppelverglasung mit höheren Isolierwerten eingebaut worden sei. Die veraltete Hauseingangstür sei durch eine festschließende Tür mit Doppelverglasung erneuert worden, was zur Einsparung von Energie führe. Der Vermieter behauptet, ein Instandsetzungsanteil von rund 30 Prozent bei der Erneuerung von Fenstern und Türen sei ausreichend. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Die Mieterin meint, dass eine wirksame Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht erfolgt sei. Der Instandsetzungsanteil von 30 Prozent sei zudem zu niedrig bemessen.

Die voraussichtliche Einsparung von Heizenergie sei im Ankündigungsschreiben nicht hinreichend erläutert worden.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Es fehlt bereits an einer formell ordnungsgemäßen Mieterhöhungserklärung. Unstrittig sind in den Kosten des Klägers neben den Modernisierungskosten auch Instandsetzungskosten enthalten.

Die Instandsetzungskosten sind in den Rechnungen nicht gesondert ausgewiesen. In einem solchen Fall hat der Vermieter in der Erhöhungserklärung nachvollziehbar darzulegen, welche Kosten er in welcher Höhe von den angegebenen Gesamtkosten vorab als Instandsetzungskosten in Abzug gebracht hat.

Ein pauschaler Abzug, insbesondere die bloße Angabe eines Prozentwerts von Instandsetzungskosten, ist nicht ausreichend. Es ist vielmehr eine Vergleichsrechnung aufzustellen, aus der sich ergibt, welche Kosten tatsächlich entstanden wären, wenn anstatt der kombinierten Maßnahme eine bloße Instandsetzung erfolgt wäre (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn 13 und 25 m. w. N.). Das vorliegende Mieterhöhungsbegehren, das den Mieter lediglich mit pauschalen Prozentsätzen konfrontiert, genügt dem nicht. Das Erhöhungsverlangen ist bereits aufgrund dessen formell unwirksam.

Des Weiteren ist erforderlich, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung darlegt, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn 17 m. w. N.). Eine Erläuterungspflicht entfällt nur dann, wenn der Modernisierungscharakter der Maßnahme auf der Hand liegt. Die Anforderungen an die Erläuterungspflicht erhöhen sich insbesondere dann, wenn sich die Maßnahmen auf Teile des Hauses außerhalb der Wohnung des Mieters beziehen (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn 20). Für die plausible Darlegung eines Energiespareffekts im Hinblick auf die ausgetauschten Fenster und Türen ist zumindest die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten der renovierten Außenteile notwendig (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn 22). Dies ist hier für die alten Bauteile nicht erfolgt. Die Beklagte konnte die Maßnahme nicht überschlägig prüfen.

Die Mieterhöhungserklärung ist formell unwirksam und damit nichtig.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

#### 8 MIETERHÖHUNG: LAGENACHTEILE

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 10. Februar 2015, 812 C 289/14

##### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Hamburger Wohnung. Die Vermieterin begehrt von der Mieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung.

Die Wohnung ist an der Kreuzung Nordschleswiger Straße/Straßburger Straße (Ring 2) belegen. Sie ist der normalen Wohnlage zuzuordnen. Die U-Bahn-Haltestelle Straßburger Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso eine Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Beklagte behauptet, aufgrund der Lage an der vielbefahrenen

renen Straßenkreuzung entstünden erhebliche Lärm- und Schadstoffimmissionsbelastungen, die den Wohnwert erheblich minderten. Der Balkon sei aus diesem Grund praktisch kaum nutzbar. Der Straßenverkehr sei auch in den rückwärtig gelegenen Räumen noch zu spüren.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist zum Teil begründet. Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Hamburger Mietenspiegel heranzuziehen, bei dem es sich um einen so genannten qualifizierten Mietenspiegel handelt. Im Rahmen der Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung in den Mietenspiegel sind insbesondere die Ausstattung und die Lage der Wohnung zu berücksichtigen.

Die Lage ist vorliegend als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Wohnung ist zwar an den öffentlichen Personennahverkehr und auch an Einkaufsmöglichkeiten sehr gut angebunden. Die Wohnung liegt allerdings an der Kreuzung der sechsspurigen Straßburger Straße zur vierspurigen Nordschleswiger Straße. Von diesen Straßen gehen ganz erhebliche Lärmbelastungen aus. Selbst im Wohnzimmer, bei geschlossenem Fenster, ist der Straßenlärm deutlich wahrnehmbar und geht nach Überzeugung des Gerichts über leicht zu ignorierende Hintergrundgeräusche hinaus. Der Wohnwert ist insoweit erheblich gemindert. Im Übrigen ist das Wohnzimmer sehr dunkel. Die Inaugenscheinnahme durch das Gericht erfolgte zwar an einem bewölkten Tag, allerdings ist die natürliche Belichtung im Wohnzimmer auch für einen bewölkten Tag als gering zu beurteilen.

Die Ausstattung der Wohnung ist nach Auffassung des Gerichts insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen, sodass hierdurch Lagenachteile nicht ausgeglichen werden konnten.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff

#### 9 NACH INNEN ÖFFNENDE BALKONTÜR: KEINE DULDUNGSPFLICHT

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Dezember 2014, 922 C 211/14

##### Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung mit Balkon. Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Duldung des Austauschs einer Balkontür. Diese geht vom circa zwölf Quadratmeter großen Schlafzimmer der Mieterin ab, verfügt über ein Oberlicht und öffnet nach außen. Die Eigentümergemeinschaft beschloss für das Gebäude, dass die hinteren Balkone abgerissen und neu errichtet werden sollten. Im Zuge dieser Arbeiten beabsichtigte die Klägerin, sämtliche Balkontüren auszutauschen, und zwar gegen solche Türen, die nach innen öffnen und über kein separates Oberlicht verfügen. Die Klägerin ist der Ansicht, bei dem Austausch der Balkone handle es sich um eine notwendige Erhaltungsmaßnahme. Die derzeitige Balkontür sei schlecht isoliert und nur bedingt abgedichtet. Es sei technisch nicht anders machbar, dass die neue Balkontür nach innen öffne. Die Beklagte beantragte die Klageabweisung. Sie meint, zur Duldung nicht verpflichtet zu sein. Die geplante Maßnahme schränke die Nutzungsmöglichkeit der nur knapp 40 Quadratmeter großen Wohnung ein.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Duldung des Austauschs der nach außen öffnenden Balkontür gegen eine nach innen öffnende Balkontür.

Es kann dahinstehen, ob der Austausch der Balkontür als Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme grundsätzlich erforderlich ist. Es war nach Auffassung des Gerichts zumindest nicht ersichtlich, aus welchem Grund die Änderung der Öffnungsrichtung der Tür erforderlich sein sollte. Es ist allgemein anerkannt, dass Balkontüren auch nach außen öffnend erhältlich sind.

Das als Schlafzimmer genutzte Zimmer ist aufgrund eines erhöhten Risikos der Schimmelpilzbildung ohnehin für die Beklagte schwer zu möblieren. Eine nach innen öffnende Balkontür würde die Möblierungsfreiheit der Beklagten weiter einschränken. Eine Duldungspflicht der Beklagten ergibt sich daher auch nicht aus dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Mitgeteilt von RAen Steins & Schadendorff



## Neues Mieterlexikon

(dmb) Das neue Mieterlexikon erschien in der ersten Maiwoche und kann ab sofort bestellt werden. Die Neuausgabe 2015/2016 des bewährten Mietrechtsratgebers wurde komplett überarbeitet und aktualisiert. Es gibt neue mietrechtliche Regelungen, zum Beispiel die viel diskutierte Mietpreisbremse und die Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Dazu kommen ganz neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen, Rauchen, Kündigungsschutz oder Betriebskosten.

Die Neuauflage des Mieterlexikons erklärt ausführlich und kompetent, was sich geändert hat. Ausgewiesene Mietrechtsexperten erläutern präzise und verständlich die wichtigsten Fra-



gen und Probleme des Mietens und Wohnens. Neben den mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel,

Mietminderung oder Modernisierung, behandelt das Mieterlexikon auch ganz normale Alltagsprobleme. Mehr als 2.000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen

machen das Mieterlexikon zu einem wertvollen Ratgeber. ■

**Das Mieterlexikon 2015/2016 hat 720 Seiten, kostet 13 Euro und ist bei allen örtlichen Mietervereinen oder im Buchhandel erhältlich. Das Mieterlexikon kann auch direkt beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin, oder unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) bestellt werden.**

## Wohnungsspekulanten greifen nach Norderney



Foto: DMB

(dmb) Die Gemeinden der ostfriesischen Inseln sollen bessere Möglichkeiten erhalten, die Wohnraumspekulation auszubremsen. Der niedersächsische Landtag forderte ein entsprechendes Handlungskonzept von der Landesregierung. Auf den Inseln gebe es immer mehr Zweitwohnungen, die nur wenige Wochen im Jahr bewohnt würden, hieß es aus den Reihen der CDU-Landtags-

fraktion. Investoren würden immer öfter ältere Häuser mit Dauerwohnungen erwerben, diese abreißen und dann Apartmenthäuser mit teuren Eigentumswohnungen bauen. Die Landtags-SPD warnte, dass die Einheimischen den Wohnraum auf ihren Inseln kaum noch bezahlen könnten. Spekulanten dürften nicht dafür sorgen, dass Familien dort keinen Wohnraum mehr fänden. ■

## KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten,  
Direktor des  
Deutschen  
Mieterbunds.  
Foto: DMB



## Schnell handeln

Jetzt sind die Bundesländer am Zug. Bundestag und Bundesrat haben ihre Hausaufgaben gemacht.

Sie haben grünes Licht für die Mietpreisbremse gegeben. Die Verabschiedung des Gesetzes durch Bundestag und Bundesrat bringt den Mieterinnen und Mietern zunächst noch nichts. Die Mietpreisbremse wirkt nur, wenn die Länder das Gesetz auch umsetzen. Sie müssen Verordnungen erlassen, mit denen sie die Städte oder Stadtquartiere festlegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Der Gesetzgeber gibt vor, dass in diesen Städten der Wohnungsmarkt angespannt sein muss.

Einige Bundesländer haben sich darauf vorbereitet. Die notwendigen Untersuchungen zu den Gebieten sind in Auftrag gegeben oder schon erledigt. In Berlin liegt die Verordnung in der Schublade. Hamburg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen haben angekündigt, die Regelungen schnell umsetzen zu wollen. Die anderen Bundesländer dürfen nicht warten und die Wohnungsmärkte weiter dem freien Spiel der Kräfte überlassen.

Von der Mietpreisbremse und dem ebenfalls beschlossenen Bestellerprinzip im Maklerrecht werden in erster Linie wohnungssuchende Mieter profitieren. Die Gesetze helfen all denjenigen, die aus beruflichen Gründen oder wegen ihrer Ausbildung umziehen müssen. Sie helfen Familien, die eine größere Wohnung suchen, und jungen Leuten, die eine gemeinsame Wohnung beziehen wollen und einen neuen Mietvertrag abschließen müssen. ■



## Ihr neues Recht

### MIETPREISBREMSE GESETZLICH FESTGEZURRT

*(dmb)* Der Bundestag hat mit überwältigender Mehrheit das so genannte Mietrechtsnovellierungsgesetz und damit die Mietpreisbremse beschlossen

Während sich die Oppositionsparteien der Stimme enthielten, gab es aus dem Lager der Regierungsparteien von CDU, CSU und SPD nur eine Gegenstimme aus der Unionsfraktion. Am 27. März stimmte auch der Bundesrat zu. Nach Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes können die Bundesländer Verordnungen erlassen und Städte bestimmen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll.

#### Mietpreisbremse

Mit der vom Deutschen Mieterbund seit langem geforderten Mietpreisbremse gibt es jetzt erstmals eine gesetzliche Vorschrift, die überzogenen Vermieterforderungen beim Abschluss von Mietverträgen einen Riegel vorschiebt. „Das ist eine gute Nachricht für Mieterinnen und Mieter in Deutschland“, erklärte Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten. „Allerdings werden die Ausnahmen und Einschränkungen in diesem Mietpreisbremsen-Kompromiss die von uns erhofften Wirkungen der Mietpreisbremse möglicherweise relativieren. Wir müssen abwarten, wie sich die neuen gesetzlichen Regelungen in der Praxis bewähren.“



#### Warum Mietpreisbremse?

Bisher konnte der Vermieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrags – anders als in bestehenden Mietverhältnissen – praktisch fordern, was er wollte. Eine wirksame gesetzliche Begrenzung gab es bis auf die Regelungen im Wirtschaftsstrafgesetz und Strafgesetzbuch nicht. Konsequenz war, dass die Mieten für neue Mietverträge teilweise exorbitant stiegen. Sie lagen in vielen Großstädten, Ballungsräumen oder Universitätsstädten 30 oder sogar 40 Prozent über den Mieten, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt wurden. Deshalb musste diese Entwicklung gebremst werden.

#### Was regelt die Mietpreisbremse?

● Der Grundsatz lautet: Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent fordern.

**Beispiel:** Laut Mietenspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 6,50 Euro je Quadratmeter. Nach einem Mieterwechsel darf die Miete für den neuen Mieter höchstens auf 7,15 Euro je Quadratmeter steigen.

● Alternativ darf der Vermieter auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn sie schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus zehn Prozent“ lag.

## Kurzzeit-Kunst statt Leere

*(dmb)* „LeerRaumPioniere“ nennt sich das Projekt, mit dem vier Würzburger Studenten ihre Stadt lebendiger machen und gleichzeitig mehr Kunst in die Innenstadt holen wollen. Sie stellen in nicht vermieteten Geschäftsräumen aus und verhindern so leere Schaufensterfronten. Von dem Projekt profitieren laut Initiator viele: Die Innenstadt, weil leer stehende Geschäfte trostlos wirken und keine gute Visitenkarte darstellen. Der Eigentümer, dessen ansonsten dunkler Laden belebt wirkt und so möglicherweise neue Mieter anzieht. Der Künstler, weil er seine Werke einem

Publikum direkt in der Stadt präsentieren kann. Rund 35 der insgesamt 524 Geschäftsräume in der Würzburger Innenstadt stehen leer. Ähnliche Projekte gibt es auch in anderen Städten Bayerns. In Augsburg unterstützt die Stadt Immobilieneigentümer bei der Zwischennutzung von leer stehenden Geschäften.

In Regensburg steht sogar im Koalitionsvertrag der Mehrheitsfraktionen, dass die Zwischennutzung von Leerständen im Altstadtbereich gefördert werden soll. In Nürnberg sind ganze Gebäude in der Hand der Kulturschaffenden. Im ehemaligen Quelle-Versandhaus haben Fotografen,

Designer, bildende Künstler, Tanzschulen, Oldtimer-Restauratoren, Glaskünstler, Modedesigner und Musiker seit etwa fünf Jahren auf fast 70.000 Quadratmetern eine Bleibe für den Übergang gefunden. ■







Foto: DMB

**Beispiel:** Die bisherige Miete und Vergleichsmiete beträgt 5 Euro je Quadratmeter. Nach Auszug des Mieters wird modernisiert, die anteiligen Modernisierungskosten für die 70 Quadratmeter große Wohnung betragen 6.000 Euro. Das würde einen Modernisierungszuschlag von 0,92 Euro je Quadratmeter rechtfertigen. Bei einer Wiedervermietung darf die Miete auf 6,42 Euro je Quadratmeter steigen (5 Euro plus 10 Prozent plus 0,92 Euro je Quadratmeter Modernisierungszuschlag).

● Die oben beschriebenen Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für Staffelmietverträge, und zwar sowohl für die vereinbarte erste Miete als auch für die nachfolgenden Staffeln, und für Indexmietverträge, hier aber nur für die Ausgangsmiete.

### Wo gilt die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend und nicht automatisch. Sie gilt nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese können von den jeweiligen Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren festgelegt werden. Gemeint sind Gemeinden oder Teile einer Gemeinde,

in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Mieten hier deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt oder die durchschnittliche Mietbelastung über dem Bundesdurchschnitt liegt, wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit neuer Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

### Welche Ausnahmen gibt es?

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen etwa ein Drittel des notwendigen Aufwands für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen.

### Welche Rechtsfolgen gibt es bei zu hohen Mieten?

Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter müssen sich daran halten, Mieter müssen nicht mehr zahlen. Mieter, deren vertragliche Regelungen abweichen, können auch nach Abschluss des Vertrags, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch.

### Was können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse tun?

Mieter müssen einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen. Das Gesetz spricht von einer



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

„qualifizierten Rüge“. Hierzu reicht es aus, wenn der Mieter schriftlich oder in Textform die nach seiner Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine eventuell höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung muss er allenfalls eingehen, wenn der Vermieter hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert hat. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, muss der Vermieter nach Erhalt der qualifizierten Rüge reduzieren. Mieter haben einen entsprechenden Rückforderungsanspruch, aber nur für die künftigen Mieten, die nach der Rüge fällig werden, nicht für die Vergangenheit, das heißt für Zeiträume vor Abgabe der qualifizierten Rüge.

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, dem Mieter aber nicht zugänglich sind. Gemeint sind Auskünfte zur Baualtersklasse des Hauses, zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis, zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten oder zur Frage Neubau, umfassend modernisiert oder nicht. ■

## Kurzurteile

**Mietsicherheit:** Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen strittiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten (BGH VIII ZR 234/13, WuM 2014, 418).

**Tierhaltung:** Der generelle Ausschluss der Haltung von Katzen und Hunden in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist unwirksam. Ob die konkret beabsichtigte Tierhaltung vertragsgemäß ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Haltung zweier Labrador-Retriever-Hunde in einer Etagenwohnung mit einer Größe von 50 Quadratmetern ist

vertragsgemäß (AG Reinbek 11 C 15/14, WuM 2014, 480).

**Belegeinsicht:** Hat der Mieter Fragen zu seiner Betriebskostenabrechnung, muss er grundsätzlich zunächst Belegeinsicht nehmen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Auskunft gegen den Vermieter zu den Fragen seiner Betriebskostenabrechnung vor oder anstelle der Belegeinsicht (AG Wiesbaden 93 C 3906/12, WuM 2014, 538).

**Mieterhöhungsverlangen:** Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Haus-

verwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht (BGH VIII ZR 231/13, WuM 2014, 340).

**Mieteransprüche:** Der Mieter ist berechtigt, seine Rechte und Interessen bezüglich der Mietsache so zu verfolgen, wie er es für richtig hält. Er darf sich zur Wahrnehmung seiner Rechte mit anderen Mietparteien zusammenschließen. Selbst wenn die Geltendmachung von Rechten sich letztlich als unbegründet erweist, ist sie kein Kündigungsgrund, solange sie nicht rechtsmissbräuchlich erfolgt (LG Berlin 65S445/13, WuM 2014, 341). ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

## Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Eckard Pahlke

Mietprobleme machen vor Jahreszeiten nicht halt – auch im Sommer gibt es Ärger.

### DIE FÄLLE

#### 1. Alleinige Gartennutzung eines Mieters?

Einem Berliner Mieter war über einige Jahre die alleinige Nutzung des zum Haus gehörenden Gartens gestattet worden. Im Mietvertrag steht nichts darüber. Als der Vermieter mit einem Umgestaltungsplan allen Mietern des Hauses die Gartennutzung erlauben wollte, wehrte sich der bisherige Alleinnutzer. Musste er den Garten räumen, weil sein Vermieter auf dessen Herausgabe klagte?

#### 2. Die Spanner in Nachbars Garten

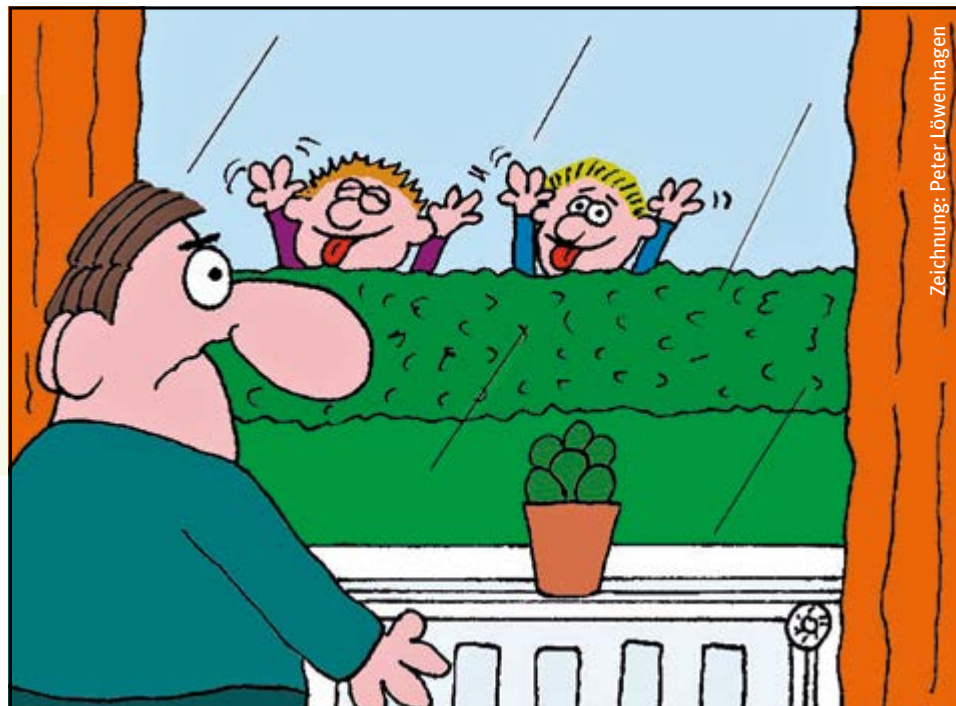
Müssen Bewohner einer Erdgeschosswohnung dulden, dass vom Garten des Nachbarn aus in ihre Fenster geguckt wird? Die Nachbarskinder schnitten über dem Zaun sogar Grimassen. Glotzen und Grimassenschneiden sollte durch eine Unterlassungsklage unterbunden werden. Wie urteilte das Gericht hier?

#### 3. Was macht der Hund im Garten?

Eine Mieterin durfte zwar mit Hund in ihre Wohnung einziehen. Sie ließ aber ihren mittelgroßen Mischling sein Geschäft regelmäßig im Gemeinschaftsgarten des Hauses, in dem auch Kinder spielten, verrichten. Ermahnungen nützten nichts, sie entfernte nicht einmal den Hundekot. Konnte der Vermieter deshalb das Mietverhältnis und damit die Wohnung kündigen?

#### 4. Der unsaubere Mieter

Nachbarn stank es gewaltig, dass ein Mieter in seiner Souterrain-Wohnung nicht nur rauchte, sondern offenbar auch nicht duschte und seine Wohnung nicht säuberte. Sie wollten sich durch das „Müf-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

feln“, das vom Nachbarn und dessen Wohnung ausging, nicht stören lassen. Der Vermieter ermahnte den Mieter ohne Erfolg und sprach im Interesse der sich gestört fühlenden Mitmieter die fristlose Wohnungskündigung aus, wogegen der vermeintlich „müffelnde“ Mieter klagte. Wer bekam Recht?

#### 5. Der Trafokasten als Ziel des Ballspiels

Auf einer Straße in Rheinland-Pfalz spielten, wie es in kleinen Gemeinden fast alltäglich vorkommt, Kinder Fußball. Dort nutzten die Jugendlichen einen Trafokasten als „Torwand“, die klatschenden Treffer machten erheblichen Lärm. Die Anwohner stellten Verbotsschilder auf – ohne Erfolg. Ein Anwohner verklagte die Gemeinde, sie solle als Eigentümerin des Trafokastens gegen das unerlaubte Ballspielen einschreiten. Wurde die Gemeinde entsprechen verurteilt?

### DIE URTEILE

**Zu 1:** Der bedauernde Mieter musste „seinen“ Garten tatsächlich herausgeben, so das Kammergericht Berlin (8 U 83/06). Die „Gestattung“ der Nutzung ohne mietvertragliche Erwähnung habe keinen rechtlichen Bindungswillen. Das Interesse des Vermieters, die Gartenfläche allen Mietern zur Verfügung zu stellen, habe vor dem Alleinnutzungswillen des beklagten Mieters Vorrang. Dessen Einwand von Treu und Glauben und Gewohnheitsrechten stehe dem nicht entgegen.

**Zu 2:** Das Oberlandesgericht München (32 Wx 65/05) hat den „beglotzten“ Bewohnern

recht gegeben. Auch die Richter fanden, das dauernde Gucken durch die nachbarlichen Fenster und auch das Grimassenschneiden der Kinder verletze die Privatsphäre und sei zu unterbinden.

**Zu 3:** Die Wohnungskündigung war rechtmäßig, urteilten die Richter des Amtsgerichts Steinfurth (4 C 171/08). Indem die Mieterin trotz Abmahnungen ihren Hund seine Geschäfte im Gemeinschaftsgarten des Hauses verrichten ließ, zudem nicht einmal den Kot entfernte, störte sie derart gravierend den gemeinschaftlichen Hausfrieden, dass die Wohnungskündigung rechtmäßig sei.

**Zu 4:** Der Richter des Amtsgerichts Wetzlar (38 C 1389/12) bestätigte die fristlose Kündigung. Er „schnupperte“ bei einem Ortsbesuch persönlich in und vor dem Haus und kam in seinem Urteil zu dem Schluss: Wer seine Nachbarn ständig mit Gestank aus der eigenen Wohnung – vom Gericht deutlich wahrgenommen – belästigt, muss mit dem Verlust seiner Wohnung rechnen.

**Zu 5:** Der Anwohner bekam erst in zweiter Instanz Recht und konnte erfolgreich das Ballspielen der Kinder insbesondere mit dem Trafokasten als „Torwand“ verhindern. Aufgrund des Urteils müssen nunmehr Polizei oder Ordnungsamt die jugendlichen Kicker von dieser Stelle der Straße verschrecken (so das OVG Rheinland-Pfalz, 7 A 10789/11).

Ein Rückschritt in der Entwicklung, die Jugendlichen immer mehr Spielräume zulässt? Und wie wird das Urteil des Verwaltungsgerichts durchgesetzt? Steht künftig ein Polizist neben dem Trafokasten? Was meinen Sie, liebe Leserin, lieber Leser? ■



## INTERVIEW

## „Die Mietpreisbremse kommt zeitnah“

**Seit April ist Dr. Dorothee Stapelfeldt Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit der Sozialdemokratin über den eklatanten Mangel an Sozialwohnungen, den „Aufbau Ost“ und die Mietpreisbremse.**

*Die ehemalige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat jetzt zwei Senatoren. Sehen Sie die Gefahr, dass der Bereich Stadtentwicklung und Wohnen der Umwelt und Energiepolitik zum Opfer fällt?*

Nein, ganz im Gegenteil. Im Moment sind wir eine Behörde mit zwei Senatoren, die klar getrennte, unterschiedliche Geschäftsbereiche verantworten und mit engem Draht gut zusammenarbeiten. In wenigen Wochen wird es zwei getrennte Behörden geben, und mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen werde ich mich dann voll und ganz dem Wohnungsbau, der sozialen Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung widmen. Wir haben im Moment große Projekte wie die Mitte Altona, den Sprung über die Elbe, die Entwicklung des Hamburger Ostens, die Hafencity und vor allem Olympia, die für die Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung sind.

*Ihr Co-Senator Jens Kerstan hatte im Wahlkampf 2011 die Behauptung aufgestellt, dass der Bau von mehr als 500 Sozialwohnungen illusorisch sei. Ist das für Sie ein Problem?*

Ich kenne das Zitat nicht, aber ich weiß, was wir in den Koalitionsverhandlungen verabredet haben. Wir waren uns alle vollkommen einig, dass unser sehr erfolgreiches Wohnungsbauprogramm mit mindestens 2.000 geförderten Wohnungen im Jahr auf dem selben hohen Niveau weitergeführt wird.

*Der Sozialwohnungsbestand nimmt dramatisch ab, weil auf jede neugebaute Wohnung zwei Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Wie wollen Sie das Problem lösen?*

Erstens: Hamburg hat eine im Bundesvergleich sehr ambitionierte soziale Wohnraumförderung. In unserer Stadt entstehen pro Kopf zehnmal so viele Sozialwohnungen wie im Bundesdurchschnitt und auch weitaus mehr als in den anderen Stadtstaaten. 2015 stellen wir dafür fast 125 Millionen Euro zur Verfügung. Zweitens: Es ist so, dass diese Wohnungen nicht automatisch viel teurer werden, wenn sie aus der

Bindung fallen. Bei SAGA GWG liegt die Durchschnittsmiete beispielsweise bei 6,25 Euro pro Quadratmeter im freifinanzierten Bestand. Das liegt auf dem Niveau von neuen Sozialwohnungen. Und drittens: Wir fördern ja nicht nur Neubau, sondern auch Modernisierungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung, und wir kaufen Bindungen an. Insgesamt haben wir in 2014 mehr als 4.000 Bindungen geschaffen, davon waren 2.340 Förderungen für neue Mietwohnungen.

*Das Versprechen, 6.000 Wohnungen zu bauen, ist in den Jahren 2013 und 2014 vom SPD-Senat eingelöst worden. Reicht dies für die aktuelle Wahlperiode, wenn berücksichtigt wird, dass die Stadt um jährlich 15.000 Personen wächst?*

Wir haben in den letzten vier Jahren mehr als 36.000 Wohneinheiten genehmigt, in den Jahren 2013 und 2014 waren es jeweils mehr als 10.000. Das ist ein außerordentlich hohes Niveau und ein großer Erfolg. Anfang des Jahres waren in Hamburg mehr als 14.000 Wohnungen im Bau. Das sind schon enorme Zahlen. Gleichzeitig wird es eine Herausforderung sein, auch mittel- und langfristig die notwendigen Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Wir setzen alles daran, das hohe Niveau im Wohnungsneubau zu halten. Außerdem haben wir im Koalitionsvertrag verstärkte Anstrengungen für vordringlich Wohnungssuchende vereinbart. Entsprechende Wohnungen sollen über Genossenschaften, soziale Träger und Stiftungen errichtet werden.

*Die immer höheren energetischen Anforderungen erweisen sich als Kostentreiber beim Wohnungsneubau. Was kommt hier auf die Mieter zu?*

Die Kosten beim Neubau von Wohnungen haben wir im Blick. Es gibt seit langem eine Arbeitsgemeinschaft zum Thema Baukosten im Bündnis für das Wohnen. Und natürlich kommen nicht nur die Mietervereine, sondern auch die Bauherren auf uns zu, wenn ihnen höhere Baukosten durch höhere Standards entstehen. Es ist wichtig, dass wir hier immer mit Augenmaß weitermachen.

*Das östliche Hamburg soll entwickelt und aufgewertet werden. Welche Rolle soll dabei der Wohnraumschutz sowie die Soziale Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung spielen?*

Veränderungsprozesse in den Stadttei-



Foto: Florian Jännicke

len dürfen nicht dazu führen, dass angestammte Bewohnerinnen und Bewohner verdrängt werden. Entscheidend ist dafür zum einen der Wohnungsneubau, damit zusätzlicher Wohnraum für diejenigen entsteht, die in diese spannenden Stadtteile ziehen oder innerhalb dieser umziehen wollen, etwa im Alter in eine kleinere Wohnung. Natürlich können aber auch Soziale Erhaltungsverordnungen und Umwandlungsverordnungen wichtig sein. Wir haben die Entwicklung dieser Quartiere genau im Blick. Der Bezirk Hamburg-Mitte hat vor dem Hintergrund der Entwicklung des Hamburger Ostens im Rahmen von „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ auch schon mit einem Monitoring für Borgfelde, Hamm und Horn begonnen, um schnell auf Veränderungen reagieren zu können.

*Wie lange noch müssen die Mieterinnen und Mieter in Hamburg darauf warten, bis die Mietpreisbremse für das gesamte Stadtgebiet eingeführt wird?*

Wir müssen hier zwei entscheidende Faktoren zusammenbringen. Erleichterung auf dem Hamburger Mietmarkt schaffen wir nur, wenn wir weiterhin in großem Umfang Wohnungen bauen. Dafür brauchen wir die Wohnungswirtschaft und die gute Kooperation im Bündnis für das Wohnen. Der Koalitionsvertrag sieht daher eine landesrechtliche Umsetzung der Mietpreisbremse unter Einbeziehung des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ vor. Hamburg hat sich von Anfang an auf Bundesebene für die Einführung einer Mietpreisbremse eingesetzt und das Gesetzgebungsverfahren insbesondere im Bundesrat konstruktiv begleitet und unterstützt. Das Gesetz, das am 1. Juni in Kraft getreten ist, bietet eine sehr gute Grundlage für die landesrechtliche Umsetzung der Mietpreisbremse. Die soll auch ein Hamburg zeitnah in Kraft treten. ■

# Mieterbund-Vorstand Pahlke geht, Chychla kommt

DER MIETERVEREIN ZU HAMBURG AUF DEM DEUTSCHEN MIERTERTAG



(lr) „Mietrecht sozialer gestalten – mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.“ Unter diesem Motto stand der 66. Deutsche Mietertag, der vom 28. bis zum 30. Mai in Hamburg stattfand. Rund 600 Delegierte aus 15 Landesverbänden und 320 örtlichen Mietervereinen nahmen an der Mitgliederversammlung des Deutschen Mieterbunds (DMB), der Dachorganisation der Mietervereine in Deutschland, teil. Der Mieterverein zu Hamburg war mit 21 Delegierten vertreten.

Am 29. Mai fand im Congress Center Hamburg (CCH) eine öffentliche Kundgebung mit Vorträgen statt. Es

sprachen Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz, die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit Dr. Barbara Hendricks sowie der Geschäftsführer des Zukunftsinstituts Harry Gatterer. Der Bürgermeister nutzte den Rahmen insbesondere zu einem Plädoyer für den Mieterschutz in Deutschland: „Der Mieterschutz ist die Grundlage für das Geschäftsmodell Mietwohnung. Der Wohnungsbau kann nur mit dem Mieterschutz gelingen.“ Scholz bedankte sich zudem bei den Mietervereinen für ihre „vom Herzen getragene Arbeit. Sie ist notwendig und wird notwendig bleiben“.

Die Delegierten auf dem Mietertag

erarbeiteten einen an die Politik gerichteten Forderungskatalog mit konstruktiven Lösungsvorschlägen, damit bezahlbares Wohnen gesichert werden kann. Der Wohnungsneubau konzentrierte sich derzeit auf teure Eigentumswohnungen und hochpreisige Mietwohnungen, lautete die Kritik. Stattdessen müsse sich der Fokus im Neubau auf bezahlbaren Wohnraum richten. Das geltende Mietrecht solle zudem ausgebaut, verbessert und sozialer gestaltet werden.

Der Mieterverein zu Hamburg brachte zahlreiche mieterrechtliche Anträge (siehe Internetseite des Mietervereins zu Hamburg: [www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de))





zur erfolgreichen Abstimmung, für deren Umsetzung sich der Deutsche Mieterbund nun einsetzen wird. Es wurde zudem im Rahmen des Mietertags erstmals der DMB-Studienpreis Wohnungspolitik verliehen. Die Jury sprach allen eingereichten Arbeiten aus dem Forschungsfeld „Wohnungspolitik“ ihre Anerkennung aus. Der Preis dient insbesondere der Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses und soll zukünftig alle zwei Jahre vom Deutschen Mieterbund e.V. und dem Institut für Raumplanung der TU Dortmund ausgelobt werden.

Im Rahmen des Mietertags wurde auch der Vorstand des Deutschen Mieterbunds gewählt. Der Vizepräsident des Deutschen Mieterbunds und Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg Dr. Eckard Pahlke kandidierte nicht mehr und beendete damit nach 36 Jahren seine Arbeit im Vorstand des Deutschen Mieterbunds.

Dr. Franz-Georg Rips, der im Rahmen des Mietertags wiedergewählte Präsident des Deutschen Mieterbunds, betonte: „Dr. Eckard Pahlke hat vor

allem als Medienprofi gegläntzt und die Chancen eines Medienplatzes, der Hamburg ohne Frage ist, intensiv genutzt.“ Dr. Pahlke habe „dem DMB bei vielen mietrechtlichen Problemen und Diskussionen gewissermaßen ein Gesicht im Fernsehen gegeben und eine Stimme im Radio.“ Dr. Rips wies darauf hin, dass die Arbeit des langjährigen Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg insgesamt „unendlich viele Früchte“ getragen habe. Dr. Pahlke habe Maßstäbe gesetzt für eine praxisorientierte, zupackende und hilfsbereite Art und damit eine Richtschnur für viele Mietervereine gegeben, so Dr. Rips weiter. Dr. Eckard Pahlke wurde unter langanhaltendem Beifall von Dr. Franz-Georg Rips zum Abschied

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](http://www.aos-schluesseldienst.de)

als symbolisches Zeichen des Danks ein Fernglas überreicht, damit er die Entwicklungen im Deutschen Mieterbund weiterhin aus Nah und Fern gestochen scharf beobachten könne.

Im Rahmen der Vorstandsneuwahlen wurde Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, als neues Mitglied in den zwölfköpfigen Vorstand des Deutschen Mieterbunds gewählt. ■

Das Team des Mietervereins auf dem Deutschen Mietertag; die Auftakt-Presskonferenz in den Räumen des Mietervereins (linke Seite). Rechte Seite: Die gut besuchte öffentliche Veranstaltung im CCH (großes Foto, links) mit Redebeiträgen von Dr. Franz-Georg Rips, Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz und Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks (im Uhrzeigersinn). Fotos: stahlpress



DAS PORTRÄT

# Heike Sudmann, die grüne Dunkelrote

(vs) Wer mit Heike Sudmann über Politik plaudert, kann sich ihrem langjährigen Lieblingsthema Verkehrspolitik nicht ganz entziehen – rasende Reporter, die per Motorroller anreisen, schon gar nicht. Als Mitbegründerin einer Stadtteil-Bürgerinitiative mischte sich die „überzeugte Radfahrerin“ bereits 1986 in die Hamburger Politik ein. Damals ging es gegen den Bau der Flughafen-Autobahn. Bald kamen die Themenfelder Stadtentwicklung und soziale Gerechtigkeit dazu. Über die Grünen-Abspaltung REGENBOGEN kam die ehemalige GAL-Abgeordnete zur LINKEN, für die sie heute in der Bürgerschaft sitzt.



Foto: stahlpress

**E**in autofreies Leben in der Großstadt war für die Bauerntochter aus dem niedersächsischen Landkreis Diepholz eigentlich nicht vorgezeichnet, wie sie lachend erzählt: „Schließlich habe ich mit 15 den Trecker-Führerschein gemacht.“ Ihr politisches Engagement für die Benachteiligten und Schwachen (Lebensmotto: „Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt“) scheint dagegen Schicksal zu sein: Die aktive Gewerkschafterin wurde am 1. Mai vor 53 Jahren geboren.

Sieben Jahre arbeitete die gelernte Verwaltungsangestellte im Sozialamt, studierte Stadtplanung und arbeitete in der Schulbehörde, bis sie im Mai 2015 für ihren Job als Parlamentarische Geschäftsführerin der LINKEN-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft freigestellt wurde. Ihr größtes politisches Interesse gilt seit dem Studium, das sie mit einer Arbeit über „Stadtentwicklung für Billstedt“ abschloss, der Entwicklung der Stadt Hamburg – mitsamt ihren negativen Folgen, die sie seitdem bekämpft wie der Landwirt das Unkraut.

Dabei liegen ihr besonders die „abgehängten Stadtteile“ am Herzen. Jenfeld, Rothenburgsort, Veddel, Billstedt, Neuwiedenthal und Neugraben – „um Hamburg hat sich ein regelrechter Armutsgürtel gelegt“, kritisiert Sudmann, „auf diese Entwicklung muss der Senat reagieren.“ Mit der Kürzung der Mittel für die soziale Stadtteilentwicklung gehe der Senat den falschen Weg. Die Menschen müssten wieder stärker im Mittelpunkt stehen.

Und weil 80 Prozent der Bewohner der Hansestadt Mieter seien, müssten diese mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Deshalb fordert ihre Partei, dass zumindest die Hälfte aller Neubauten geförderter Wohnraum ist. „Wir haben in diesem Bereich eine riesige Lücke, es fehlen 270.000 Sozialwohnungen“, rechnet die Stadtentwicklungsexpertin vor. Vor allem benötige Hamburg als Single-Hochburg

kleine Wohnungen. Doch was geschieht? Die durchschnittliche Neubauwohnung sei mehr als 100 Quadratmeter groß. „Es wird nur für Wohlhabende gebaut, dadurch wird alles platt gemacht, ökologische Aspekte spielen keine Rolle mehr“, kritisiert Sudmann.

2012 hatten 367.000 Haushalte einen Anspruch auf eine Sozialwohnung im ersten Förderweg, aber zu diesem Zeitpunkt befanden sich nur noch 97.000 Sozialwohnungen im Bestand. Tendenz: weiter sinken! „Auch deshalb muss die so genannte Mietpreisbremse endlich kommen und wegen des angespannten Wohnungsmarkts auf ganz Hamburg angewandt werden.“ Der „Scholz-Senat“ hätte sie – wie etwa in Berlin geschehen – vorbereiten können. „So etwas hat man doch in der Schublade, warum die Verzögerung“, empört sich Sudmann, die noch am Tag des Treffens erfahren musste, warum: Der Senat verhält sich so abwartend, weil der Grundeigentümergeverband gedroht hat, im Fall der hamburgweiten Einführung der Mietpreisbremse aus dem „Bündnis für das Wohnen“ auszusteigen.

Schon im Koalitionsvertrag zwischen der SPD und den Grünen konnte Heike Sudmann „keinen neuen Ansatz, um die Mietpreisentwicklung besser in den Griff zu bekommen“, entdecken. „Dabei könnte zum Beispiel die städtische SAGA GWG für ihre Wohnungen einen Mietstopp beschließen.“ Das passiere aber nicht, weil die zuletzt 170 Milli-

onen Euro Überschuss als Einnahmen in den Hamburger Haushalt flößen. „Warum sollen die Mieter den Haushalt sanieren, warum werden von dem Geld keine Sozialwohnungen gebaut?“, fragt Sudmann genervt.

Grün-Alternative Liste, REGENBOGEN, DIE LINKE – ihre Parteizugehörigkeit wechselte, die Standpunkte blieben dieselben. Auch in der neuen Bürgerschaft will Sudmann für soziale Werte streiten: „Ich kämpfe dafür, dass es in Hamburg Chancengleichheit für alle Menschen gibt – unabhängig von Hautfarbe, Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Alter, Gesundheit und Verfügbarkeit für den Arbeitsmarkt.“

Die Kraft für die 60 bis 70 wöchentlichen Arbeitsstunden holt sie sich beim Fahrradfahren und beim Basketballspiel. Zuletzt war das Knie angeschwollen – erste Verschleißerscheinungen. Fürs Mitmachen bei Turnieren reicht es aber noch. „Um dabei zu sein, muss man nur alt sein, nicht gut“, scherzt die 53-Jährige. So ganz stimmt das aber nicht. Vor einigen Wochen holte ihr Team den fünften Platz bei der deutschen Ü50-Meisterschaft. ■

ANZEIGE

**drucken · kopieren · verarbeiten**



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

**preiswert · schnell · professionell**



# Leserzuschriften

## Musik? Beschallung!

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,  
eine schöne Überraschung war Ihr Präsent anlässlich meiner 25-jährigen Mitgliedschaft mit der CD mit Cembalo-Werken von Johann Sebastian Bach. Ich glaubte meinen Augen nicht zu trauen; denn ich stamme aus einer Familie von Bachverehrern und empfinde dieses Geschenk als Stütze in einer Situation der Hilflosigkeit gegenüber der allgemeinen und üblen Beschallung. Als Beispiel – auch zur möglichen Diskussion unter Ihren Lesern – beklage ich die „Musik“ in unseren hiesigen Supermärkten. Nachdem wir nun auch im dritten Supermarkt beschallt werden, muss ich immer meinen Gehörschutz mitnehmen, der auch das Herz schützt. Die vorher gute Atmosphäre wurde belastend und unpersönlich. Warum es dafür keine schützenden Gesetze gibt, verstehe ich nicht.

Herzlichen Dank und freundlichen Gruß  
Ursula B., Storchenheimweg,  
22559 Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Liebe Frau B.,  
das Problem der Beschallung in Supermärkten kenne ich persönlich noch nicht – vielleicht weil meine Frau üblicherweise einkaufen geht? Ich werde sie mal fragen. Für weitere Kommentare zu dem Thema wäre ich dankbar.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Eckard Pahlke

## Zu viel Lob für „Scholz-SPD“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich möchte zum nächstmöglichen Termin meine Mitgliedschaft im Mieterverein kündigen. Ausschlaggebend hierfür ist das Editorial von Dr. Pahlke im *MieterJournal* 1/2015, das nicht einmal den Versuch unternimmt, die Verehrung der Scholz-SPD in unaufgeregte Worte zu fassen. Wie zudem dringende Fragen der Flüchtlingspolitik in Halbsätzen abgetan werden, ist schlicht indiskutabel. Ich bin damit nicht einverstanden. Danke für Ihre fachlichen Dienste in den letzten Jahren.

Mit besten Grüßen  
Ralf T., Eppendorfer Landstraße,  
20249 Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr T.,  
trotz Ihrer Kritik danke ich für Ihre Zuschrift. Ich meine aber, dass Sie mir und unserem Verein Unrecht tun, zumal wir

streng auf Überparteilichkeit achten. Auch von Ihnen wohl anzuerkennende Tatsache ist doch die Wiederwahl von Olaf Scholz mit beeindruckendem Ergebnis. Und dass er in Sachen Wohnungsbau verlässlich ist, dürfte doch nach unseren Erfahrungen gesagt werden dürfen. Weitere von Ihnen womöglich als kritikwürdig zu bewertende Politikbereiche waren nicht unser Thema, ebenso wenig die Flüchtlingspolitik. Hierzu engagieren wir uns an anderer Stelle, zum Beispiel durch aktive Teilnahme an dem „Runden Tisch integrative Flüchtlingsunterbringung“, dessen erstes Treffen am 27. April 2015 in der Körber-Stiftung stattfand. Ich gebe Ihnen Recht, dass das ein ganz wichtiges Problem ist, das von unserem Verein engagiert angegangen werden muss. An Ihrer Kritik und Verbesserungsvorschlägen zum *MieterJournal* wäre ich auch weiterhin interessiert.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Eckard Pahlke

## Wohnungsleerstand

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,  
zu dem von Ihnen im Mietewitz, *MieterJournal* 1/2015, angesprochenen Generationenkonflikt hätte ich ein weiteres interessantes Thema, das einer näheren Betrachtung wert ist: Leerstand von Wohnraum. Meiner Kenntnis nach dürfen Mietwohnungen wegen der Zweckentfremdungsverordnung nicht längere Zeit leer stehen. Schon einmal war in unserem Haus eine tipptopp renovierte Wohnung zwei Jahre unbewohnt. Ich hatte das Bezirksamt Wandsbek im Mai 2013 darüber informiert, erst ein Jahr später wurde die Wohnung wieder bezogen. Jetzt steht auf meiner Etage eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung, vom vorigen Mieter vollständig saniert, bis heute leer, obwohl das der Behörde seit August 2014 bekannt ist. Ich empfinde es als unverschämte, dass die Namensschilder dieser seit langem leer stehenden Wohnungen noch lange an den Briefkästen hängen. Soll damit das Ordnungsamt getäuscht werden? Es ist doch sicher interessant zu erfahren, wie so ein Verfahren von der Meldung bis zur Wiedervermietung seitens der Behörde abläuft und warum es so viel Zeit in Anspruch nimmt.

Mit freundlichem Gruß  
Marianne M., Peterskampweg,  
22089 Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Liebe Frau M.,  
auch der Mieterverein versucht immer wieder, die Ämter bei Leerstand und auch bei Umwandlung zwecks Büronutzung

zum Handeln zu bewegen – leider oft erfolglos, da den Behörden wohl das benötigte Personal fehlt. Leerstand und illegale Gewerbenutzung könnten mit Ordnungsstrafen bis 50.000 Euro gegenüber Vermietern geahndet werden. Die Zweckentfremdungen sind meist von der Straße aus – Fenster ohne Gardinen, Firmenschilder am Hauseingang – zu erkennen. Vor diesen Häusern falsch parkende Autos erhalten nach kurzer Zeit ein Ordnungsgeld. Dafür laufen genug Behördenmitarbeiter herum, die sicher auch zur Erkundung von Wohnungsleerstand eingesetzt werden könnten. Da das nicht geschieht, wird dringend benötigter Wohnraum den Wohnungssuchenden vorenthalten, man spricht von 30.000 Wohneinheiten. Danke für Ihre interessante und wichtige Zuschrift.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Eckard Pahlke

## Rücksichtslose Kinder

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,  
im Mietewitz, *MieterJournal* 1/2015, forderten Sie auf, Meinungen zum Thema „Generationenproblem Lärm“ zu äußern.

Ich habe selbst drei Enkelkinder und nichts gegen spielende Kinder. Meine Wohnung befindet sich aber etwas unglücklich zwischen zwei Häusern. Die dortige Garagenzufahrt wird von Kindern aus aller Herren Länder als Spielplatz genutzt, nicht nur mit fröhlichem Kinderlachen, vielmehr stundenlangem Gekreische. Die Größeren spielen Fußball und donnern den Ball gerne gegen die Garagentore. Die Eltern achten überhaupt nicht darauf, was dort geschieht, nicht einmal, wenn die Bepflanzungen zerstört werden. Und dieses müssen wir erdulden, obwohl ganz in der Nähe im Jacobipark Spielplatz und ausreichende Rasenflächen zum Spielen vorhanden wären. Ich bewerte dieses nicht als Generationenproblem, vielmehr als Rücksichtslosigkeit.

Mit freundlichem Gruß  
Marianne M., Peterskampweg,  
22089 Hamburg

### Antwort des Mietervereins:

Vielleicht animiert diese Zuschrift auch weitere Leserinnen und Leser, sich zu diesem Problem zu äußern. Vielleicht gibt es auch Vorschläge, den „Lärmdrang“ spielender Jugendlicher mit dem Ruhebedürfnis der Anwohner in Einklang zu bringen.

Mit freundlichem Gruß  
Dr. Eckard Pahlke

## ALTSTADT, NEUSTADT, HAFENCITY Spannender Reiseführer

(bw) Zwischen Alster und Elbe ist fix was los. Das verdeutlicht der nunmehr siebte Teil der Stadtführerreihe aus dem Junius-Verlag, der sich mit der Hamburger Innenstadt beschäftigt. In bewährter Manier schleust der Führer Wissenshungrige auf sechs lehrreichen Rundgängen durch Altstadt, Neustadt und HafenCity. Wie seine Vorgänger ist der Band in Zusammenarbeit mit Statterreisen Hamburg e.V. entstanden. Der Verein präsentiert seit 25 Jahren die Hansestadt auf themenbezogenen und zum Teil ungewöhnlichen Touren.

Bis ins 20. Jahrhundert hinein war die Innenstadt dicht besiedelt. Heute leben nur noch etwa 16.000 Menschen in dem Gebiet zwischen den ehemaligen Wallanlagen und der Norderelbe. Wie es dazu gekommen ist, wird an verschiedenen Orten der Rundgänge deutlich. Seit der Cholera-Epidemie 1892 gab es Pläne, die dicht besiedelten Arbeiterquartiere im Innenstadtbereich mit ihren verheerenden Wohnverhältnissen zu beseitigen. Während man beim Abriss der ehemaligen Gängeviertel in der Neustadt noch Ersatzwohnungen für die vertriebenen Arbeiter zur Verfügung

stellte, ging man beim Bau der Mönckebergstraße in der Altstadt rigoros zur Sache: Die alten Wohnviertel verschwanden ersatzlos! Es entstand an gleicher Stelle eine moderne „City“ – ein reines Geschäftsviertel mit nur wenigen Wohnmöglichkeiten. Auch für den Bau der Speicherstadt wurden Ende des 19. Jahrhunderts etwa 25.000 Arbeiter aus ihren angestammten Quartieren vertrieben. Heute erinnert nichts mehr an die ehemaligen Elendsviertel.

Jeweils zwei Rundgänge führen nördlich und südlich durch Altstadt und Neustadt – vom Rathaus bis zum Hauptbahnhof sowie vom Dammtor über die Wallanlagen bis zum Elbufer. Auf zwei weiteren Touren werden die Speicherstadt und der jüngste Hamburger Stadtteil, die HafenCity, erwandert. Sie dauern circa eineinhalb Stunden und lassen sich miteinander kombinieren.

Weiterführende Lesestücke behan-



deln beispielsweise die Geschichte der zentralen Grünfläche „Planten un Blumen“ im Innenstadtbereich, die Hanse- und die NS-Zeit. Ein Extrakapitel widmet sich „Leuten aus Hamburg“, die eine besondere Beziehung zur Innenstadt hatten. Der Leser erfährt etwa, dass der Philosoph Arthur Schopenhauer

einen Teil seiner Kindheit und Jugend in Hamburg verbrachte. Er lebte am Neuen Wandrahm 92 auf dem Gebiet der heutigen Speicherstadt, wo sein an Depressionen leidender Vater 1805 in ein Fleet stürzte und starb.

Nicht zuletzt hält Autor Jörn Tietgen jede Menge Tipps für ausgewählte Restaurants, Kneipen Geschäfte und Hotels sowie kulturelle und soziale Institutionen bereit. Ergänzt wird der Band durch eine Chronik und eine Literaturliste. Insgesamt ein spannender Reiseführer – nicht nur für Touristen! ■

Jörn Tietgen: Hamburgbuch. Altstadt, Neustadt, HafenCity, Hamburg, Junius-Verlag 2014, 224 Seiten, 16,80 Euro

## Berlin erschwert Umwandlungen

(dmb) In Quartieren mit angespanntem Wohnungsmarkt will der Berliner Senat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren. In so genannten Erhaltungsgebieten – 21 gibt es in der Stadt insgesamt – sollen

die Bezirke künftig entscheiden, ob sie der Umwandlung zustimmen. „Mit der Umwandlungsverordnung schützen wir Mieterinnen und Mieter in besonders gefährdeten Gebieten vor Verdrängung“, erklärte Berlins Stadtentwicklungs-

senator Andreas Geisel (SPD). Mit der Umwandlung gehe häufig eine teure Modernisierung der Wohnungen einher, kritisierte er. Die würden anschließend deutlich teurer vermietet und so angestammte Mieter aus ihren Kiezen vertrieben. Im vergangenen Jahr wurden in Berlin 9.200 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. ■

# 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
3. Juli 2015	30. September 2015	1. Oktober 2015
4. August 2015	31. Oktober 2015	2. November 2015
3. September 2015	30. November 2015	1. Dezember 2015
5. Oktober 2015	31. Dezember 2015	2. Januar 2016

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

# 43

(pa) Prozent von Hamburgs Bürgerinnen und Bürgern haben laut dem Haspa-Trendbarometer Angst vor Altersarmut und zweifeln, dass die staatliche Rente zum Leben ausreichen wird. Quelle: Blätter aus St. Georg, Zeitung des Bürgervereins zu St. Georg von 1880 e.V., Heft 10/2014, S. 14. ■



# Olympia: Chance oder Risiko?

Das Thema „Olympia in Hamburg“ spaltet die Stadt. Das *MieterJournal* lässt einen Befürworter und einen Gegner der Spiele zu Wort kommen.

## PRO

**Christoph Holstein,**  
Staatsrat für  
Sport und Olympia:

### **Wir haben alle Chancen**

Paralympische und Olympische Spiele in Hamburg – Chance oder Risiko? Eine Frage, die unsere Stadt beschäftigt. Fragen werden gestellt und beantwortet, Chancen berechnet, Risiken bewertet. Die Diskussion läuft. Am Ende entscheiden SIE, die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt. Das ist auch gut so.

Hamburg weiß, welche Folgen es haben kann, wenn man sich ohne kühlen Kopf in ein Großprojekt stürzt. Wenn man sich aber nüchtern, sachlich und dennoch begeisterungsbereit mit dem Thema „Spiele in Hamburg“ beschäftigt, wird klar: Die positiven Effekte überwiegen. Nur eine Auswahl: Wir werden Spiele im Herzen der Stadt erleben, mit kurzen Wegen, mit nachhaltiger, umweltschonender Technologie. Wir erleben Olympische und Paralympische Spiele, deren Sport- und Trainingsstätten als „olympisches Erbe“ insbesondere den Sportlerinnen und Sportlern in Vereinen und Schulen erhalten bleiben. Das gilt auch für die bis zu 6.000 Wohnungen in der Olympic City auf dem Kleinen Grasbrook, die nach Ende der Spiele unseren Wohnungsmarkt entlasten. Hamburg erhält eine moderne Infrastruktur, einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, weitestgehend barrierefrei.

Bleibt – bei allen beschriebenen positiven Folgen – die Frage nach den Kosten. Eine berechnete Frage. Deshalb werfen wir nicht vorschnell – wie bei der Elbphilharmonie geschehen – Zahlen in die Debatte. Wir rechnen. Gründlich und seriös. Schon bald, deutlich vor dem entscheidenden Bürgerschaftsreferendum, werden wir einen Finanzreport vorstellen, der mit dem Fortschreiten der Planungen laufend präzisiert wird. Es soll transparent werden, wie viel Geld in den Ausbau der Hamburger Infrastruktur investiert wird, in bestehende und neue Sportstätten – und zum Erreichen des Ziels Barrierefreiheit.

Klar ist aber heute schon: Hamburg würde im eigenen Interesse viel Geld – für Straßensanierung und öffentlichen Nahverkehr, für Wohnungsbau und Sportanlagen – auch ohne Paralympische und Olympische Spiele ausgeben. Notwendige Investitionen, die wir vorziehen – ein erheblicher Teil wird von Dritten, insbesondere vom Bund, getragen werden. Wir werden uns für Olympia nicht verschulden. Die Schuldenbremse des Grundgesetzes gilt wie das Wort des Ersten Bürgermeisters: Spiele in Hamburg werden nicht durch Kürzungen im Bildungs- und Sozialbereich finanziert.

Die begeisternden Spiele in Barcelona 1992 und London 2012 haben gezeigt: Von den Spielen kann ein ungeheurer positiver Schub zugunsten der Ausrichterstädte ausgehen – wenn die Städte eine konkrete Vorstellung davon haben, in welche Richtung sie sich entwickeln wollen. Hamburg, die moderne, weltoffene Stadt am Wasser, hat diese Vorstellung. Und damit alle Chancen.



Foto: privat



Foto: privat

## CONTRA

**Dirk Seifert, Blogger**  
(N)Olympia-Hamburg:

### **Chancen? Für wen?**

Im November entscheiden die HamburgerInnen, ob die Hansestadt sich für die Olympischen Spiele 2024/28 bewerben soll. Der Sport ist sicher eine feine Sache. Sich dafür aber das skandalumwitterte Internationa-

le Olympische Komitee (IOC) in die Stadt zu holen, steht auf einem ganz anderen Blatt. Parteispitzen und Handelskammer trommeln für Olympia, sprechen von einer Jahrhundertchance. Über Risiken und Nebenwirkungen wird gar nicht geredet. Dabei soll Hamburg für Olympia massiv umgebaut werden: „Unter dem Etikett ‚bescheiden‘ verbirgt sich nämlich ein Jahrhundertumbau von Deutschlands größter Hafenstadt“, stellt *Die Welt* zutreffend fest.

Im Zentrum steht die Umsiedlung zahlreicher Hafenbetriebe, damit der Kleine Grasbrook mit dem olympischen Dorf und dem Stadion bebaut werden kann. Da ist die Rede vom „Sprung über die Elbe“. Kaum etwas in Hamburg ist knapper als die Ressource „Fläche“. Der Hafen soll wachsen, zusätzlich sollen Wohnungen gebaut werden und dabei Naturschutzgebiete und Moorbruch nicht angetastet werden. Nicht nur Umweltverbände machen sich Sorgen, wie das zusammen geht.

Das finanzielle Desaster der Elbphilharmonie ist eine dringliche Warnung, bei den Kosten Olympischer Spiele genau hinzusehen. Allzu oft sind die Ausgaben für Olympia aus dem Ruder gelaufen. Die Spiele 2012 in London haben laut *Die Zeit* mindestens 13,5 Milliarden Euro gekostet, die Kosten für den Kauf des Olympiageländes in Höhe von 900 Millionen Euro sind darin nicht enthalten. Andere Rechnungen fallen noch höher aus.

Welche Folgen hat dieser Umbau der Stadt für die Menschen, die Umwelt und den Verkehr? Es soll keinen Gigantismus geben, alles soll „nachhaltig“ und „klimaneutral“ werden. Versprochen wird viel, aber Antworten und Konzepte gibt es bislang nicht.

Die Gewerkschaft Ver.di hat im Februar wegen der sozialen Risiken „Nein“ zu Olympia gesagt: „Veränderungsprozesse bringen nicht nur GewinnerInnen mit sich, sondern auch VerliererInnen, die zum Beispiel durch Aufschickung und Mietexplosion aus ihren Wohnquartieren verdrängt werden“, heißt es in der Begründung. Viel ist auch von sozialer Spaltung der Stadt die Rede. Wenn, wie es die Handelskammer anstrebt, durch die Olympischen Spiele noch mehr Investoren nach Hamburg kommen: Wie soll verhindert werden, dass Olympia zu noch mehr Mietenanstieg führt?

Für einige ist Olympia ein großes Geschäft. Für viele HamburgerInnen und die Umwelt möglicherweise ein viel zu großes Risiko. Die tatsächlichen Kosten und Auswirkungen werden erst nach und nach deutlich werden. Wenn sich das Desaster mit der Elbphilharmonie nicht wiederholen soll, braucht es bei der Abstimmung unbedingt eine Ausstiegsklausel. ■

BUCHTIPP

# Alternativen zum Einfamilienhaus

Von Britta Warda

**„Warum sind unsere Städte trostlos, die Vororte ein Desaster, die Häuser – bis auf wenige Ausnahmen – so indiskutabel hässlich?“ Dieser Frage geht der Journalist Niklas Maak in seinem Buch „Wohnkomplex“ auf den Grund und erläutert so unterhaltsam wie geistreich, warum sich Stadtentwicklung heute in eine falsche Richtung bewegt. Er plädiert für ein grundsätzliches Umdenken in der Baupolitik und zeigt Alternativen auf.**

Das Wohnen ist heutzutage für viele Menschen zum Hauptzweck aller Lebensanstrengungen geworden. Einst eine Notwendigkeit, hat es sich zur eigentlichen Daseinsform gewandelt. Für die Begleichung des Immobilienkredits schuf die Hausbesitzer sich den Buckel krumm, um am Ende kaum Zeit zu haben, das vermeintliche Glück zu genießen. Die Wünsche, sich von Mietsteigerungen unabhängig zu machen sowie durch eine Immobilie die Altersversorgung zu sichern, sind die Beweggründe für den anhaltenden Bauboom auf der grünen Wiese. Doch die Rechnung zur ökonomischen Unabhängigkeit geht – anders als noch vor fünfzig Jahren – immer seltener auf. Der Grund: Bauen werde immer teurer, die Qualität der Gebäude immer schlechter, so der Autor. In den 1960er-Jahren wurden Wände noch gemauert, heute ist das für den Normalver-

diener kaum noch bezahlbar. Statt solider Klinkerbauten werden „dämmverputzte Billigkisten“ hochgezogen, deren Fassaden alle zehn Jahre erneuert werden müssen. Ein Riesengeschäft für die Dämmindustrie, ein Desaster für die Eigenheimbesitzer. Etlliche treibt der Lebenstraum in den Ruin.

Probleme über Probleme: Nicht nur das Modell „Eigenheim im Grünen“ hat sich längst überholt, auch die Mietsituation in den großen deutschen Städten ist unhaltbar geworden. Das Wohnen in Hamburg oder München wird für den Durchschnittsverdiener bald unbezahlbar sein. Vielen Familien bleibt heute, nach Abzug der Miete, weniger Geld zur Verfügung als der Hartz-IV-Regelsatz. Doch die Politik reagiert nicht angemessen auf die Situation: Günstiger Wohnraum bleibt knapp, der Bau von Sozialwohnungen wird viel zu wenig gefördert.

Der FAZ-Redakteur Niklas Maak kritisiert die verantwortlichen Politiker, die bei der Stadtplanung völlig aus dem Blick verloren hätten, für wen eigentlich gebaut werden sollte. Das Phänomen der alternden Gesellschaft, begrenzte finanzielle Ressourcen sowie die Tatsache, dass das Modell der klassischen Familie nicht mehr die Mehrheit stellt, werden ignoriert. Gebaut werden immer noch viel zu teure Häuser und Wohnungen für die typische Kleinfamilie – Vater, Mutter, Kind. Dabei gehören in Städten wie Berlin nur noch 20 Prozent der Einwohner zu dieser Gruppe.



Auf der anderen Seite bestehen 50 Prozent aller Haushalte in Deutschland aus Singles.

Der Autor stellt klar, dass die Zeit sei für neue Häuser und günstigere Wohnformen – vor allem im Hinblick auf die demografischen Prognosen der kommenden Jahrzehnte. Maak analysiert unsere bisherigen Wohnformen, beschäftigt sich mit historischen und philosophischen Aspekten des Wohnens und zeigt anhand von Denkmodellen auf, wie Bauen in Zukunft aussehen könnte. Darüber hinaus beschreibt er bereits existierende Beispiele für ein neues besseres Wohnen, wie etwa das Moriyama-Haus des Architekten Ryue Nishizawa in Tokio. Hier leben, jenseits des Familienverbands, Menschen auf engstem Raum zusammen, ohne sich, wie in einer klassischen WG, auf die Nerven zu gehen. Der Streit um den Abwasch und das Kloputzen entfällt: Jeder verfügt hier über ein eigenes Mikrohaus mit Bad und Kochplatte. ■

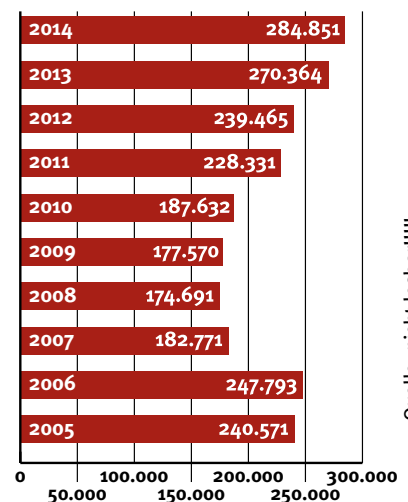
Niklas Maak: Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen, München, Hanser 2014, 320 Seiten, 21,90 Euro

## Positiver Trend beim Wohnungsneubau

(dmb) Der Aufwärtstrend im Wohnungsneubau hält an. Der Bau von rund 284.900 Wohnungen wurde im vergangenen Jahr genehmigt. Das waren 5,4 Prozent oder knapp 14.500 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dies ist das beste Ergebnis seit 2003, als der Bau von 297.000 Wohneinheiten genehmigt wurde. Der positive Trend seit dem Jahr 2010 setzt sich damit weiter fort. Allerdings hat das Tempo im Gegensatz zum Vorjahr nachgelassen. 2013 betrug das Plus gegenüber 2012 noch knapp 13 Prozent. Weit entfernt ist die Genehmigungsrate von den Höchstwerten Mitte der 1990er-Jahre. Allein im Jahr 1994 waren 712.636 Wohnungen genehmigt worden, davon allein 381.098 in Mehrfamilienhäusern, also klassischen Miethäusern.

Die Zahl genehmigter neuer Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (128.062) im Jahr 2014 ist dennoch das beste Ergebnis seit anderthalb Jahrzehnten. 1999 gab es in diesem Segment knapp 134.000 Genehmigungen. Einen Negativrekord verzeichneten die Statistiker im Jahr 2008 mit 58.573 Genehmigungen. Danach stieg die Zahl zunächst moderat, dann wieder deutlich an. Die Steigerungsrate in diesem Segment liegt mit 8,8 Prozent deutlich über der Steigerungsrate insgesamt. Der Anstieg der Genehmigungszahlen im Jahr 2014 ist allein auf das Plus bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu sehen. ■

Genehmigte Wohnungen 2005 – 2015 insgesamt



Quelle: nicht lesbar!!!



# Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Vor Antritt eines Urlaubs, der hoffentlich bei allen Leserinnen und Lesern in den folgenden Wochen ansteht, sollte man nicht die Fehler dieses Ehepaars wiederholen. Es gilt vielmehr, einige Regeln zu beachten.

Der Mietvertrag macht keinen Urlaub! Deshalb ist sicherzustellen, dass auch in der Ferienzeit die Zahlungstermine für Miete, Nebenkosten, Strom, Telefon, Gas und Versicherungen eingehalten werden. Wer die Treppenhausreinigung oder das Rasenmähen mietvertraglich übernommen hat, muss dafür sorgen, dass die Arbeiten weiterhin ausgeführt werden, anderenfalls kann eine Vertragsverletzung vorliegen. Am besten sprechen Sie sich mit Ihren Nachbarn ab.

Ihren Wohnungsschlüssel müssen Sie Vermieter, Hausmeister oder Hausverwaltung nicht hinterlassen. Es reicht aus, wenn ein Zweitschlüssel bei Nachbarn oder Bekannten deponiert wird, worüber Vermieter oder Hausverwalter informiert werden sollten. Denn in Notfällen wie einem Wasserrohrbruch sollte man in Ihre Wohnung gelangen können, ohne die Wohnungstür aufbrechen zu müssen. Auch hinterlegen Sie Urlaubsadresse oder Handynummer am besten bei Vermieter oder Verwaltung, auch bei Nachbarn und Bekannten.

Vergessen Sie nicht das Gießen Ihrer Blumen und beauftragen Sie jemanden, der regelmäßig den Briefkasten leert! Als Schutzmaßnahmen vor Einbrechern könnte auch in unregelmäßigen Abständen eine Jalousie auf- und zugezogen oder das Licht eingeschaltet werden. Spezielle Sicherungseinrichtungen an Türen oder Fenstern sind nützlich. Beachten Sie aber, dass der Vermieter dem Einbau zustimmen muss.

Bevor es losgeht, ist außerdem Folgendes zu beachten: Bitte Fenster und Türen schließen, Wasseranschlüsse abdrehen, Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten aus der Steckdose ziehen. Dann können Sie Ihren Urlaub ohne Sorgen genießen. Und natürlich, liebes Ehepaar aus unserem Mietewitz, sollte unbedingt der Ofen ausgeschaltet werden!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

## Preisrätsel

Wintermonat, Monatsname	Araberfürst	Bitte um Antwort	sibir. Volksstamm	kroat. Adria-insel
▶	▼			8
Mappe für gelochte Blätter		französischer Kaisername	Vorgelbirge, Landspitze	▶
▶		2	Tongefäß	niemand
Vorsilbe: vor (lat.)	Oper von Puccini	kleines Fein Gebäck	1	▼
Gastspielreise	6			
Abk.: Orientierungslauf		Abk.: Encapsulated PostScript	Kurzwort: Abonnement	alkoholisches Getränk
Wellenschlag (Meer)		7		3
amerik. Polizist (ugs.)			in der Nähe von	4
Antrieb, Reiz, Lockung		5		s0811.5-103

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

### Raten Sie doch wieder mit!

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

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2015 lautet:  
SPELUNKE

Die Gewinner sind:

Brigitta Lampe, Hannelore Rüterbusch, Bärbel Vogler, Wolfgang Gersching, Kuni Ostermann, Ursula Plamböck, Heinz-Dieter Stoltz, Uwe Nau (alle wohnhaft in Hamburg), Andreas Heinrich (Ahrensburg), Peter Hansen (Tangstedt)

### 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 · Waterlooahain 6-8, 22769 Hamburg · Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50 · Internet: www.auc-hamburg.de  
E-Mail: kontakt@auc-hamburg.de

**Anzeigentarif:** Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

**Bezug:** Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



**Hamburg schafft mehr Wert.**

**Bitte sammeln Sie Ihre Bioabfälle in der grünen Biotonne.**

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

**Infos und Bestellung 25 76-27 99**

**WIR  
MACHEN  
WAS  
DRAUS**



**STADTREINIGUNG HAMBURG**



**MehrWertStoffe.de**

**JETZT  
BESTELLEN**