Zeitschrift des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r. V. · Landesverband im Deutschen Mieterbund · C 11622 F AUSGABE 3/2015

MieterJournal

Grundeigentümerverband – Angst vor dem MietpreisCheck

Jenfeld: **Besser als der Ruf**
Interview: **Andreas Breitner, VNW**
Buchtipp: **Neue Geschichten aus dem Stadtpark**

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!

BM BEWERNICK GmbH Möbeltransporte

IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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

Benjamin Bewernick
Disponent
Michael Bewernick
Geschäftsführer

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

wavo Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenumzüge
Umzüge auf Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied. ***Coupon auf Seite 14***

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

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

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

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

die längst überfällige Neuregelung des Maklerrechts bewährt sich. Bei den meisten Wohnungsanmietungen müssen Mieter keine Courtage mehr zahlen. Makler haben ihre Provisionsansprüche nämlich an ihre Auftraggeber, meist die Vermieter, zu richten. Da bei Mietern leichter abzukassieren war als bei Vermietern – die nehmen Vermietungen nun oft selbst in die Hand –, stöhnt die Maklerschaft. Ihre Verfassungsbeschwerde gegen dieses sogenannte Bestellerprinzip wurde abgewiesen. Einzelne Makler sehen ihre Existenz gefährdet. Mein Mitgefühl hält sich in Grenzen, sparen Wohnungssuchende in Hamburg doch immerhin 30 bis 40 Millionen Euro jährlich an Maklergebühren.

Vorsicht vor Maklertricks

Wohnungssuchende müssen jetzt aber aufpassen, dass sie nicht auf Tricksereien hereinfallen. Vertragsgestaltungen, durch die Mieter Auftraggeber der Wohnungsvermittlung und so courtagepflichtig werden sollen, gelten in der Regel nicht. Auch Bearbeitungs-, Mieterwechsel- oder Vertragsausfertigungsgebühren von oft mehreren hundert Euro sind illegal. Gelder, ohne deren Zahlung die Wohnung nicht zu bekommen war, können mithilfe des Mietervereins zurückgefordert werden.

Mietenbremse im Streit

Schwierig ist die Situation in Sachen Mietenbremse. In seit Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen darf die Miete nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Gesetz sieht merkwürdigerweise keinerlei Sanktionen bei Verstößen vor. Vermieter können also ungestraft weiterhin die hohen Mieten fordern, die der Markt hergibt. Auf diese Möglichkeit weisen die Vertreter des Grundeigentümerverbands ausdrücklich hin. Aus diesem Grund scheint dem Grundeigentümerverband der vom Mieterverein angebotene MietpreisCheck ein Dorn im Auge zu sein.

Der Check basiert auf den Mietenspiegelmittelwerten und bietet für Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung und Lage eine Orientierungshilfe. Mieter können mit einem Musterschreiben eine Einigung mit ihrem Vermieter über die zu zahlende Miete anstreben. Anstatt seinen Mitgliedern den Rat zu geben, diesen Brief zu beantworten, gegebenenfalls die verlangte Miete wegen Besonderheiten des Mietobjekts zu rechtfertigen, geht der Hamburger Grundeigentümerverband gegen diese Mieterhilfe gerichtlich vor, verbunden mit einer Schmähkampagne gegen unseren Verein. Der Rechtsstreit wird erst nach Erscheinen dieses Hefts entschieden. Wir werden weiter berichten, auch auf der Mitgliederversammlung, zu der wir auf der folgenden Seite einladen.

Grundeigentümerverband geht auf Barrikaden

Da einige Vermieter weiterhin hohe Marktmieten fordern werden – gesetzeswidrig, aber sanktionslos –, müssen Wohnungssuchende das wohl oder übel zunächst akzeptieren, um eine Wohnung zu bekommen. Womöglich werden sie dann als vertragsbrüchig angesehen, wenn sie sogleich nach Bezug der Wohnung die Miethöhe rügen und nach rechtlicher Beratung auf das gesetzliche Maß kürzen. Hier fürchtet der Mieterverein viel Streit in den Mietverhältnissen. Tatsächlich sind aber nicht die Mieter die Bösen, sondern solche Vermieter, die die gesetzliche Regelung der Mietenbremse ignorieren und damit die Ursache des Streits setzen.

Ihr Dr. Eckard Pahlke
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

MIETERVEREIN AKTUELL

3 Editorial
4 Einladung zur Mitgliederversammlung; Schimmel: Veranstaltungshinweis
5 Hamburg: Streit bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse
7 Interview: Paul Prieß (Codiac Knowledge Engineering) zum „MietpreisCheck“
13 Beitrittserklärung

LEBEN IN HAMBURG

8 Hamburger Quartiere (18) – Altstadt: Leerstand trotz Wohnungsnot
10 SAGA GWG: Eine Bestandsaufnahme aus Mietersicht
12 Jenfeld: Besser als der Ruf

MIETRECHT

15 Urteilseiten zum Herausnehmen
19 Wie würden Sie entscheiden: Fristlose Kündigungen
20 BGH-Urteile, Folge 49

POLITIK & WOHNEN

22 Neuer Betriebskostenspiegel
23 Interview: Dr. Andreas Breitner, Vorsitzender Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen
24 Das Porträt: Olaf Duge, Stadtentwicklungsexperte der Grünen
25 Lukas Siebenkotten: Mietrechtsreform – Bundesregierung muss nachlegen
26 Möbel aus Pappe

VERMISCHTES

27 Leserzuschriften
28 Buch: Stadtteilführer St. Georg
29 Auflösung des Mietverhältnisses betagter Eltern: Vorsicht, Fallstricke!
30 Buch: Neue Geschichten aus dem Stadtpark
31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Dringend benötigt und heiß diskutiert: die Mietbremse. Bild: iStock/WHD

Einladung zur Mitgliederversammlung des MIETERVEREINS ZU HAMBURG von 1890 r.V.

am Dienstag, 3. November 2015, 18.30 Uhr,

im CCH (Congress Center Hamburg), Saal 6, Am Dammtor, 20355 Hamburg. Mit U1-Bahn Stephansplatz oder S-Bahn Dammtor gut zu erreichen, anschließend entweder durch die Lobby des Radisson-Hotels oder links am Gebäude vorbei, nach Eingang CCH 1. Saal links.

Tagesordnung:

1) Begrüßung von Ehrengästen und Ehrungen langjähriger und verdienter Mitglieder
2) Referat Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt zur Wohnungs- und Mietensituation. Anwesenheit ihres Staatsrats Matthias Kock
3) Geschäftsbericht des Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke
4) Kassenbericht der Schatzmeisterin
5) Bericht der Kassenprüfer
6) Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 5
7) Entlastung des Vorstands
8) Vorstandswahlen
9) Kassenprüferwahlen
10) Schlussworte des Vorsitzenden

Anträge zur Tagesordnung müssen dem Vereinsvorstand spätestens am 20. Oktober 2015 vorliegen (§ 12 Ziff. 1 der Vereinssatzung).

Wir freuen uns über Ihr Kommen. Es wird bestimmt ein anregender und informativer Abend in dem schönen Ambiente des CCH. Für Getränke wird gesorgt. Als Dank für Ihr Interesse erhalten Sie ein kleines Präsent. Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis mit, falls Sie ihn zur Hand haben. Alternativ genügt Ihr Personalausweis.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender –
Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender

Aktionstag „Schimmel“

Foto: stahlpress

(iw/vs) **Schimmel in Innenräumen wirft viele Fragen auf: Woher kommt er? Wie kann er im Haus bekämpft werden? Kann ich das selbst oder brauche ich einen Experten? Muss bei einer Mietwohnung der Vermieter oder der Mieter den Schimmel beseitigen?**

Das „Netzwerk Schimmelberatung Hamburg“ will die in der Hansestadt vorhandenen Beratungsangebote (Mietrecht, Gesundheit, Bauphysik, Mikrobiologie, Sachverständigenwesen) bündeln und Ratsuchenden helfen, schnell den richtigen Ansprechpartner zu finden. Am Sonnabend, den 14. November 2015 findet in der Verbraucherzentrale Hamburg der 3. Schimmelaktionstag des Netzwerks statt.

Der Mieterverein zu Hamburg, vertreten durch die Juristin Inge Würfel (siehe Interview), ist eines von 13 Mitgliedern des Netzwerks. Weitere Informationen finden Sie unter www.netzwerk-schimmelberatung-hamburg.de. Die Öffnungszeiten am 14. November stehen noch nicht genau fest. Sie können aber der genannten Homepage oder der Website des Mietervereins zu Hamburg ab Ende September entnommen werden.

INTERVIEW: MIETERVEREINS-JURISTIN INGE WÜRFEL (FOTO) ZUM THEMA SCHIMMEL

Vermieter trägt die Beweislast

Welche Rolle spielt Schimmel in der täglichen Beratung?

Bei dem Thema Wohnungsmängel steht die Schimmelproblematik ganz oben auf der Liste. Es vergeht kein Tag ohne eine Beratung zu diesem Thema.

Ist es schwer festzustellen, welche Ursache Schimmelbildung hat?

Zunächst muss man wissen, dass der Vermieter die Beweislast für die Mangelursache trägt. Er muss also, wenn die Ursache nicht auf der Hand liegt (zum Beispiel ein Leitungswasserrohrbruch) die Mangelursache selbst abklären oder abklären lassen. Dies kann sehr aufwendig und kostspielig sein. Der Mieter sollte aber gleichwohl und bevor er an den Vermieter herantritt sein Heiz- und Lüftungsverhalten überprüfen, damit er nicht Gefahr läuft, als Verursacher Regress für Sachverständigenkosten leisten zu müssen.

Wie können sich Mieter effektiv wehren, wenn ihre Wohnung von Schimmelsporen befallen ist?

Es gilt der Grundsatz, dass Schimmel in Wohnräumen wegen der damit einhergehenden Gesundheitsgefährdung umgehend fachgerecht beseitigt werden muss. Der Mieter sollte unabhängig von seiner gesetzlich bestehenden Informationspflicht den Vermieter umgehend informieren und um fachgerechte Ursachenbeseitigung bitten, gegebenenfalls mithilfe des Mietervereins. Eigenhändige Versuche, den Schimmel zu beseitigen sind in der Regel nicht fachgerecht und somit nicht ratsam.

Wie reagieren die Vermieter?

Die Standardreaktion des Vermieters nach Anzeige eines Schimmelschadens durch den Mieter lautet: „Ursächlich ist falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters.“ Solange der Vermieter diese Behauptung aber nicht beweisen kann, trifft ihn die Beweislast für die Mangelursache und die Verpflichtung zur fachgerechten Instandsetzung. ■

Dr. Eckard Pahlke, Siegmund Chychla und Paul Prieß bei der Pressekonferenz zur Mietpreisbremse (von links nach rechts). Foto: stahlpress

Streit bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse

HAMBURG: GRUNDEIGENTÜMERVERBAND CONTRA MIETERVEREIN

Von Volker Stahl

Weil nach dem Bestellerprinzip auch die Mietpreisbremse für ganz Hamburg eingeführt wurde, liegen bei der Wohnungswirtschaft und dem Grundeigentümerverband die Nerven blank.

Auch auf dem Wohnungsmarkt gelten die knallharten Regeln der freien Marktwirtschaft – und zwar so lange, bis der Gesetzgeber seiner Verpflichtung zur Daseinsvorsorge nachkommt und ihnen einen Riegel vorschiebt. Wenn ein geringes Wohnungsangebot auf eine große Nachfrage trifft, steigen die Preise – vor allem in Ballungsgebieten wie Hamburg und in Universitätsstädten. Die Erwerbskosten für Eigentumswohnungen und Häuser schießen ebenso rasant in die Höhe wie die Mieten. Sichtbare Zeichen dieser Entwicklung sind lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen, verzweifelte Zimmergesuche an Ampelmasten oder in Turnhallen campierende Erstsemester-Studenten. Große Familien, Transferleistungsbezieher und Geringverdiener haben auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance – und die Mietspirale dreht sich immer weiter.

Auf diese dramatische Entwicklung hat die Regierungskoalition im Bund aus CDU/CSU und SPD, getrieben unter anderem vom Deutschen Mieterbund, mit einer Mietrechtsnovelle reagiert. Damit die Mieten in stark nachgefragten Lagen nicht ins Unermessliche, sprich: Unbezahlbare steigen und raffgierige Vermieter nicht immer stärker alimentiert werden, trat die Koalition auf die Bremse – die Mietpreisbremse. Das am 1. Juni in Kraft getretene Bundesgesetz ermöglicht den Länderregierungen eine Deckelung der Mieten bei Neuvermietungen in stark nachgefragten Gebieten. Außerdem gilt von nun an das Bestellerprinzip, das den Maklern bei der Wohnungsvermittlung das große Geschäft beim Abkassieren der Mieter vermiesen dürfte. Künftig zahlen Vermieter die Courtage, wenn sie dem Makler die Wohnungen zur Vermietung anhand geben. Eine gleichzeitige Beauftragung durch den Mieter ist insoweit unschädlich.

Seit dem 1. Juli gilt die von den Eigentümerverbänden lange mit harten Bandagen bekämpfte Mietbremse auch in Hamburg, und zwar im gesamten Stadtgebiet – so beschlossen vom rot-grünen Senat. Von den in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien waren nur die FDP und die AfD grundsätzlich dagegen. „Die Mietpreisbremse kann nur ein temporäres Instrument sein, um von dem angespannten Markt den Druck zu nehmen“, begründete die Hamburger Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) zurückhaltend die Umsetzung der Mietrechtsnovelle in der Hansestadt mit Rücksicht auf die Immobilienverbände, die mit dem Ausstieg aus dem erfolgreichen „Bündnis für das Wohnen“ gedroht hatten, falls das Gesetz komme. In der Sache blieben Bürgermeister Olaf Scholz (SPD) und seine fürs Wohnen zuständige Senatorin aber hart: Gegen den Widerstand der gesamten Wohnungswirtschaft setzte der Senat die Mietpreisbremse in Form einer Landesverordnung hamburgweit um, denn: Nicht nur in Szenevierteln, sondern auch in normalen Stadtteilen sind die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. „Der Unterschied zwischen den Stadtteilen besteht nur in der Länge der Schlange der Wohnungssuchenden. In der Schanze oder Ottensen stehen mindestens vierzig Menschen, in den anderen Stadtteilen nur zehn“, sagt Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Mietpreisbremse gilt für gesamtes Stadtgebiet

Während der Mieterverein zu Hamburg von einer „guten Nachricht für Hamburgs Mieter“ sprach, war das Geschrei bei der Wohnungswirtschaft groß. Axel Wittlinger, Chef des Immobilienverbands Nord, wetterte, bei der Mietpreisbremse handele es sich um ein „investitions- und marktfeindliches Instrument“. Ins gleiche Horn blies Immobilienverbands-Vorstand Dirk Wohltorf, der sich mächtig über den „gravierenden Eingriff in den freien Markt“ aufregte. Wohltorf war sich nicht einmal zu schade, vom drohenden „Verfall der Wohnungen“ zu fabulieren, wenn Vermieter bei Neuvermietungen „planwirtschaftliche

Vorgaben“ zu beachten hätten, falls sie die Miete erhöhen wollten.

Wie sehr die Deckelung der Mieten an den Nerven derjenigen zehrt, die am meisten vom sogenannten „freien Markt“ profitieren, hatten bereits die Wortmeldungen des Grundeigentümerverbands bei der Diskussion um die Mietpreisbremse gezeigt. Der Chef des Hamburger Grundeigentümerverbands Heinrich Stüven drohte damit, das in der Hansestadt mit mehr als 6.000 jährlichen Neubauten erfolgreiche „Bündnis für das Wohnen“ platzen zu lassen, falls die Mietpreisbremse flächendeckend komme: „Dann werden wir aus dem Bündnis aussteigen müssen.“ Grund: Das Instrument zur Mietendeckelung verschrecke potenzielle Wohnungsbau-Investoren. Zudem sei die seinerzeit geplante und jetzt umgesetzte Landesverordnung „verfassungswidrig“. Flankierend hatte der Grundeigentümerverband seinen 31.000 Mitgliedern in Hamburg empfohlen, die Mietpreisbremse mit Tricks zu unterlaufen, zum Beispiel durch das Einschmuggeln von Staffelmieten in die Verträge.

Am Ende haben sich die Eigentümer- und Maklerverbände politisch nicht durchgesetzt. Sie gaben die Schlacht verloren, nicht aber den Krieg. Und sie änderten ihre Taktik. Nun nahmen sie Mieter- und Verbraucherschützer, die Mieter bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützten, ins Visier – verbal und mit juristischen Mitteln, wie im Fall des MietpreisChecks. Den Online-Service hat der Mieterverein zu Hamburg mithilfe der IT-Spezialisten von der CODIAC Knowledge Engineering GmbH (siehe Interview) entwickelt, um allen Mieterhaushalten auf Basis des aktuellen Hamburger Mietenspiegels die Möglichkeit zur Überprüfung zu geben, ob die vereinbarte Miete über den einschlägigen Mittelwerten des Mietenspiegels zuzüglich zehn Prozent liegt.

MietpreisCheck unter www.mieterverein-hamburg.de

„Dank dieses auch für Nicht-Mitglieder vorerst kostenfreien Services können Hamburgs Mieter ermitteln, ob der Verdacht besteht, dass ihre Miete überhöht ist, und viel Geld sparen“, sagt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Ein interaktiver Frage-Antwort-Dialog führt den Mieter schrittweise durch das Programm. Der Mieter erhält umgehend die Rückmeldung über eventuell zu viel gezahlte Miete und darüber, ob sich eine Rüge lohnt. Es besteht die Möglichkeit, ein vorgefertigtes Musterschreiben auszudrucken, das an den Vermieter versendet werden kann. Dabei ist schnelles Handeln empfohlen, denn eine Rückforderung kann nur ab dem Zeitpunkt der Rüge geltend gemacht werden.

Gegen den MietpreisCheck hat der Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V. am 6. Juli beim Landgericht Hamburg einen „Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung“ gestellt – mit dem Ziel, dass der Mieterverein den Check aus dem Netz nimmt. Begründung: Bei der Ermittlung der Miethöhe würden „maßgebliche Parameter“ wie die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht berücksichtigt, die Berechnung differenziere weder nach „Art, Beschaffenheit noch nach der individuellen Wohnlage der Objekte“, es liege zudem ein „Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“ des Grundeigentümerverbands vor, weil sich der Service auch an Vermieter richte. Auch wolle der Mieterverein mit „falschen Ergebnissen“ der Online-Befragung neue Mitglieder gewinnen. Und weil den Nutzern durch angebliche Falschinformationen suggeriert werde, dass meist „wucherische bzw. überhöhte Mieten“ gefordert würden, sei der Grundeigentümerverband durch rufschädigende Presseberichte „automatisch betroffen“. Er fühle sich deshalb in seinem „Unternehmenspersönlichkeitsrecht“ verletzt, wie in feinstem Juristendeutsch formuliert nachzulesen ist. Beeindruckt von der teilweise mehr als fragwürdigen Argumentation und offenbar unsicher in Hinblick auf die geänderte Gesetzeslage, sah sich eine Wettbewerbskammer des Landgerichts Hamburg veranlasst, den MietpreisCheck ohne Anhörung des Vereins einstweilen zu verbieten.

Der MietpreisCheck auf der Website des Mietervereins

Mieterverein lässt sich nicht einschüchtern

Doch der Mieterverein ließ sich nicht einschüchtern und legte Widerspruch ein. Darin kontert er den Antrag des Grundeigentümerverbands neben dem Hinweis auf formale Fehler bei der falschen Bezeichnung der Vereinsvertretung sowohl auf Seiten des Mietervereins als auch des Grundeigentümerverbands in den zentralen Punkten:

Die Wettbewerbskammer des Landgerichts Hamburg ist nicht zuständig, weil der Mieterverein und der Grundeigentümerverein keine Wettbewerber im Sinne des Gesetzes über den unlauteren Wettbewerb sind. Weil der Mieterverein kein „Unternehmen“, sondern ein nicht gewinnorientierter und vor allem dem Gesamtinteresse verpflichteter „Idealverein“ ist, scheidet nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein Konkurrenzverhältnis zu einem Grundeigentümerverband aus. Absurd erscheint auch der Vorwurf, der den Mietern angebotene und im Internet für jedermann zugängliche Check würde sich an Wohnungseigentümer und Mitglieder des Grundeigentümerverbands richten und damit in den „eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“ eines „Idealvereins“, was der Grundeigentümerverband nach seiner Satzung sein soll, eingreifen.

Geradezu abenteuerlich erscheint auch die Behauptung des Grundeigentümerverbands, der Hinweis des Mietervereins darauf, dass bei 70 bis 80 Prozent der über Internetportale angebotenen Mietwohnungen der Verdacht bestünde, dass die Mietpreisbremse nicht beachtet worden sei, führe zur Verletzung seines „Unternehmenspersönlichkeitsrechts“. Der Grundeigentümerverband will offenbar nicht zu Kenntnis nehmen, dass gerade dieser vom Mieterverein angeprangerte Zustand auf dem Mietwohnungsmarkt den Gesetzgeber veranlasst hat, die Mietpreisbremse zu erlassen und in Hamburg einzuführen. Wenn ein vermeintlicher Eingriff in das vorstehend genannte Recht erfolgt sein soll, dann allenfalls von dem Gesetzgeber. Daraus folgt, dass vergleichbar mit dem Verhältnis der Gewerkschaften zu den Arbeitgeberverbänden die Annahme eines Wettbewerbsrechts rechtlich nicht haltbar sei.

Der Antrag sei weiter unzulässig, weil die Forderung, die ortsübliche Miete in den Check aufzunehmen, was erst nach mehreren Gerichtsinstanzen rechtskräftig festgestellt werden kann, wegen der sich daraus ergebenden Unbestimmtheit nicht vollstreckbar ist. Der Check führt auch nicht zu falschen Ergebnissen, wie der Grundeigentümerverband dem Gericht weismachen will. Richtig ist vielmehr, dass der Mieter sich durch Eingabe seiner Wohnungsdaten innerhalb weniger Minuten darüber informieren kann, ob seine Miete mehr als zehn Prozent über den Mittelwerten des Mietenspiegels liegt und er mit dem vorgefertigten Schreiben den Vermieter kontaktieren sollte, um mit der schriftlichen Rüge keine

finanziellen Nachteile im Fall einer Mietrückforderung zu erleiden. Der Check ist auch deshalb nicht falsch, weil dort die vom Vormieter gezahlte Miete nicht berücksichtigt wird. Das ergibt sich schon daraus, dass die gesetzlichen Ausnahmen ausdrücklich nicht Grundlage der Berechnung sind und nicht sein müssen, weil Mieter gewöhnlich nicht über hellseherische Fähigkeiten verfügen. Hinzu kommt, dass die im Anschreiben an den Vermieter enthaltene Rüge die gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt.

„Die gerichtliche Auseinandersetzung und die verbalen Entgleisungen des Grundeigentümerverbands gegenüber dem Mieterverein zu Hamburg zeigen deutlich, dass der Verband Angst vor Instrumenten hat, die es Mietern möglich machen, die überhöhten, gegen die Mietpreisbremse verstoßenden Mieten zurückzufordern", sagt Chychla. Der Verband habe Angst vor Transparenz und vor der Aufdeckung des Umstands, dass die weit überwiegende Anzahl der Mietangebote in den Portalen gegen die Mietpreisbremse verstößt. Er habe Angst vor Information der Mieter, Angst davor, dass die Mieter sofort in der Lage versetzt werden sollen, überhöhte Mieten zu rügen. Er habe außerdem Angst vor Rückerstattung der überhöhten Mieten und vor der Offenlegung der Tatsache, dass nicht nur im Schanzenviertel, sondern im gesamten Stadtgebiet überhöhte Neuvermietungsmieten kassiert werden. Und er habe schließlich Angst davor, dass das Gutachten, welches die Stadt mit der Wohnungswirtschaft zum angespannten Wohnungsmarkt in Auftrag geben will, überflüssig werden könnte.

Nun wird sich der aufmerksame Leser fragen: Wenn aber ein Grundeigentümer sich gesetzestreu verhält und die Mietpreisbremse sowie andere Normen beachtet – wovor sollte er dann Angst haben? Fakt ist: Sollte der MietpreisCheck bei der Feststellung seines gesetzeskonformen Verhaltens behilflich sein, dann wird er den Check sogar als transparentes Hilfsmittel nutzen können. ■

INTERVIEW

„Online-Services wie der MietpreisCheck sind transparent und sorgen für Aufklärung"

Foto: Nadine Grenningloh

Mit Paul H. Prieß von der CODIAC Knowledge Engineering GmbH sprach MJ-Redakteur Volker Stahl über den MietpreisCheck. Der neue Online-Service des Mietervereins zu Hamburg wird eifrig genutzt.

Seit Juli 2015 ist MietpreisCheck als Online-Service verfügbar. Wie ist die Resonanz?

Überwältigend! Bereits in den ersten 24 Stunden hatten sich rund 1.000 Interessierte registriert. Diese Zahlen zeigen das Interesse und die hohe Akzeptanz der Hamburger sowie die Reichweite der neuen Online-Services.

Was bezweckt und an wen richtet sich der MietpreisCheck?

In Hamburg gilt ab dem 1. Juli 2015 die sogenannte Mietpreisbremse. Das Angebot richtet sich deshalb zunächst an alle Hamburger Haushalte mit einem Mietvertrag ab diesem Zeitpunkt. Damit können die Nutzer des zunächst kostenlosen Diensts auf einfache und flexible Weise feststellen, wie sich die verlangte Miete zum aktuellen Hamburger Mietenspiegel verhält. Sollte der Check ergeben, dass die Miete den Mittelwert des einschlägigen Felds des Mietenspiegels um mehr als zehn Prozent überschreitet, kann der Mieter mit dem vorbereiteten Schreiben die Höhe der Miete beim Vermieter rügen. Damit wird sichergestellt, dass in Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse die überhöhten Mieten ab dem Zeitpunkt der Rüge rückerstattet werden. Darüber hinaus wird Interessenten, die auf Mietwohnungs-Portalen nach einer neuen Bleibe suchen, eine erste Einschätzung der Miethöhe ermöglicht.

Sind weitere Online-Services geplant?

Ja. Gemeinsam mit den Mietrechtsexperten des Mietervereins zu Hamburg erweitern wir das Online-Angebot kontinuierlich. Wir sind zuversichtlich, dass wir schon bald die nächsten Services bereitstellen können.

Welche Vorteile ergeben sich daraus?

Die Bereitstellung rechtlicher Informationen über das Internet bietet gleich mehrere Vorteile. Dazu zählen vor allem der einfache und bequeme Zugang und die zeit- und ortsunabhängige Verfügbarkeit der Information. Online-Services schaffen Transparenz und sorgen für Aufklärung in der Bevölkerung.

Ist es kompliziert, die Online-Services durchzuführen?

Im Gegenteil. Wir haben viel Wert auf die sogenannte Usability gelegt. Das bedeutet, dass wir viel Arbeit in einen strukturierten und klaren Aufbau der Lösung gesteckt haben. Zusätzlich stehen umfangreiche Hilfestellungen für die Anwender bereit. Wir arbeiten beispielsweise mit Hilfetexten und Musterdokumenten, um die Mieterinnen und Mieter bei der Beantwortung der Fragen zu unterstützen.

Wie bewog Ihr Unternehmen dazu, sich mit Mieterangelegenheiten zu beschäftigen?

Das Prinzip unserer Lösungen basiert auf den „großen Zahlen". Das bedeutet, dass wir eine ausreichend große Anzahl an Nutzern haben müssen, damit sich der Aufwand für die Erstellung und die Pflege der Inhalte rechnet. Nur so können wir unser Preisniveau dauerhaft niedrig halten und allen sozialen Schichten den Zugang zu rechtlichen Informationen ermöglichen. Bei knapp 22 Millionen Mietverhältnissen in Deutschland ist der Informationsbedarf groß. Gerade der Rechtsdienstleistungsmarkt ist im Vergleich zu anderen Branchen noch stark durch analoge Strukturen und Prozesse geprägt. Die Digitalisierung des Rechts wird die Branche in den nächsten Jahren stark verändern. Wir haben den Trend frühzeitig erkannt und in die Entwicklung von geeigneten Verfahren und Methoden investiert.

Welche Leistungen hat Ihr Unternehmen noch im Portfolio?

CODIAC hat sich auf Verfahren und Methoden spezialisiert, die die Digitalisierung und Übertragung von Expertenwissen an ein breites, fachfremdes Publikum erlauben. Neben dem Mietrecht sehen wir weitere Anwendungsmöglichkeiten beispielsweise in den Bereichen Verbraucherrecht, Arbeits- und Sozialrecht sowie Reise- und Verkehrsrecht. ■

Hamburger Quartiere (18): Altstadt

LEERSTAND TROTZ WOHNUNGSNOT – KAUM SOZIALWOHNUNGEN BEIM NEUBAU

Von Dr. Rainer Kreuzer

„Mich haben schon viele Passanten gefragt, wo hier überhaupt die Altstadt ist", erzählt Anwohner Hartmut Gerbsch. Viel sei von ihr nicht mehr zu sehen. Zuerst der Große Brand 1842, dann der Zweite Weltkrieg und schließlich die Abrisspolitik der Nachkriegssenate hätten den historischen Stadtkern weitgehend zerstört.

Gerbsch selbst wohnt in einem der wenigen erhaltenen Altbauten aus dem Jahre 1891, gegenüber der Speicherstadt. Um die Ecke, in der Reimerstwiete, sind auch die sanierten Fachwerkhäuser von 1633 noch bewohnt. Nur wenige Meter nördlich zeugt ein Betonkastenhaus der SAGA GWG vom Stil der 1980er-Jahre. Daneben stehen die Kräne für 183 Neubauwohnungen. Auf der Cremon-Insel investiert die Meag, der gemeinsame Vermögensverwalter der Versicherungen Munich Re und Ergo, in ein „Wohnen auf höchstem Niveau", wie Makler Dr. Wentzel wirbt. „Großzügig im Zuschnitt und lichtdurchflutet dank größtenteils bodentiefen Fenstern." In die „kleine Idylle im Herzen der Stadt" können schon ab Herbst die ersten gutbetuchten Mieter einziehen – für Nettokaltmieten zwischen 15 und 18 Euro pro Quadratmeter. Nur 16 Wohnungen werden mit öffentlicher Förderung finanziert.

Bankguthaben und Staatsanleihen rentieren sich für die Versicherungen kaum noch. Der hochpreisige Wohnungsbau soll nun helfen, auf Kosten der Mieter die Zinslücke zu schließen. Darauf hoffte auch die Ärzteversorgung Niedersachsen beim Bau ihres neuen Katharinenquartiers neben der historischen Kirche. Schon seit Anfang 2014 versucht sie, ihre 131 Wohnungen teuer zu vermieten. Doch trotz der Wohnungsnot steht laut Angebotsliste noch immer etwa ein Viertel leer. „Das ist ja kein Wunder", erklärt Nachbarin Regina Simon. „Die Wohnungen liegen nahe der Willy-Brandt-Straße und sind sehr teuer." Zwischen 13,80 und 17,50 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Damit die Mieter nach ihrem Einzug nicht gleich wieder flüchten, müssen sie sich zu einer zweijährigen Mindestmietzeit verpflichten. Vorzeitige Kündigungen werden nur akzeptiert, „wenn Sie vom Arbeitgeber in eine weiter entfernte Stadt versetzt werden und dies schriftlich bestätigt bekommen". Ansonsten ist ein „solventer Nachmieter" für eine vorzeitige Kündigung nötig, wie es auf der Website von Makler Witthöft Immobilien heißt. Der vom Senat versprochene Drittelmix, der 33 Prozent Sozialwohnungen beim Neubau vorsieht, wird hier auf groteske Wiese konterkariert.

Wohnen auf sozial niedrigem Niveau trotz hoher Preise

Wo ist denn hier überhaupt die Altstadt?

„Der Mix an gefördertem und frei finanziertem Wohnen mit Eigentumswohnungen fällt in der Altstadt etwas schwerer als in der Neustadt oder anderswo", räumt Arik Willner, Sprecher des Bauausschusses im Bezirk Mitte, ein. „Da die Geschäftsmodelle für Immobilien meistens auf gewerbliche Nutzung zielen, sind geförderte Wohnungen finanziell kaum attraktiv." Der Bezirk habe aber auch schon Pläne abgelehnt, die zu 100 Prozent Eigentumswohnungen vorsahen.

Im Katharinenquartier habe der Investor den Markt „massiv überschätzt", kritisiert der SPD-Abgeordnete.

Trotz dieser hochpreisigen Objekte sei die Altstadt nach wie vor „eher im sozial niederen Bereich angesiedelt", beobachtet Anwohner Gerbsch. Mit 214 Sozialwohnungen, 19 Prozent am Gesamtbestand, lag der Anteil des geförderten Wohnraums 2013 doppelt so hoch wie auf Landesebene. Nach den Zahlen des Statistikamts Nord läuft allerdings bei einem Viertel der Sozialwohnungen die Bindung bis 2019 aus.

„Wichtig ist, dass in der Altstadt nicht nur Luxus entsteht, sondern auch bezahlbarer Wohnraum", fordert deshalb Siegmund Chychla, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg. Der von der Stadt vorgesehene sogenannte „Drittelmix" sei der richtige Weg. „Auf städtischen Grundstücken und bei angestrebter Befreiung von den geltenden Bauplänen auf privatem Grund sollte die Zahl der Sozialwohnungen noch höher ausfallen", so Chychla.

Die von Bürgermeister Olaf Scholz schon seit 2011 angeschobene Wiederbelebung der Altstadt begrüßt der Mieterverein, nachdem in den 1950er-Jahren die City als „Geschäftsgebiet" ausgewiesen worden war. Frühere Senate verfolgten eine klare räum-

Teurer Kastenbau im Katharinenquartier; Verkehrsachse Willy-Brandt-Straße; die Reimerstwiete mit Fachwerk; der Sprinkenhof – ein Weltkulturerbe (von links nach rechts). Fotos: Kreuzer

liche Trennung zwischen Arbeit, Konsum und Wohnen. Kaufhäuser, Ladenpassagen und Büros: nach Feierabend kehrt noch immer gespenstische Stille in die Altstadt ein. Im gesamten, dicht bebauten Viertel wohnten laut Statistik 2013 nur noch knapp 1.700 Einwohner.

Büroklötze und eine sechsspurige Straße in der Nachbarschaft

Die sechsspurige Willy-Brandt-Straße durchschneidet das Quartier von West nach Ost. Ihr entlang ragen gläserne und graue Büroklötze in den Himmel. Für Altstadttouristen sehenswert wird es erst wieder in Richtung Hauptbahnhof. Das monumentale Kontorhausviertel mit dem berühmten Sprinkenhof und Chilehaus wurde erst kürzlich als Weltkulturerbe anerkannt. Südlich der Mönckebergstraße finden sich sogar Mietwohnungen, kleine Einzelhändler mit ausgefallener Ware, ruhige Straßen und endlos viel Backsteingemäuer.

Architekt Rudolf Klophaus hatte nicht nur in den 1920er- und 1930er-Jahren einige der heute hochgepriesenen Kontorhäuser entworfen, sondern auch in den 1950er-Jahren die vier grauen City-Hof-Hochhäuser gegenüber der Markthalle. Auch sie stehen unter Denkmalschutz. Doch das Bezirksamt Mitte will in zwei Jahren die Türme verlassen und sich in der Neustadt ansiedeln. Ob danach die Denkmäler erhalten oder abgerissen werden, steht noch in den Sternen. Die Stadt will sie für mindestens 20 Millionen Euro verkaufen und hat in ihrer Ausschreibung beide Möglichkeiten angeboten. Noch ist das Verfahren offen. In beiden Fällen will der Senat neuen Wohnraum schaffen. Sofern die Hochhäuser erhalten und saniert werden sollten, verlangt der Ausschreibungstext, dass der neue Eigentümer 19 Prozent der Bruttogeschossfläche als Wohnraum gestaltet. Im Falle eines Abrisses muss der Neubau zu 30 Prozent bewohnt werden. „Es ist nachzuweisen, dass mindestens 30 Prozent des Wohnanteils als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden“, fordert der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen zusätzlich.

Soziales Wohnen am Klosterwall? Die dröhnende Asphaltwüste zwischen Hauptbahnhof, Autobahnzubringer und City-Tunnel gehört zu den lautesten Orten in der ganzen Stadt. Zumindest für teure Luxuswohnungen scheint das City-Hof-Gelände kaum geeignet zu sein. ■

„Vision vom Flanieren auf der Willy-Brandt-Straße“

Von Frank Engelbrecht

Ich wohne bereits seit zwölf Jahren direkt neben der Katharinenkirche und erlebe im Moment unglaublich viel Bewegung in unserem Viertel. Durch den umfangreichen Neubau von Wohnungen dürften rund 500 bis 600 Bewohner neu hinzukommen. Das ist ein sehr deutliches Signal für das Wohnen in der Altstadt.

In den 1980er-Jahren gab es schon einmal einen Anlauf, den Wohnungsbau im Zentrum wiederzubeleben. Aus dieser Zeit stammt noch die Sozialbausiedlung bei mir um die Ecke, deren Mietpreisbindung allerdings in absehbarer Zeit ausläuft. Die Wohnungen im jetzt neu gebauten Katharinenquartier werden bereits seit Anfang 2014 vermietet. Doch leider läuft die Belegung nur sehr schleppend. Obwohl die Häuser architektonisch sehr schön geworden sind, erweisen sich die hochpreisigen Mieten an dieser Stelle als sehr schwierig. Es gibt dort Wohnungen, für die Mieter mit Garagenstellplatz und allem rund 3.000 Euro monatlich zahlen. Das birgt die Gefahr, dass es gar nicht so leicht sein wird, eine lebendige Nachbarschaft herzustellen.

Mein Wunsch wäre es, dass künftig nicht nur einfach Wohnungen gebaut werden, sondern dass dabei immer auch der Aspekt des Gemeinwesens berücksichtigt wird. Bauträger, Altmieter und künftige Neubewohner sollten möglichst frühzeitig in einen gemeinsamen Prozess einbezogen werden, damit später einmal eine lebendige Gemeinschaft entstehen kann. Auch selbstverwaltete Wohnprojekte sollten hier Platz finden.

Eine Chance, die sich durch den Wohnungsbau jedoch eröffnet, ist, dass die Innenstadt endlich wieder zusammenwächst. Meine Vision ist, dass Schneisen wie die Willy-Brandt-Straße in zehn Jahren verschwunden sind und anstelle von Autos die Menschen, die hier wohnen, flanieren und arbeiten, den Maßstab setzen für das Leben in Hamburgs Innenstadt. ■

Der Autor ist Gemeindepastor in der evangelischen Kirchengemeinde St. Katharinen. Foto: Kreuzer

Noch Luft nach oben

SAGA GWG: EINE BESTANDSAUFNAHME AUS MIETERSICHT

Von Dr. Rolf Bosse

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg bildet zusammen mit ihrem Tochterunternehmen, der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, das große städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG, kurz: SAGA. Beim Stöbern durch den Internetauftritt findet sich neben einem Bestand von 130.000 sehr unterschiedlichen Wohnungen eine Vielfalt geschäftlichen Engagements, die erklärte Verpflichtung zu sozialer Verantwortung und zur Einhaltung gesellschaftlicher Werte. Die SAGA will mehr sein als nur ein Anbieter von Wohnraum – erst recht kein profitgesteuertes Wohnungsunternehmen, das auf Kosten der Mieter und der Substanz des Bestands die Renditen von Aktionären erhöht. Demgemäß wird in den Wohnungsbestand investiert, sowohl bei Modernisierungen als auch bei der Instandsetzung. Zugleich sollen Mieter als Kunden und Menschen wahrgenommen, angemessen und respektvoll behandelt werden. Das kostet Mitarbeiter, Zeit und Geld. 893 Mitarbeiter sind für das Wohnungsunternehmen tätig – genug, um sich angemessen um die Sorgen und Nöte der Mieter zu kümmern? Wird die SAGA bei der Bewältigung der alltäglichen Herausforderungen, welche die Bewirtschaftung und Verwaltung eines solchen Wohnungsbestands mit sich bringen, ihren selbst gesteckten Ansprüchen gerecht?

Erfahrungen aus der Beratungspraxis:

Wohnraumversorgung

Die SAGA als städtisches Wohnungsunternehmen steht bei der Wohnraumversorgung für diejenigen, die sonst keinen Zugang zu Wohnraum haben, in besonderer Verantwortung. Zwar wird diese Verantwortung gesehen, die herrschende Wohnungsnot in Hamburg führt aber dazu, dass auch die SAGA zu wenig Wohnraum für diejenigen bietet, welche ihn am dringendsten brauchen. Dies sollte bei der Entscheidung, welcher Wohnraum in den nächsten Jahren neu gebaut werden soll, berücksichtigt und die Anstrengungen, jedem Bedürftigen Wohnraum zu vermitteln, verstärkt werden.

Mietpreispolitik

Laut Geschäftsbericht ist eine moderate Mietpreispolitik Teil des Bewirtschaftungskonzepts. Die durchschnittlichen Nettomieten sollen unterhalb der Mittelwerte des Mietenspiegels liegen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,25 Euro je Quadratmeter im freifinanzierten Wohnraum – ein für Hamburg niedriger Wert. Gleichwohl sorgt die ständige Erhöhung der Mieten für Steigerungen auch des Mietenspiegels selbst. Eine stärkere Beschränkung der Zielmieten wäre für jeden einzelnen Mieter und für die Mietpreisentwicklung in Hamburg ein Gewinn. Es besteht auch noch Luft nach unten: Die bekannten Mieterhöhungen orientieren sich stets am Mittelwert des Mietenspiegels. Ausnahmen bilden Wohnungen, deren öffentliche Förderung kürzlich ausgelaufen ist und deren Miete weit unter dem Mittelwert liegt. Dort nutzt die SAGA die mögliche Erhöhung von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren jedenfalls nicht in einem Schritt aus. Dafür kommen die Mieterhöhungen in diesen Fällen regelmäßig, alle 15 Monate. Für Reihenhäuser wird die Miete mithilfe von Vergleichsobjekten aus dem eigenen Bestand eingeschätzt. Hier liegt die Vermutung nahe, dass für seit langem vermietete Wohnungen Vergleichswohnungen benannt werden, die noch nicht lange neu vermietet und damit deutlich teurer sind. Die Marktmiete würde die Bestandsmiete über Gebühr beeinflussen. Auch hier kann mehr auf eine moderate Preisentwicklung geachtet werden.

Nebenkosten

Fehler bei einer Nebenkostenabrechnung geschehen immer wieder. Auch bei der SAGA passiert es, dass zum Beispiel die Heizkosten mehrerer Jahre aufgrund von Schätzungen zu gering berechnet werden und dann in einem späteren Jahr die nicht abgerechneten Verbräuche umgelegt werden. Auf Intervention des Mietervereins wurden die Werte nun korrigiert und angepasst, die Mieter wurden um circa 6.000 Euro entlastet. In solchen und anderen Fällen kommt es oft zu einer angemessenen Einigung mit der SAGA. Auf der anderen Seite werden die Mietkosten für die Rauchwarnmelder nach wie vor umgelegt, obwohl das Hamburger Landgericht auf dem Weg war, diese Praxis für unzulässig zu erklären und nur die Rücknahme der Berufung durch die SAGA dies verhindert hatte. Keine glückliche Lösung für dieses Problem, so gilt für die SAGA zunächst: Jede Nebenkostenabrechnung ist falsch, zumindest mit Blick auf die Rauchwarnmelder!

Modernisierung

Die Modernisierungsaktivitäten der SAGA sind zahlreich: Der Bestand wird wärmegedämmt, mit neuen Bädern, Heizungen, Balkonen oder gleich neuem Grundriss ausgestattet, Bleileitungen werden erneuert, Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut. Große Belastungen für die Mieter, aber auch für die Mitarbeiter der Geschäftsstellen und ausführenden Firmen bringen vor allem Projekte mir mehreren Hundert Wohnungen mit sich, die straff nacheinander bearbeitet werden sollen. Zwar unterstützt die WSH Wohnservice Hamburg, eine Tochtergesellschaft der SAGA mit dem Zweck, soziale Dienstleistungen zu erbringen, die Mieter bei solchen Baumaßnahmen, das Angebot erscheint aber zu gering, die Personaldecke zu dünn. Der Mieterverein betreut und begleitet zahlreiche Mitglieder in sehr unterschiedlichen Wohnanlagen. In allen Fällen zeigt sich: Den Mietern fällt es zu, ihre Ansprüche, Wünsche, Vorstellungen und Bedürfnisse konkret mitzuteilen, in Erinnerung zu

bringen und auf ihre Umsetzung zu achten. Eine Beteiligung der Mieter bereits bei der Planung einer Baumaßnahme kann unerfreuliche Erlebnisse während der Arbeiten vermeiden. Dazu sind aber eine stärkere personelle Ausstattung und ein längerer Vorlauf der Maßnahmen erforderlich. Auch der Umgang mit Umweltgiften wie Asbest ist aus der Perspektive der Mieter unzureichend. Informationen fehlen in der Ankündigung der Baumaßnahmen; Hinweise, wie sich die Mieter zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken verhalten sollen, erfolgen nicht oder nur rudimentär. Um nicht missverstanden zu werden: Die Mitarbeiter der SAGA bemühen sich, die Maßnahmen vernünftig und zumutbar durchzuführen, stoßen aber bei der Masse der Vorhaben erkennbar an Grenzen. Es müssen sich die Grundvoraussetzungen für die Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ändern, um die Situation sowohl der Mieter als auch der Mitarbeiter zu verbessern. Dies verursacht Mehrkosten, würde einem städtischen Wohnungsunternehmen aber gut zu Gesicht stehen.

Mängel

Im Beratungsalltag kommen Auseinandersetzungen über Mängel und ihre Ursache immer wieder und vor allem beim Thema Schimmel vor. Zu wenig geheizt und gelüftet, so die Geschäftsstelle. Alte und nicht mehr schlagregensichere Fassaden, ein wasserdurchlässiges Fugennetz oder im Laibungsbereich unzureichend gedämmte Fenster werden selten im ersten Kontakt berücksichtigt. Gleichwohl wird ein Maler geschickt, der den sichtbaren Schaden beseitigt. Die dahinter liegenden Ursachen, Wärmebrücken und marode Bauteile, werden oft erst im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme bearbeitet, dann wird gedämmt. Kleinere Mängel, deren Beseitigung offensichtlich Aufgabe des Vermieters ist, werden umgehend erledigt. Andere Mängel, zum Beispiel undichte Fenster, abgenutzte Fußböden, deren Beseitigung höhere Kosten auslöst, müssen je nach Fall mit mehr oder weniger Druck verfolgt werden.

Nachbarschaftsstreitigkeiten

Oft fühlen sich Mieter durch das Verhalten ihrer Nachbarn gestört oder sogar gemobbt. Unterschiedliche Lebensgewohnheiten, wenig Schallschutz, ein Streit an der Wohnungstür – es kann viele Ursachen geben. Der Mieterverein versucht zu vermitteln, häufig jahrelang, zum Frust der betroffenen Mitglieder, die sich ohnmächtig und hilflos fühlen. Der SAGA fällt die Aufgabe zu, sich in Konflikte zwischen Nachbarn einzubringen und ein Konzept für Vermittlung und Schlichtung zu entwickeln und anzubieten. Mediation kommt bisher als Angebot nur bei Modernisierungsmaßnahmen vor. Hier besteht definitiv Nachholbedarf.

Wohnungswechsel

Ein Service der SAGA ist der Wohnungswechsel im Bestand. Anlass, dem wechselwilligen Mieter abzuverlangen, die eigene Wohnung in einem gut renovierten Zustand zurückzugeben, auch wenn sie vor Jahren renovierungsbedürftig übernommen wurde oder die vertragliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Hier tauchen in der Beratungspraxis Fälle auf, bei denen der Umfang der geforderten Maßnahmen unangemessen erscheint. Nach der vermittelnden Intervention des Mietervereins kann meist eine vernünftige Lösung gefunden werden. Hier sollte vonseiten der Geschäftsstellen bei den Bedingungen für einen Wohnungswechsel von vornherein mehr Augenmaß gezeigt werden.

Mietende

Endet ein Mietverhältnis, wird dem Mieter oft nach der Vorabnahme eine lange Liste mit Aufgaben gegeben. Auch hier kommt die Frage nach der Wirksamkeit der Renovierungsklausel ins Spiel, zugleich werden langjährige Mieter aufgefordert, einst montierte Heizungen oder ganze Bäder wieder zu entfernen. Dies überfordert viele ältere Mieter gesundheitlich und finanziell, zugleich wird die Wohnung in vielen Fällen ohnehin vollständig saniert. Es ist wie beim Wohnungswechsel: Angemessene Forderungen an die Mieter dürfen selbstverständlich gestellt werden, es bedarf aber zu oft der Intervention des Mietervereins, um eine gute Lösung zu finden.

ANZEIGE

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

Fazit

Hamburg kann froh sein über die SAGA, die mit ihrem Angebot an Wohnraum die Versorgung der Bevölkerung sichern hilft. Die SAGA kann aber noch viel tun, um das Wohnungsunternehmen zu sein, das es nach seiner eigenen Selbstdarstellung sein möchte. Vor allem im Bereich des Zusammenlebens und bei Modernisierungsmaßnahmen besteht beim Personal Nachholbedarf. In anderen Bereichen, zum Beispiel bei Mieterhöhungen, Wohnungswechsel und Mietende, ist das Wohnungsunternehmen gefordert, die eigenen Ansprüche an die soziale Bewirtschaftung des Bestands stärker umzusetzen.

An der Eckernförder Straße (Altona Nord, linke Seite oben) und der Damaschkestraße (Harburg, links) hat die SAGA GWG ihren Bestand aufwendig modernisiert. Fotos: stahlpress

Auch die altdeutsche Wohnidylle gehört zu Jenfeld; Bausünden der 1970er-Jahre; Manfred Gans, Quadriga (im Uhrzeigersinn von links oben). Fotos: Kreuzer

Besser als der Ruf

JENFELD: GRAUE BETONKÄSTEN, ABER AUCH VIEL GRÜN – UND EINE ÖKOSIEDLUNG MIT VORBILDCHARAKTER

Von Dr. Rainer Kreuzer

Jenfeld ist berühmt, traurig berühmt. Immer wieder gerät der Stadtteil ins Rampenlicht der Boulevardpresse. Erst im Juni dieses Jahres erschoss ein Hausbesitzer einen mutmaßlichen Einbrecher vor seiner Tür. Vor rund einem Jahr wurde ein junger Mann bei einer Messerstecherei auf der Straße getötet. Der „Fall Jessica" führte schon 2005 den Stadtteil bundesweit in die Schlagzeilen. Damals hatte ein Elternpaar seine siebenjährige Tochter eingesperrt und verhungern lassen.

Das negative Image ärgert die Bewohner zunehmend. „Der Stadtteil ist besser, als in den Medien dargestellt wird", behauptet Gernot Ahrens von der Stadtteilkonferenz. Die Kriminalität liege im Durchschnittsbereich. „Nichts Besonderes", bestätigt Polizeisprecherin Karina Sadowsky. Nach ihrer Statistik ist die Gesamtzahl aller Straftaten in Jenfeld im vergangenen Jahr sogar geschrumpft: um 6,3 Prozent gegenüber einer Zunahme um 0,8 Prozent in der gesamten Stadt. Die Raubdelikte haben um fast zehn Prozent abgenommen. Allerdings: Der starke Anstieg von gefährlichen und schweren Körperverletzungen passt ins Klischee. Sie haben um knapp 18 Prozent zugelegt.

Manfred Gans, Geschäftsführer der sozialen Trägers Quadriga, bemüht sich zwar um eine Imageverbesserung, will aber nichts schönreden: „Es gibt durchaus auffällige Personen im Stadtteil. Abziehen und Körperverletzungen sind ein häufiges Problem." Als Gründe dafür sieht er die „vielen familiären Probleme". Alleinerziehende mit fünf Kindern seien oft überfordert. Viele Kinder erlernten zu Hause kaum soziale Verhaltensregeln, würden morgens sogar ohne Frühstück zur Schule geschickt. „Essen ist ein ganz zentrales Thema", konstatiert Gans.

Der Stadtteiltreff Jenfelder Kaffeekanne bietet deshalb schon seit 15 Jahren jeden Morgen hungrigen Schülern ein kostenloses Frühstück. Von den rund 50 Kindern käme etwa ein Drittel, „weil das Geld zu Hause sehr knapp ist", beobachtet Leiter Hans Berling. Nachmittags kämen dann zwischen 30 und 40 Kinder zum Mittagessen. Jenfeld zählt zu den ärmsten Stadtteilen in ganz Hamburg. Nach der letzten Berechnung des Statistikamts lebten Ende 2012 knapp 26 Prozent der Bewohner ganz oder teilweise von Sozialleistungen, von den kleineren Kindern sogar 46 Prozent.

Die Jenfelder Au soll den Stadtteil aufwerten

Doch in Jenfeld mit seinen mehr als 25.000 Einwohnern gibt es mehr Licht als Schatten. So zählte die Otto-Hahn-Schule 2013 neben einer Harburger Bildungseinrichtung die meisten Abiturienten in der ganzen Stadt. „Es ist ein sehr grüner Stadtteil", betont Anwohner Ahrens. „Das Jenfelder Moor, der Öjendorfer See nebenan und die vielen gepflegten Gärten." Diese präsentieren sich vor den schmucken Einfamilienhäusern im Westen des Stadtteils. Dort grenzt Jenfeld an das noble Marienthal. Jägerzäune, Kletterrosen und Rasenmäher: die heile Vorstadtidylle der älteren Mittelschicht. Sie mischt sich immer wieder mit kantigen Betonburgen. Einige davon wurden bereits saniert und frisch angestrichen, andere bleiben grau wie das Einkaufszentrum (EKZ).

„Der hässliche Klotz von EKZ muss schöner werden", fordert Claudia Mahler, die für die SPD in der Bezirksversammlung sitzt. „Doch die Sünden der 1970er-Jahre wird man nicht wegkriegen", glaubt sie. Das große Neubaugebiet im Norden aber, die Jenfelder Au, „soll den Stadtteil aufwerten". Dort stehen bereits die Baukräne für 770 Wohnungen, mehr als die Hälfte davon in Einfamilienhäusern. Ein „vorbildliches Abwassersystem", so wirbt die Stadt, soll Biogas-Energie erzeugen und der Siedlung zur ökologischen Berühmtheit verhelfen. Der soziale Wohnungsbau hingegen erscheint noch unausgegoren. Bislang wurden erst 71 Wohneinheiten mit öffentlicher Förderung geplant. Doch weitere sollen folgen, verspricht Daniela Achenbach von der Pressestelle des Bezirks Wandsbek. „Die genaue Zahl kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden." Allzu viel Schickimicki jedenfalls dürfte aufgrund der abseitigen Lage wohl kaum zu befürchten sein.

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 DE42ZZZ00000093206 · 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 DE42ZZZ00000093206 · 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 Strohhause 20, 20097 Hamburg
Telefax (040) 8 79 79-120

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ / Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

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

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **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.

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 Die Zahlungsklage einer Vermieterin gegen einen Mietinteressenten ist als unbegründet abgewiesen worden. Die von der Klägerin beauftragte Hausverwaltung und der Beklagte standen in Gesprächen über die Anmietung einer Wohnung. Nachdem der Beklagte ein ihm übersandtes Vertragsformular unterzeichnet und lediglich auf elektronischem Weg zurück übermittelt hatte, sagte er den Wohnungsübergabetermin ab. Zwischen den Parteien ist kein wirksamer Mietvertrag mangels der Einhaltung des Schriftformerfordernisses zustande gekommen. Die Einhaltung der Schriftform ist nach Ansicht des Gerichts jedoch zwischen den Parteien vereinbart worden.

2 Die Kündigung eines Vermieters wegen Eigenbedarfs ist aufgrund von Treuwidrigkeit unwirksam. Eine Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter bereits beim Abschluss des Mietvertrags mit einem späteren Bedarf rechnen musste. Der Vermieter setze sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er zumindest erwägt, die Wohnung selbst zu bewohnen oder seinen Angehörigen in Gebrauch zu geben. Die Räumungsklage des Vermieters hatte mithin keinen Erfolg.

3 Die Vermieter begehrten von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Gericht hält die Klage für unbegründet, nachdem die Mieter bereits außergerichtlich teilweise zugestimmt haben. Die Teilzustimmung war gerechtfertigt, da die Wohnlage auch vom Gericht als überdurchschnittlich angesehen worden ist. Die Wohnung befindet sich in einem Haus in der Rutschbahn in Hamburg.

4 Das Gericht gab einem Mieter Recht, der sich gegen eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung wehrte. Während des Abrechnungszeitraums waren erstmalig Wasserzähler installiert worden. Die Umlageschlüssel wurden nicht erläutert. Das Gericht wies darauf hin, dass richtigerweise in der Abrechnung hätte erläutert werden müssen, wie die Kalt- und Warmwasserkosten vor und nach Einbau der Wasserzähler umgelegt worden sind.

5 Ein Vermieter kündigte seinen Mietern, nachdem er eine weitere Immobilie erworben hatte. Um die hierfür abgeschlossenen Darlehensverträge bis zum Rentenalter ablösen zu können, sollte die streitgegenständliche Wohnung zu einem möglichst hohen Preis verkauft werden. Die Wohnung sollte deshalb frei, das heißt unvermietet verkauft werden.

6 Das Landgericht stellte klar, dass es sich bei dem Hamburger Mietenspiegel um einen sogenannten qualifizierten Mietenspiegel handelt. Der Vermieter hatte dies infrage gestellt und sein Mieterhöhungsbegehren mit Vergleichsmieten begründet.

7 Die Klage einer Vermieterin auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und die hierfür notwendige Gewährung des Zutritts zur Wohnung hatte Erfolg. Die Vermieterin beabsichtigte, den Austausch der Fenster und der Balkontür vornehmen zu lassen. Die Mieterin hatte dies bisher nicht geduldet.

8 Das Gericht gab einer Mieterin Recht, die aufgrund der drohenden Auskühlung der Wohnung einen Tischler mit der Reparatur eines Oberlichts des Wohnzimmers beauftragte und die Kosten anschließend mit der Miete verrechnete. Die Verwaltung der Vermieterin hatte auf Mängelanzeige und Nachfristsetzung nicht reagiert.

9 Das Gericht wies die Zahlungsklage einer Vermieterin zurück. Der Mieter hatte zu Recht die auf einer Betriebskostenabrechnung beruhende Nachzahlung nicht geleistet. Die Abrechnung ist bereits in Bezug auf die Kosten des Hausmeisterservices formell unwirksam, sodass dieser Betrag von den Gesamtbetriebskosten abzuziehen ist. Grund hierfür ist die vorgenommene Pauschalberechnung, ohne dass hierfür eine entsprechende vertragliche Vereinbarung bestand.

---

1 OHNE MIETVERTRAG KEINE MIETSCHULD

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17. Juni 2014, 919 C 22/14

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin verklagte den Mietinteressenten auf Mietzahlung. Die von der Klägerin beauftragte Hausverwaltung und der Beklagte standen in Gesprächen über die Vermietung einer Wohnung.

Nachdem der Beklagte die Wohnung besichtigt hatte, übersandte die Verwaltung dem Beklagten eine Kopie des Mietvertrags per E-Mail und zwei weitere Ausfertigungen auf postalischem Weg. Die übersandten Mietverträge waren nicht unterzeichnet. Der Beklagte unterschrieb daraufhin einen Mietvertrag und sandte ihn per E-Mail an die Hausverwaltung zurück. Der Beklagte fragte bei der Verwaltung nach einem zweiten Besichtigungstermin an. Im Anschluss gab er die Schlüssel an die Hausverwaltung zurück und bat um die Aufnahme seiner Ehefrau in den Mietvertrag. Einige Tage später sagte der Beklagte schließlich den bereits vereinbarten Wohnungsübergabetermin ab.

Die Klägerin meinte, sie habe einen Anspruch auf Begleichung von Mietrückständen. Die Parteien hätten einen wirksamen Mietvertrag geschlossen, der durch den Beklagten nicht formwirksam gekündigt und erst aufgrund der Neuvermietung der Wohnung beendet worden sei. Der Beklagte war der Auffassung, ein wirksamer Mietvertrag sei zwischen den Parteien nicht zustande gekommen.

Er behauptete, die unterschriebene Kopie des Mietvertrags habe er per E-Mail an die Hausverwaltung gesendet, um sein ernsthaftes Interesse an der Wohnung zu bekunden. Er habe sich zu diesem Zeitpunkt auch nicht rechtlich binden wollen. Die Klägerin habe außerdem darauf bestanden, dass die Ausfertigungen der Mietverträge bei der Wohnungsübergabe unterschrieben übergeben würden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist als unbegründet abgewiesen worden. Der Klägerin stehen nach Ansicht des Gerichts weder vertragliche Ansprüche noch Schadensersatzansprüche zu. Zwischen den Parteien ist kein wirksamer Mietvertrag mangels der Einhaltung des Schriftformerfordernisses zustande gekommen.

Das Gericht ging davon aus, dass zwischen den Parteien vereinbart wurde, dass der beabsichtigte Mietvertrag in Schriftform abzuschließen sei. Eine entsprechende Vereinbarung ergibt sich konkludent aus dem Verhalten der Parteien. Die Hausverwaltung hat dem Beklagten zwei – nicht unterzeichnete – Ausfertigungen des Mietvertrags per Post und auf elektronischem Weg mit der Aufforderung, diese zu unterschreiben, übersandt. Daraus lässt sich schließen, dass die Hausverwaltung für den abzuschließenden Vertrag eine Schriftform vorausgesetzt hat. Ein solches Verhalten stellt eine sogenannte „invitatio ad offerendum“ hinsichtlich eines schriftlichen Mietvertrags dar.

Es ist vorliegend jedoch kein schriftlicher Mietvertrag zustande gekommen. Es spricht zwar nach Auffassung des Gerichts einiges dafür, dass der Beklagte mit der Rückübersendung des unterschriebenen Mietvertragsformulars an die Hausverwaltung ein schriftliches Angebot zum Abschluss eines Mietvertrags abgegebenen hat. Hierfür wäre die telekommunikative Übermittlung ausreichend

gewesen. Es fehlt jedoch insoweit an einer Annahmeerklärung seitens der Klägerin.

Der Klägerin stand nach Ansicht des Gerichts auch kein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten wegen entgangener Miete mangels der Vermietung der Wohnung an andere Mietinteressenten zu. Ein Schadensersatzanspruch ergibt sich nicht wegen des Abbruchs von Vertragsverhandlungen. Voraussetzung für einen entsprechenden Schadensersatzanspruch ist, dass eine Partei die Verhandlungen ohne triftigen Grund abbricht, nachdem sie in zurechenbarer Weise Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrags erweckt hat. Die Klägerin selbst hat vorliegend jedoch die Vereinbarung eines Schriftformerfordernisses angestoßen, indem sie über ihre Hausverwaltung das Vertragsformular übersandt hat. Das zurückgesandte Vertragsformular hat sie hingegen ihrerseits nicht unterzeichnet an den Beklagten zurückübermittelt. Das Vertrauen auf die Wirksamkeit des Vertragsschlusses seitens der Klägerin und die darauf folgende Absage gegenüber anderen Interessenten sind damit nicht dem Beklagten anzulasten, sondern fallen allein in die Risikosphäre der Klägerin.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

2 EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG TREUWIDRIG

Amtsgericht Lüneburg, Urteil vom 17. März 2015, 10 C 140/14

Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter verklagte seine Mieter auf Herausgabe und Räumung eines Mietshauses.

Der Vermieter hatte zuvor wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis gekündigt. Der Eigenbedarf wurde damit begründet, dass die beiden Söhne des Vermieters zeitnah eine Ausbildung in der Nähe beginnen würden und daher das Haus benötigten. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses habe noch nicht festgestanden, welche Berufsausbildung die Söhne absolvieren würden. Erst unmittelbar vor der Kündigungserklärung habe der älteste Sohn mitgeteilt, dass er sein Studium abbrechen und eine Ausbildung beginnen wolle. Auch der jüngere Sohn habe sich dazu entschlossen, eine Ausbildung zu beginnen, nachdem sich zuvor ein geplanter Auslandsaufenthalt zerschlagen hatte.

Die Beklagte widersprach der Kündigung mittels eines Schreibens des Mietervereins zu Hamburg. Die Beklagte meint, das Haus sei zu groß für die Söhne des Klägers. Es bestehe insoweit überhöhter Bedarf. Die Beklagte ist zudem der Ansicht, die Kündigung verstoße gegen Treu und Glauben, da das Ende der Schulzeit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses absehbar gewesen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Der Vermieter hat keinen Anspruch gegen die Mieterin auf Herausgabe des Hauses. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nicht wirksam, die Klage mithin nicht begründet.

Ein Vermieter kann rechtmäßigerweise wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mieterverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme steht nicht mit hinreichender Sicherheit zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Eigenbedarf nach Abschluss des Mietvertrags mit der Beklagten erst entstanden ist. Die Kündigung ist daher treuwidrig. Eine Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter bereits beim Abschluss des Mietvertrags mit einem späteren Bedarf rechnen musste. Der Vermieter setzt sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest in Erwägung zieht, die Wohnung selbst in Gebrauch zu nehmen oder seinen Angehörigen in Gebrauch zu geben. Der Vermieter hätte, da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses seine beiden Söhne zu Hause wohnten, zumindest in Erwägung ziehen müssen, dass seine Kinder das Haus bewohnen könnten.

Den Vermieter traf insoweit eine Hinweispflicht, da bei Vertragsschluss bereits hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass das Mietverhältnis von kurzer Dauer sein könnte. Der Vermieter muss den Bedarf nicht genau kennen, es genügt, wenn er den künftigen Bedarf bei Vorausschau in der Planung hätte in Erwägung ziehen müssen. Grundsätzlich wird dabei eine Vorausschau von fünf Jahren zu treffen sein. Da im Haushalt des Klägers zumindest zwei Söhne lebten, die innerhalb der nächsten fünf Jahre volljährig und damit gegebenenfalls auch das Elternhaus verlassen würden, war der Kläger vor Mietvertragsabschluss verpflichtet, in Erwägung zu ziehen, dass das Haus benötigt werden könnte. Er war damit gehalten, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen. Aufgrund der festgestellten Treuwidrigkeit konnte offen bleiben, ob ein Nutzungswille der Söhne tatsächlich gegeben war. Dagegen sprach unter anderem, dass beide die Aufteilung im Innenraum des Hauses nicht detailliert kannten. Es bestand bei dem 160 Quadratmeter großen Haus zudem ein weit überhöhter Wohnbedarf. Die Söhne des Klägers können nur einen Bruchteil der Räumlichkeiten selbst nutzen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

3 MIETERHÖHUNG – ÜBERDURCHSCHNITTLICHE WOHNLAGE

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 31. Oktober 2012, 46 C 52/12

Zum Sachverhalt:

Die Vermieter verklagten die Mieter auf Zustimmung zur einer Mieterhöhung, nachdem die Mieter außergerichtlich nur teilweise zugestimmt hatten.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht hält die Klage für unbegründet. Nach Auffassung des Gerichts liegt die von den Beklagten akzeptierte Miete nicht unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach Ansicht des Gerichts ist die Wohnung mit einem Aufschlag auf den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels einzuordnen.

Die Wohnlage ist – ausgehend von der normalen Wohnlage – als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Wohnung befindet sich in einem in der Rutschbahn in Hamburg gelegenen Haus. Die Wohnung liegt daher zentral in der Nähe des Stadtzentrums. Sowohl die Verkehrsanbindungen als auch die Einkaufsmöglichkeiten sind überdurchschnittlich. Als sehr gute Infrastruktur und sonstiger Lagevorteil ist die Nähe zu kulturellen Einrichtungen – wie dem Abaton-Kino und den Kammerspielen – zu werten.

Neben diesen Vorteilen ist aber zu berücksichtigen, dass die Wohnung nur wenige Meter von der vielbefahrenen Grindelallee entfernt liegt. Die dadurch verursachten Verkehrsgeräusche dürften nach Auffassung des Gerichts zumindest auch in den vorderen Wohnräumen hörbar sein. Naherholungsmöglichkeiten (Innocentiapark, Planten un Blomen) befinden sich zudem in etwas weiterer Entfernung.

Die Wohnung ist von dem Gericht als durchschnittlich bewertet worden. Ein Sachverständigengutachten wurde hierfür nicht eingeholt. Die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungsverfahren ist auch nach dem BGH anerkannt, sofern zur Einordnung der Wohnung in die Mietenspiegelspannen ein qualifizierter Mietenspiegel als Schätzgrundlage zur Verfügung steht (BGH, WuM 2005, 394). Das ist hier der Fall.

Mitgeteilt von RA Bartels

4 NEBENKOSTENABRECHNUNG FALSCH – ERLÄUTERUNG DER UMLAGESCHLÜSSEL FEHLT

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 21. August 2014, 40a C 270/12

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin verlangte von den Mietern Nebenkostennachzahlungen für die Jahre 2009 und 2010. Das Mietshaus war im Frühjahr 2009 mit Wasseruhren ausgestattet worden. Die Nebenkostenabrechnung 2009 endete mit einer Nachzahlung in Höhe von rund 4.000 Euro. Der Mieter legte Einspruch gegen die Abrechnung ein und zahlte nur einen Teilbetrag. Die Nebenkostenabrechnung 2010 ergab eine Nachzahlung von ungefähr 2.000 Euro.

Die Vermieterin ist der Ansicht, dass die Nebenkostenabrechnungen 2009 und 2010 nicht zu beanstanden seien. Der Beklagte habe überdurchschnittlich viel Wasser verbraucht. Die neu einge-

bauten Wasseruhren hätten einwandfrei funktioniert.

Der Mieter trägt vor, die in Rechnung gestellten Wasserkosten seien absurd hoch. Die Verbrauchswerte seien nicht plausibel. Der Beklagte bestreitet sowohl das Ableseergebnis als auch, dass die Wasseruhren einwandfrei funktionierten.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat gegenüber dem Beklagten hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2009 keinen Zahlungsanspruch. Die Nebenkostenabrechnung 2009 entspricht nicht den wesentlichen Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung. Die Umlageschlüssel sind nicht erläutert worden. Der Umstand, dass im Frühjahr 2009 Wasserzähler in die Wohnungen eingebaut worden sind, ist in der Betriebskostenabrechnung nicht berücksichtigt worden.

Vor Einbau der Wasserzähler wurden die Kalt- und Warmwasserkosten nach Wohnungsnutzflächen umgelegt. In der Abrechnung hätte erläutert werden müssen, wie die Kalt- und Warmwasserkosten vor und nach Einbau der Wasserzähler im Jahr 2009 umgelegt worden sind.

Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2010 hat die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung. Die Vermieterin hat nach Ansicht des Gerichts den Beweis dafür erbracht, dass die neu installierten Wasserzähler einwandfrei funktionierten.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 KEINE KÜNDIGUNG WEGEN EVENTUELL HÖHEREN VERKAUFSPREISES

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 8. Mai 2015, 318c C 151/13

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter verklagte die Mieter auf Herausgabe der Wohnung, nachdem er ihnen gegenüber zuvor eine sogenannte Verwertungskündigung ausgesprochen hatte.

Die Mieter legten daraufhin Widerspruch ein.

Der Kläger hatte eine andere Eigentumswohnung käuflich erworben und teilte mit, dass er den Kauf der Immobilie durch verschiedene Darlehen finanziert habe. Diese Darlehensverträge könne er nach eigener Auskunft nur dann bis zum Rentenalter ablösen, wenn er die streitgegenständliche Wohnung in freiem Zustand verkaufen könne. In freiem Zustand könne er für die Wohnung einen deutlich höheren Verkaufspreis erzielen als im vermieteten Zustand.

Die Beklagten bestritten dies und beriefen sich auf eine unzumutbare Härte, die der Auszug für sie darstellen würde. Das Gericht holte daraufhin ein Sachverständigengutachten ein, um die Verkaufspreise für die Wohnung sowohl in freiem als auch in vermietetem Zustand ermitteln zu lassen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nach Auffassung des Gerichts nicht begründet. Die Kündigung ist unwirksam. Der Vermieter kann von den Mietern nicht die Herausgabe der Wohnung verlangen.

Der Vermieter ist nach dem Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, das Mietverhältnis zu beenden, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Hieran fehlt es nach Ansicht des Gerichts vorliegend.

Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil entsteht, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen (LG Berlin, Urteil vom 25. September 2014, 67 S 207/14, zit. n. juris). Die erforderliche Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Eigentümers entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände und der konkreten Situation des Vermieters treffen (BGH, NJW 2001, 1135, LG Berlin, a. a. O.). Dabei gewährt das Eigentum dem Vermieter keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung oder auf Einräumung gerade derjenigen Nutzungsmöglichkeiten, welche einen größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne des Art. 14 GG und deshalb grundgesetzlich geschützt (LG Berlin, a. a. O.).

Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter entstehenden Nachteile jedoch keinen Umfang annehmen, der jene Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung entstehen (BGH, NZM 2011, 773). So wenig der Eigentümer als Vermieter aber einen Anspruch darauf hat, aus der Mietwohnung die höchstmögliche Rendite zu erzielen, so wenig hat der Vermieter bei jedem wirtschaftlichen Nachteil einen Anspruch auf Räumung (LG Berlin, a. a. O.).

Unter diesen Voraussetzungen entsteht dem Kläger bei einem Fortbestand des streitgegenständlichen Mietvertrags kein Nachteil.

Das Sachverständigengutachten hat ergeben, dass sich eine Differenz von ungefähr 13.000 Euro zwischen dem Verkehrswert der (unbelasteten) freien Eigentumswohnung und der (unbelasteten) vermieteten Eigentumswohnung ergibt.

Dieser Differenzbetrag rechtfertigt nicht die Annahme eines Nachteils im Sinne des Gesetzes.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

6 HAMBURGER MIETENSPIEGEL IST QUALIFIZIERT

Landgericht Hamburg, Urteil vom 28. April 2015, 316 S 85/13; Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 8. August 2013, 44 C 383/12

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter begehrte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Vermieter berief sich im Mieterhöhungsverlangen auf Vergleichsmieten. Das Amtsgericht wies die Klage als unbegründet zurück. Der Vermieter legte daraufhin Berufung ein.

Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass der Mietenspiegel (hier: von 2011) kein qualifizierter Mietenspiegel im Sinne des Gesetzes sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Landgericht vertritt die Auffassung, dass der Hamburger Mietenspiegel ein qualifizierter Mietenspiegel ist. Die Berufung ist mithin nicht begründet. Das Mieterhöhungsverlangen ist nicht gerechtfertigt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem einschlägigen Rasterfeld des Mietenspiegels. Hiernach zahlt die Beklagte bereits mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete.

Um die sogenannte Vermutungswirkung des Mietenspiegels zu erschüttern, bedarf es substanzieller Angriffe, die die Richtigkeit und Repräsentativität des dem Mietenspiegel zugrunde liegenden Datenmaterials infrage stellen (BGH, WuM 2013, 110). Ausreichend erachtete der BGH in der zitierten Entscheidung den Vortrag des Vermieters, dass von 30 im eigenen Bestand befindlichen Wohnungen 27 außerhalb der im einschlägigen Mietenspiegelfeld ausgewiesenen Spanne lägen. Unabhängig von der Frage, ob diese Entscheidung in ausreichendem Maße berücksichtigt, dass es sich bei der Mietenspiegelerstellung um eine Vielzahl normativer Entscheidungen handelt, die sich einer Begutachtung durch Dritte entziehen (siehe auch Clar, WuM 2013, 233), beschränkte sich der Vortrag des Klägers auf die Benennung von verschiedenen, möglicherweise vergleichbaren Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten worden waren.

In Anbetracht des Umstands, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht durch Neuvermietungsmieten, sondern durch Mieten gebildet wird, die in den vergangenen vier Jahren durch Neuvermietung oder Mieterhöhung geändert wurden, war nach Auffassung des Gerichts dieser Vortrag nicht geeignet, die Vermutungswirkung des Mietenspiegels zu erschüttern. Es ist zudem als gerichtsbekannt vorausgesetzt worden, dass die Neuvermietungsmieten insbesondere bei einer angespannten Marktlage deutlich über den erhöhten Bestandsmieten angesiedelt sind.

Des Weiteren griff auch die Behauptung des Klägers nicht, der Mietenspiegel sei nicht qualifiziert, da er lediglich auf zwei Wohnlagen beruhe.

In der Praxis hat sich die Einteilung in zwei oder drei Wohnlagen bewährt, die häufig in einer Karte oder einem Kataster festgelegt sind (Börstinghaus/Clar, Mietspiegel, 2. Auflage, Anhang B

Teil 4 2b) und auf zusätzlichen Erhebungen beziehungsweise Auswertungen beruhen.

Der Kläger legte in diesem Zusammenhang nicht dar, aus welchem Grund die Beschränkung auf zwei Wohnlagen weniger wissenschaftlichen Grundsätzen genügt als die Zugrundelegung von drei oder mehr Wohnlagen, die naturgemäß die Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den einzelnen Wohnlagen und damit das Entstehen von Streitigkeiten erheblich steigert. Dies gilt umso mehr, als eine höhere Zahl von Wohnlagen durchaus dazu führen kann, dass für eine schlechtere Wohnlage eine höhere Miete ausgewiesen wird (siehe auch Börstinghaus/Clar, a. a. O., Rn 213) als für eine Wohnung in besserer Wohnlage.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

7 DULDUNGSPFLICHT VON ERHALTUNGSMASSNAHMEN DURCH DEN MIETER

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 18. Juli 2014, 823 C 119/12

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung. Die Klägerin beabsichtigte, in der Wohnung der Beklagten neue Fenster einbauen und die Balkontür auswechseln zu lassen. Die Maßnahmen sollten nach Auffassung der Klägerin der Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEv), der Verbesserung des Schutzes vor Wärmeverlust, der Einsparung von Heizenergie, der Verbesserung des Raumklimas und dem Schallschutz dienen. Die vorhandenen Fenster seien alt und abgängig, wiesen Anzeichen von Holzfäule auf und seien insoweit erneuerungsbedürftig. Die Erneuerung der Balkonbeschichtung sei aufgrund des Alters von 16 Jahren erforderlich. Es seien zudem Fehlstellen vorhanden. Die Klägerin begehrte daher die Gewährung von Zutritt zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten sowie deren Duldung. Die Beklagte beantragte Klageabweisung.

Die Beklagte trug vor, eine Auswechslung der Fenster sei nicht erforderlich. Die Fenster seien weder abgängig noch anderweitig instandsetzungsbedürftig. Da die Klägerin ihre Anforderung nicht auf eine Modernisierungsmaßnahme gestützt habe, komme es auf die Einhaltung der EnEv nicht an. Die Arbeiten seien der Beklagten zudem nicht zuzumuten. Die Ankündigung entspreche im Übrigen nicht den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin hatte Erfolg. Die Vermieterin hat Anspruch auf Gewährung von Zutritt zu der Wohnung und der Duldung der beabsichtigten Baumaßnahmen. Die Vermieterin ist verpflichtet, der Beklagten die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und sie auch während der Mietzeit in selbigem zu erhalten. Dies beinhaltet einerseits die Pflicht der Klägerin zur laufenden Instandsetzung und Instandhaltung als auch ihr Recht zur Modernisierung. Spiegelbildlich hierzu besteht die Duldungspflicht des Mieters, insoweit erforderliche Maßnahmen zu dulden.

Im Ergebnis konnte es dahinstehen, ob es sich bei den beabsichtigten Arbeiten um eine Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung handelt. Nach den Feststellungen des hinzugezogenen Sachverständigen ist das Gericht davon ausgegangen, dass unter anderem der Wärmedurchlass und der Schallschutz durch den Einbau heutigem Standard entsprechender Fenster und Balkontüren verbessert werden. Darüber hinaus wies das Gericht darauf hin, dass der Klägerin nicht verwehrt werden kann, ihren Wohnungsbestand auf einen angemessenen technischen Standard zu bringen. Sie kann nicht darauf verwiesen werden, lediglich unbedingt erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt umso mehr, als für die Beklagte mit den Maßnahmen keine Mieterhöhung einhergeht.

Das Gericht ließ auch die Ankündigung ausreichen und sah eine unzumutbare Härte auf Seiten der Beklagten nicht.

Die Ankündigung erfüllte zwar nicht die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung. Hiermit erlischt nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht die Duldungspflicht. Nach dem BGH muss die Ankündigung lediglich so konkret gefasst sein, dass sie dem Informationsbedürfnis des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren. Notwendig ist die Kenntnis des Mieters, in welcher Weise die Wohnung durch die geplante Maßnahme verändert wird und wie sich diese Maßnahme künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen sowie die zu zahlende Miete auswirkt (BGH, Urteil vom 28. September 2011, VIII ZR 242/10, zit. n. juris). Dieses Erfordernis erfüllte nach Auffassung des Gerichts vorliegend die Ankündigung, insbesondere da eine Mieterhöhung nicht damit einherging.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

8 KOSTEN DER FENSTERREPARATUR TRÄGT DIE VERMIETERIN

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 15. Mai 2014, 40a C 489/13

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin begehrte die Zahlung restlicher Miete durch die Mieterin. Die Mieterin hatte die Kosten der Reparatur eines Fensteroberlichts gegen die Miete aufgerechnet. Die Mieterin hatte die Verwaltung der Vermieterin zuvor zur Reparatur des Oberlichts in der Wohnung unter Fristsetzung aufgefordert. Die beabsichtigte Ersatzvornahme sowie Aufrechnung der Kosten wurden angekündigt. Die Verwaltung reagierte nicht, weshalb die Mieterin die Reparatur in Auftrag gab. Durch das undichte und nicht mehr schließbare Oberlicht sei in erheblichem Maß Kälte in die Wohnung gelangt.

Die Mieterin war der Ansicht, dass die sogenannte Kleinreparaturklausel, wonach diese Kosten durch sie zu tragen gewesen wären, unwirksam sei. Die Mieterin reduzierte nach erfolgter Reparatur daher die Miete.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab der Mieterin Recht.

Als sich das Oberlicht des Wohnzimmers nicht mehr schließen ließ, drohte wegen Außentemperaturen von circa fünf Grad Celsius die Auskühlung der Wohnung.

Nachdem die Verwaltung nicht auf die Mängelanzeige reagiert hatte, durfte die Mieterin einen Tischler mit der Reparatur beauftragen. Die Kosten für das Gangbarmachen des Oberlichts fallen nicht unter die mietvertragliche Kleinreparaturklausel, zumal sie ausweislich der Rechnung nicht ausdrücklich den Fensterverschluss betrafen. Die Mieterin durfte mithin die Reparaturkosten mit der Miete aufrechnen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

9 PAUSCHALBERECHNUNG DER HAUSMEISTERKOSTEN – NEBENKOSTENABRECHNUNG FORMELL UNWIRKSAM

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 6. Mai 2015, 647 C 283/14

Zum Sachverhalt:

Der Mieter zahlte einen Teil des sich aus der Nebenkostenabrechnung 2012 ergebenden Nachzahlungsbetrags nicht. Der Betrag beruhte auf den umgelegten Hausmeisterkosten. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Zahlung.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab dem Mieter Recht. Nach Auffassung des Gerichts ist die Nebenkostenabrechnung bereits in Bezug auf die Kosten des Hausmeisterservices formell unwirksam, sodass dieser Betrag von den Gesamtbetriebskosten abzuziehen ist. Es verbleibt damit kein Nachzahlungsbetrag.

Der Abrechnung wurde eine Pauschalberechnung von 0,20 Euro pro Quadratmeter monatlich für diese Kostenposition zugrunde gelegt, welche nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts nicht auf einer entsprechenden, die mietvertraglichen Vereinbarungen abändernden Vereinbarung beruht. Vielmehr ist das in der Abrechnung enthaltenem Zahlenwerk unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Vereinbarungen nicht nachvollziehbar, irreführend und zudem ohne weitere Erläuterung umgelegt worden. Die Kostenposition ist mithin nicht aus sich heraus verständlich.

Mitgeteilt von den RAen Peters & Busacker

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Eckard Pahlke

Mehrere Igel in der Wohnung und – sorry – ein „promovierter Arsch“ beschäftigen Gerichte. Wann sind fristlose Wohnungskündigungen berechtigt?

„Über Ihre Streiche können Sie jetzt mal eine Nacht hinter unseren schönen schwedischen Gardinen nachdenken!“

DIE FÄLLE

1. Igel als Haustiere?

Eine Berliner Mieterin wandelte ihre Wohnung in eine Pflegestation für „Braunbrustigel“ um. Nachbarn beschwerten sich über den Geruch der Tiere, die Mieterin sollte deshalb die Tiere abschaffen. Da sie das nicht wollte, wurde ihr die Wohnung gekündigt. Zu Recht?

2. Das Katzenloch in der Zimmertür

Mieter aus Erfurt sägten in eine Zimmertür ihrer gemieteten Wohnung ein 16 mal 16 Zentimeter großes Loch, durch das die Hauskatze von einem Zimmer ins andere gelangen konnte. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos. Die Mieter hätten die Tür beschädigt und sich danach beharrlich geweigert, den angerichteten Schaden zu beheben. Müssen die Mieter mit ihrer Katze weichen?

3. Fensterln in eine Nachbarwohnung

Der Mieter einer Erdgeschosswohnung eines Frankfurter Hauses stieg nachts etwas angetrunken mittels zweier zusammengebundener Leitern durch das Fenster einer im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung einer Nachbarin ein. Da diese um Hilfe rief, entfernte sich der Eindringling wieder aus der Wohnung. Mitbewohner hatten allerdings die Polizei alarmiert, die den fensterlnden Nachbarn für eine Nacht in Gewahrsam nahm. Der Vermieter kündigte ihm daraufhin die Erdgeschosswohnung fristlos. Das wollte der Mieter nicht hinnehmen. Er bezeichnete alles als einen Streich der „etwas derberen Art …“, der in anderen Landesteilen als Bestandteil des kulturellen Erbes gelte. Was hält das Gericht von derartigen Streichen?

4. Der Vermieter als „promovierter Arsch“

In München galt es zu entscheiden, ob ein Mieter den Mietvertrag dadurch stark mit der Folge des Wohnungsverlusts verletzte, dass er seinen Vermieter als „promovierten Arsch“ bezeichnete. Der Mieter verteidigte sich, er sei provoziert worden, weil der Vermieter ihn vorher geduzt habe. Muss der Mieter ausziehen?

DIE URTEILE

Zu 1: Das Berliner Amtsgericht (12 C 133/14) zeigte kein Mitleid mit den Stacheltieren. Diese seien keine erlaubten Kleintiere wie Hamster oder Vögel. Hinzu kam der üble Geruch. Die Mieterin muss also mit den armen Igeln die Wohnung räumen.

Zu 2: Dieses Katzenloch sei zwar eine Sachbeschädigung der Tür, würde sich aber nicht besonders schädigend auf die Wohnung auswirken, helfe vielmehr, „der Katze eine artgerechte Haltung zu ermöglichen“, so das Erfurter Amtsgericht (223 C 1095/98). Deshalb seien die Mieter auch erst bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, das Katzenloch zu schließen und die Tür zu reparieren. Mieter und Katze können also bleiben.

Zu 3: Der Richter fand das nicht lustig und verurteilte deshalb den Mieter zur Räumung seiner Wohnung (AG Frankfurt 33 C 2982/99-67). Dieser habe durch das nächtliche Attackieren der Mitmieterin den Hausfrieden so nachhaltig gestört, dass er aus dem Haus zu entfernen sei. Schon gar nicht sei das nächtliche Eindringen in die Wohnung einer Nachbarin „Bestandteil eines kulturellen Erbes“.

Zu 4: Das Münchener Amtsgericht (474 C 18543/14) verurteilte den Mieter zur Räumung seiner Wohnung. Nach den Worten „Sie promovierter Arsch“ war seinem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar. Ob der Vermieter den Mieter vorher geduzt habe, spielt keine Rolle. Die Bezeichnung des Vermieters stellt eine Beleidigung im Sinne des Strafgesetzbuchs dar, die gleichzeitig auch den Mietvertrag verletzt habe. Eine solche Titulierung geht aufgrund ihres ehrverletzenden Charakters weit über eine womöglich noch hinzunehmende Pöbelei oder Unhöflichkeit hinaus.

Also Vorsicht, liebe Leserin, lieber Leser, wie Sie Ihren Vermieter bezeichnen. Nicht alles rechtfertigt indessen eine Wohnungskündigung. Die Äußerung eines Mieters zum Beispiel, sein Vermieter mache „kriminelle Hausverwaltergeschäfte“, sei zwar grenzwertig, aber noch nicht für eine Wohnungskündigung ausreichend, solange nicht die Diffamierung des Vermieters im Vordergrund stehe (LG Berlin in WuM 2013, 354).

Hätten Sie die Fälle auch so entschieden? Vielleicht wundern Sie sich, welche skurrilen Sachverhalte deutsche Gerichte entscheiden müssen.

BGH-Urteile (49)

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

Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

GRENZEN DES ZURÜCKBEHALTUNGSRECHTS

Urteil vom 15. Juni 2015 – VIII ZR 19/14

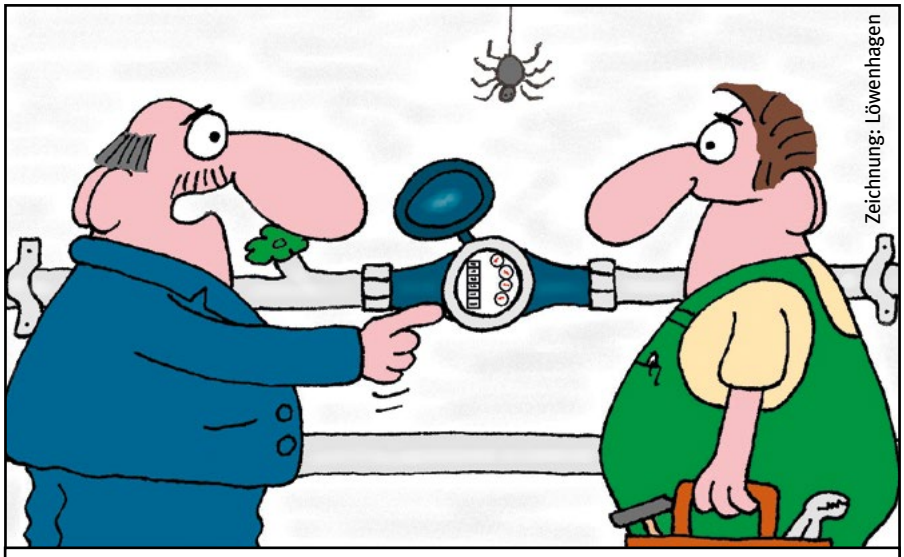
Der Mieter bewohnt seit 1988 eine Eigentumswohnung der Vermieterin in Kassel. Wegen der durch Schimmelbefall bedingten Mängel seiner Wohnung zahlte er in den Monaten von März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Auf seinen Antrag wurde zum 17. Juni 2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Sein Treuhänder erklärte am 1. Juli 2010 die „Freigabe" des Mietverhältnisses. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 wegen der seit März 2009 aufgelaufenen Mietrückstände von gut 14.000 Euro fristlos. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht Kassel wies demgegenüber die Klage mit der Begründung ab, dass sowohl die Verbraucherinsolvenz als auch das Minderungsrecht von 20 Prozent und das Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 80 Prozent der Miete einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs entgegenstünden. Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass durch die „Freigabe" des Mietverhältnisses im Verbraucherinsolvenzverfahren die Parteien die Verfügungsbefugnis über das Mietverhältnis zurückerhalten. Dadurch ist eine Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Der soziale Mieterschutz wird weiter dadurch gewährleistet, dass der Mieter die Kündigung durch Zahlung aus seinem pfändungsfreien Vermögen abwenden kann. Der Ausgleich der rückständigen Mieten kann zum Beispiel auch im laufenden Insolvenzverfahren durch eine öffentliche Stelle erfolgen. Nichts anderes gilt auch während des Restschuldbefreiungsverfahrens. Soweit das Landgericht dem Mieter neben einer 20-prozentigen Mietminderung auch ein Zurückbehaltungsrecht von 80 Prozent der Miete zugestanden und dadurch den Zahlungsverzug verneint hat, ist eine Überschreitung des tatrichterlichen Beurteilungsermessens anzunehmen. Das Zurückbehaltungsrecht dient im Rahmen eines Mietverhältnisses dazu, auf den Vermieter – vorübergehend – Druck auszuüben, damit dieser – allerdings in der Natur der Sache nur für die Zukunft – wieder eine mangelfreie Wohnung bereitstellt. Es ist insoweit verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Mieters ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen. Das Zurückbehaltungsrecht darf nur solange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Der Mieter ist hierdurch nicht rechtlos gestellt, denn er kann unter anderem auch auf Mängelbeseitigung klagen oder in geeigneten Fällen den Mangel – gegebenenfalls nach Geltendmachung eines Vorschussanspruchs – selbst beseitigen.

Kommentar: Mit seiner Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zunächst festgestellt, dass die Privatinsolvenz und das Restschuldbefreiungsverfahren eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs nicht ausschließt. Darüber hinaus erklärte das Gericht einer schematischen Bemessung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters eine Absage. Dies ist insoweit unbefriedigend, als offen gelassen wurde, welcher konkrete Teil der Miete tatsächlich zurückbehalten werden kann und wie lange der Mieter das Zurückbehaltungsrecht ausüben darf. Wenig erhellend sind auch die Ausführungen des Gerichts, wonach es verfehlt sein soll, das Leistungsverweigerungsrecht des Mieters ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten zu bemessen. Auch der Hinweis des Gerichts, dass der Mieter durch die Einschränkung des Zurückbehaltungsrechts nicht rechtlos gestellt werde, weil er unter anderem auf Mängelbeseitigung klagen kann oder in geeigneten Fällen den Mangel – gegebenenfalls nach Geltendmachung eines Vorschussanspruchs – selbst beseitigen kann, hilft nicht weiter. Insbesondere auch deshalb, weil es nach dem Willen des Gesetzgebers keine Rangordnung zwischen den unterschiedlichen Gewährleistungsrechten wie Minderung, Zurückbehaltung oder aber Mängelbeseitigungsklage gibt. Es ist zu bedauern, dass die ergebnisorientierte Einzelfallentscheidung des Bundesgerichtshofs im Widerspruch zur bisherigen gefestigten Rechtsprechung der Instanzgerichte steht und die erforderliche Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vermissen lässt.

LEGIONELLEN IM TRINKWASSER / SCHADENSERSATZ DES MIETERS

Urteil vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 161/14

Die Klägerin begehrt – als Erbin ihres während des Rechtsstreits verstorbenen Vaters – Schadensersatz und Schmerzensgeld in Höhe von 23.415,84 Euro nebst Zinsen. Der Vater der Klägerin war Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin in Berlin. Er erkrankte 2008 an einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenent-



„Bitte genau prüfen! Ich trage als Vermieter die Verantwortung für sauberes Trinkwasser."

zündung. Das zuständige Bezirksamt stellte darauf in der Wohnung des Mieters und im Keller des Mehrfamilienhauses eine starke Legionellen-Kontamination fest. Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Vermieterin habe ihre Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers außer Acht gelassen, was zur Erkrankung und anschließend zum Tod ihres Vaters geführt habe. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückweisung des Rechtsstreits an das zuständige Landgericht. In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht hat der Bundesgerichtshof zunächst festgestellt, dass eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch vor dem zum 1. November 2011 erfolgten Inkrafttreten der in der Trinkwasserverordnung gesetzlich nominierten Pflicht des Vermieters zur Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen in Betracht kommt. Die Annahme des Landgerichts Berlin, die Legionellenerkrankung lasse sich nicht mit der erforderlichen Gewissheit auf das kontaminierte Trinkwasser im Mehrfamilienhaus der Vermieterin zurückführen, weil der Mieter sich nicht „nahezu ausschließlich" in seiner Wohnung aufgehalten, sondern ein „aktives Leben" geführt habe, beruhe auf einer lückenhaften Beweisführung und sei rechtsfehlerhaft. Ein Gericht darf keine unerfüllbaren Beweisanforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist. Der Richter darf und muss sich in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der dem Zweifel Schweigen gebietet, ohne ihn völlig auszuschließen. Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Hinzu kommt, dass im Streitfall aussagekräftige Indizien vorliegen, die den Schluss auf eine Ansteckung des Vaters der Klägerin durch das kontaminierte Wasser in seiner Wohnung nahelegen. Es ist auch außer Acht gelassen worden, dass vorliegend ein spezieller Erregertyp (Serotyp) aufgetreten ist, der sowohl beim Mieter anlässlich seiner stationären Aufnahme im Krankenhaus als auch in der Wasserversorgungsanlage seiner Wohnung festgestellt wurde.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Das Gericht weist zu Recht darauf hin, dass es zu den Verkehrspflichten des Vermieters gehört, auch schon vor dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung zu untersuchen, ob aus der Wasserversorgungsanlage seines Hauses Gesundheitsgefahren für die Mieter ausgehen können. Diese Verkehrssicherheitspflicht des Vermieters dürfte auch für andere, sich aus der Bausubstanz eines Mehrfamilienhauses ergebende Gefahren (zum Beispiel Asbestbelastung oder mit Schadstoffen kontaminiertes Holz) gelten. Zugleich weisen die Karlsruher Richter darauf hin, dass Gerichte bei der Beweiswürdigung keine unerfüllbaren Anforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen dürfen, ob eine Behauptung wahr oder erwiesen ist. Gerade daran sind in der Vergangenheit bei den Instanzgerichten viele Schadensersatzforderungen der Mieter gegenüber ihrem Vermieter gescheitert, weil die Gerichte sich nicht mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad an Gewissheit begnügten, sondern überzogene Beweisanforderungen stellten. Es ist zu hoffen, dass die Ausführungen des Bundesgerichtshofs in der Zukunft dazu führen werden, dass bei Schadensersatzforderungen der Mieter gegenüber Vermietern schon die Häufung von aussagekräftigen Indizien dazu führen wird, dass mögliche Zweifel der Gerichte überwunden und der behauptete Sachverhalt als wahr unterstellt wird.

RÄUMUNGSVERGLEICH WEGEN EIGENBEDARFS / SCHADENSERSATZANSPRUCH DES MIETERS

Urteil vom 10. Juli 2015 – VIII ZR 99/14

Der Mieter verlangt Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung seines Mietverhältnisses. Er hatte mit dem Rechtsvorgänger seines Vermieters eine Vier-Zimmer-Wohnung in Koblenz gemietet. Zuletzt betrug die Miete 523,09 Euro brutto. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der vom Mieter bestrittenen Begründung, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Die Räumungsklage wurde zunächst vom Amtsgericht Koblenz abgewiesen. Nachdem das Landgericht Koblenz dem Mieter mitgeteilt hatte, dass seine Rechtsposition aussichtslos sei, schlossen die Parteien am 14. Juni 2011 einen Räumungsvergleich, in dem sich der Mieter verpflichtete, die Wohnung bis spätestens 31. Dezember 2011 zu räumen sowie die gesamten Prozesskosten zu tragen. Er verzichtete weiter auf sämtliche Räumungsschutzvorschriften. Im Falle eines vorzeitigen Auszugs, den der Mieter zwei Wochen zuvor anzukündigen hatte, sollte die Zahlung der Miete ab Übergabe der Wohnung entfallen.
Nach dem Auszug des Mieters wurde die Wohnung nicht an den Hausmeister, sondern an eine Familie vermietet. Der Mieter begehrt nunmehr von seinem ehemaligen Vermieter als Schadensersatz die Zahlung von 25.833,43 Euro (für Umzugskosten, Mehrkosten durch höhere Miete, einen längeren Arbeitsweg und Prozesskosten). Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Koblenz haben die Klage abgewiesen. Erst mit seiner Revision hatte der Mieter Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und an das Landgericht Koblenz zurück verwiesen. Die Karlsruher Richter haben in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht entschieden, dass der Vermieter im Falle der Vortäuschung eines Eigenbedarfs und bei einer schuldhaften unberechtigten Kündigung zum Schadensersatz verpflichtet ist. Das Berufungsgericht hatte aber rechtsfehlerhaft in dem abgeschlossenen Vergleich einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf Schadensersatz wegen vorgetäuschten Bedarfs des Vermieters gesehen. Das Berufungsgericht hatte verkannt, dass an das Vorliegen des Willens einer Partei, auf Ansprüche zu verzichten, strenge Anforderungen zu stellen sind und der Verzichtswille unter Beachtung sämtlicher Begleitumstände unmissverständlich feststellbar sein muss. In einer Prozesssituation, in der das Berufungsgericht den Mieter auf die Aussichtslosigkeit seiner Rechtsverteidigung hinweist, dürfte es sehr fern liegen, dass die Parteien mit einem sodann abgeschlossenen Räumungsvergleich nicht nur die zu erwartende Entscheidung des Gerichts vorwegnehmen, sondern darüber hinaus etwaige Ansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs abgelten wollen. Dem steht auch nicht die Zubilligung einer rund sechsmonatigen Räumungsfrist entgegen, denn der Mieter, der aufgrund einer Kündigung wegen „Betriebsbedarfs" erst einmal in der Berufungsinstanz zur Räumung verurteilt wird, kann regelmäßig – sogar von Amts wegen – mit der Zubilligung einer gewissen Räumungsfrist rechnen.

Kommentar: Mit der zutreffenden Entscheidung hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und präzisiert. Mieter haben grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter, wenn sie über Kündigungsgründe getäuscht wurden. Der allzu oft von den Instanzgerichten übernommene Argumentation der Vermieter, der Mieter sei aufgrund des Räumungsvergleichs und nicht wegen des vorgetäuschten (Eigen-) Bedarfs ausgezogen, ist endlich ein Riegel vorgeschoben worden. Die Karlsruher Richter stellen aber auch klar, dass an die Vermutung, der Räumungsvergleich beinhalte einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Bedarfs, sehr hohe Anforderungen zu stellen sind. Der Entscheidung kann auch entnommen werden, wie wichtig einzelne Formulierungen eines Räumungsvergleichs sein können. Dabei müssen Mieter insbesondere darauf achten, dass der Inhalt eines Räumungsvergleichs nicht den Schluss zulässt, dass der Vermieter sich die berechtigten Zweifel am Wahrheitsgehalt seiner Kündigungsgründe durch ein vermeintliches Entgegenkommen „abkaufen" lässt. ■

Foto: DMB

Neuer Betriebskostenspiegel für Hamburg

3,27 EURO PRO QUADRATMETER UND MONAT ZAHLEN MIETER IM DURCHSCHNITT

(dmb/eif) Hamburgs Mieter zahlten 2013 Betriebskosten (Heizkosten und sogenannte kalte Betriebskosten) in Höhe von 3,27 Euro pro Quadratmeter im Monat. Davon musste für die Heizung 1,17 Euro und Warmwasser 0,31 Euro sowie 1,79 Euro für die kalten Betriebskosten im Monat pro Quadratmeter gezahlt werden. Für eine Wohnung mit 70 Quadratmetern sind daher im Jahr 2013 rund 2.746,80 Euro angefallen.

Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Mieterverein zu Hamburg auf Grundlage der Abrechnungsdaten 2013 in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund hat erstellen lassen. Der Betriebskostenspiegel gibt Auskunft über die durchschnittlichen Mietnebenkosten des Jahrs 2013, aufgeschlüsselt nach den einzelnen gesetzlich zugelassenen Kostenarten. Die Werte sind jeweils pro Quadratmeter im Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel für Hamburg liegen rund 468.000 Quadratmeter Mietwohnungsfläche zugrunde.

DMB
Betriebskostenspiegel für Hamburg

0,24 €	Grundsteuer
0,25 €	Wasser inkl. Abwasser
1,17 €	Heizung
0,31 €	Warmwasser
0,17 €	Aufzug
0,03 €	Straßenreinigung
0,27 €	Müllbeseitigung
0,16 €	Gebäudereinigung
0,12 €	Gartenpflege
0,05 €	Allgemein Strom
0,04 €	Schornsteinreinigung
0,15 €	Versicherung
0,15 €	Hauswart
0,13 €	Antenne/Kabel
0,04 €	Sonstige

Angaben pro Quadratmeter pro Monat
Durch Rundung beträgt die Summe der Einzelposten 3,28 Euro.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2013; Datenerfassung 2014/2015

Heizung und Warmwasser 2013

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind auch im Abrechnungsjahr 2013 weiter gestiegen, jetzt auf monatlich 1,48 Euro pro Quadratmeter. Das ergibt für eine 70 Quadratmeter große Wohnung 1.243,20 Euro im Jahr.

Der Anstieg der „warmen Betriebskosten“ 2013 ist zum einen auf die kälteren Wintermonate insbesondere zu Beginn des Jahrs und damit auf einen um rund fünf Prozent höheren Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen wurden Gas (1,3 Prozent) und Fernwärme (2,8 Prozent) im Jahresdurchschnitt teurer. Der Preisrückgang beim Heizöl im Kalenderjahr 2013 schlägt sich dagegen noch nicht wie erwartet bei den Heizkosten nieder. Denkbar ist, dass viele Vermieter noch im letzten Quartal 2012 getankt haben oder nachtanken mussten und dieses vergleichsweise teure Heizöl noch 2013 verbraucht wurde.

Ausblick 2014

2014 dürfte aus Mietersicht ein gutes Abrechnungsjahr werden. Mieter können mit niedrigeren Betriebskosten und damit sogar mit Rückzahlungen rechnen. Die Heiz- und Warmwasserkosten fallen für das Kalenderjahr 2014 spürbar niedriger aus als noch 2013. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate 2014 ist der Heizenergieverbrauch um 20 bis 25 Prozent gesunken. Das gilt auch für die Energiepreise. Der Gaspreis sank um 0,1 Prozent, der für Fernwärme um 1,3 Prozent und der für Öl um 7,8 Prozent. Auch wenn es lokal und regional unterschiedliche Preisentwicklungen geben kann: Die Prognose für 2014 ist gut!

INTERVIEW: ANDREAS BREITNER, DIREKTOR VNW

„Wir wollen bauen, bauen, bauen"

Foto: VNW

Seit Mai 2015 ist Andreas Breitner Direktor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem ehemaligen Innenminister Schleswig-Holsteins und ausgebildeten Kriminalpolizisten über sein Ausscheiden aus der Politik, die Mietpreisbremse und den sozialen Wohnungsbau.

Was war der Grund für Ihren von kritischen Stimmen begleiteten Wechsel von der Politik – Sie waren Innenminister in Schleswig-Holstein – zum VNW?

Es war wie so oft im Leben eine Mischung aus verschiedenen Gründen. Nach zwölf Jahren in öffentlichen Ämtern wollten meine Frau und ich noch einmal wissen, wie es ohne permanente mediale Aufmerksamkeit ist. Vor allem unseren drei noch relativ kleinen Kindern zwischen fünf und sieben Jahren wurde zunehmend bewusst, dass bei uns in der Familie des Innenministers irgendwas anders ist. Und mit Ende Vierzig finde ich es einfach klasse, nochmal einen neuen Beruf mit neuen Menschen und Themen ergreifen zu dürfen. Ich freue mich sehr über diese Chance der Veränderung.

Sie lehnten in einem Interview eine Karenzzeit für Politiker, die in die Wirtschaft wechseln, nicht pauschal ab. Warum haben Sie diese Schamfrist für sich außer Kraft gesetzt?

Na ja. Ich war ja sieben Monate bei der Familie zu Hause. Eine tolle Zeit. In meinem Fall ging es dem VNW nicht um meine Kontakte. Die hat er selbst. Es ging um meine Kontakt- und Kommunikationsfähigkeit. Die hat mit meiner Person und nicht mit meinen Ämtern zu tun.

Was wollen Sie anders oder möglicherweise besser machen als Ihr Vorgänger? Joachim Wege hat große Fußspuren hinterlassen.

Den üblichen Ratschlag, als Nachfolger eigene Wege als Wege zu gehen, hilft nicht wirklich. Egal, wo ich bisher war – er war auch schon da! Der Verband steht inhaltlich, personell und wirtschaftlich super da. Daran soll sich nichts ändern.

Es ist abzusehen, dass der bisherige Wohnungsbau in Hamburg von 6.000 Einheiten jährlich nicht ausreichend sein wird. Werden Sie sich dafür einsetzen, dass Ihre Mitgliedsunternehmen kurzfristig mehr Wohnungen bauen?

Wir wollen bauen, bauen und bauen. Neue Wohnungen bleiben das beste Mittel zur Entspannung eines angespannten Wohnungsmarkts. Der VNW unterstützt seine Mitgliedsunternehmen bei der Überwindung aller Hindernisse, die diesem Ziel im Wege stehen.

Können Sie erklären, weshalb gerade Ihr Verband, der Wohnungsbaugenossenschaften vertritt, sich massiv gegen die Mietpreisbremse in Hamburg eingesetzt hat?

Massiv nicht, aber deutlich. Wir sind mit 6,19 Euro Durchschnittsmiete in Hamburg die Mietpreisbremse. Allerdings macht sie auch uns bei geplanten Sanierungsmaßnahmen zu schaffen. Am Ende müssen sich Bauen und Sanieren rechnen. Unsere Unternehmen bauen für und in Generationen. Wir wollen uns auch morgen noch um unsere Mieterinnen und Mieter und die Wohnungsbestände kümmern können. Dazu brauchen wir wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Hier hilft die Mietpreisbremse niemandem. Auch uns nicht.

Der Rückgang des Sozialwohnungsbestands von über 350.000 auf aktuell 86.000 in Hamburg lässt den Gedanken aufleben, den gemeinnützigen Wohnungsbau wieder zu stärken. Eine gute Idee?

Was den sozialen Wohnungsbau angeht, uneingeschränkt ja. Wo wir können, werben wir für den geförderten Wohnungsbau. Die Wohnungsgemeinnützigkeit haben wir seit 1990 abgelegt, ohne unsere soziale Verantwortung als Genossenschaften oder kommunale Gesellschaften aufzugeben.

Die Umlage von elf Prozent der Kosten bei energetischen Sanierungen des Wohnungsbestands führt zur finanziellen Überforderung der Mieter. Haben Sie Vorschläge für eine sozialverträgliche Handhabung des Problems?

Das Problem sind nicht die elf Prozent Modernisierungsumlage, sondern die durch ständige Verschärfung der energetischen Anforderungen insbesondere im Bereich der Gebäudedämmung unverhältnismäßig gestiegenen Investitionskosten. Diese stehen häufig in keiner Relation zu den erzielbaren Einspareffekten. Bezahlbare Warmmieten sind und bleiben unser Ziel. Von der Politik erwarten wir deshalb, die Spirale immer schärferer energetischer Anforderungen und damit verbundener höherer Kosten zu durchbrechen, ohne die Klimaschutzziele aus den Augen zu verlieren. Dazu dürfen nur energetische Investitionen an und in Gebäuden gefordert werden, die wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzbar sind. Keines unserer Mitgliedsunternehmen hat ein Interesse daran, gewachsene Mieterstrukturen durch sozial unverträgliche Mieterhöhungen zu zerstören.

Haben Sie eine Vorstellung, wie die bisherige, auf guter Partnerschaft aufbauende Zusammenarbeit mit dem Mieterverein zu Hamburg noch verbessert werden kann?

Auf jeden Fall stimmt schon mal die Chemie zwischen den Verantwortlichen beim VNW und im Mieterbund, der in Hamburg durch den Mieterverein vertreten wird. Wir stimmen uns ab, nutzen den kurzen Draht, bevor wir uns lange Briefe schreiben und kooperieren im Bündnis. Und wir haben ein ausgeprägtes Rollenverständnis und schätzen wechselseitig die unterschiedlichen Blickwinkel. Nur so kommen wir zu guten Lösungen. Lassen Sie mich noch ein wenig die Zusammenarbeit üben, dann gibt es sicher noch Verbesserungsmöglichkeiten. Alles was gut ist, kann immer noch besser werden.

DAS PORTRÄT

Olaf Duge, Stadtentwicklungsexperte der Grünen

(vs) **Mit seinen 63 Jahren ist Olaf Duge das grüne Fossil unter vielen jung-dynamischen Karriere-Politikern, die in der Bürgerschaftsfraktion der Öko-Partei im Rathaus mittlerweile das Wort führen. Politisch sozialisiert wurde der Lehrer für Wirtschaft, Politik und Mathematik Anfang der 1970er-Jahre bei den Jusos – ihn beeindruckte damals die Polit-Ikone Willy Brandt („Mehr Demokratie wagen"). Bei den Grünen kümmert sich der langjährige Anti-Atomkraft-Aktivist als Sprecher der Bürgerschaftsfraktion um die Themen Stadtentwicklung und Wohnen.**

Foto: stahlpress

Olaf Duge bezeichnet sich als „waschechten Hamburger", der seine Heimatstadt liebt und das Leben in ihr weiter verbessern möchte: „Hamburg ist vielfältig, weltoffen, betriebsam und eine grüne Stadt, die über den Tellerrand hinaus blickt." Doch es gebe auch eine andere Seite, eine Schattenseite – Flächenfraß und Verdrängung von Randgruppen zum Beispiel. Der Stadtentwicklungsexperte der Grünen sieht „sehr große Defizite" bei der Unterbringung von Menschen, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben – Migranten, Auszubildende, Studenten, Transferleistungsempfänger, Obdachlose.

Duge hält zwar keine Paradelösungen parat, doch er nennt Stellschrauben, an denen gedreht werden könne: „Eine Stadt wie Hamburg benötigt mehr Wohnungen für Menschen, die sich zentral gelegene teure Mietwohnungen nicht leisten können, sonst droht Obdachlosigkeit." Deshalb schlägt er vor, dass die städtische SAGA GWG mehr Sozialwohnungen baut und Azubi-Wohnheime für Minderjährige erstellt werden. „Das wären gute Lösungen. Außerdem brauchen wir mehr geförderte Wohnungen als die derzeit 2.000 jährlich und dringend mehr Kooperationsverträge mit Genossenschaften."

Mit Genossenschaften kennt Duge sich seit Kindesbeinen aus. Seine Familie ist seit Generationen Mitglied in der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer Genossenschaft, bei der er auch als Student und Junglehrer wohnte. Seine ersten beruflichen Erfahrungen machte er als Abiturient bei einem zweijährigen Praktikum in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft. Die heutigen Klagen vieler Genossenschaften, sie würden ja gerne bauen, aber die Grundstücke seien zu teuer, kann Duge nicht verstehen: „Sie haben gute Chancen, wenn sie mit Baugemeinschaften kooperieren. Weil die Genossenschaften das Kapital und das Know-how mitbringen, erhöht das die Chance enorm, günstige Baugrundstücke von der Stadt zu bekommen." Ob Genossenschaftsbau oder frei finanziert – Duge empfiehlt wegen der demografischen Entwicklung, wieder mehr kleinere Wohnungen, am besten mit Gemeinschaftsräumen, zu planen. „Oder auch mit Holz in Modulbauweise wie in Bayern, dafür müssten hier aber gesetzliche Vorschriften verändert werden."

Olaf Duge wurde sieben Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs in der Hansestadt geboren und hat dort Zeit seines Lebens gewohnt, „auch wenn ich inzwischen viel in der Welt herum gekommen bin – kein Wunder als Senior unserer Fraktion". Aufgewachsen ist er in Eilbek zwischen Nissenhütten und Trümmerfeldern, „auf denen wir spielten und in den Ruinen der Wohnhäuser herumkletterten, frühes Free Climbing also." Er besuchte die Grundschule Wielandstraße und die Realschule Ritterstraße, später in Langenhorn die Fritz-Schumacher-Schule. Von 1979 bis 1991 war er Lehrer an der Verwaltungsschule. Seit 1991 ist der zweifache Familienvater Lehrer an der beruflichen Schule am Lämmermarkt, vorwiegend am Wirtschaftsgymnasium, aber auch in Qualifizierungskursen für junge Migrantinnen und Migranten.

Als politisches Steckenpferd bildete sich bei dem Grünen früh die Stadtentwicklung heraus, stets unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Der „Flächenfraß" beschäftigt den Besitzer eines Bio-Hauses im Stadtteil Bergstedt seit den 1970er-Jahren: „Das ist eine Entwicklung, die gestoppt werden muss, wir brauchen eine größere Dichte in der Stadt." Leider habe ein Paradigmenwechsel erst im Jahr 2000 eingesetzt, seitdem tobe ein Streit ums richtige Maß der Verdichtung, so Duge. Als positives Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung nennt er die IBA in Wilhelmsburg: „Dort sind Brachflächen, auch verseuchte, vorbildlich nachverdichtet worden." Gut sei auch das Projekt Jenfelder Au, wo auf einer Konversionsfläche Stadtteile zusammengefügt werden.

Nicht so sehr gefällt Duge das „suburbane Meiendorf", wo am Skaldenweg Einzelhausbebauung mit wenigen Wohneinheiten dominiert. Heute, betont Duge, müsse Stadt in der Stadt entwickelt und nicht Grünflächen bebaut werden: „Das ist die große Aufgabe, die wir in den nächsten 20 Jahren lösen müssen." Und das funktioniere nur, wenn, wie beim Bündnis für das Wohnen, alle an einem Strang zögen. Als „unverzichtbare Größe" bei der Stadtentwicklung bezeichnet Duge den Mieterverein: „Viele Mieter kennen sich in den Gesetzeslagen nicht aus und bedürfen rechtlicher Unterstützung." Auch als „politischer Interessenvertreter der Mieter" sei der Mieterverein ein wichtiger Faktor in Hamburg.

Wenn Duge einmal nicht unterrichtet oder in der Bürgerschaft Reden schwingt und Flyer vom Podium rieseln lässt, betreibt er Sport – Tischtennis, Windsurfen, Ski und Volleyball, den er beim HSV bis in die 2. Liga gespielt hat. Heute radelt er lieber – die Bandscheiben fordern nach Jahren des Leistungssports ihren Tribut!

Zuhause auf 1,47 Quadratmetern

Foto: DMB

(dmb) Maik Stolze war obdachlos. Vor 15 Jahren warfen ihn verschiedene Krankheiten aus der Bahn. Er kämpfte sich immer wieder zurück, doch es kamen neue Rückschläge. Mit Gelegenheitsjobs hielt er sich über Wasser. Zuletzt war er Monteur beim Wohnmobil-Hersteller Hymer, berichtete das Kölner Boulevard-Blatt *Express*. Der Job ist ihm zugutegekommen. Der 46-Jährige baute sich in 740 Stunden einen 1,47 Quadratmeter großen Wohnwagen. 600 Euro hat ihn die Unterkunft gekostet, die er sich durchs Flaschensammeln verdiente. Das kleine Zuhause hat einiges zu bieten. Auf dem Dach gibt es eine Solaranlage zur Stromerzeugung. Zur Ausstattung gehören Heizung, Gaskocher, Fernsehempfang, eine Alarmanlage und sogar GPS. Fortbewegen lässt sich der Wohnwagen, indem Stolze kräftig in die Pedale eines Fahrrads tritt.

Foto: DMB

Mehr Wohngeld

(dmb) Die große Koalition plant, das Mietrecht weiter zu ändern. Dirk Wiese, SPD-Rechtsexperte, kündigte in der *Saarbrücker Zeitung* an, dass ein Referentenentwurf für ein zweites Mietrechtspaket voraussichtlich im Herbst vorgelegt werde. Dabei sollen unter anderem die Erstellung des Mietenspiegels reformiert und die Modernisierungsumlage abgesenkt werden.

Zum 1. Januar 2016 gibt es mehr Wohngeld. Jetzt schon wohngeldberechtigte Haushalte werden zukünftig mehr, andere Haushalte erstmals Wohngeld erhalten. Das neue Wohngeldgesetz sieht auch vor, dass Höhe und Wirkungen des Wohngelds alle zwei Jahre überprüft werden müssen. Wie wichtig das ist, zeigt die Entwicklung seit der letzten Wohngeldreform aus dem Jahr 2009. Gab es damals noch etwas über eine Million Wohngeldempfänger, so waren es Ende 2013 nur noch rund 665.000 Haushalte (minus 35 Prozent). Die Ausgaben für das Wohngeld sanken von knapp 1,6 Milliarden Euro auf 986 Millionen Euro (minus 36,7 Prozent). Das Wohngeld hat in dieser Zeit deutlich an seiner Entlastungsfunktion verloren.

KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds. Foto: DMB

Bundesregierung muss nachlegen

Der erste Teil der Mietrechtsreform ist geschafft. Die Mietpreisbremse gilt bereits in vier Bundesländern, das Bestellerprinzip bundesweit. Jetzt steht der zweite Teil an: CDU/CSU und SPD haben im Koalitionsvertrag weitere Verbesserungen versprochen. Der SPD-Rechtsexperte Dirk Wiese hat angekündigt, dass der Referentenentwurf für die zweite Tranche der Mietrechtsänderungen im Herbst vorliegen soll.

Die Koalition hält also Wort. Sie bleibt beim Thema Mietrecht am Ball. Das ist gut so. Im zweiten Teil der Mietrechtsänderungen stehen schwierige Themen an: Etwa die Verbreiterung der Basis zur Berechnung der Vergleichsmiete, die Schaffung einheitlicher Kriterien für die Erstellung von Mietenspiegeln, die Senkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung oder die Berechnung der Nebenkosten auf die tatsächlich vorhandene Wohnfläche. Da ist also noch viel zu tun.

Die Meinungen innerhalb der Koalition zu den einzelnen Themen gehen zum Teil weit auseinander. Streit ist programmiert. Doch die Koalition muss sich schnell einig werden. Die im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsverbesserungen müssen inhaltlich voll übernommen und dürfen nicht verwässert werden.

Der erste Teil der Mietrechtsänderungen ist ohne den zweiten Teil nur die Hälfte wert. Erst wenn auch der zweite Teil Gesetz ist, begegnen sich Mieter und Vermieter auf den überhitzten Wohnungsmärkten wieder stärker auf Augenhöhe.

Foto: DMB

Zahl der Einbrüche steigt

(dmb) Die Zahl der Einbrüche in Wohnungen und Häusern ist im vergangenen Jahr auf ein 16-Jahres-Hoch gestiegen. Die Polizei zählte über 152.000 Fälle. Gegenüber 2013 war dies zwar lediglich eine Steigerung von knapp 1,8 Prozent. Doch gegenüber 2006, in dem die Zahl der Wohnungseinbrüche mit 106.107 auf dem niedrigsten Stand war, ist ein Anstieg von 43,5 Prozent zu verzeichnen. Davor war die Einbruchsrate Jahr für Jahr zurückgegangen.

Bereits 2013 war die Zahl um vier Prozent gestiegen. Die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern ist unterschiedlich. Am stärksten stiegen die Zahlen in Bayern. Doch mit 65 Einbrüchen auf 100.000 Einwohner ist das Einbruchsrisiko im Freistaat immer noch rund dreimal geringer als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt schlugen die Einbrecher in zehn Bundesländern im Jahr 2014 häufiger zu. In sechs Bundesländern gingen die Einbruchszahlen zurück, unter anderem nahmen in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die registrierten Einbrüche ab.

Einbrüche auch am Tag

Entgegen landläufiger Meinung erfolgen Einbrüche häufig zur Tageszeit, zum Beispiel in einer kurzen Abwesenheit des Bewohners, so etwa zur Schul-, Arbeits- und Einkaufszeit, am frühen Abend oder an den Wochenenden. Einbrüche während des Tags machen weit über ein Drittel aller Wohnungseinbrüche aus. Die Zahl der Tageswohnungseinbrüche liegt in Wirklichkeit noch höher, da bei Wohnungseinbrüchen die genaue Tatzeit oft nicht feststellbar ist, etwa dann, wenn Mieter oder Eigentümer in Urlaub waren.

Rund zehn Minuten braucht ein Einbrecher durchschnittlich für seine Tat. Pro Fall entsteht ein Schaden von rund 4.500 Euro. 2014 stieg der Gesamtschaden durch Einbrüche auf rund eine halbe Milliarde Euro. Die gute Nachricht: 40 Prozent der Einbrüche scheitern im Versuchsstadium, vor allem weil mechanische und elektronische Sicherheitstechnik Einbrecher abschreckt. Investitionen darin lohnen sich. Nicht zuletzt deshalb stellt der Bund in den nächsten Jahren Fördermittel für den Einbau zur Verfügung.

Effektiver Einbruchsschutz bedarf Fachwissen und sollte immer von Experten installiert werden. Eine fehlerhafte Installation macht auch die höchstwertigen Vorrichtungen wirkungslos. Wie sich potenzielle Opfer vor Wohnungseinbrüchen schützen können, können Mieter und Eigentümer in einer der rund 260 kriminalpolizeilichen Beratungsstellen in Deutschland erfahren. Die Beratung ist in der Regel kostenlos. Die Spezialisten der Polizei klären allgemein auf, zeigen die Vorgehensweisen der Täter und erklären, welche Produkte einbruchshemmend sind und welche nicht.

„Nicht bei mir!“

„Nicht bei mir! – Initiative für aktiven Einbruchschutz“ heißt eine Aufklärungskampagne. Verbands- und produktübergreifend entwickelt die Initiative neue Lösungen zur Verbesserung des Einbruchschutzes in Haus, Wohnung und Büro. Nähere Informationen zur Initiative „Nicht bei mir!“ gibt es auf der Internetseite www.nicht-bei-mir.de. Mit der Expertensuche der Initiative unter www.experten-gegen-einbruch.de finden Ratsuchende bequem qualifizierte Sicherheitsunternehmen in ihrer Region, die individuell zum Einbruchschutz beraten sowie Sicherheitstechnik installieren und warten.

Fördermittel des Bunds

Im Kampf gegen steigende Einbruchskriminalität stellt der Bund 30 Millionen Euro zur Verfügung. Mit den Zuschüssen sollen Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter ihr Zuhause besser vor Einbrüchen schützen. Jeweils zehn Millionen Euro will der Bund über die KfW-Bank im laufenden und in den nächsten beiden Jahren zur Verfügung stellen. Voraussetzungen und konkrete Förderhöhen müssen noch formuliert werden. Diversen Quellen zufolge soll die Mindestsumme für die Investition 500 Euro betragen. 20 Prozent der Gesamtsumme sollen gefördert werden. Der maximale Zuschuss soll bei 1.500 Euro liegen. Die Zuschüsse können unter anderem für die Investition in einbruchssichere Türen, Schlösser oder Fenster beantragt werden.

Möbel aus Pappe

(dmb) Gerald Dissen und Lionel Palm produzieren Möbel aus Wellpappe, die sich auf- und zuschieben lassen wie eine Ziehharmonika. Zusammengeschoben finden sie Platz in einer Umzugskiste.

„Room in a box“ nennen die zwei Studenten das von ihnen gegründete Start-up-Unternehmen, in dem sie ihre Möbel produzieren und vertreiben. Für ihre Idee erhielten sie zuletzt den Berliner Crowdfunding-Preis.

In einer Publikumsabstimmung setzten sie sich gegen elf weitere Finalisten durch und sicherten sich so das Preisgeld in Höhe von 5.000 Euro. Derzeit überarbeiten sie ihre Version des mobilen Betts. Danach geht es an die Weiterentwicklung ihrer Tischvarianten. Außerdem wollen sie ihr Angebot durch ein Regal aus Wellpappe komplettieren. Fernziel ist, eine komplette Zimmereinrichtung aus Wellpappe in nur einer Kiste anzubieten. Mehr über das Projekt gibt es im Internet unter:

www.roominabox.de

Foto: DMB

Leserzuschriften

Zweckentfremdung

Sehr geehrter Herr Pahlke,

die Mietpreisbremse hat überzogenen Vermieterforderungen beim Abschluss von Mietverträgen einen Riegel vorgeschoben, das ist eine gute Nachricht. Leider wird aber ein Weg gefunden, dieses auszuhebeln, zum Beispiel durch Vermietung an Firmen. Hier werden Arbeiter untergebracht, die Miethöhe spielt keine Rolle. Vermieter kassieren 200 Euro über dem Mietenspiegel für unrenovierte Wohnungen.

Ich bin Mieterin einer Altbauwohnung mit altem Vertrag. Vor einem Jahr gab es einen Vermieterwechsel. Damit ging der Ärger los. Alte Mieter wurden vertrieben. Eine Firma mietet alles auch unrenoviert an. Hier wird nur Geld gemacht … Wenn die Baustelle fertig ist, kommen neue Handwerker. Der Vermieter sagt, er könne vermieten, an wen er will. Ich halte das für nicht rechtens, das sollte gestoppt werden. Ich dachte, es gibt ein Wohnraumschutzgesetz? Da ich mich an das Wohnungsamt gewandt hatte, wurde mir massiv gedroht! Das Amt hat auf meine telefonische Anfrage nicht geantwortet. Nach nochmaliger Erinnerung beruhigt mich ein Behördenmensch: „Es tut sich was." Tatsächlich wurde eine weitere Wohnung nach Vertreibung der Altmieter „wegen Sanierung" an die Firma vermietet. Bis heute ist vom Amt nichts passiert.

Mit freundlichem Gruß
N.N. (Name ist dem Mieterverein bekannt)

Antwort des Mietervereins:

Vielen Dank für die interessanten Informationen. Hier besteht der Verdacht, dass eine gewerbliche Vermietung vorliegt, die vom Amt wegen der Zweckentfremdungsverordnung unterbunden werden müsste. Wir werden dem nachgehen, selbstverständlich ohne Ihren Namen zu nennen.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke

MietpreisCheck des Mietervereins

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die einstweilige Verfügung des Landgerichts Hamburg in Sachen MietpreisCheck des Mietervereins. Dieser ist offenbar bewusst falsch aufgebaut worden und führt zu irreführenden und falschen Ergebnissen. Der Mieterverein hat mit dem undifferenzierten MietenCheck und dem Aufruf, gegen Vermieter rechtlich vorzugehen, Stimmungsmache betreiben wollen. Anders können wir uns Ihr Verhalten leider nicht erklären. Im Übrigen sei der Hinweis erlaubt, dass die Mietenspiegel-Mieten in Hamburg in den letzten Jahren moderat gestiegen sind. Jedenfalls sind unsere Kosten für Bau- und Erhaltungsaufwendungen stärker gestiegen als die Mieten in Hamburg.

Mit freundlichen Grüßen
(Der Geschäftsführer einer hanseatischen Wohnungsgesellschaft)

Antwort des Mietervereins:

Dank für Ihre Zuschrift. Haben Sie bitte dafür Verständnis, wenn wir als Vertretung des Mieterbunds in Hamburg Mietern Hilfestellung im Umgang mit dem neuen Gesetz geben. Ob diese rechtlich korrekt ist, wird das Gericht klären müssen. Nicht in Ordnung erscheint aber, dass das Grundeigentum in seinen trickreichen Erläuterungen zur Mietenbremse in besonderem Fettdruck darauf hinweist, Vermieter könnten weiterhin jede erzielbare Miete verlangen, da das Gesetz bei Missachtung der Zehn-Prozent-Regel keinerlei Sanktionen vorsieht.

Mit Ihnen bedauere ich den von Ihnen zu Recht als übermäßig beklagen Anstieg der Bau- und Erhaltungskosten.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke

Wohnungsleerstand / Nebenkosten

Sehr geehrter Herr Pahlke,

Dank für Ihre stetigen Veröffentlichungen aus der Praxis des Mietervereins.

Auch wir haben im Haus eine komplett renovierte Wohnung, die seit mindestens Dezember 2014 leer steht. Selten ist dort jemand zu sehen, man hört von einem für diese Wohnung stark überzogenen Mietpreis.

Alles ist sehr trickreich mit der Mietengestaltung. Berechnet wird eine Drei-Zimmer-Wohnung – auch bei mir –, obwohl sie praktisch nur zwei Zimmer hat.

Ich frage mich auch, ob wir – womöglich oder sicher? – alle Kosten mittragen, die für die leer stehende Wohnung im Haus anfallen, zum Beispiel Wartung der Anlagen und Rauchmelder, Heizung sowie die Allgemeinkosten im und außer dem Haus.

Inzwischen suche ich eine andere Wohnung, aber wie man weiß, ist das Finden schwierig.

Mit freundlichen Grüßen
Karin B., Hamburg

Antwort des Mietervereins:

Danke, Frau B., für die wichtige Information. Die Nebenkosten der leeren Wohnung muss übrigens allein der Vermieter tragen. Lassen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung im Mieterverein prüfen!

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke

Mieten in der HafenCity

Moin,

setzen – 6 – liebe/r „vs" (Die Redaktion: gemeint ist der Verfasser des Artikels, Volker Stahl). HafenCity ist am teuersten, schreiben Sie. Doch auch nach mehrmaligem Lesen des Artikels finde ich im Test nicht einen einzigen klitzekleinen Hinweis auf diese Feststellung. Können Sie mir bitte verraten, was dieser Unsinn soll – oder nur zu viel „Alsterwasser" intus?! Kennen Sie den Unterschied zwischen „kostenlos" und „umsonst" – meine Schulzeit war kostenlos, und Ihre?

ps

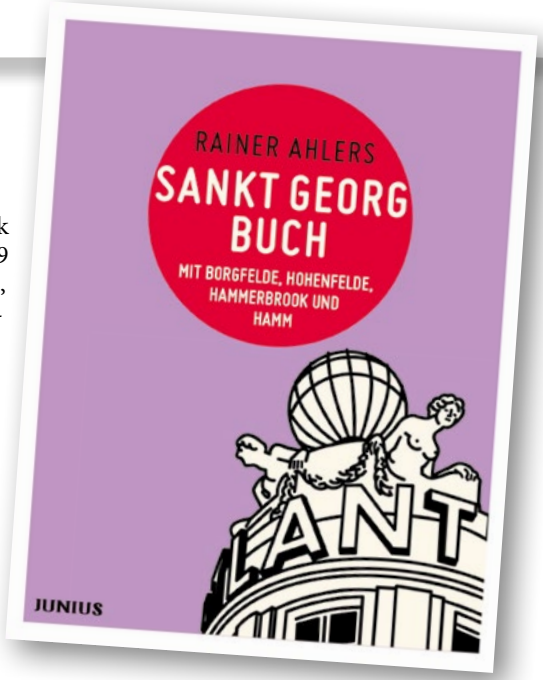
Antwort des Mietervereins:

Dank für Ihre Mail, liebe/r „ps", die wir eher als Spaß denn als Beleidigung ansehen. Tatsächlich hätte die teure HafenCity im Text auftauchen können, was nur aus Platzgründen unterlassen wurde, Entschuldigung dafür. Deutlich wird aber, dass die Info über die HafenCity-Mieten auf der Mieten-Studie der Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor beruht. Ich kann Ihnen diese gerne zukommen lassen. Die dortigen Angebotsmieten liegen durchweg bei über 15 Euro pro Quadratmeter. Es folgen die Mieten von Harvestehude und Rotherbaum, die zwischen 13 und 15 Euro liegen – wie gesagt: die Angebote, nicht die Bestandsmieten. Bekommt unser *MieterJournal* immer noch eine 6? Ich danke Ihnen aber für Ihr aufmerksames Lesen und Ihre Kritik, die Sie gerne in sachlicher Form fortführen können.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Eckard Pahlke

ST. GEORG

Stadtteil der Gegensätze



(bw) Der neueste Band aus der Stadtführerreihe des Junius Verlags zeigt das vielfältige Gesicht St. Georgs. Auf sechs Rundgängen bietet sich dem Spaziergänger zudem die Gelegenheit, die benachbarten Stadtteile Borgfelde, Hohenfelde, Hammerbrook und Hamm kennenzulernen.

Auf nur zwei Quadratkilometern prallen allerlei Gegensätze aufeinander: Kunst und Kultur, Bildungsstätten, teure Wohnungen, Drogen, Prostitution, verschiedene Religionen und Armut – im quirligen St. Georg brodelt das Leben. Hier leben zehntausend Einwohner, dazu kommen etwa vierzigtausend Berufspendler und eine halbe Million Touristen jährlich. Auf den Straßen ist rund um die Uhr etwas los.

Seinem Namen verdankt der Stadtteil einem Hospital, das im Jahr 1194 – damals noch vor den Toren Hamburgs – zur Unterbringung von Leprakranken errichtet wurde, benannt nach dem Schutzpatron der Kreuzritter und Aussätzigen, dem Heiligen Georg. Vor allem ärmere Bürger siedelten in der Nähe des Siechenhauses. Was Hamburg innerhalb seiner Stadtmauern nicht haben wollte, das landete hier: Bleicherhandwerk, stinkende Schweinezucht und der Hamburger Galgen (im heutigen Lohmühlenpark). Nicht zuletzt wurde in der Kirchenallee ein Pestfriedhof angelegt, der später als Armenfriedhof diente.

Im Zuge der wirtschaftlichen Verbindung der Hansestädte Lübeck und Hamburg entstand 1539 eine achthundert Meter lange, mit Steinen befestigte Handelsstraße. Am hochfrequentierten Steindamm siedelten sich alsbald jede Menge Raststätten sowie Handwerksbetriebe an – beste Voraussetzungen für das horizontale Gewerbe, das sich in St. Georg bereits vor Jahrhunderten etabliert hat.

Bedeutende Veränderungen ereilten das Viertel nach dem Hamburger Brand 1842. St. Georg, selbst von den Flammen verschont, diente als neues Quartier für viele Obdachlose. Es entstanden „Hülfswohnungen", die eigentlich nur 25 Jahre stehen bleiben sollten. Als historisches Überbleibsel hat der denkmalgeschützte Kattenhof bis heute durchgehalten und lässt sich in der St. Georgstraße 5-7 bestaunen.

Autor Rainer Ahlers beschäftigte sich nicht nur mit historischen, sondern auch mit aktuellen Problemen: Während St. Georg noch vor wenigen Jahren eher im Zusammenhang mit Prostitution, Kriminalität und seiner Schwulenszene für Schlagzeilen sorgte, ist es heute vor allem wegen der Gentrifizierung in aller Munde. Vor 1990 von vielen Otto-Normal-Bürgern als Schmuddelviertel gebrandmarkt, gilt der alsternahe Stadtteil nun als angesagtes In-Viertel. Mit Folgen: Die Mieten und Wohnungspreise steigen, alteingesessene Bewohner werden verdrängt.

Weitere Touren führen durch das im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstörte Hammerbrook sowie nach Hamm und Borgfelde, wo noch im 18. Jahrhundert die Villen wohlhabender Bürger standen, bis „die Franzosen" wüteten … Alle Rundgänge dauern circa anderthalb Stunden. Zusätzlich gibt es Tipps für Restaurants, Kneipen, Geschäfte und Hotels sowie für kulturelle und soziale Institutionen. Ergänzt wird der Band durch Chronik und Literaturliste. ■

Rainer Ahlers: Sankt Georg Buch. Mit Borgfelde, Hohenfelde, Hammerbrook und Hamm, Hamburg, Junius 2015, 231 Seiten, 16,80 Euro

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
5. Oktober 2015	31. Dezember 2015	2. Januar 2016
4. November 2015	31. Januar 2016	1. Februar 2016
3. Dezember 2015	29. Februar 2016	1. März 2016
5. Januar 2016	31. März 2016	1. April 2016

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

Straßenlaternen

(dmb) Viele Kommunen in Deutschland rüsten derzeit ihre Straßenlaternen um. Die stromfressenden sogenannten Quecksilberdampflampen, die seit April nicht mehr hergestellt und nachgeliefert werden dürfen, werden – soweit noch nicht geschehen – nach und nach durch stromsparende LED-Lampen oder andere stromsparende Birnen ersetzt. Die Umstellung kostet laut der Deutschen Energie-Agentur (dena) 300 bis 500 Euro pro Lampe. Viele Städte unterhalten auch noch gasbetriebene Laternen, die bis zu viermal mehr Energie als elektrische Leuchten verbrauchen. In Düsseldorf gibt es noch rund 14.560 Gaslaternen. Sie müssten so schnell wie möglich umgerüstet werden. Doch zumindest die 4.000 Gaslaternen in der Altstadt will die Stadt wegen des historischen Werts und des warmen Lichts erhalten. ■

Kinder haften nicht für ihre Eltern!

FALLSTRICKE DROHEN BEI DER AUFLÖSUNG EINES MIETVERHÄLTNISSES

Von Klaus Sanmann

Elisabeth Marquart (85)* hatte gehofft, eines Tages in ihrer Wohnung, in der sie fast 50 Jahre gelebt hatte, einfach einzuschlafen. Aber es kam anders. Nach zwei Stürzen und einem weitgehenden Verlust des Erinnerungsvermögens war der Wechsel in ein Pflegeheim unausweichlich. Zum Glück hatte sie vor einigen Jahren eine notarielle General- und Vorsorgevollmacht für ihre Tochter erstellen lassen.

Foto: iStock

Eine solche Vollmacht gibt dem Vollmachtnehmer das Recht, alle juristischen, finanziellen und gesundheitlichen Angelegenheiten für den Betroffenen treuhänderisch zu regeln, ohne aber für dessen Verpflichtungen in irgendeiner Weise aufkommen zu müssen. Eine Befürchtung, mit der die Tochter von Frau Marquart den Mieterverein aufsuchte, nachdem der Vermieter ihr eine Rechnung über Schönheitsreparaturen, erforderliche Rückbauten, Räumung von restlichem Mobiliar und offene Mieten von fast 10.000 Euro präsentiert hatte.

Mit ihrer Rente von knapp 1.200 Euro war Frau Marquart in den letzten Jahren leidlich über die Runden gekommen, Ersparnisse hatte sie jedoch nicht ansammeln können. Jetzt bleibt ihr von der Rente bis auf ein Taschengeld von 120 Euro nichts, der Rest deckt zusammen mit dem Pflegegeld gerade die Kosten für den Heimplatz.

Nicht immer sind die Vermögensverhältnisse wie im Fall von Frau Marquart jedoch so eindeutig. Besitzen die Eltern Ersparnisse oder andere Vermögenswerte, so sind daraus die berechtigten Ansprüche des Vermieters zu bedienen. Eine Vollmacht verpflichtet den Vollmachtnehmer immer auch zu einem rechtlich korrekten Umgang mit den anvertrauten Werten.

Können die berechtigten Forderungen des Vermieters nicht bedient werden, empfiehlt sich grundsätzlich, die Bedürftigkeit des Mieters mit entsprechenden Unterlagen wie Heimvertrag und Renten- und Pflegebescheid nachzuweisen, und, falls Vermögenswerte vorhanden sind, eine Vereinbarung auszuhandeln. Grundsätzlich steht es dem Vermieter immer frei, seine Forderungen einzuklagen und bei vorhandener Masse auch zu pfänden. Im Zwangsvollstreckungsrecht gelten dabei nicht die Vermögensfreibeträge wie im Sozialhilferecht. Mietrückstände sind voll pfändbar!

Im Sterbefall besteht für die Erben die Möglichkeit, das Erbe auszuschlagen. Hierfür gilt eine Frist von sechs Wochen nach Kenntnis des Erbfalls. Ist diese Frist verstrichen, bleibt immer noch die „Dürftigkeitseinrede", wenn die Wohnung nach dem Todesfall mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten gekündigt worden ist. Die Erben haften dann nur mit dem Vermögen des Verstorbenen, nicht aber mit ihrem eigenen Vermögen!

Die Auflösung eines Mietverhältnisses für Eltern oder andere Verwandte ist mit vielen Fallstricken verbunden, weshalb es empfehlenswert ist, sich hierzu rechtlich beraten zu lassen. ■

* Name geändert

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

Kostenloses Energiesparkonto

(dmb) Während viele Deutsche auf Berge klettern oder Städtetouren machen, verbrauchen ihre Haushaltsgeräte und die Unterhaltungselektronik zu Hause weiter Strom. Dieser Stand-by-Verbrauch kostet nach Schätzungen des Umweltbundesamts jeden Haushalt im Schnitt 100 Euro pro Jahr. Deutschlandweit liegen die Kosten bei vier Milliarden Euro. Um Stand-by-Verluste zu vermeiden, müssen Elektronikgeräte nach der Nutzung immer vollständig vom Netz getrennt werden. Ein Computer, der ausgeschaltet ist, oder ein Ladekabel, an dem kein Handy steckt, verbrauchen weiter Strom, wenn sie mit dem Stromnetz verbunden sind. Dies gilt auch für andere Geräte wie Fernseher, Waschmaschinen, Spülmaschinen, Wäschetrockner oder Mikrowellen. Die Lösung: entweder den Stecker ziehen oder abschaltbare Steckdosenleisten verwenden.

Mit dem Energiesparkonto des Deutschen Mieterbunds kann jeder Mieter herausfinden, ob die eigenen Stand-by-Verluste zu hoch sind. Dafür müssen lediglich zwei Stromzählerstände in das Konto eingetragen werden: einer vor und einer nach dem Urlaub. Wenn der Verbrauch während Ihrer Abwesenheit bei mehr als einer Kilowattstunde pro Tag liegt, sollten Sie aktiv werden. Das kostenlose Energiesparkonto kann nicht nur den Stand-by-Verbrauch bestimmen: Das digitale Haushaltsbuch verschafft seinen Nutzern auch einen genauen Überblick über die gesamten Energiedaten. Der eigene Verbrauch kann mit ähnlichen Haushalten verglichen werden. Zudem bietet das Konto weitere Analysemöglichkeiten: beispielsweise, ob der Stromverbrauch des Kühlschranks zu hoch ist.

Das kostenlose Energiesparkonto für Mieter finden Sie unter: **www.mieterbund.de/service/energiesparkonto.html** ■

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

nettprint CITY

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

preiswert · schnell · professionell

BUCHTIPP

Neue Geschichten aus dem Stadtpark

Von Britta Warda

Nach der ersten Anthologie, die anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des Stadtparks im vergangenen Jahr erschienen ist, legen die Herausgeber Peter Schütt und Rolf von Bockel nach und präsentieren weitere 50 Lesestücke, die sich mit dem Leben und Treiben auf Hamburgs zentral gelegener Grünfläche beschäftigen. Die Autoren – darunter Laien und Literaten, Journalisten und Historiker – betrachten den Park aus höchst unterschiedlichen Perspektiven. Entstanden ist erneut ein buntes Kaleidoskop aus Geschichten, Reportagen und Gedichten.

Eröffnet wird die Textsammlung mit einem Grußwort des im Dezember 2014 verstorbenen Autors Ralph Giordano zum Stadtpark-Jubiläum. Als Ehrenmitglied des Hamburger Stadtparkvereins verfasste er den Beitrag ursprünglich für die Festbroschüre. Für Giordano war der Park das Zentrum seiner Kindheit und frühen Jugend. In seinem Roman „Die Bertinis“ setze er ihm bereits ein Denkmal.

Der Schriftsteller Peter Schütt erklärt in einem Lesestück, wie der auffällige „Kandelaberbaum“, der in der Nähe des Sierich'schen Forsthauses wächst und aussieht wie ein mehrarmiger Kerzenleuchter, zu seiner ungewöhnlichen Form gekommen ist. Die alte Kastanie war bereits vor der Eröffnung des Parks gepflanzt worden. Im Zweiten Weltkrieg krachte eine Stabbombe mitten in seine Krone. Der Baum überlebte seine schweren Verletzungen und ist zu einem natürlichen Antikriegsdenkmal herangewachsen.

Rolf von Bockel hat interessante Pressemitteilungen aus der Nachkriegszeit zusammengestellt, in denen der Stadtpark eine Rolle spielt. Im Kältewinter 1946/47 berichtet *Die Zeit* über die Lebensbedingungen in den in der Grünanlage aufgestellten Nissenhütten. Bei minus 13 Grad Innentemperatur kämpften die Menschen damals ums Überleben. 1949 ist im *Hamburger Abendblatt* vom Abbruch der Behelfsunterkünfte zu lesen – und vom reparierten Planschbecken. Trotz aller materiellen Mängel fanden schon bald nach dem Krieg spektakuläre Veranstaltungen im Park statt, etwa seit 1947 regelmäßig Motorradrennen, die sogar Berühmtheiten wie Zarah Leander anlockten.

In der Nachkriegszeit avancierte der Wasserturm, der den Krieg relativ unbeschadet überstanden hatte, zur Bildungs- und Kultureinrichtung. Dort war die öffentliche Bücherhalle Winterhude untergebracht – mit einer Tagesausleihe von 800 Bänden damals die am zweitstärksten frequentierte Bücherhalle Hamburgs. Darüber hinaus fanden dort regelmäßig Kunstausstellungen statt. Weitere Texte über den Stadtpark beschäftigten sich mit einer aus dem Ruder gelaufenen Schärfeprüfung für Wachhunde, dem Verschwinden einer Walross-Skulptur, Turnfesten, dem evangelischen Kirchentag und nicht zuletzt mit Maikundgebungen der Gewerkschaften, zu denen damals hunderttausende Besucher strömten.

Die 2013 verstorbene Theater-Dramaturgin Agnes Hüfner erzählt vom spartanischen Arbeitsfrühstück im Landhaus Walter mit der großen Schauspielerin und Leiterin der Kammerspiel Ida Ehre. Der Leser ahnt, dass der Umgang mit der Diva für ihre Mitarbeiter nicht immer einfach war.

Die Herausgeber haben auch weniger bekannte Autoren um einen Beitrag für ihr Buch gebeten, etwa die gebürtige Kenianerin Loice Buhr, Mitglied der von Schütt initiierten Literarischen Werkstatt am Wesselyring. Sie erzählt vom „Public Viewing“ während der Fußballweltmeisterschaft 2014. Beim Fußballspiel Deutschland gegen Ghana, das 2:2 endete, umarmten sich nicht nur die Brüder Boateng, die gegeneinander gespielt hatten, sondern auch Anhänger beider Teams hinter dem Landhaus Walter.

Ergänzt werden die Texte mit Illustrationen von Dietmar Helle und Fotografien von Heidi Egbering. Unterm Strich: ein buntes, informatives und kurzweiliges Buch. ■

Rolf von Bockel und Peter Schütt (Hrsg.): Stadtpark mon amour. Nicht nur Romanzen aus dem Hamburger Stadtpark, Neumünster 2015, von Bockel Verlag, 291 Seiten, 14,80 Euro

Mieterbund fordert 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

(dmb) „Wir begrüßen die Vorschläge von Bundesbauministerin Barbara Hendricks, die Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung zu verdoppeln, die degressive Abschreibung in Gebieten mit Wohnungsknappheit wieder einzuführen und den Bau variabler Kleinwohnungen zu fördern. Damit greift die Bauministerin angesichts steigender Wohnungsnöte, insbesondere in den Städten, Forderungen des Deutschen Mieterbunds auf“, kommentiere der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds, Lukas Siebenkotten, Erklärungen von Bauministerin Barbara Hendricks in einem Interview mit der Zeitung *Die Welt*.

Nach Schätzung des Deutschen Mieterbunds ist der Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen notwendig, davon mindestens 100.000 Sozialwohnungen, um den sich schon seit Jahren zuspitzenden Wohnungsproblemen insbesondere in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten zu begegnen. ■

23.400

(pa) So viele Personen im Alter von mehr als 64 Jahren haben am Jahresende 2014 Grundsicherungsleistungen im Alter erhalten. Das sind fast fünf Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit setze sich der in den Vorjahren gemessene Zuwachs fort, so das Statistikamt Nord. Im mittelfristigen Vergleich zu 2009 stieg die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger um fast 32 Prozent. ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET

KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Ja, Ehekräche können Lärm machen. Ich erinnere mich an eine Geschichte, in der eine verärgerte Ehefrau ihren im Sessel sitzenden Mann mit allem Möglichen bombardiert: Die wertvolle Vase geht zu Bruch, das Geschirr zur Neige ... als sie nichts mehr findet, greift sie zum Bierkasten. Daraufhin springt der Ehemann auf: „Wer wird denn gleich so böse werden, Liebling?“

Mal ernsthaft: Was machen, wenn der Nachbar lärmend über die Stränge schlägt? Das ist eine ständige Frage an meine Schülerinnen und Schüler, die mit ihren Lehrern häufig in den Mieterverein kommen, um sich über die Probleme der irgendwann anstehenden Anmietung einer Wohnung zu informieren. Meist kommt die Antwort: „Ich hole die Polizei.“ Ganz falsch! Es ist ganz wichtig, zunächst den Versuch zu unternehmen, sich mit dem Nachbarn zu verständigen und ihn auf seinen übermäßigen Lärm aufmerksam zu machen. Oft merken störende Nachbarn ihn selbst gar nicht, wenn zum Beispiel ältere Menschen langsam schwerhörig werden und deshalb den Fernseher immer lauter stellen – und irgendwann ist eine Grenze erreicht, bei der die Nachbarschaft womöglich gestört wird. Hier wird man sicherlich eine Einigung finden. Unangenehm sind uneinsichtige Nachbarn, die meinen, sich in ihrer Wohnung gebärden zu können, wie sie wollen. Dann ist der Vermieter einzuschalten, der für Ruhe im Haus sorgen muss. Der störende Mieter wird angemahnt, im Wiederholungsfall kann sogar die Wohnung fristlos gekündigt werden.

Falsch verhält sich übrigens die Ehefrau im obigen Witz. Die sogenannte Selbstvornahme durch Klopfen an die Decke oder die Heizkörper ist nicht erlaubt. Wenn also jemand nachts seine Stereoanlage mit seinen Techno-Bass-Boxen auf volle Lautstärke dreht, darf man nicht seine eigenen Lautsprecherboxen gegen die Wand stellen und sagen „… ich kann lauter!“. Also immer den richtigen juristischen Weg beschreiten, im Zweifel den Mieterverein fragen.

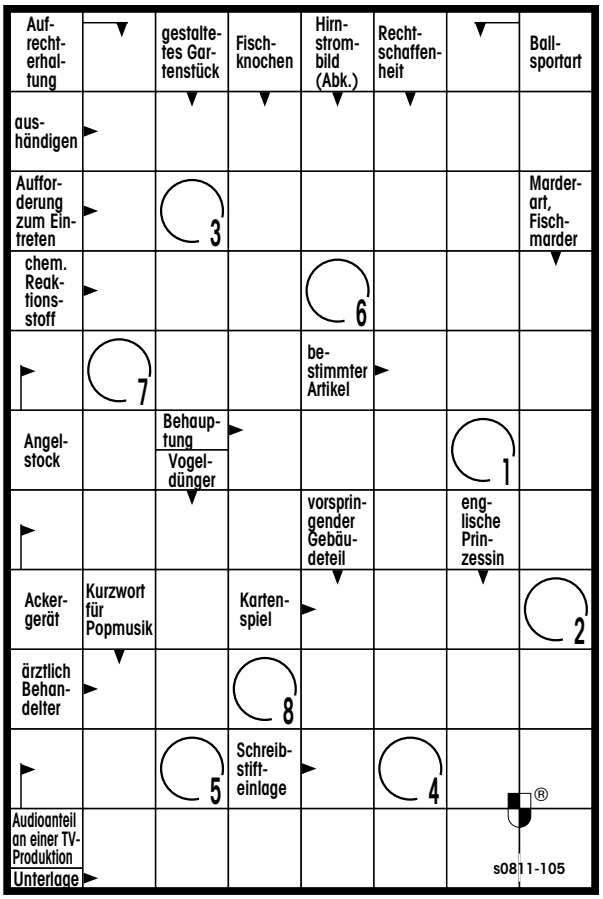
In diesem Zusammenhang erinnere ich mich an einen netten Witz, kürzlich in der *Hamburger Morgenpost*:

Bei Frau Müller klingelt es an der Tür: „Guten Tag, ich bin der Klavierstimmer.“ „Aber ich habe Sie gar nicht bestellt.“ „Das nicht, aber Ihre Nachbarn haben zusammengelegt.“

Das ist doch einmal ein Beispiel für gute Nachbarschaft!

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel



1	2	3	4	5	6	7	8

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.** Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum bis zum 15. Oktober 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 2/2015 lautet:
KANISTER

Die Gewinner sind:
Heike Franz, Udo Wunderlich, Sylvia Georgi, Kerstin Schrader, Erika Moser, Johanna Schoolmann, Hanna Korbrae, Ursula Kirchberg (alle wohnhaft in Hamburg), Ilse Schaible (Drochtersen), Antje Kirsch (Ammersbek)

IMPRESSUM

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

Redaktion: Dr. Eckard Pahlke (verantwortlich), Siegmund Chychla (Stellv. Chefredakteur), Volker Stahl; Peter Löwenhagen (Cartoons)
Mit „dmb“ gekennzeichnete Artikel entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e. V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Gestaltung: WHD

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

Anzeigentarif: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

HIER PAPIER

Jeder Schnipsel zählt!

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

STADTREINIGUNG HAMBURG

www.stadtreinigung.hamburg