

MieterJournal

Senat muss handeln!



Lukas Siebenkotten

Exkurrenz
DEUTSCHER MIETERBUND (DMB)

Siegmund Chychla

Vorsitzender
MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Dr. Eckard F

Exkurrenz
MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Hamburger Abendblatt

Mieterverein fordert mehr Wohnraum



Porträt: **Michael Knobloch, Verbraucherschützer**
 Osdorf: **Zwischen Born und Hochkamp**
 Betriebskosten: **Fehlerhafte Abrechnungen**



Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg - Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

Nahverkehr: Hamburg - Schleswig Holstein
Fern und Übersee

Beiladungen
Möbellagerung
Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen
Tischler-, Klempner-, Elektriker- und Malerarbeiten
Kostenlose Besichtigung und Beratung
Qualitätsumzüge alles aus einer Hand

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

* Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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



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



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugs-service

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

Tonnendorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

seitdem bekannt ist, dass der Senat die Misere bei der Flüchtlingsunterbringung mit dem Bau von 5.600 „Express-Wohnungen“ lindern will, vergeht kein Tag, an dem die Öffentlichkeit nicht mit Schreckensszenarien über die Schaffung integrationsfeindlicher Flüchtlings-Gettos von morgen konfrontiert wird. Nicht nur, dass in diesem Kontext Stadtteile wie Mümmelmannsberg oder Steilshoop als „Gettos“ stigmatisiert werden – manche scheuen sich nicht einmal, Parallelen zu den „Gettos“ von Molenbeek in Brüssel und den Banlieues in Paris zu ziehen.

Hilfreich könnte bei diesem Thema die Kenntnis von Fakten sein. So ist Hamburg rechtlich verpflichtet, 2,5 Prozent der über eine Million 2015 nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge unterzubringen. Vor allem stark nachgefragte Ballungsräume im Bundesgebiet stehen vor einer Herkules-Aufgabe. Um diese zu lösen, wurde das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass Flüchtlingsunterkünfte in dieser Ausnahmesituation ohne Beachtung des Baurechts bis 2019 beschleunigt erstellt werden können. Dieses Instrument versucht der Senat auch gegen die Partikularinteressen der Anlieger zu nutzen, um seiner Verpflichtung zur Daseinsvorsorge nachzukommen.

Partikularinteressen der Anlieger überzeugen nicht

Das Argument, dass an bestimmten Stellen zu viele Unterkünfte entstehen würden, sticht angesichts des knappen Baulands nur dann, wenn zugleich Alternativplätze benannt werden, auf denen kurzfristig Flüchtlingsunterkünfte in vergleichbarer Zahl gebaut werden könnten. Die neu zu schaffenden Unterkünfte im Geschosswohnungsbau mit einem Sozialwohnungsstandard dürften trotz anderer Bekundungen

erheblich integrationsfreundlicher sein als Zelte, Baumärkte und Container.

Express-Wohnungen: besser als Zelte und Container

Weil die Folgeunterbringung in den Express-Wohnungen nur ein Zwischenschritt ist, verhindert sie nicht, dass die Betroffenen anschließend dezentral in den Wohnungsmarkt aufgenommen und in intakten Nachbarschaften integriert werden können. Die kompakte Bauweise der Express-Wohnungen führt auch zu einem geringeren Flächenverbrauch als das Aufstellen von Containern oder Holzhäusern und ist deshalb ökologischer. Die vorübergehende Unterbringung der aus dem außereuropäischen Raum kommenden Flüchtlinge in den Express-Wohnungen birgt zudem die Chance, die Betroffenen an die Wohn- und Verhaltensnormen in einem Mehrfamilienhaus heranzuführen. Dieses Vorgehen würde sich mit Sicherheit bei der anschließenden Integration in den normalen Wohnungsmarkt positiv auswirken.

Aus diesem Grund ist der Senat trotz des sich abzeichnenden Widerstands gut beraten, an seinem Vorhaben festzuhalten, die Express-Wohnungen umgehend zu errichten. Das schließt natürlich die Aufnahme guter und kreativer Vorschläge zur Zielumsetzung nicht aus. Es wird sich sehr schnell zeigen, dass der Bau der Express-Wohnungen nicht nur kurzfristig die Unterbringungsmisere der Flüchtlinge lindern und deren Integration fördern, sondern durch die neu entstandenen Wohnungen insbesondere der Wohnungsmarkt im unteren Preissegment entlastet wird. Und das wiederum kommt allen Hamburger Mieterhaushalten zugute.

Ihr Siegmund Chychla

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

MIETERVEREIN AKTUELL

- 3 Editorial
- 4 Dr. Eckard Pahlke erhält Bundesverdienstkreuz
- 5 Steigende Mieten, Wohnungsnot, drohende Obdachlosigkeit – Mieterverein fordert Senat zum Handeln auf
- 7 Interview: DMB-Direktor Lukas Siebenkotten zu Mietpreislage und Wohnungsbau
- 13 Beitrittserklärung

LEBEN IN HAMBURG

- 8 Hamburger Quartiere (20) – Wandsbek-Kern: Bauen für die gehobene Mittelschicht
- 10 Betriebskostenabrechnungen oft fehlerhaft – Beispiele aus Hamburg

MIETRECHT

- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen
- 19 Wie würden Sie entscheiden: Garten-Probleme im Frühling
- 20 BGH-Urteile, Folge 51

POLITIK & WOHNEN

- 22 Interview: Ehrenvorsitzender Dr. Eckard Pahlke zieht Bilanz
- 23 Das Porträt: Michael Knobloch, neuer Chef der Verbraucherzentrale
- 24 Osdorf: Einfamilienhausidylle und Hochhaussiedlung – der Stadtteil hat viele Gesichter
- 25 Der Außendienst des Mietervereins in Aktion

VERMISCHTES

- 26 Generationen-WG statt Altersheim, Kündigungskalender
- 27 Neue Wohngeld-Broschüre
- 28 Leserzuschriften
- 30 Buchtipp: Das Hamburger Kontorhaus
- 31 Rätsel; Mieta-Witz; Impressum

TITELBILD

Pressekonferenz beim Mieterverein.
Foto: stahlpress
Montage: WHD



Dr. Eckard Pahlke für sein Lebenswerk geehrt

VERLEIHUNG DES BUNDESVERDIENSTKREUZES AM BANDE IM HAMBURGER RATHAUS



Feierliche Verleihung des Bundesverdienstkreuzes im Turmsaal des Hamburger Rathauses: Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und der geehrte Dr. Eckard Pahlke; die Gäste; der Orden (von links im Uhrzeigersinn). Fotos: stahlpress

(mzh) Große Ehre für den langjährigen Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg Dr. Eckard Pahlke: Auf Vorschlag unter anderem der Präsidentin der Hamburgischen Bürgerschaft Carola Veit hat der Bundespräsident der Bundesrepublik Deutschland Joachim Gauck den Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland verliehen.

Die feierliche Übergabe fand am 25.

Januar 2016 im Turmsaal des Hamburger Rathauses durch die Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Dorothee Stapelfeldt im Beisein geladener Gäste statt. „Mit dieser Auszeichnung wird der mehr als 40-jährige Einsatz unseres Ehrenvorsitzenden für die Belange der Mieter und Mieterinnen in Deutschland und insbesondere in Hamburg angemessen gewürdigt“, sagte Siegmund Chychla,

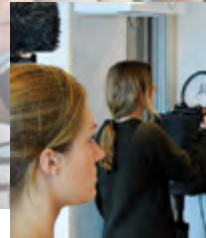
Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Dr. Eckard Pahlke führte den Mieterverein von 1974 bis 2015. Zugleich war er 38 Jahre lang Präsidiumsmitglied des Deutschen Mieterbundes (DMB), dort zuletzt acht Jahre Vizepräsident. 1980 war er Mitbegründer der Rechtsschutz-Versicherung AG des DMB, zunächst in deren Vorstand und zuletzt im Aufsichtsrat. ■

Hingucker

(vs) Schon aufgefallen? Seit kurzem zielt eine 16 Meter lange und 1,3 Meter hohe „Dachwerbeanlage“ die Rückseite des Gebäudes des Mietervereins zu Hamburg. Nach Einbruch der Dunkelheit erstrahlen die riesigen weißen Lettern „Mieterverein-Hamburg.de“ auf blauem Grund sogar in Leuchtschrift – ein echter Hingucker also. „Dank LED-Technik selbstverständlich im Energiesparmodus“, betont der Mietervereins-Vorsitzende Siegmund Chychla. Der Schriftzug ist aus einer Entfernung von bis zu 500 Metern gut sichtbar. Das sei nicht nur ein netter Werbeeffect, sondern zugleich ein Signal: „Wenn die Vertreter der Wohnungswirtschaft per Bahn zu Kongressen nach Hamburg reisen, werden sie gleich von Hamburgs größter Mieterorganisation begrüßt.“ ■





Gefragte Interviewpartner:
Mietervereins-Vorsitzender
Sigmund Chychla und Lukas
Siebenkotten, Direktor des
Deutschen Mieterbunds, unter
anderem mit RTL, NTV, VOX,
Sat1, NDR und Radio Hamburg
im Gespräch. Fotos: stahlpress

Steigende Mieten, wachsende Wohnungsnot, drohende Obdachlosigkeit

MIETERVEREIN ZU HAMBURG SIEHT „ZWINGENDEN HANDLUNGSBEDARF“

Von Volker Stahl

Selten lagen Vergangenheit und Zukunft bei einer Pressekonferenz des Mietervereins zu Hamburg so eng beieinander wie am 25. Januar. Während sich Dr. Eckard Pahlke nach 46 Jahren Tätigkeit, davon 41 Jahre als Vorsitzender, vom Mieterverein verabschiedete, verband Hamburgs größte Mieterorganisation den Ausblick auf das Jahr 2016 mit klaren Forderungen an den Hamburger Senat. Besonders die deutlichen Worte des neuen Vorsitzenden Sigmund Chychla, dass die ansässige Bevölkerung im Kampf um Wohnraum nicht mit Flüchtlingen konkurrieren dürfe und deshalb beim Wohnungsbau ordentlich rangeklotzt werden müsse, wurde in der Berichterstattung der zahlreich erschienenen Medienvertreter hervorgehoben.

Die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist äußerst angespannt. Nach Berechnungen des Mietervereins fehlen in der Hansestadt heute mehr als 30.000 Wohnungen. Ein

Mangel mit dramatischen Auswirkungen: Das Unterangebot an Wohnraum hat zu einer Explosion der Bestands- und Neuvermietungspreise geführt und das Wohnen, besonders für Personen mit geringem Einkommen, fast unbezahlbar gemacht. Der Zuzug von mehr als einer Million Schutzsuchender nach Deutschland allein 2015 verstärkte die Tendenz, dass Wohnen in den besonders nachgefragten Metropolen zu einem Luxusgut zu avancieren droht.

Allein der Stadtstaat Hamburg ist unter Berücksichtigung der bisherigen Voraussagen verpflichtet, bis Ende 2016 insgesamt 79.000 Unterbringungsplätze zu schaffen. Dass der Zustrom aus den Krisenregionen der Welt, vor allem aus den Ländern Syrien, Irak und Afghanistan, 2016 nicht abebben wird, zeichnete sich bereits im Januar ab. Schon im ersten Monat haben die Bundesländer 92.000 Asylsuchende registriert – dreimal so viele wie im Januar 2015. Was diese Entwicklung für den begehrten Wohnort Hamburg bedeutet, lässt sich an fünf Fingern abzählen. Fakt ist, dass die bisherigen Maßnahmen des Senats, alle Neuankömmlinge mit einem Dach über dem

Kopf zu versorgen, nicht ausreichen werden.

Der Mieterverein zu Hamburg hatte bereits im Herbst 2015 auf die sich schon damals abzeichnende dramatische Entwicklung mit Nachdruck hingewiesen und einen heute hochaktuellen Forderungskatalog (siehe Kasten auf der nächsten Seite) auf seiner Mitgliederversammlung verabschiedet. Dessen Umsetzung ist jetzt Pflicht. Auf der Pressekonferenz skizzierte der Mietervereins-Vorsitzende Sigmund Chychla die Bereiche mit „zwingendem Handlungsbedarf“. Demnach machen das Bevölkerungswachstum in Hamburg und der Zuzug der Flüchtlinge die Errichtung von mehr als 8.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. „Der bisherige Neubau von jährlich 6.000 Einheiten ist, unter Berücksichtigung des Wohnungsfehlbestands, eines positiven Wanderungssaldos von 15.000 Personen und eines zusätzlichen Unterbringungsbedarfs von aktuell fast 21.000 Schutzsuchenden, nicht ausreichend.“

Ferner müsse sichergestellt werden, betonte Chychla, dass zwischen der ansässigen Bevölkerung und den Flüchtlingen kein

Konkurrenzkampf um bezahlbaren Wohnraum entstehe. Eine Gruppe Einheimischer ist bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung so gut wie ohne Chance: die Transferleistungsempfänger. Doch auch die Hartz-IV-Bezieher, die eine Wohnung haben, gerieten finanziell immer mehr in Bedrängnis, weil die Höchstwerte für Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht an die Entwicklung des Mietenspiegels gekoppelt seien, erklärte Chychla: „Diese Schere klafft immer weiter auseinander und muss 2016 dringend an den Mietenspiegel angepasst werden.“

Die Warnung des Mietervereins vor der Gefahr sozialer Verwerfungen fand in den Hamburger Medien große Beachtung. *Die Welt* berichtete am 26. Januar unter der Überschrift „Mieterbund: Wohnungen für Flüchtlinge“ von der gut besuchten Pressekonferenz, das *Hamburger Abendblatt* schrieb: „Flüchtlingszuzug: Warnung vor verschärftem Konkurrenzkampf auf dem Markt“. Und der *Hamburger Morgenpost* war das Thema sogar eine Titelgeschichte wert. Die Schlagzeile auf Seite 1 lautete: „Wegen der Flüchtlinge: Mieterverein warnt vor Kampf um Hamburgs Wohnungen.“ Die Tageszeitung rechnete unter Berufung auf die vom Mieterverein zitierte wissenschaftliche Studie vor: 7,6 Prozent Mietpreissteigerung bei zwei Millionen Flüchtlingen in Deutschland; 3,8 Prozent Mietsteigerung bei einer Million Flüchtlinge. Absehbar ist, dass die vom rot-grünen Senat geplanten 5.600 Express-Wohnungen als Flüchtlingsunterkünfte nicht ausreichen werden.

In Anbetracht dieser Entwicklung sei es dringend notwendig, zusätzliches Bauland in großem Umfang auszuweisen, forderte der Mieterverein. Wichtig sei auch, den in der Metropolregion vorhandenen Wohnraum zu aktivieren, um die Situation im überlaufenen Hamburg zu mildern, so Chychla: „Es ist ein Unding, dass hier Menschen in Zelten, Baumärkten und Bürohäusern untergebracht werden müssen und in den angrenzenden Bundesländern Unterkunftsplätze für Flüchtlinge frei stehen oder sogar Häuser abgerissen werden.“

Unverständlich sei angesichts der prekären Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zudem, dass das in der Han-

sestadt geltende Wohnraumschutzgesetz zu einem „Papiertiger“ zu mutieren drohe, kritisierte Chychla und forderte eine „Verdreifachung“ des Personals in den zuständigen Bezirksdienststellen, um geltendes Recht zu gewährleisten. Nach Schätzung von Dr. Eckard Pahlke werden in der

eins zu Hamburg in Anbetracht der hochgradig angespannten Wohnungssituation an Elbe, Alster und Bille Nachdruck zu verleihen, war Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds, eigens aus Berlin angereist. „Wir müssen schnell und viel neu bauen, also richtig klotzen, nicht kleckern“, sagte Siebenkotten und meinte damit nicht nur Hamburg, sondern „insbesondere Großstädte, Ballungsgebiete und Universitätsstädte“ in ganz Deutschland. Nötig sei ein „nationaler Kraftakt“. Um die Wohnungsnot zu beheben, bedürfe es einer Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung, beschleunigter Bau- und Genehmigungsverfahren, verbesserter Baulandbereitstellung sowie Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse und beim Mieterhöhungsrecht. Siebenkotten forderte den Bau von „jährlich 400.000 Wohnungen, davon 60.000 steuerlich geförderte für Bezieher mittlerer Einkommen und 80.000 Sozialwohnungen“. Hierfür müssten Bund und Länder zusammen sechs Milliarden Euro jährlich bereitstellen, so Siebenkotten.

Besonders dringend ist die Versorgung der Bevölkerung mit Sozialwohnungen, deren Bestand von Jahr zu Jahr schwindet, weil viele Wohnungen aus der Sozialbindung fallen. Die in den vergangenen Jahren mithilfe von rund 1,5 Milliarden Euro aus Bundes- und Ländermitteln fertiggestellten 10.000 bis 15.000 neuen Sozialwohnungen können den Verlust nicht ausgleichen. „Die Erhöhung der Bundesmittel auf eine Milliarde Euro im vorigen Jahr und der Vorschlag der weiteren Erhöhung auf zwei Milliarden sind richtig, reichen aber allein nicht aus“, erklärte Siebenkotten. Wichtig sei, dass die Länder die ihnen zugewiesenen Finanzmittel zweckgerichtet für Sozialwohnungen verwendeten und in gleicher Höhe eigene Fördermittel einsetzten.

Fehlende Wohnungen sind das eine Problem, zu hohe Mieten das andere. So hat die seit

Juni 2015 in zehn Bundesländern und 300 Städten eingeführte Mietpreisbremse nicht die erhoffte Wirkung gezeigt. Die Wiedervermietungsmieten fallen nicht, sie steigen sogar teilweise weiter. „Deshalb muss hier nachjustiert werden“, sagte Lukas Siebenkotten. Eine Möglichkeit sei die Offenlegung der Vormiete bei Vertragsabschluss.

Der Mieterverein zu Hamburg stellt folgende Forderungen an den Hamburger Senat:

- 1.) Das Bevölkerungswachstum und die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg machen es erforderlich, jährlich mehr als 8.000 Wohnungen zu errichten, wovon mindestens ein Drittel Sozialwohnungen sein sollte.
- 2.) Es sind Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Wohnungsbau mit unbefristeter Preisbindung für Non-Profit-Organisationen ermöglicht wird.
- 3.) Es ist sicherzustellen, dass zwischen der ansässigen Bevölkerung und den Flüchtlingen mit Bleibeperspektive kein Konkurrenzkampf um bezahlbaren Wohnraum entsteht.
- 4.) Der in der gesamten Metropolregion Hamburg vorhandene Wohnraum ist für Wohnungssuchende zu mobilisieren, um den Wohnungsnotstand im Kernbereich der Stadt zu lindern.
- 5.) Die Aufwertung von Stadtteilen darf nicht zur Verdrängung alteingesessener Mieter führen.
- 6.) Verkäufe und vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel darf es im städtischen Wohnungsbestand nicht geben.
- 7.) Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum sind zu verhindern und rückgängig zu machen und das dafür erforderliche Personal ist aufzustocken.
- 8.) Energetische Modernisierung darf nicht zur Vernichtung von preiswertem Wohnraum und zu unzumutbarem Mietenanstieg führen.
- 9.) Seniorengerechte und barrierearme Wohnungen müssen geschaffen werden.
- 10.) Die Höchstwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger sind an die Mietenentwicklung zu koppeln.

Beschlossen am 3. November 2015 von der Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg

Hansestadt rund 30.000 Wohnungen als Arztpraxen, Büros oder Ferienwohnungen zweckentfremdet. „Das ist zwar illegal, aber die Vermieter wissen, dass ihnen niemand auf die Schliche kommt“, wetterte der Ehrenvorsitzende des Mietervereins zu Hamburg.

Um den Forderungen des Mieterver-

Außerdem bedürfe es endlich wirksamer Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an die gesetzlichen Vorgaben hielten.

Auch die Abwälzung der Modernisierungskosten auf den Mieter sei nicht länger hinzunehmen, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbunds. Bisher kann der Vermieter elf Prozent der Kosten einer energetischen Modernisierung auf die Jahresmiete aufschlagen – unbegrenzt lange, auch wenn

die Investitionskosten längst eingefahren sind! Jetzt plant Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) die Reduzierung der Umlage auf acht Prozent. Immer noch zu viel, meinte Siebenkotten, der die Verknüpfung von Modernisierungskosten und Mieterhöhung für „falsch“ hält: „Wir fordern die Abschaffung der Umlage und die Ausrichtung der Miethöhe einer modernisierten Wohnung am Mietenspiegel.“ Für eine Übergangszeit

könne die Mieterhöhung auf sechs Prozent begrenzt werden, so Siebenkottens Kompromissangebot.

Dr. Eckard Pahlke, der sich seit fast 50 Jahren für die Belange der Mieter eingesetzt hat, sagte auf seiner letzten Pressekonferenz als Vertreter des Mietervereins zu Hamburg endgültig „tschüss“. Seinen Ruhestand wird er als Ehrenvorsitzender genießen. ■

INTERVIEW

„Mietpreisbremse muss nachgebessert werden“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds (DMB), über Mietpreisbremse, Mietenspiegel und Wohnungsbau.

Seit 2014 gelten das Bestellerprinzip und die Mietpreisbremse. Sind Sie mit den Ergebnissen zufrieden?

Ja, das Bestellerprinzip funktioniert. Wer den Makler bestellt, muss ihn zahlen – und das ist in aller Regel der Vermieter. Bei der Mietpreisbremse bin ich vorsichtiger. Ich habe den Eindruck, dass viele Vermieter es erst einmal drauf ankommen lassen und von sich aus die Grenze – Vergleichsmiete plus zehn Prozent – nicht einhalten. Hier müssen wir abwarten, ob Mieter in den nächsten Monaten mit Hilfe des Mietervereins die Mietpreisbremse selbst ziehen und die überhöhten Mieten rügen. Funktioniert das nicht, muss das Gesetz nachgebessert werden.

Wenn die Mietpreisbremse bisher ein zahloser Tiger ist – was müsste nachgebessert werden?

Es gibt zwei Ansatzpunkte. Der Vermieter muss bei der Vermietung mitteilen, wie hoch die Vormiete war, und es muss eine Sanktion für diejenigen Vermieter geben, die sich nicht an die Mietpreisbremsen-Regelung halten.

Was ist zu tun, damit rechtswidrige Mietpreisüberhöhungen wieder wirksam geahndet werden können?

Die Mietwuchervorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat völlig an Bedeutung verloren, nicht zuletzt wegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Nach meiner Ansicht muss der Paragraf 5 wieder aktiviert werden. Ausformulierte Vorschläge hierzu gibt es längst, der Bundesrat hat zuletzt noch 2015 entsprechende Korrekturen gefordert.

Mieter sind bei Wohnungsmodernisierungen extremen Mieterhöhungen ausgesetzt. Die Große Koalition will den elfprozentigen Modernisierungszuschlag um einen bis drei Prozentpunkte senken. Reicht das, um Mieter spürbar zu entlasten?

Nein, eine Reduzierung der Modernisierungsumlage von elf auf zehn oder vielleicht acht Prozent ist allenfalls Kosmetik. Wir fordern, dass sich die Miete für eine modernisierte Wohnung am Mietenspiegel orientieren muss, dass allenfalls für eine Übergangszeit Modernisierungszuschläge verlangt werden dürfen. Die müssen sich aber am Erfolg der Modernisierung orientieren, also an den eingesparten Heizkosten, und sie dürfen höchstens sechs Prozent der Modernisierungskosten ausmachen.

Dem Mietenspiegel eilt der Ruf voraus, ein Mieterhöhungsinstrument zu sein. Sehen Sie das genauso?

Der Mietenspiegel treibt weder die Mieten in die Höhe noch stoppt er jegliche Preisentwicklung. Er spiegelt die Durchschnittsmieten wieder, die vor Ort für vergleichbare Wohnungen schon gezahlt werden. Man kann sich über punktuelle Verbesserungen immer unterhalten, aber Mietenspiegel sind aus meiner Sicht unverzichtbar und haben sich bewährt.

Was muss verbessert werden?

Aktuell fließen in den Mietenspiegel die Neuabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre ein. Dieser kurze Betrachtungszeitraum mit hohen jährlichen Mietpreissteigerungen treibt die Mieten auch im Wohnungsbestand in unangemessene Höhen. Wir wollen, dass der Zeitraum auf zehn Jahre verlängert wird. Das könnte die Preisanstiege dämpfen.

Damit in Ballungsräumen der dringend erforderliche Wohnungsbau angekurbelt wird, fordert der DMB bessere Abschrei-



Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds. Foto: DMB

bungsmöglichkeiten. Besteht nicht die Gefahr, dass vor allem grüne Wiesen zugebaut werden?

Die Sonderabsetzung für Abnutzung, die jetzt von der Bundesregierung beschlossen wurde, soll ja nur in Städten mit einer Mietpreisbremse, einer 15-prozentigen Kappungsgrenze oder mit entsprechend hohen Wohngeldstufen gelten. Das Problem bei dieser Abschreibungsvariante ist aber, dass Investoren 2,15 Milliarden Euro Steuererleichterungen erhalten, sodass für sie die Kosten sinken. Niedrigere Kosten bedeuten aber nicht unbedingt niedrigere Mieten. Hier muss der Gesetzgeber eine Mietobergrenze einführen. Sonst wird das Ziel, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, schlichtweg verfehlt.

Seit Jahrzehnten wird der Abriss von Wohnungen in den ostdeutschen Bundesländern mit Steuergeldern gefördert. Ist dies in Anbetracht des starken Bevölkerungszuzugs nach Deutschland noch vertretbar?

Aktuell werden bewohnbare Wohnungen nicht mehr abgerissen. Aber es bleibt das Problem, dass hohe Wohnungsleerstände vor allem dort auftreten, wo Arbeitsplätze fehlen. Die Menschen wollen da wohnen, wo sie arbeiten oder eine Ausbildung machen können. Deshalb hilft dem wohnungssuchenden Mieter in Hamburg die leerstehende Wohnung in Bremerhaven wenig. ■



Hamburger Quartiere (20): Wandsbek-Kern

BAUEN FÜR DIE GEHOBENE MITTELSCHICHT

Von Dr. Rainer Kreuzer

Die Wandsbeker Marktstraße mit ihren sechs Fahrspuren zerschneidet das Zentrum des Stadtteils. Hier röhren die Motoren, quietschen die Reifen beim Kickstart an der Ampel. Als Einkaufsumbummler mal so eben die Straße zu überqueren, fällt nicht leicht. Ampelphasen trennen Alnatura von Optiker Bode. Rossmann und Euro-Shop haben sich strategisch an beiden Seiten der Verkehrsachse platziert. Die Handyladenbetreiber bevorzugen den nördlichen Straßenrand.

Für die urbane Gemütlichkeit hat der Bezirk Anfang des vergangenen Jahrzehnts den Marktplatz neu hergerichtet. Hier starten die Busse in die Außenbezirke. Der Wandsbeker Markt ist eine Verkehrsinsel, umrahmt von Marktstraße, Schloßstraße und Wandsbeker Allee. Das Bezirksamt beschreibt ihn als „Treffpunkt zum Verweilen“ sowie als „attraktive Veranstaltungsfäche“. Ein Farbtupfer zwischen Asphaltgrau und Betongrau ist das postmoderne Kaffeehaus mit der rot, grün, gelb schimmernden Glasfassade.

Das Quartier Wandsbek-Kern zwischen Dulsberg und Marienthal, Tonndorf und Eilbek umfasst nur sechs Quadratkilometer, auf denen 33.591 Einwohner leben. Für Mieter ein enges Pflaster. Auf den Wohnungsportalen im Internet finden sich nur zwei, drei Dutzend Angebote im gesamten Gebiet: Eine Loft-Wohnung mit 136 Quadratmetern für 1.100 Euro Kaltmiete oder eine Zwei-Zimmer-Wohnung,

68 Quadratmeter, für 950 Euro kalt. Bereits zwischen 2009 und 2012 stiegen die Mieten über 17 Prozent auf 9,31 Euro pro Quadratmeter. Zurzeit liegen sie bei Immowelt.de im Durchschnitt bei 11,66 Euro. Im Wohnungsbauprogramm 2015 hat der Bezirk nun ein Neubaupotenzial von rund 1.300 Wohnungen ausgewiesen.

Großbaustelle Brauhausviertel

Aktuelle Großbaustelle ist das winzige Brauhausviertel zwischen dem Mühlensteich und der Wandsbeker Marktstraße. „Im Mühlenquartier entstehen derzeit 147 Wohnungen und rund 3.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Das Quartier wird Ende 2016 fertiggestellt und bezogen sein“, kündigt Katrin Parthe, Marketing-Leiterin der Becken Holding, an. Mit Mietpreisen von durchschnittlich 13,25 Euro pro Quadratmeter zielt der Investor auf die höheren Einkommensschichten und bewirbt diese mit blumigen Sätzen: „Persönliche Wünsche vorherzusehen und ein Ensemble zu kreieren, das allen gerecht wird, ist unser Anspruch. Buntes Familientreiben oder persönlicher Rückzugsort, moderne Stadtwohnung oder grünes Naturparadies – die Wohnungen im Mühlenquartier sind so vielseitig und individuell wie ihre zukünftigen Bewohner.“

Doch die soziale Vielfalt hat ihre Grenzen. Öffentlich geförderte Wohnungen mit günstigen Mieten stehen nicht auf dem Plan, obwohl Bürgermeister Olaf Scholz schon seit 2011 stets einen „Drittmix“ verkündet. „Man kann in Bebauungsplä-

nen, die nicht vorhabenbezogen sind, keinen Mindestanteil geförderten Wohnungsbaus festsetzen“, argumentiert Rainer Schünemann, Fachsprecher für Stadtplanung in der SPD-Fraktion Wandsbek. Das ginge nur, wenn eine Bebauung mit einem Investor gemeinsam von Anfang an geplant werde oder dieser eine baurechtliche Befreiung benötige. „Es kann durchaus sein, dass im Brauhausviertel noch Sozialwohnungen entstehen“, so Schünemann lapidar. Auch für die weiteren von der Becken-Gruppe dort geplanten 120 Wohnungen gibt es bislang keine Aussicht auf eine Sozialbindung. Und andere Wohnungsbauvorhaben im Brauhausviertel sind auch Schünemann zurzeit nicht bekannt.

Dabei plant das Bezirksamt schon seit acht Jahren eine Belebung des weitgehend gewerblich genutzten Fleckens. „Baulücken, Leerstände, modernisierungsbedürftige Bausubstanz“, so beschreibt der Bezirk das Brauhausviertel in seinem Masterplan von 2008. Bis heute hat sich nicht viel verändert. Graue Betonklötze und bröselnde Backsteinfassaden wechseln sich ab. Zwischen Autoteilehändlern, Lagerbetrieben und Büros verteilen sich ganze 60 Wohnungen auf elf Hektar Fläche. Die gewerbliche Nutzung ist bunt. Sie reicht vom Rotlichtbetrieb über den Möbelhandel, einem Heilpraktiker, einer Tanzschule und sozialen Beratungsstellen bis hin zu einem Kreativmarkt. Statt bezahlbarer Wohnungen errichtet die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft an der Ecke Brauhausstraße/Wandsbeker Marktstraße nun eine weitere Einkaufsmeile, nur wenige Meter vom riesigen „Quarree“



Der Mühlenteich. Rennstrecke Wandsbeker Marktstraße. Wandsbeker Marktplatz. Neubau im Brauhausviertel (von links nach rechts). Fotos: Kreuzer

entfernt. Die neuen 12.000 Quadratmeter Handelsfläche sollen im Herbst eröffnet werden.

Schöne neue Wohnwelt: College Quartier mit Meetingpoints

Kurz vor der Fertigstellung steht auch das „College Quartier“ gegenüber an der Hammer Straße. Dort setzt Investor Garbe auf Rundum-Service für angehende Akademiker. „Du musst bei Deinem Einzug an nichts weiter denken außer an Bettwäsche, Handtücher und Geschirr“, wirbt die Garbe-Gruppe auf ihrer Internetseite. Mit hauseigenen Cafés, Kiosken und „Meetingpoints“ droht ein abgeschottetes Studentenghetto mit 328 Apartments zu entstehen, das sogar „auf allen Fluren, im Foyer und im Untergeschoss“ mit Kameras überwacht werden soll – eine schöne neue Wohnwelt lockt. Ausstattung und Service werden detailliert beschrieben, nur eine Angabe fehlt: der Mietpreis. Den wollte der Betreiber auch am Telefon nicht verraten

und auch eine E-Mail blieb unbeantwortet. Einem Bericht in der Tageszeitung *Die Welt* zufolge sollen die Einzelapartments für 229 Euro netto kalt vermietet werden. Die Größe des möblierten „Apartment Comfort“ liegt nach Angaben auf der Website zwischen 18 und 21 Quadratmetern.

Zähes Ringen um Sozialwohnungen

Am anderen Ende des Wandsbeker Kerngebiets will ein Investor Sozialwohnungen bauen, sieht sich aber von der Bezirksregierung gebremst. Die Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 plant, ihre seit Jahren leerstehenden Nachkriegsbauten in der Josephstraße 10-18 abzureißen und 66 neue Wohnungen zu errichten, die Hälfte davon im ersten Förderweg. Vorstand Ralf Niedmers spricht Mieten von rund 6,20 Euro pro Quadratmeter. Doch die rot-grüne Bezirksmehrheit macht dem CDU-Bürgerschaftsabgeordneten einen Strich durch die Rechnung. Durch einen Aufstel-

lungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung seit vergangenem Jahr liegen die Pläne auf Eis, die Bauzäune bleiben stehen. Viele Genossenschaftsmieter haben sich zu einer Initiative (siehe Beistück) vereinigt und für Abriss sowie Neubau demonstriert. Der Vorstand verspricht schließlich, dass alle Bewohner in der Josephstraße wohnen bleiben können. „Wir müssten am Ende die Stadt verklagen, um Sozialwohnungen bauen zu können“, droht Niedmers und beteuert, dass die maroden Häuser „keinen historischen Wert“ hätten.

SPD-Stadtplaner Schünemann kontert: „Wir wären sehr froh, wenn der Eigentümer endlich eine Planung vorlegte, die wir genehmigen könnten. Unser einziger Wunsch ist, dass die Terrassenhäuser, die ungefähr nur ein Drittel der Baufläche ausmachen, nicht abgerissen, sondern erhalten werden.“ Doch die Genossenschaft fürchtet extreme Kosten. Die Mieten müssten nach einer Sanierung auf 15 Euro steigen, prognostiziert Niedmers. Und so rotten die Häuser weiter vor sich hin. Die Mieter hoffen auf eine Einigung und Neubau. ■

„Wir kämpfen um unser Quartier“

Von Herbert Stehn

Im Zentrum von Wandsbek wohne ich schon seit 16 Jahren und bin sehr glücklich damit. Obwohl es hier einige Fabriken im Wohngebiet und viele große Straßen gibt, verfügt das Quartier über zwei umfangreiche Naturgebiete, das Wandsetal und das Wandsbeker Gehölz – ein hoher Naherholungswert. Und dennoch kann ich hier alle Geschäfte, Behörden und sozialen Einrichtungen zu Fuß erreichen. Mit der U-Bahn fährt man innerhalb von zehn Minuten in die City.

Baulich bietet Wandsbek eine bunte, wilde Mischung: Graue Betonhäuser stehen neben gut erhaltenen Altbauten und Klinkerfassaden aus der Nachkriegszeit.

Wir in der Josephstraße sind eine enge Gemeinschaft. Wir kennen uns schon seit vielen Jahren und pflegen eine lebendige Nachbarschaft. Nur die Substanz unserer Wohnanlage ist für uns nicht mehr länger akzeptabel. Wir fordern im Einklang mit unserer Genossenschaft den Abriss der meist feuchten und baufälligen Häuser und den Neubau von modernen und energieeffizienten Sozialwohnungen.

Dafür haben wir im vergangenen Jahr bereits vor der Bezirksversammlung demonstriert. Denn das rot-grüne Bündnis verhindert den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen, obwohl die alten Häuser historisch wertlos sind. Wir gehen mit unserem Anliegen weiter an die Öffentlichkeit und kämpfen für unser Quartier. ■



Der Autor ist Sprecher der Anwohner-Initiative Josephstraße und wohnt in einem Haus der Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897. Foto: Kreuzer



Mundsburg: Immer wieder gibt es in den Hochhäusern Streit wegen der Nebenkosten. Fotos: stahlpress

Betriebskosten-Abrechnungen oft fehlerhaft

ÜBERPRÜFUNG DURCH MIETERVEREIN RATSAM

Von Dr. Rolf Bosse

Ob online oder offline – die Prüfung der Nebenkosten ist aufwendig. Der Mieterverein hilft seinen Mitgliedern mit zahlreichen Angeboten.

Bei der Arbeit mit Wohnungsverwaltungen erlebt ein Rechtsberater beim Mieterverein eine ganze Menge. Es tritt zutage, welche Haltung die Verwaltung gegenüber den von ihr betreuten Objekten, vor allem aber gegenüber den von ihr zu betreuenden Mietern hat. Sicherlich können sich auch die Mitarbeiter einer Wohnungsverwaltung nicht über zu wenig Auslastung beschweren. Die Kosten berechnen sie schließlich direkt dem Eigentümer, der diese nicht – wie andere Kosten des Objekts – als Betriebskosten an die Mieter weiterreichen kann, die also die Rendite aus den Mieteinnahmen schmälern.

Wie überall erhält oft die Verwaltung den Auftrag, die das günstigste Angebot abgibt. Das führt zu Kosten- und damit zu Personaldruck, der sich in vielfältiger Weise im Umgang mit den Mietern – und eben dem Mieterverein – niederschlägt. Arbeitsaufwand und Bewirtschaftungskosten klein

zu halten, ist eine Devise, die sich sicherlich in mancher Ablehnung einer offensichtlich notwendigen Instandsetzung niederschlägt, beziehungsweise in deren nur notdürftiger Ausführung. Viele Mieter haben bereits solche Erfahrungen gemacht. Oder die, dass bei der Meldung eines Mangels wie Schimmel im Bereich einer Außenwand erst einmal die Antwort kommt: „Da müssen Sie jetzt aber mal anständig heizen und lüften!“ Oder die Ansage, für die Reparatur eines Kühlschranks in der mitvermieteten Einbauküche sei der Mieter selbst verantwortlich.

Verwalter: Schlamperei durch Kostendruck

Kosten, die der Eigentümer eigentlich aus seinen Mieteinnahmen zu tragen hätte, werden aber mitunter auch in den Betriebskosten untergebracht. Ganz zu schweigen davon, dass sich erhebliche zusätzliche Heizkosten ergeben, wenn Fenster undicht und zugig, Außenwände zu feucht und kalt sind oder die Anlagentechnik nicht optimal ist. Jedes Jahr aufs Neue werden für nahezu jede Mietwohnung die Betriebskostenabrechnungen erstellt. Oft werden diese nicht hinterfragt – weil ein Guthaben für den

Mieter das Ergebnis ist oder weil die Nachzahlung sich in Grenzen hält und man ja Verständnis dafür hat, dass „alles immerzu teurer“ wird.

Undurchsichtige Abrechnungen

Es kostet viel Arbeit, überhaupt erst einmal die oftmals sehr undurchsichtigen Abrechnungen zu verstehen und Unklarheiten in dem Zahlenwerk gegenüber der Verwaltung darzulegen. Der Mieterverein zu Hamburg bietet im Rahmen seiner Rechtsberatung und seit neuestem durch sein Onlineangebot auf www.mieterverein-hamburg.de an, jede Nebenkostenabrechnung einer Prüfung zu unterziehen. So wird es auch für Laien möglich herauszufinden, welche Punkte möglicherweise Grund zur Beanstandung geben und diese nachvollziehbar gegenüber dem Vermieter darzulegen. In Kürze kommt ergänzend ein Online-Check für die Heizkostenabrechnung dazu. Dies sind Leistungen, die im Mitgliedsbeitrag enthalten sind und die es sich lohnt, in Anspruch zu nehmen, wie die Praxis zeigt. **Winterhuder Weg 6, Mundsburg:** Das imposante, 29 Stockwerke hohe Gebäude aus dem Jahr 1973 ist seit Jahren Schau-

platz heftiger Auseinandersetzungen über die Nebenkosten. Nach der Übernahme des Gebäudes durch die Patrizia AG wandten sich die Mieter an den Mieterverein wegen hoher Nachzahlungen, die ihren Grund in gestiegenen Hausmeister-, Hausreinigungs-, Versicherungs-, Wartungs- und vor allem Heizkosten hatten. Das Gebäude wird von einer so genannten Einrohrheizung mit Wärme versorgt, einer Anlage, die mit besonders hohen Vorlauftemperaturen viel Energie verbraucht. Diese Energie ging unter anderem in den als Abstellräumen genutzten Stockwerken vier bis sechs sowie im Fluchttreppenhaus verloren. Nach anfänglich gutem Dialog mit den zuständigen „Objektmanagern“ bei der Patrizia und einer gemeinsamen Begehung stellte diese die Kommunikation ein und so kam es, dass die Einwendungen nicht geklärt wurden. Ende 2012 wurden Mahnbescheide und Klagen auf Zahlung der von den Mietern einbehaltenen Nachforderungen ausgebracht. Dies führte zu einer kleinen Prozesswelle und die Richter beim Amtsgericht St. Georg hatten viel zu tun, die vergangenen Abrechnungsjahre aufzuarbeiten. Schließlich wurden alle Zahlungsklagen Ende 2015 abgewiesen. Hier wurden zwei Dinge deutlich: Auseinandersetzungen über Nebenkosten sind langwierig, die Mieter brauchen viel Geduld und gute Nerven. Und: Ein gut begründeter Widerspruch hat auch Erfolg! Nun wurde das Gebäude verkauft und die neue Verwaltung steht mit dem Mieterverein im Dialog, wie die

Nebenkosten sinnvoll optimiert werden können. So sollte es sein!

Online-Check des Mietervereins schafft Klarheit

Framheinstraße/Bartholomäusstraße, Eilbek: Fast im Schatten der Mundsburg stehen diese Gebäude aus den 1950er-Jahren, erbaut von einer Versicherung, nun im Besitz privater Investoren. Nach der Übernahme im Jahr 2012 schnellten die Nebenkosten hoch. Vor allem der Posten „Hausmeister“ stach heraus. Die Position verfünffachte sich – wie sich herausstellte, weil zahlreiche Tätigkeiten abgerechnet wurden, die nicht hätten umgelegt werden dürfen. Für fast 60 Mitglieder übernahm der Mieterverein die Prüfung, sah Belege durch und formulierte einen Widerspruch. Der führte zu einer geringfügigen, unzureichenden Korrektur durch die Verwaltung, verbunden mit der Drohung, alle Mieter würden verklagt, die nun ihre Nachzahlung nicht leisteten. Der Mieterverein hielt dagegen. Viele der Mieter hatten als langjährige Mitglieder Prozessrechtsschutz, sodass die Kosten einer Auseinandersetzung bis auf die Selbstbeteiligung abgefangen worden wären. Auf die Klagen und auch auf die weiteren Erläuterungen der Abrechnung warten die Mieter allerdings bis heute – mittlerweile auch für die Abrechnungen 2013 und 2014.

Nagelshof/Flerrentwiete/Wedeler Landstraße/Rissener Dorfstraße, Rissen: Die

Wohnsiedlung mit knapp 500 Wohneinheiten wurde Ende der 1970er-Jahre errichtet und wird nunmehr von der Deutschen Annington, jetzt: Vonovia, bewirtschaftet. Dieses Unternehmen besteht aus zahlreichen Gesellschaften, die in einem Konzern zusammengefasst sind. Dabei werden die Bestände von einer Gesellschaft gehalten, von einer weiteren verwaltet, und eine dritte Gesellschaft erbringt Dienstleistungen wie Hauswartung, Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst. Diese werden der Verwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt und von dieser den Mietern als Betriebskosten weiterbelastet. Der Gewinn, den die Dienstleistungsgesellschaft damit erwirtschaftet, fließt dem Gesamtkonzern zu und erhöht die Rendite der Aktionäre. Abgesehen davon, dass dieses Geschäftsmodell die Gefahr birgt, dass die Preise der mit den Betriebskosten abgerechneten Dienstleistungen im Interesse der Konzernrendite zu hoch angesetzt werden, stellt sich im Rahmen der Belegprüfung seit Jahren heraus, dass auch an sich nicht umlagefähige Kosten für Verwaltung und Instandsetzung abgerechnet werden. Dies führte in den vergangenen Jahren stets zu erheblichen Korrekturen der Abrechnungen – selbstverständlich nur zugunsten derjenigen Mieter, die sich durch den Mieterverein haben vertreten lassen.

Schafshagenberg, Marmstorf: Hier steht ein Zweiparteienhaus, der Eigentümer ist eine Privatperson, die auch die Verwaltung selbst übernimmt. Die Wohnungen sind nicht mit gesonderten Messeinrichtungen

Reichlich Ärger

(vs) Angelika Timpe wohnt seit 1981 in einem der drei Mundsburg-Tower im Stadtteil Winterhude. „Früher“, sagt die Mieterin, habe sich der Vermieter, die Hamburg-Mannheimer, um alles vorbildlich gekümmert. Seit dem Verkauf des Gebäudes an die Patrizia gab es aber reichlich Ärger und Stress, vor allem mit unstimmgigen Nebenkosten-Abrechnungen. „Es hagelte trotz Einspruchs Mahnbescheide, Mitarbeiter versprachen am Telefon, sich zu kümmern – es passierte aber nichts.“ Statt dessen fischte sie weiter jedes Jahr pünktlich zu Weihnachten falsche Abrechnungen aus ihrem Briefkasten. Damit ist jetzt hoffentlich Schluss. Aus zwei Gründen: Weil Angelika Timpe dank des Mietervereins alle gerichtlichen Auseinandersetzungen gewonnen hat und weil das Gebäude seit dem 31. Dezember 2015 einen neuen Eigentümer hat. „Besonders dankbar bin ich Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein“, sagt Angelika Timpe, „ohne ihn hätte ich das nicht so gut durchgestanden.“



für Strom und Heizung ausgestattet. Daher werden die Heizkosten komplett nach der Wohnfläche verteilt und die Stromkosten nach einem Abzugsprinzip, dem teilweise Zwischenzähler zugrunde liegen. Auch beanstandeten die Mieter, dass aufgrund der starken Vermoosung des Dachs bei Regen dieses Moos auf den Hauseingang gespült werde und dass Gehwegplatten durch Baumwurzeln schief und so zu Stolperfallen geworden seien. Die Kosten für die „Dachreinigung“ wurden genauso als Betriebskosten umgelegt wie die Kosten der Begradigung der Gehwegplatten. Bei allem Verständnis, das man für den Wunsch privater Vermieter aufbringen kann, möglichst unkompliziert über Nebenkosten abzurechnen: Derart gravierende Mängel an einer Abrechnung sind zu korrigieren. Dabei ist die Einsicht des Vermieters leider nicht immer allzu ausgeprägt.

Mitglieder des Mietervereins sparen viel Geld

Zusammengefasst lässt sich sagen: Abrechnungen, die den Mietern Kosten berechnen, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, finden sich in jeder Bau- und Altersklasse und in jedem Preissegment, bei Wohnungsunternehmen, Aktiengesellschaften und Privatvermietern. Eine sichere Gewähr, dass eine Abrechnung korrekt ist, gibt es nicht. Es gibt Anhaltspunkte wie Durchschnittskosten und besondere bau-



Wedeler Landstraße 65: Aufschlüsselung der Nebenkosten unklar. Fotos: stahlpress

liche Situationen, die bei der Klärung der Plausibilität einer Abrechnung helfen. Bleiben dann immer noch offene Fragen, muss der Vermieter mit Unterstützung des Mietervereins gebeten werden, seine Abrechnung durch Vorlage der Belegunterlagen zu rechtfertigen. Dies kann sich jahrelang hinziehen, je nachdem wie kooperativ der Vermieter im Einzelfall ist. Kommt es weder zu einer Klärung noch zu einer Einigung bei unterschiedlicher Sicht über die Umlagefähigkeit einer Position, bleibt als letzter Weg der zum Gericht. Zumeist ist dies nicht

nötig. Die allermeisten Auseinandersetzungen legt der Mieterverein einvernehmlich bei. Und spart so vielen seiner Mitglieder Jahr für Jahr erhebliche Kosten ein. Im Vordergrund steht aber, dass am Ende die Abrechnung und die Umlagefähigkeit einzelner Kosten für den Mieter nachvollziehbar werden. Denn der Wunsch aller Mieter ist es zu wissen, dass sie nur mit den Kosten belastet werden, die sie auch tatsächlich zu tragen haben. Dabei hilft der Mieterverein zu Hamburg. Online und offline. ■



Ini gegen Vonovia

(vs) Auch Torsten Schüdekopf, der in der Wohnanlage an der Wedeler Landstraße eine 1,5-Zimmer-Wohnung gemietet hat, ist sauer auf die Eigentümerin Vonovia: „Das Unternehmen stellt nicht umlagefähige Kosten in Rechnung, notwendige Sanierungen, zum Beispiel der Austausch der maroden, asbesthaltigen Fenster, werden als Modernisierungen deklariert und die Aufschlüsselung der Nebenkosten ist unklar.“ Schüdekopf lebt seit 2008 in der Rissener Großwohnanlage, die direkt an einem Verkehrsknotenpunkt liegt. Schon bald nach seinem Einzug ist er in den Mieterverein eingetreten, um sich gegen die unseriösen Machenschaften des Wohnungskonzerns zu wehren. Mithilfe des Initiativen-Beauftragten des Mietervereins, Wilfried Lehmpfuhl, gründete er zusammen mit rund 70 weiteren Bewohner eine Ini. Dann nahm sich Dr. Rolf Bosse der Sache an – mit Erfolg, zumindest für die Mitglieder des Mietervereins. „Dank seines Engagements habe ich schon mehrere hundert Euro gespart“, betont Schüdekopf, „ohne den Mieterverein ist man doch schutzlos.“ ■

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

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

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

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohause 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 Strohause 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 Rechtsanwältin 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 Das Gericht gab den Mietern Recht, die von ihrer ehemaligen Vermieterin die Erstattung von Malerkosten verlangt hatten. Die Mieter hatten in Unkenntnis der Rechtsprechung des BGH Schönheitsreparaturen veranlasst, obwohl ihnen die Wohnung ursprünglich renovierungsbedürftig übergeben worden war und somit keine entsprechende vertragliche Verpflichtung bestand.

2 Die Mieter klagten mit Erfolg auf Instandsetzung, nachdem bei einem Dachgeschossausbau nicht die zu dieser Zeit geltenden DIN-Normen für Trittschallschutz eingehalten worden waren.

3 Die Parteien stritten sich um die Höhe einer Staffelmiete in öffentlich gefördertem Wohnraum. Auf Grundlage eines Aufmaßes nach Fertigstellung des Gebäudes stimmten die Mieter einer Erhöhung der Staffelmiete als Nachtrag zum Mietvertrag zu. Das Gericht stellte klar, dass hierdurch eine wirksame Vertragsänderung zustande gekommen und ein Widerruf nicht möglich sei.

4 Das Gericht hielt die Räumungsklage einer Vermieterin für unbegründet. Die Vermieterin hatte ihren Mietern zuvor auf-

grund Eigenbedarfs gekündigt. Das Gericht war jedoch nicht davon überzeugt, dass der vorgetragene Eigennutzungswunsch der Klägerin ernsthaft verfolgt wurde.

5 Das Gericht stellte klar, dass eine Modernisierung, die sich isoliert auf die energetischen Eigenschaften der Wohnung bezieht und damit das Gesamtgepräge der Wohnung unberührt lässt, von vornherein keine Eingruppierung in eine abweichende Baualtersklasse im Rahmen des Mietenspiegels rechtfertigen kann. Die Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung hatte keinen Erfolg.

6 Die Zahlungsklage eines Vermieters aufgrund einer Modernisierungsmieterhöhung scheiterte, nachdem er nach Abschluss von Modernisierungen bereits zuvor eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete verlangt hatte, ohne sich eine weitere Modernisierungumlage vorzubehalten. Die Mieterin muss keine erhöhte Miete zahlen.

7 Das Gericht gab einer Mieterin Recht, die eine Zahlung von Reparaturkosten verweigert hatte. Mietvertraglich vereinbarte Kleinreparaturklauseln, laut denen die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen vom Mieter zu tragen sind, greifen nicht im Fall einer unklaren Schadensursache.

1 UNRENOVIERT ÜBERGEBENE WOHNUNG – VERMIETERIN MUSS MALERKOSTEN ERSTATTEN

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 20. Januar 2016, 642 C 390/15 (bei Redaktionsschluss nicht rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Die Mieter einer Hamburger Wohnung verklagten ihre Vermieterin auf Zahlung der Kosten für Schönheitsreparaturen. Es wurde eine Vorabnahme durchgeführt, nachdem die Mieter den Mietvertrag gekündigt hatten. Im Anschluss forderte die Beklagte die Kläger unter Hinweis auf eine Mängelliste schriftlich zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands auf. Die Mieter beauftragten einen Maler mit den Arbeiten.

Die Mieter forderten daraufhin die Vermieterin schriftlich zur Erstattung der Kosten aus der Malerrechnung auf. Die Beklagte zahlte nicht.

Die Kläger beriefen sich auf die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit Urteil vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14) zur Unwirksamkeit von Klauselvereinbarungen bei einer unrenoviert an den Mieter übergebenen Wohnung, die ihnen erst nach Mietvertragsende bekannt geworden sei.

Die streitgegenständliche Wohnung sei ihnen unrenoviert – insbesondere mit mangelhaftem und schadhaftem Anstrich der Decken und Wände, der Türen und Heizkörper in allen Räumen – übergeben worden. Die Kläger seien aufgrund der Mietvertragsregelung irrtümlich von einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Mietvertragsende ausgegangen. Mangels einer wirksamen Vertragsverpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist nach Ansicht der Kläger die Vermieterin zur Erstattung der Kosten für die durchgeführten Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Die Vermieterin hat vorgetragen, dass den Mietern die Wohnung bei Mietbeginn nicht unrenoviert übergeben worden sei. Des Weiteren hätten die Kläger bei Beauftragung der Malerfirma Kenntnis von der angesprochenen Rechtsprechung des BGH gehabt. Die Entscheidung sei in allen Medien, Funk, Fernsehen, Presse und Internet bekannt gemacht worden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieter hatte Erfolg. Die Mieter können von der Vermieterin die Rückzahlung der entstandenen Malerkosten zu Recht verlangen. Die Vermieterin ist ungerechtfertigt bereichert, da die Mieter auf Aufforderung hin Schönheitsreparaturen in der Wohnung vorgenommen haben, ohne hierzu vertraglich verpflichtet gewesen zu sein. Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache aufgrund vertragsgemäßer Nutzung zu beseitigen, mithin auch Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Die mietvertragliche Übertragung dieser Pflicht auf die Mieter ist unwirksam.

Die formularmäßige Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen bei einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung ist unwirksam, soweit der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14). So war es nach der Überzeugung des Gerichts hier.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Es kommt letzten Endes darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dabei obliegt es dem Mieter, darzulegen und zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig gewesen ist. Die Darlegungs- und Beweislast einer angemessenen Ausgleichszahlung trifft den Vermieter.

Trotz der Übergabe einer zumindest renovierungsbedürftigen Wohnung ist den Klägern im Mietvertrag kein angemessener Ausgleich für die ihnen mietvertraglich übertragenen Schönheitsreparaturen gewährt worden. Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter ist daher im Ergebnis unwirksam, sodass die Vermieterin ungerechtfertigt bereichert ist.

Lässt der Mieter die von ihm nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen durch einen Fachbetrieb ausführen, ergibt sich der Wert der Bereicherung des Vermieters aus einer angemessenen Rechnung (vgl. Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 538 BGB Rn 206 m. w. N.).

Die Kläger sind auch nicht mit ihrem Rückforderungsanspruch ausgeschlossen. Voraussetzung hierfür wäre, dass der Leistende im Zeitpunkt der Leistung positiv weiß, dass er nichts schuldet. „Kennen können“ oder „kennen müssen“ reicht nicht, auch wenn die Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit beruht (Palandt-Sprau, BGB, 75. Aufl., § 814 Rn 4 m. w. N.). Dabei muss der Leistungsempfänger beweisen, dass der Leistende die Leistung in Kenntnis der Nichtschuld erbracht, insbesondere sich nicht über das Bestehen der Verpflichtung geirrt hat (Palandt-Sprau, a. a. O., § 814 Rn 11). Es ist nach Ansicht des Gerichts ohne weiteres plausibel, dass die Kläger zum Zeitpunkt der Beauftragung und Durchführung der streitgegenständlichen Schönheitsreparaturen aufgrund der Regelungen im Mietvertrag und des Aufforderungsschreibens der Vermieterin irrtümlich von einer Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ausgegangen sind. Allein der Umstand, dass in den allgemein zugänglichen Medien über die Entscheidung des BGH berichtet worden ist, beweist nicht, dass die Kläger hiervon vor Beauftragung des Malerbetriebs und Durchführung der Arbeiten Kenntnis gehabt haben. Vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme- und Fürsorgepflichten in einem Vertragsverhältnis wäre nach Auffassung des Gerichts vielmehr zu erwarten gewesen, dass die Beklagte den Klägern nach Kenntnis von der geänderten Rechtsprechung des BGH umgehend mitteilt, dass sie ihre Forderung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht weiter aufrecht erhält.

Mitgeteilt von den RAen Soth

2 DACHGESCHOSSAUSBAU – VERMIETER MUSS BEIM TRITTSCHALLSCHUTZ NACHBESSERN

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 30. September 2015, 921 C 297/14

Zum Sachverhalt:

Die Kläger sind Mieter einer Hamburger Wohnung. Die Mieter machten Instandsetzungs- und Minderungsansprüche geltend.

Zu der Wohnung war eine Abstellfläche im Dachgeschoss mitvermietet worden. Die Beklagten kündigten im Laufe des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf zwei Dachgeschosswohnungen an. Die Mieter räumten die Abstellfläche und nutzten stattdessen eine Abstellfläche im Keller.

Die Kläger behaupteten, dass die Abstellfläche im Dachgeschoss circa elf Quadratmeter groß war, wohingegen ihnen im Kellerbereich lediglich eine Fläche von ungefähr fünf Quadratmetern zur Verfügung stehe. Aus diesem Grund machten die Mieter von ihrem Minderungsrecht Gebrauch.

Die Mieter wiesen zudem darauf hin, dass nach dem durchgeführten Ausbau des Dachgeschosses in erheblichem Umfang eine Beeinträchtigung von dem Trittschall der darüber liegenden Wohnung für die Kläger ausgehe. Es seien die geltenden Grenzwerte gemäß DIN 4109 nicht eingehalten worden.

Die Kläger begehrten daher eine Instandsetzung dergestalt, dass die Trenndecke zur darüber liegenden Wohnung einen Trittschallschutz entsprechend DIN 4109 erreicht.

Die Beklagten behaupteten, der Ausbau des Dachgeschosses sei auf der Grundlage der bestehenden DIN-Vorschriften erfolgt. Des Weiteren habe die Abstellfläche im Dachgeschoss seinerzeit lediglich eine Größe von gut acht Quadratmetern aufgewiesen. Die Beklagten hätten den Mietern zudem die Auswahl eines neuen Abstellraums im Keller überlassen.

Das Gericht holte ein Sachverständigengutachten ein.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieter ist überwiegend begründet.

Die Wohnung weist einen Mangel auf, der einen Instandsetzungsanspruch der Kläger begründet. Es werden die zulässigen Trittschallpegel überschritten.

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht grundsätzlich keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der

Mietdauer in der oberen Wohnung der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Mietbeginn verschlechtert hat (vgl. BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004, III ZR 355/03, NJW 2005, 218).

Etwas anderes gilt jedoch bei einem Umbau während der Mietdauer. Nimmt der Vermieter selbst bauliche Veränderungen vor, die zu Lärmbeeinträchtigungen führen können, darf der Mieter erwarten, dass die Lärmschutzbestimmungen eingehalten werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen (BGH, NZM 2005, 60).

Das Gericht war nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass der Trittschallschutz in dem streitgegenständlichen Objekt nicht den zur Zeit des Dachgeschossausbaus geltenden DIN-Normen entspricht. Das Gericht hielt die Ausführung des Sachverständigen für überzeugend.

Die Kläger haben des Weiteren zu Recht eine Mietminderung für die erheblich verkleinerte Abstellfläche begehrt. Es war hier eine Abweichung von immerhin fast 50 Prozent gegeben. Hiermit ist eine Beeinträchtigung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch verbunden, da die Kläger in der minderungsrelevanten Zeit erheblich an Abstellfläche einbüßen mussten.

Es ist jedoch bei der Bestimmung der Höhe einer etwaigen Minderung zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine Abstellfläche handelt. Das Gericht schätzte die Minderungsquote vorliegend auf insgesamt 2,5 Prozent der Bruttomiete.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 MIETERHÖHUNG WEGEN GEÄNDERTER WOHNFLÄCHE ZULÄSSIG

Amtsgericht Hamburg-Altona, 315b C 171/15

Zum Sachverhalt:

Die Parteien stritten um die Höhe einer Staffelmiete in öffentlich gefördertem Wohnraum. Die zunächst mietvertraglich fixierte, der öffentlichen Förderung zugrunde liegende Miethöhe beruhte auf einer Berechnung der Wohnfläche nach den Planungsunterlagen. Nach Fertigstellung des Gebäudes sollte nach einer von den Mietern separat unterzeichneten Anlage zum Mietvertrag eine abschließende Wohnflächenberechnung durch einen Architekten erstellt und die Miethöhe entsprechend angepasst werden.

Die Hausverwaltung teilte den Mietern im Laufe des Mietverhältnisses mit, dass alle Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes vermessen worden seien und sich eine zum Mietvertrag abweichende Wohnfläche ergeben habe. Aus diesem Grund sollte eine Angleichung der Staffelmieten vorgenommen werden.

Die Mieter unterzeichneten einen entsprechenden Nachtrag zu Mietvertrag und zahlten im Weiteren die höhere Miete. Die Mieter erklärten im Nachhinein den Widerruf.

Die Vermieterin klagte auf Feststellung einer bestehenden Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der erhöhten Staffelmieten. Die Klägerin vertrat den Standpunkt, dass sie aufgrund der öffentlichen Förderung gehalten sei, die Mieten anhand der tatsächlichen Flächen zu berechnen. Die Klägerin meinte weiter, die Beklagten könnten sich angesichts der klaren vertraglichen Regelung auf kein schutzwürdiges Vertrauen in die ursprüngliche Miethöhe berufen.

Die Beklagten vertraten den Standpunkt, dass die Klägerin auf ihre Zustimmung zu der Nachtragsvereinbarung keinen Anspruch gehabt hätte. Des Weiteren stelle diese Vereinbarung ein von ihrer Seite widerrufliches Fernabsatzgeschäft dar.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist zulässig und begründet. Nach der Auffassung des Gerichts kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin einen Anspruch auf Zustimmung zu der neuen Staffelmiete gehabt hat. Eventuelle Mängel wären vorliegend jedenfalls durch die schriftliche Zustimmung der Beklagten geheilt und der ursprüngliche Mietvertrag wirksam abgeändert worden.

Es ist bei Mieterhöhungen im Sinne des § 558 BGB anerkannt, dass die Zustimmung des Mieters etwaige formelle sowie materielle Mängel des Mieterhöhungsbegehrens heilt (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 558b BGB Rn

43; Weidenkaff in Palandt, BGB, 74. Aufl., § 558b Rn 15; Schüler in Beck'scher Online-Kommentar BGB, § 558b Rn 18). Der Konsens der Vertragsparteien geht insoweit vor. Dies entspricht dem Rechtsgrundsatz, dass dem Einwilligenden im Zweifel kein Unrecht geschieht und Verträge in diesem Fall einzuhalten sind.

Das ist hier der Fall, nachdem die Mieter ausdrücklich der Neufassung der Staffelmiete zugestimmt haben. Eine vertragliche Abänderung einer Staffelmiete ist möglich. Einen Verstoß gegen die Bedingungen der öffentlichen Förderung zeigten die Beklagten nicht auf. Die Staffelmiete entspricht den tatsächlichen Flächengegebenheiten.

Die Zustimmung der Beklagten zur neugefassten Staffelmiete ist auch nicht wirksam widerrufen worden. Die vorliegende Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag stellt kein Fernabsatzgeschäft dar, weil der Vertragsabschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt ist. Ein Vermieter betreibt, mag er auch vielfach nur schriftlich mit seinen Vertragspartnern kommunizieren, keinen systematischen „Fernabsatz“ seiner vertraglichen Leistung, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

4 EIGENBEDARF NICHT GLAUBHAFT – KÜNDIGUNG UNWIRKSAM

Landgericht Hamburg, 316 S 52/15
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. Juni 2015,
914 C 213/14

Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin klagte auf Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung, nachdem sie den Mietern aufgrund Eigenbedarfs gekündigt hatte. Die Vermieterin hatte mitgeteilt, dass sie die Wohnung für sich selbst, ihren Ehemann sowie den minderjährigen Sohn benötige. Als einen wesentlichen Grund führte die Klägerin an, dass ihrem Ehemann durch einen Umzug das zeitintensive Pendeln zwischen dem Arbeitsplatz und dem Wohnsitz erspart werden könnte.

Die Mieterin widersprach der Kündigung und berief sich unter anderem als Härtegrund auf gesundheitliche Beeinträchtigungen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin konnte ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht beweisen.

Gemäß § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die Nutzung der Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt. Es genügt insofern ein vernünftiges, billigenwertes Erlangungsinteresse von nicht ganz unerheblichem Gewicht (vgl. BGH, Urteil vom 9. Mai 2012, VIII ZR 327/11). Der Vermieter wird durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen (BVerfG 89, 1, 9). Dabei haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Es ist den Gerichten insoweit verwehrt, ihre Vorstellungen angemessenen Wohnens verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen. Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird und er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist (vgl. BGHZ 103, 91, 100; BVerfG, WuM 2002, 21f.).

Das Gericht hegte vorliegend zumindest Zweifel an der Ernsthaftigkeit des konkret behaupteten Erlangungswunsches der Klägerin.

Der Ehemann der Klägerin übe seine Tätigkeit immerhin schon seit über 20 Jahren aus. Der Zeuge konnte keine überzeu-

gende Antwort geben, aus welchem Grund das Pendeln zu seinem Arbeitsplatz nunmehr nicht mehr für ihn tragbar sei. Der Ehemann soll zudem gegenüber Dritten behauptet haben, dass die Mieter in dem Streitgegenständlichen Mietshaus „alle nervig seien und raus müssten“. Die Klägerin und ihr Ehemann hatten zudem gegenüber Bekannten und Freunden den geplanten Umzug bisher nicht erwähnt.

Ein Umzug wäre zudem mit einem Schulwechsel des jüngeren Sohns verbunden. Die Klägerin hatte diesbezüglich ebenfalls noch keinerlei Erkundigungen eingeholt. Das Gericht konnte dies nicht nachvollziehen. Das Gericht ging davon aus, dass bei einem auch nur in Aussicht gestellten Umzug regelmäßig Auskünfte über potenzielle Schulen eingeholt werden.

Das Gericht hielt die Klage daher für unbegründet. Die Klägerin legte daraufhin Berufung ein, die allerdings vom Landgericht Hamburg zurückgewiesen wurde.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 ENERGETISCHE MODERNISIERUNG ÄNDERT NICHT BAUALTER

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 22. Januar 2016,
532 C 246/15 (bei Redaktionsschluss nicht rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Vermieterin einer Hamburger Wohnung. Die Mieterin verweigerte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Die Wohnung wurde im Jahr 1973 oder 1974 erstmals bezugsfertig errichtet. In den Jahren 2010/11 ließ die Klägerin mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen. In diesem Zusammenhang wurden die Außenwände mit einem Wärmeverbundsystem versehen, die Fenster ausgetauscht und die Kellerdecken isoliert. Des Weiteren wurden unter anderem die Leitungen für Warmwasser und die Heizung im Keller und in der Tiefgarage gedämmt. Schließlich wurden in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie den dazugehörigen Fluren Rauchwarnmelder installiert.

Die Klägerin begründete ihre Mieterhöhung mit dem Hamburger Mietenspiegel. Die streitgegenständliche Wohnung ordnete die Klägerin in die Baualtersklasse 1978-1993 ein. Zur Begründung führte sie die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an. Aus diesem Grund sei die Wohnung nicht mehr in die Baualtersklasse des Errichtungsjahres 1973, sondern in die Baualtersklasse 1978-1993 einzuordnen. Durch die Modernisierung hätten sich die energetischen Eigenschaften der Wohnung extrem verbessert.

Die Beklagte hielt es schon für zweifelhaft, ob das Mieterhöhungsverlangen hinreichend begründet worden sei. Es sei zumindest jedoch kein Raum für eine Mieterhöhung, da das Rasterfeld mit der Baualtersklasse 1968-1977 einschlägig sei. Hiernach war der Oberwert bereits durch die aktuell gezahlte Miete überschritten.

Die durchgeführte Modernisierung rechtfertigte nach Ansicht der Beklagten keine Einordnung in eine andere Baualtersklasse. Die Modernisierung betreffe lediglich die energetischen Eigenschaften des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung insgesamt.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Vermieterin hatte mit ihrer Klage keinen Erfolg.

Das Erhöhungsverlangen war in formeller Hinsicht wirksam. Es ist als ausreichend angesehen worden, wenn der Vermieter im Fall der Begründung mit dem Mietenspiegel erkennen lässt, wie er die Wohnung eingruppiert hat. Hierfür muss er die maßgeblichen Eingruppierungsmerkmale nennen. Soweit der Mietenspiegel Felder mit Spannen nennt, wie hier die Baualtersklasse, dann reicht es aus, wenn der Vermieter diese Spanne im Mieterhöhungsverlangen benennt. Es ist nicht erforderlich, dass er zusätzlich das konkrete Errichtungsjahr aufführt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 12. Aufl., § 558a BGB Rn 12).

Zu den Voraussetzungen für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens gehört es nicht, dass die abweichende Einordnung in die jüngere Baualtersklasse tatsächlich gerechtfertigt und zutreffend ist. Die Begründung des Mieterhöhungsverlan-

gens hat lediglich den Zweck, den Mieter in die Lage zu versetzen, das Mieterhöhungsverlangen auf seine Richtigkeit beziehungsweise Plausibilität zu überprüfen (BGH, NJW 2003, 963). Dem genügt aber auch eine Begründung, die zwar die angenommenen Einordnungstatsachen nennt, aber das Erfordernis nicht trägt, weil sich eine vom Vermieter hierfür zugrunde gelegte Rechtsauffassung als unzutreffend erweist (BGH, WuM 2009, 239). Das war hier der Fall.

Die Klägerin hatte jedoch keinen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung durch die Beklagte.

Soweit die Klägerin meint, die Wohnung sei im Hinblick auf die durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten abweichend vom tatsächlichen Herstellungsjahr in die nächstjüngere Baualtersklasse einzugruppieren, ist das Gericht dem nicht gefolgt. Maßgeblich ist, ob der geschaffene Wohnwert die abweichende Einstufung rechtfertigt, wobei insoweit eine Beurteilung der Gesamtbeschaffenheit zu erfolgen hat. Das Gericht stellte klar, dass eine Modernisierung, die sich isoliert auf die energetischen Eigenschaften der Wohnung bezieht und damit die übrige Beschaffenheit und das Gesamtgepräge der Wohnung unberührt lässt, von vornherein keine Eingruppierung in eine abweichende Baualtersklasse rechtfertigen kann. Das Gericht berief sich insoweit auf die Erläuterungen zum Mietenspiegel 2013.

Dort heißt es: „Eine vom Baualter des Gebäudes abweichende Einordnung in die Baualtersklasse kann im Einzelfall in Anlehnung an § 4 Absatz 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz auch dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt. Hierbei dürfte in aller Regel eine nicht unwesentliche Veränderung des Grundrisses erforderlich sein. Kosten, die als Folgen von Instandsetzungsmaßnahmen entstehen, bleiben dabei außer Betracht. Je nach Baualtersklasse sind zudem im Rahmen der Gesamtbeschaffenheit die Belüftung, Besonnung, Schall- und Wärmeschutz der Wohnung zu berücksichtigen.“

Die Klägerin hatte nicht vorgetragen, dass sie innerhalb der Wohnung Veränderungen vorgenommen hat, wie zum Beispiel an der Grundrissgestaltung, an den Bodenbelägen, den Fliesen in Küche oder Badezimmer oder der Kücheneinrichtung. Die von der Beklagten vorgelegten Lichtbilder vom Wohnungsinnen zeigten dementsprechend auch eine Wohnung, die die typischen Merkmale einer Wohnung der frühen 1970er-Jahre aufwies.

Dementsprechend haben die Modernisierungsarbeiten der Klägerin auch nicht zu einer Änderung des Gesamtpräges der Wohnung im Sinne der Baualtersklasse 1978-1993 geführt. Eine Mieterhöhung war nicht möglich, zumal die derzeit vereinbarte Miete bereits oberhalb des Oberwerts des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels lag.

6 MIETERHÖHUNG – MODERNISIERUNG DARF NICHT DOPPELT BERÜCKSICHTIGT WERDEN

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 3. Februar 2016, 813a C 187/15

Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagte ist Mieterin einer Hamburger Wohnung. Der Vermieter hatte diverse Modernisierungsarbeiten durchführen lassen. Nach Abschluss der Arbeiten machte der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete geltend. Sein Mieterhöhungsverlangen begründete er auch mit den vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen. Im Weiteren verlangte der Vermieter eine zusätzliche Mieterhöhung aufgrund erfolgter Modernisierungen. Die Mieterin zahlte die Mieterhöhung nicht. Die Beklagte vertrat die Ansicht, dass die baulichen Änderungen den Vermieter nicht zu einer weiteren Mieterhöhung berechtigen würden, da bereits eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erfolgt sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters hatte keinen Erfolg. Vermieter haben entweder die Möglichkeit, nach einer Modernisierung die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, oder die Kosten

in Form einer Modernisierungumlage geltend zu machen. Der Vermieter kann die Miete auch zunächst auf die ortsübliche Vergleichsmiete für den nicht modernisierten Wohnraum erhöhen und im Anschluss eine Modernisierungsmieterhöhung vornehmen. Entscheidend ist, dass die Modernisierungsarbeiten nicht doppelt berücksichtigt werden.

Der Vermieter muss deshalb in seinem Mieterhöhungsverlangen einen ausdrücklichen Vorbehalt erklären, aus dem sich für den Mieter eindeutig ergibt, dass die Modernisierung noch Gegenstand einer weiteren Mieterhöhung werden soll (vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 3. April 2014, 311 S 123/13; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Aufl., vor § 558 Rn. 8). Ohne entsprechende Vorbehaltserklärung muss der Mieter grundsätzlich davon ausgehen, dass der zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens bestehende, mithin der modernisierte Zustand der Wohnung Gegenstand des Mieterhöhungsverlangens sein soll. Das war vorliegend der Fall. Der Vermieter hatte keinen Vorbehalt erklärt, obwohl zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens die Modernisierungen unstrittig bereits abgeschlossen waren. Die Modernisierungsmaßnahmen konnten daher nicht nochmals von dem Vermieter im Rahmen einer Modernisierungumlage Berücksichtigung finden.

Mitgeteilt von RA Bandow

7 MIETER MUSS NICHT ZAHLEN, WENN SCHADENSURSACHE UNKLAR

Amtsgericht Lübeck, Urteil vom 2. Februar 2016, 32 C 1478/15

Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin klagte auf Zahlung von Reparaturkosten durch ihre Mieterin. Mietvertraglich hatten die Parteien eine so genannte Kleinreparaturklausel vereinbart. Die Mieterin hatte folgende Wohnungsmängel angezeigt: Die Steckdose für den Anschluss der Waschmaschine sei locker. Des Weiteren würde die Sicherung der Steckdose im Spiegelschrank bei Benutzung herauspringen.

Die von der Vermieterin daraufhin beauftragte Elektrofirma befestigte die Steckdose für die Waschmaschine. Hinsichtlich der Steckdose im Spiegelschrank konnte kein Defekt festgestellt werden. Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Übernahme der Reparaturkosten im Wege der Kleinreparaturklausel.

Die Beklagte behauptete, dass die Steckdose der Waschmaschine bereits bei Mietbeginn locker gewesen sei. Im Übergabeprotokoll ist hierzu nichts vermerkt worden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin war nicht begründet. Grundsätzlich ist nach dem Gesetz der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Rahmen der Instandsetzung und Instandhaltung obliegt dem Vermieter auch die Durchführung von Reparaturarbeiten. Hierdurch entstehende Kosten können bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel bis zu einem bestimmten Betrag auf den Mieter übertragen werden. Eine Voraussetzung ist allerdings, dass die streitgegenständlichen Teile der Mietsache dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Das war hier in Bezug auf die Reparatur der Steckdose im Spiegelschrank nicht der Fall. Der Elektriker konnte keinen Defekt an der Steckdose selbst ermitteln. Der Grund für den Kurzschluss ist im Ergebnis ungeklärt geblieben. Eine mietvertraglich vereinbarte Kleinreparaturklausel kann nur im Fall einer eindeutigen Schadensursache Anwendung finden.

Die Vermieterin konnte auch nicht die Erstattung der Kosten für die Reparatur der Steckdose für die Waschmaschine von der Mieterin verlangen. Der Mangel an der Steckdose lag nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme von Mietbeginn an vor. Der Mangel ist zwar nicht in dem Übergabeprotokoll vermerkt worden. Die Mieterin hat jedoch durch Zeugen beweisen können, dass die Steckdose bereits bei Mietbeginn mangelhaft war.

Mitgeteilt von RA Bandow

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Eckard Pahlke

Mit dem Frühling kommt wieder die schöne Zeit, in der man sich gerne außerhalb der Wohnung und im Garten aufhält. Leider treten auch rechtliche Fragen zutage, die Sie bitte anhand folgender Fälle lösen:

DIE FÄLLE

1. Die mietvertraglich nicht vereinbarte Gartennutzung

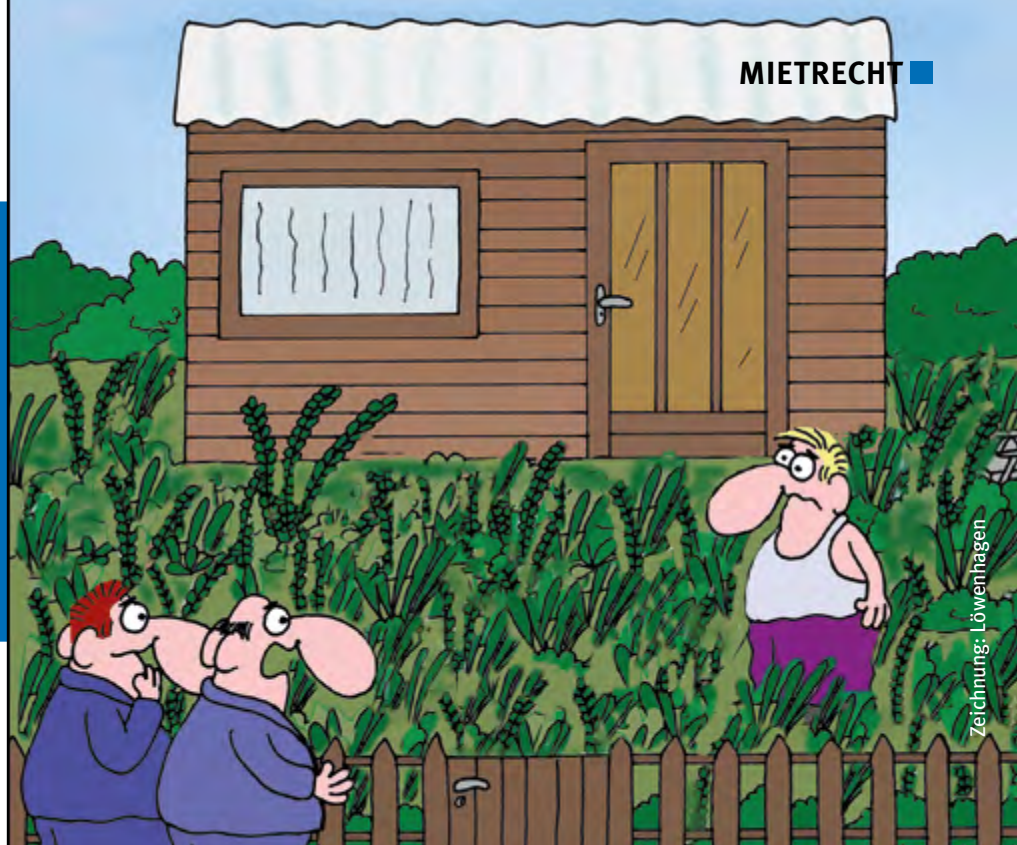
Ein Solinger Vermieter lässt jahrelang die Nutzung von Garten und Hof zu. Plötzlich verbietet er sie, auch dürfen fremde Kinder dort nicht mehr spielen. Er glaubt sich im Recht, ist doch die Garten- und Hofnutzung mietvertraglich nicht vereinbart. Hat er Recht?

2. Ein Wohnwagen im Garten?

Ein Vermieter aus Bergisch-Gladbach verbietet seinem Mieter eines Einfamilienhauses, seinen Wohnwagen auf der Gartenfläche abzustellen. Dieses sei mietvertraglich nicht erlaubt und stelle „eine bauliche Veränderung“ dar, weil „die Substanz des Grundstücks verändert“ werde. Das sieht der Mieter nicht ein und wird verklagt.

3. Der „verwilderte“ Kleingarten

Einem Kleingärtner aus Frankfurt am Main wird sein geliebter Kleingarten gekündigt. Dieser weise „erhebliche Bewirtschaftungsmängel“ dergestalt auf, dass der Garten „in der Entwicklung zu einem Wild- und Naturgarten begriffen ist, ... dessen Zweckbestimmung auf die Förderung spontaner Vegetation ... gerichtet sei“. Auf gut Deutsch: Der Garten verwildert. Der Kleingärtner kritisiert die „Normen formaler Sauberkeit“, sie seien nach seiner Vorstellung durch „kleinräumig sinnvolle Ökonomie“ zu ersetzen. In der Satzung des Kleingartenvereins ist lediglich „eine zweckmäßige Bebauung der Gärten zur kleingärtnerischen Nutzung“ vorgesehen. Jeder Kleingärtner habe seinen Garten



Wir müssen Ihnen leider kündigen, weil Ihr wundervoller wildwuchernder Garten einfach zu schön ist und nicht mehr zu unserem Gartenverein passt.

so zu gestalten, dass er sich in das Gesamtbild einfüge. Muss der Kleingärtner seinen „Naturgarten“ aufgeben?

4. Die Obsternte im gemieteten Garten

Ein Vermieter aus Leverkusen verlangt Schadensersatz, weil sein Mieter das Obst von den Bäumen im mitgemieteten Garten abgeerntet habe. Darin sieht der Vermieter seine Eigentumsrechte an den Obstbäumen verletzt. Der Mietvertrag befasst sich nicht mit der Obsternte, gewährt vielmehr nur das Recht zur Gartennutzung. Muss der Mieter für das geerntete Obst zahlen?

behauptet. Dieses wäre begrifflich eine feste, dauerhafte Verbindung mit der gemieteten Sache, die hier mit dem Aufstellen eines Wohnwagens im Garten nicht vorliegt.

Zu 3: Das Landgericht Frankfurt (2/1 S 242/85) nahm dem Kleingärtner seinen Garten weg: „So anerkanntenswert die Zielsetzung des beklagten Kleingärtners sein mag, in der heutigen Zeit wildwachsende Pflanzen zu pflegen und zu schützen, so kann dieses Ziel im Rahmen eines Kleingartenvereins nur dann verwirklicht werden, wenn dort eine solche Zweckbestimmung akzeptiert wird ... Selbst bei in großen Teilen der Bevölkerung gewandelte Ökologieauffassung kann ein Kleingärtner seine eigenwilligen Bewirtschaftungsformen dem Gartennachbarn nicht aufzwingen. Insofern muss er sich dem Gemeinschaftszweck unterordnen, auch wenn er dessen Ziele nicht billigen mag.“

Zu 4: Dem Vermieter sei kein Schaden entstanden, so das Amtsgericht Leverkusen (28 C 277/93). Der Mieter des gemieteten Gartens könne das Obst ernten. Wenn sich der Vermieter das Recht zur Obsternte ausbedungen hätte, wäre eine eindeutige Regelung darüber notwendig gewesen, wie und wann der Vermieter Zutritt zum Garten hätte haben sollen. „Dieser Zutritt hätte nämlich den Gartengebrauch des Mieters in beachtlicher Weise beeinträchtigt, sodass es einer eindeutigen Zutrittsregelung bedurft hätte, die vorliegend nicht erfolgt ist.“ Der Mieter lässt sich das Obst nach dem gewonnenen Prozess sicherlich besonders gut schmecken! ■

DIE URTEILE

Zu 1: Das Amtsgericht Solingen (11 C 235/78) hat ein Herz für Mieter und Kinder, sogar für deren Spielkameraden. Da der Vermieter die ständige Nutzung von Garten und Hof stillschweigend geduldet hatte, ist ein plötzliches Nutzungsverbot nicht wirksam. Die Mieter dürften sogar die Miete kürzen, solange die Nutzungsmöglichkeit behindert werde.

Zu 2: Der Wohnwagen darf nach Ansicht des Amtsgerichts Bergisch-Gladbach (23 C 1170/79) bleiben. Er stelle keine bauliche Änderung der gemieteten Sache dar, da „die Substanz des Grundstücks nicht verändert“ werde. Der abgestellte Wohnwagen sei auch „keine Einrichtung oder Veränderung der Mietsache“, wie der Vermieter

BGH-Urteile (51)

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

Stefan Schmalfeldt, Leiter der Rechtsabteilung des Mietervereins zu Hamburg



ANFORDERUNGEN AN EINE NEBENKOSTENABRECHNUNG GESENKT

Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 93/15

Die Vermieterin ist Eigentümerin einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage in Bochum. Die Mieter bewohnen in einem der Gebäude eine Wohnung. Die Vermieterin rechnete gegenüber den Mietern die Nebenkosten jeweils nach Gebäuden ab. Bei den Positionen Müllabfuhr, Wasser und Abwasser rechnete die Vermieterin in der Weise ab, dass sie die Kosten zunächst zusammenfasste, um sie dann nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die jeweiligen Gebäude zu verteilen. Der Nebenkostenabrechnung ist lediglich der auf das Gebäude errechnete „Gesamtbetrag“ zu entnehmen, der nach dem anzuwendenden Verteilerschlüssel auf die Miete umgelegt wird. Weil es sich insoweit um einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung handelt, entsprechen die für die jeweiligen Gebäude in den Nebenkostenabrechnungen ausgewiesenen „Gesamtkosten“ nicht den Beträgen, die aus den Gebührenbescheiden der Gemeinde und den jeweiligen Rechnungen der Stadtwerke ersichtlich sind. Die Mieter haben die Nachzahlung auf die Nebenkostenabrechnung 2011 in Höhe von 898,13 Euro abgelehnt, weil die Abrechnung schon den formellen Anforderungen nicht entspricht. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Bochum haben die Zahlungsklage der Vermieterin mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abgelehnt. Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klageabweisung einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhält. An der bisherigen Rechtsprechung, wonach die Angabe lediglich „bereinigter“ Gesamtkosten die Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat, hält der Senat nicht mehr fest. Richtig ist vielmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderungen an eine Nebenkostenabrechnung,

durch die die einjährige Abrechnungsfrist gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmiete der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn die „Gesamtkosten“ vorab um die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten bereinigt werden. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es für die Annahme einer formellen ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung nicht. Ob der Vermieter den für den Mieter nicht erkennbar bereinigten Gesamtbetrag einer Betriebskostenposition zutreffend errechnet beziehungsweise ermittelt hat oder dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit. Deren Überprüfung kann der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen, sondern nur mittels der Einsicht in die Belege. Entsprechendes gilt für einen Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten.

Kommentar: Mit dieser überraschenden Entscheidung senkt der Bundesgerichtshof ohne Not die formalen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung. Einzelne Rechenschritte, die es möglich machen, die umlagefähigen Gesamtkosten nachzuvollziehen, müssen in der Abrechnung nicht mehr angegeben und erläutert werden. Damit wird für den Mieter die Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung noch schwieriger werden. Die Annahme der Karlsruher Richter, es läge im Interesse des Mieters, wenn der Vermieter ihm vorenthält, wie die Gesamtkosten ermittelt und errechnet wurden, kann nicht nachvollzogen werden. Die Mieter werden deshalb ihre Nebenkostenabrechnungen noch kritischer prüfen müssen, weil nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht immer dort, wo „Gesamtkosten draufsteht, auch die gesamten Kosten drin“ sein müssen.

MIETERHÖHUNG: TATSÄCHLICHE WOHNFLÄCHE MASSGEBLICH

Urteil vom 18. November 2015 – VIII ZR 266/14

Die Mieter bewohnen eine Fünf-Zimmer-Wohnung in Berlin-Charlottenburg. Der Mietvertrag gibt die Wohnfläche mit 156,95 Quadratmetern an. Tatsächlich ist die Wohnung aber 210,43 Quadratmeter groß. Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 auf insgesamt 937,52 Euro. Dies begründet sie damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15 Prozent (94,46 Euro) sowie darüber hinaus wegen einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95 Prozent zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei. Die Mieter haben nur einer Mieterhöhung um 94,46 Euro zugestimmt. Die weitere Mieterhöhung um 213,31 Euro lehnten sie ab. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin haben die Zustimmungsklage der Vermieterin abgewiesen. Auch die Revision hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es in Mieterhöhungsverfahren nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. Die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit der Mieterhöhung soll dem Vermieter gestatten, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße in Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern die vertraglich fingierten Umstände berücksichtigt. An seiner früheren Rechtsprechung, wonach der Vermieter an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, hält der Senat nicht mehr fest. Entsprechendes gilt auch für den umgekehrten Fall, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist. Auch hier kann der Vermieter die Miete ebenfalls nur auf der Grundlage der tatsächlichen, insoweit niedrigeren Wohnfläche erhöhen. Neben der Berücksichtigung der tatsäch-



lichen Wohnungsgröße im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften, wobei die Kappungsgrenze zu beachten ist, besteht für den Vermieter keine weitere Möglichkeit einer einseitigen Mietanpassung. Insbesondere ergibt sich aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag noch kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Dem steht bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters fällt.

Kommentar: Mit seiner Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die bisherige Rechtsprechung endlich korrigiert. Danach war bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche maßgeblich, sofern diese nicht mehr als zehn Prozent nach oben oder unten von der tatsächlichen Wohnfläche abwich. Überschritt die tatsächliche Wohnfläche die vertraglich vereinbarte um mehr als zehn Prozent, konnte der Vermieter nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei einer Mieterhöhung die tatsächliche Fläche zugrunde legen. Dies hatte zur Folge, dass auch die Kappungsgrenze überschritten werden konnte. Nunmehr gilt bei Mieterhöhungen die tatsächliche Wohnfläche unabhängig davon, wie hoch die Abweichung ist und was im Mietvertrag vereinbart wurde. Leider hat es erneut fast sechs Jahre gedauert, bis der Bundesgerichtshof seine für die Mieter fatale Entscheidung aus dem Jahr 2009 (AZ VIII ZR 205/08) korrigiert hat. Es bleibt zu hoffen, dass die Karlsruher Richter die bisherige Zehn-Prozent-Wohnflächentoleranz auch bei der Festsetzung der Miethöhe und bei den Nebenkostenabrechnungen zugrunde legen werden.

MODERNISIERUNG / VERSCHIEBUNG DER ERHÖHUNG UM SECHS MONATE

Beschluss vom 6. Oktober 2015 – VIII ZR 76/15

Der Mieter bewohnt eine Wohnung seines Vermieters in Berlin-Schöneberg. Nachdem der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchgeführt hat, verlangt er von dem Mieter den elfprozentigen Modernisierungszuschlag. Weil die modernisierungsbedingte Mieterhöhung die zunächst angekündigte Erhöhung um mehr als zehn Prozent überschritt, hat der Mieter die Zahlung des Modernisierungszuschlags verweigert. Er weist darauf hin, dass die gesamte Mieterhöhung und nicht nur der die Ankündigung überschneidende Betrag erst mit einer sechsmonatigen Verzögerung in Kraft treten kann. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Schöneberg als auch das Landgericht Berlin haben dem Mieter Recht

gegeben. Die Revision des Vermieters hat sich nach Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs durch Rücknahme erledigt. Die Karlsruher Richter haben darauf hingewiesen, dass eine Mieterhöhung einheitlich erst sechs Monate später wirksam wird, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung die zunächst angekündigte Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent überschreitet. Sowohl der Gesetzeswortlaut als auch die Motive des Gesetzgebers unterscheiden nicht, ob eine Modernisierungsankündigung ganz unterblieben ist, den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt oder ob die spätere tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. In allen diesen Fällen wird die Wirksamkeit der gesamten Mieterhöhung um sechs Monate hinausgeschoben. Daran ändert auch die Befugnis des Vermieters nichts, zu Gunsten des Mieters eine Mieterhöhung wegen Modernisierung so zu staffeln, dass sie teilweise erst zu einem späteren Zeitpunkt verlangt wird als es nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich wäre. Denn bei einer Überschreitung der angekündigten Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent steht dem Vermieter nicht das Recht zu, die Mieterhöhung zu der im Gesetz genannten Frist durchzuführen. Vielmehr wird eine derartige Mieterhöhung insgesamt erst zu einem um sechs Monate hinausgeschobenen Zeitpunkt wirksam.

Kommentar: Die in dem Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs gemachten Ausführungen sind zutreffend und richtig. Der Verschiebung der gesamten Mieterhöhung dadurch zu entgegen, dass zunächst nur derjenige Teil der Mieterhöhung geltend gemacht wird, der die zulässige Grenze nicht überschreitet und den darüber hinausgehenden Teil sechs Monate später zu verlangen, ist zu Recht von den Karlsruher Richtern ein Riegel vorgeschoben worden. Die gesetzliche Regelung der Modernisierungsmieterhöhung soll auf der einen Seite die Vermieter zur Modernisierung des Wohnungsbestands anhalten, auf der anderen Seite den Mieter zutreffend über die zu erwartende Höhe der Mieterhöhung informieren. Wenn somit die modernisierungsbedingte Mieterhöhung die zunächst angekündigte Höhe um mehr als zehn Prozent überschreitet, ist nur folgerichtig, dass der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung sich insgesamt um sechs Monate verschiebt.

FALSCHER HEIZKOSTEN- ABRECHNUNG / 15-PROZENTIGES KÜRZUNGSRECHT DES MIETERS

Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 329/14

Die Mieter bewohnen eine mit Heizkostenverteilern ausgestattete Wohnung der Vermieterin in Leipzig. In dem fraglichen

Gebäude wird der Wärmeverbrauch zum einen Teil durch Wärmemengenzähler und zum anderen Teil durch Heizkostenverteiler erfasst. Bei der Betriebskostenabrechnung 2010 hat die Vermieterin bei den Heizkosten zunächst den Energieverbrauch der mit Wärmezählern ausgestatteten Wohnungen erfasst und den darüber hinausgehenden Verbrauch auf die mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Wohnungen umgelegt. Eine Vorerfassung des Verbrauchs der mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Nutzergruppe fand nicht statt. Aus diesem Grund kürzte die Vermieterin den sich aus der Heizkostenabrechnung für die Mieterin ergebenden Verbrauchskostenanteil um 15 Prozent und verlangte den sich zu ihren Gunsten ergebenden Saldo von 249,09 Euro. Die Klage der Vermieterin wurde sowohl von dem Amtsgericht als auch dem Landgericht Leipzig abgewiesen. Ihre Revision hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die von der Klägerin erstellte Heizkostenabrechnung nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung entspricht. Für eine ordnungsgemäße Abrechnung hätte deshalb zunächst der Verbrauchsanteil der jeweiligen Nutzergruppe vorerfasst und anschließend auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen. Die insoweit fehlerhafte Verbrauchsabrechnung führt zu einem Kürzungsrecht der Mieterin. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht angenommen, dass der Vermieter verpflichtet ist, bei einer fehlerhaften Erfassung des Energieverbrauchs eine neue Heizkostenabrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnfläche vorzunehmen, um auf deren Basis sodann die ermittelten Kosten um 15 Prozent zu kürzen. Die Vermieterin hätte somit richtigerweise nicht nur den Verbrauchskostenanteil der Mieterin, sondern sowohl ihren Verbrauchs- als auch den Grundkostenanteil kürzen müssen. Das in der Weise ausgeübte Kürzungsrecht führt zu dem Ergebnis, dass die Forderung der Vermieterin in Höhe von 217,90 Euro überwiegend begründet ist.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist vertretbar, auch wenn sie in einigen Fällen nicht unproblematisch sein dürfte. Insbesondere dann, wenn in einem Objekt, in dem die Energiekosten verteilt werden sollen, eine sehr große Nutzergruppe in der Weise privilegiert wird, dass dort nur der tatsächliche Energieverbrauch vorweg erfasst und der restliche Verbrauch, einschließlich der Wärmeverluste, einer weiteren Nutzergruppe zugeordnet wird. Bei einem zum Teil nicht unerheblichen Energieschwund, der nicht auf einen Verbrauch dieser Nutzergruppe zurückzuführen ist, wird die sich daraus ergebende Benachteiligung durch das 15-prozentige Kürzungsrecht kaum kompensiert. ■



INTERVIEW

„Gute Rechtsberatung ist das beste Werbemittel“

Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl blickt Dr. Eckard Pahlke auf fast ein halbes Jahrhundert Tätigkeit beim Mieterverein zu Hamburg zurück.

46 Jahre Arbeit für den Mieterverein, 41 Jahre davon als Vorsitzender – wie lautet Ihre Bilanz?

Die fällt sehr befriedigend aus und ist sehr positiv! 1970 kam ich als armer Rechtsreferendar zum Mieterverein, um Geld zu verdienen. Für die Beratung der Mitglieder erhielt ich immerhin fünf Mark pro Stunde. Durch diese Tätigkeit konnte ich mich bei den damals rund 8.000 Mitgliederfamilien bekannt machen und wurde am 11. Oktober 1974 fast einstimmig zum Vorsitzenden gewählt.

Was haben Sie als Erstes angepackt?

Zuerst habe ich die Mitgliederverwaltung reformiert. Wir haben die Mitgliederkartei durchforstet und Beitragsrückstände eingefordert. Ich führte ein, dass der Vereinsbeitritt immer mit einer Lastschrift des Beitragseinzugs verbunden sein sollte. Das hat die Mitgliedertreue gefördert und Mahnungen vermindert. Heute zahlen vier von fünf Mitgliedern per Lastschrift, was eine enorme Verwaltungsvereinfachung bedeutet. Dann habe ich den Service verbessert, für ein modernes Büro im Meißberghof mit direkter U-Bahn-Anbindung gesorgt. Nachdem sich die Finanzlage des Vereins stabilisiert hatte, stellten wir gut ausgebil-

dete Rechtsberater ein.

Auch die Außendarstellung änderte sich ...

Ja, ganz wesentlich war für mich der Kontakt zu den Medien. Dabei hatte ich immer im Blick, dass mit der Darstellung der guten Vereinsarbeit für Hamburgs Mieter mehr Mitglieder zu gewinnen sind als mit irgendwelchen Werbekampagnen. Ich hatte immer eine gute, engagierte Belegschaft, und so haben wir den Verein auf die heutige Größe von etwa 65.000 Mitgliederhaushalten gebracht. Fast jeder zehnte Mieter in der Hansestadt ist inzwischen Mitglied im Mieterverein zu Hamburg. Darauf können wir ebenso stolz sein wie auf den Erwerb unseres eigenen Hauses am Berliner Tor. Weil wir dort für unsere Räume keine Miete zahlen müssen, können wir den Mitgliedsbeitrag stabil halten. Das ist eine großartige Leistung unseres Vorstands auch für die Zukunft.

Heute ist der Mieterverein eine wichtige politische Kraft in der Hansestadt. Wie war das 1974?

Der Verein wurde damals kaum wahrgenommen. Erst die intensive Öffentlichkeitsarbeit machte den Mieterverein in Presse, Verwaltung und Politik bekannt. So gibt es heute kaum ein wohnungspolitisches Gremium in Hamburg, in dem unser Verein nicht mitwirkt, so auch in den Aufsichtsräten von Hamburg Wasser und der Stadtreinigung. Wenn es um neue Geset-

ze oder Verordnungen geht, werden Vereinsvertreter zu Anhörungen ins Rathaus geladen. Dem „Bündnis für das Wohnen“ sowie dem „Arbeitskreis Mietenspiegel“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen stehen unsere Fachleute beratend zur Seite. Heute wird unser Mieterverein in allen politischen Bereichen um Rat gefragt – ob es um Olympiabewerbung, Volksbefragungen oder den Ankauf der Energienetze durch die Stadt geht.

Ihr größter Erfolg?

Die rasante Entwicklung zu einem der größten Mietervereine in Deutschland. Hervorzuheben ist auch der Kampf gegen die Scientology-Organisation, die sich vor 20 Jahren vornehmlich als Umwandlerin von Wohnungen in Wohneigentum mit unglaublich rabiaterem Vorgehen gegen meist ältere und ärmere Mieter hervortat, um mit Mieterverdrängung Profit zu machen. Nach Veröffentlichung einer Liste von scientologynahen Unternehmen – von der Presse „Giftliste“ genannt – wurde der Verein mit mehr als 50 Klagen überzogen. Das hat mir schlaflose Nächte bereitet. Schließlich wurden die Klagen zurückgezogen, die Scientology-Firmen verschwanden schlagartig vom Markt. Der Kampf hatte sich gelohnt, die Mieter konnten aufatmen!

Gab es auch negative Erlebnisse?

Die Erleichterung von Mieterhöhungen, besonders aber der Rausschmiss von Mietern durch teils dubiose Geltendmachung von Eigenbedarf, haben mir große Sorgen bereitet. Unangenehm waren teilweise die Erfahrungen mit den höchsten Gerichten, als zum Beispiel der Bundesgerichtshof zuließ, dass Vermieter bis zu zehn Prozent Wohnfläche zur tatsächlichen Fläche dazumogeln und dafür auch Miete kassieren durften. Erst nach sage und schreibe sechs Jahren haben die Karlsruher Richter Ende 2015 ihre skandalöse Rechtsauffassung aufgegeben und sich der Argumentation des Mietervereins angeschlossen. Der Kampf hat sich also gelohnt, auch wenn er Jahre gedauert hat. Unter dem Strich haben wir im rechtlichen Bereich viel für die Mieter erreichen können, auch durch die mit meiner Hilfe Anfang der 1980er-Jahre gegründete Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbunds.

Im Sommer werden Sie 74 Jahre alt. Was haben Sie jetzt vor?

Was den Mieterverein anbelangt, stehe ich als Ehrevorsitzender gerne beratend zur Verfügung – falls das erwünscht ist. Ansonsten freue ich mich auf den Ruhestand, auf viel Zeit für meine Familie und auf meine kleine Haushälfte mit schönem Garten in Tinnum auf Sylt. Jeder Gartenbesitzer weiß, dass diese Arbeit einen auch zeitlich ausfüllen kann! ■

DAS PORTRÄT

Michael Knobloch, oberster Verbraucherschützer

(vs) Der kräftige Händedruck zur Begrüßung will auf den ersten Blick nicht so recht zu den feinen Gesichtszügen passen, die auf Sensibilität und intellektuelle Wachheit schließen lassen. Doch ein gewisses Durchsetzungsvermögen wird der neue Chef der Hamburger Verbraucherzentrale benötigen, um die Einrichtung mit rund 120 Mitarbeitern in den Griff zu bekommen.

Einige Wochen musste sich Michael Knobloch mit dem Katzentisch im Büro von Dr. Günter Hörmann begnügen, der die Geschicke der 1957 gegründeten Hamburger Verbraucherzentrale – der ersten in Deutschland – ab 1992 geleitet hat. Bis zu seiner Verabschiedung in den Ruhestand am 1. März hat der 65-jährige Hörmann seinen 21 Jahre jüngeren Nachfolger in das weite Themenfeld eingearbeitet. Dann folgte ein Jurist einem Juristen.

Knobloch weiß, dass er eine ebenso attraktive wie verantwortungsvolle Tätigkeit übernommen hat, die anfangs verspürte Unübersichtlichkeit der neuen Aufgabe schreckt ihn nicht ab. „Ich mache gerne verschiedene Sachen“, verkündet der gebürtige Mecklenburger selbstbewusst. Mit seinem bisherigen Arbeitsschwerpunkt „Finanzdienstleistungen“ passt er perfekt in das aktuelle Anforderungsprofil seines neuen Jobs.

Denn mit den Zeiten haben sich auch die Aufgaben der Verbraucherzentrale geändert. Anfangs beriet sie Hausfrauen bei der Bedienung von neuen Waschmaschinen und anderen technischen Geräten, in den 1970er-Jahren klärte sie über Kleingedrucktes in Verträgen auf, in den 1980er-Jahren beschäftigten sich die Berater schwerpunktmäßig mit Umweltfragen: Darf man diesen Salat essen? Wo gibt es Farben ohne Gift? „Heute ist vor allem der Rat von Juristen und Ingenieuren gefragt“, resümiert Vorgänger Hörmann. Künftig würden die Verbraucherzentralen als Finanzmarktwächter gefragt sein. Wohl auch deshalb hieß es: Knobloch, übernehmen Sie!

Der 44-Jährige arbeitete seit 2013 als Geschäftsführer des Institut für Finanzdienstleistungen mit Sitz am Rödingsmarkt.

Die Einrichtung fungiert als Beraterin und Interessenvertretung von Verbrauchern, Anlegern und dem Gemeinwohl verpflichteter Unternehmen. „Als Anwalt liegt mir besonders der kollektive Rechtsschutz am Herzen“, sagt Knobloch. Da er aus



Foto: stahlpress

der empirisch-soziologischen Forschung kommt, begrüßt er den neu eingerichteten „Finanzmarktwächter“: „Hamburg ist die Schwerpunkt-Verbraucherzentrale im Bereich der Versicherungen. Es gibt viele Probleme: intransparente Lebensversicherungen, Berufsunfähigkeitsversicherungen oder Restschuldversicherungen mit weit reichenden Leistungsausschlüssen.“

Michael Knobloch ist der Sohn eines Fotografen, der 1984 aus Waren an der Müritz nach Hamburg „rübermachte“. Nach dem Abitur am Gymnasium Tonnendorf studierte er an der Universität Hamburg zunächst Medizin bis zum Physikum, dann Jura, „weil man da beruflich nicht so festgelegt ist“. Sein Zweitstudium finanzierte er mit einer Tätigkeit als Honorarkraft bei der Verbraucherzentrale, für die er später auch als niedergelassener Anwalt „nebenher“ arbeitete.

„Ich mache gerne verschiedene Sachen“

Knobloch schätzt Kooperation mit Mieterverein

Zuletzt hat Knobloch sich viel mit der Überschuldung privater Haushalte beschäftigt – vor allem wegen des „sozialen Aspekts“: „Wir können alle einmal in Situationen kommen können, in denen wir als Verbraucher verletztlich sind. Dann helfen Informationen allein nicht weiter, sondern es braucht klare gesetzliche Grenzen.“ Und zwar deshalb, damit es nicht so kommt, wie der US-amerikanische Soziologe David Caplovitz bereits in den 1970er-Jahren warnte: „The poor pay more“ – Arme zahlen drauf. „Dauerbrenner“ sind laut Knobloch „Scheidungen, Krankheit oder Arbeitslosigkeit“. Der Jurist ist kein Anhänger des „rein informationellen Verbraucherschutzes“, dessen Motto „Gut informierte Verbraucher werden schon immer die beste Entscheidung für sich treffen“ lautet.

In den kommenden Monaten wird sich Knobloch mit ihm noch weitgehend unbekannt Themen wie Energie, Ernährung, Telekommunikation und Patientenschutz näher vertraut machen. Mittelfristig sei die finanzielle Sicherung der Verbraucherzentrale eine große Herausforderung: „Das wirtschaftliche Gerüst darf nicht hauptsächlich auf Einnahmen und erfolgreicher Projektakquise beruhen, denn solche Komponenten sind immer auch vom Zufall abhängig.“ Wichtig sei zudem, neue Beratungsformen zu erfinden, die den veränderten Gewohnheiten der Verbraucherinnen und Verbraucher Rechnung tragen.

Viel zu tun also. In der jetzt raren Freizeit entspannt sich der Vater eines 20-jährigen Sohns beim Fahrradfahren und Schwimmen sowie mit klassischer Musik. Im Urlaub ist er gern in Frankreich unterwegs. Zusammen mit seiner Freundin lebt er einer Mietwohnung in den Grindelhochhäusern.

Knobloch schätzt die Kooperation mit dem Mieterverein zu Hamburg, der jeden zehnten Mieterhaushalt in der Hansestadt vertritt. Dessen Experten beraten jeden zweiten Dienstag in den Räumen an der Kirchenallee: „Viele unserer Verbraucher sind gleichzeitig Mieter. Die enge Kooperation zwischen Verbraucherzentrale und Mietervereinen ist daher sehr sinnvoll und sollte ausgebaut werden.“ ■



Kulturzentrum und Sitz des Bürgervereins: Der Heidbarghof. Frisch bezogen: Im „Rugenpark“ sind neue Eigentumswohnungen entstanden. Sechziger-Jahre-Bauten und Reihenhaussiedlungen – Osdorf ist vielfältig. Den Kern von Alt-Osdorf prägen Fachwerk und Bauernhäuser (von oben nach unten). Fotos: Schwarz



Zwischen Born und Hochkamp

KONTRASTREICH: OSDORF BESTEHT AUS VIER „STADTTEILEN“

Von Folke Havekost

Alt-Osdorf präsentiert sich auch im Winter von einer warmen Seite. Gehäkelte Köpfe sind über die Poller auf dem Gehweg zwischen Langelohstraße und Tönninger Weg gezogen – als wären die standardisierten Parkbremsen individuelle Charakterdarsteller, die vom anliegenden Filmcatering-Service „Moviemampf“ mit Nahrung versorgt würden.

Nicht nur an dieser Ecke zeigt Osdorf mit seinen 25.901 Einwohnern viele Gesichter. „Es gibt Prachtvillen, reetgedeckte Katen zwischen Einfamilienhäusern und Plattenbauten. Es gibt Superreiche, soliden Mittelstand und Hartz-IV-Empfänger“, skizzierte das *Hamburger Abendblatt* 2012. „Osdorf besteht aus vier Stadtteilen“, erklärt Dr. Gerhard Jarms und zählt auf: das ehemalige Bauerndorf Alt-Osdorf, Osdorf-Mitte als Hinterlassenschaft des Reichsheimstättenwerks, die Villensiedlung am Hochkamp und die ab 1967 entstandene Großsiedlung Osdorfer Born mit ihren Wolkenkratzern.

„Der Generationenwechsel hat voll eingesetzt, es werden wieder mehr Kinder hier“, beobachtet Jarms: „Zum Glück haben wir es geschafft, allerhand Schulen in Osdorf zu erhalten.“ Der Zoologe im Ruhestand (Spezialgebiet: Nesseltiere) ist seit 15 Jahren Vorsitzender des Bürger- und Heimatvereins. Er ist mitten in Osdorf am Rugenpark zur Schule gegangen, hat 1968 die 700-Jahr-Feier des Stadtteils erlebt und bereitet nun das 750-jährige Jubiläum in zwei Jahren vor. Sein Bürgerverein residiert im Heidbarghof, den Johann Hinrich von Appen 1842 zu seiner heutigen Form ausgebaut hat, als Osdorf noch vom Dänenkönig Christian VIII. regiert wurde. Im Besitz einer Stiftung dient er inzwischen als Kulturzentrum, in dem Chöre singen und vor allem Folk- und Bluesbands auftreten.

Hinter dem Heidbarghof liegen gelb gestrichene Flachdachhäuser, die hier sofort ins Auge fallen. Sie sind eine Ausnahme in Alt-Osdorf, das vom Spitzdach geprägt ist und noch viele alte Bauernkaten aufweist, die heute einem anderen Zweck dienen. Der Supermarkt am Rugenpark ist genauso ein alter Bauernhof wie der Weinhandel in der Osdorfer Landstraße, auch Lampen oder Reitsportartikel werden in alten Katen angeboten, oft mit Pflastersteinen davor. „Alt-Osdorf ist aus einem Bauerndorf entstanden“, erzählt Jarms: „In den 1960er-Jahren wurde damit begonnen, die Hausweiden der großen Höfe zu bebauen. Heute wollen viele hierher, aber es gibt keinen Wohnraum.“

Wo die Straßen Rugenpark und Rugenfeld sich treffen, ist allerdings gerade Nachschub entstanden: Die Gesa-Bau hat unter dem Rubrum „Rugenpark“ 30 Reihenhäuser mit Spitzdach, 13 flache Stadthäuser sowie Penthäuser und Apartments gebaut, alles Eigentum, alles längst bezogen. Gegenüber errichtet Breyer & Seck-Bau gerade ein Mehrfamilienhaus für sechs Parteien.

Die Miete in Osdorf liegt mit 12,49 Euro pro Quadratmeter im Hamburger Durchschnitt, auch bestehende Eigentumswohnungen befinden sich mit etwa 2.800 Euro Quadratmeterpreis in mittlerer Lage. Heiß begehrt sind die teilweise noch mit Reet bedeckten Häuser, die den dörflichen Kern von Alt-Osdorf prägen. „In Osdorf überwiegen gute und mittlere Wohnlagen. Einfamilien- oder Doppelhäuser aus dem Bestand mit normaler Ausstattung werden zurzeit im Schnitt für 4.556 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten“, taxiert der Immobilien-Kompass der Zeitschrift *Capital*.

„Die Lage hier ist sehr attraktiv. Jede Woche kommt hier ein Makler vorbei und will ein Haus kaufen“, erzählt Gerd Werner Kaßner, der im Südosten des Stadtteils wohnt. Der Rentner engagiert sich in der Gemeinde der St. Simeon-Kirche, die auf der ehemaligen Hausweide des Heidbarghofs errichtet wurde. Er schätzt an Osdorf die kleinen und auch grünen Wege. „Es gibt mit dem kleinen Einkaufszentrum am Rugenpark und dem großen Elbe-Einkaufszentrum gute Einkaufsmöglichkeiten.“

Zum Elbe-Einkaufszentrum führt ein Fußweg, der an vielen Reihenhäusern entlang durch die Schreiberkolonie am Tulpenweg verläuft: Viel Grün, am Horizont die Hochhäuser des modernen Osdorf. Wer nicht durch die Gärten wandern will, besucht den Rugenpark, wo Rewe, Budni, Sparkasse, Apotheke und Reinigung vertreten sind – sowie das Café Bohne, das neben einem reetgedeckten China-Restaurant Kaffee und Kuchen anbietet, auch Sojamilch bereithält und in dessen Fenster Faltblätter über Speichelanalyse und Traumatherapie informieren. Ein Hauch von Ottensen weht über dem Cappuccino.

Dass die Osdorfer nicht so einfach mit allem einverstanden sind – wie etwa mit den vieldiskutierten neuen Fahrradstreifen auf dem Rugenfeld – bewiesen sie schon vor knapp neun Jahrzehnten, wenn es am Lauf der Geschichte auch nichts geändert hat. „Als die Elbvororte 1927 nach Altona eingemeindet wurde, fehlte auf der Urkunde die Unterschrift aus Osdorf“, erzählt Jarms: „Unser Vogt hat sich einfach geweigert.“ ■

Wohnungsrückgabe ohne Stress

AUS ERFAHRUNG GUT:
DER AUSSDIENST DES
MIETERVEREINS

Von Klaus Sanmann

Wenn bei der Wohnungsendabnahme oder einer Besichtigung Konflikte drohen oder die Wohnung Mängel aufweist – die Außendienstmitarbeiter des Mietervereins stehen den Mitgliedern zur Seite.

„Hoffentlich stehe ich die seelische Belastung durch und mache keine Fehler“, so oder ähnlich lauten die besorgten Anrufe beim Mieterverein, wenn der Termin zur Rückgabe der Wohnung, eine Besichtigung wegen eines Streitfalls oder einer angekündigten Modernisierung naht. Diese Sorge vieler Mieter ist nicht unberechtigt, denn standhaft allein die Position zu vertreten, die der Rechtsberater zuvor festgestellt hat, ist in der Praxis nicht immer einfach.

Wer ist schon durch seine beruflichen oder persönlichen Erfahrungen so gestärkt, dass er seinem Vermieter selbstbewusst in die Augen schauen kann, wenn die Wohnung unrenoviert zurückgegeben wird, weil die „Schönheitsklausel“ unwirksam vereinbart wurde oder die persönliche Beziehung durch mehrjährigen Streit belastet ist?

Hier können die selbstständig tätigen Außendienstmitarbeiter des Mietervereins helfen. Sie nehmen gegen eine moderate Aufwandsentschädigung an solchen Terminen teil und achten darauf, dass keine unbedachten Zusagen oder Unterschriften erfolgen. Aufgabe der Außendienstmitarbeiter ist es auch, einen objektiven Bericht über die Besichtigung anzufertigen und Fotos zu machen, damit der Rechtsberater bei einem möglichen Streit über geeignete Unterlagen verfügt und sich auf einen glaubwürdigen Zeugen berufen kann.

Befragt nach ihren langjährigen Erfahrungen, können unsere zehn Außendienstmitarbeiter von sehr vielfältigen Erfahrungen berichten: Wohnungsrückgaben, bei denen sich Streitigkeiten haben einvernehmlich regeln lassen, stehen solchen mit unverhohlenen Drohungen und einer Verweigerung der Schlüsselannahme gegenüber. Vielfach bewirkt jedoch allein die Anwesenheit eines neutralen Dritten, dass die Gesprächsatmosphäre sachlich bleibt und keine ungerechtfertigten Forderungen gestellt werden.



Die Schimmelecke ist nicht durch Verschulden des Mieters entstanden, sondern durch die Baustelle nebenan – solche Missverständnisse klärt der Außendienst auf. Fotos: Sanmann



Private Vermieter sind emotionaler als gewerbliche

Während bei gewerblichen Vermietern meist eine sachliche Atmosphäre herrscht, schwingen bei privaten Vermietern fast immer Emotionen mit. Für den Hauswart einer Genossenschaft ist eine 15 Jahre alte Einbauküche mit entsprechenden Gebrauchs- und Alterungsspuren schlicht abgeschrieben und keine weitere Diskussion wert. Ein Vermieter, der nur eine Eigentumswohnung besitzt, fühlt sich von seinem Mieter bisweilen persönlich geschädigt. Ähnlich verhält es sich bei einer unwirksamen Schönheitsklausel – für den gewerblichen Vermieter ist es ein bekannter Sachverhalt, dessen Auswirkungen er längst bei der Mietgestaltung seines Wohnungsbestands berücksichtigt hat, für den privaten Vermieter oft ein herber persönlicher Verlust.

Ob eine Rückgabe ohne Stress verläuft oder schwierig wird, lässt sich nicht sicher vorhersagen, vieles hängt von der Befindlichkeit der Beteiligten ab. Ein Tipp der altgedienten Außendienstmitarbeiter an die Mieter: „Die Rückgabe einer Wohnung ist wie der Verkauf eines Gebrauchtwagens: je sauberer er ist, umso höher ist der Verkaufspreis.“ Verschmutzte Scheiben oder eine fettige Dunstabzugshaube erschweren den Verlauf einer Rückgabe meist nachhaltig.

Außendienstmitarbeiter sind keine Rechtsberater und zu einer rechtlichen Beratung vor Ort nicht befugt. Manchmal, wenn sich die Parteien aber sehr nahe sind und einen Streit vermeiden wollen, kann ein vermittelndes Wort des Außendienstmitarbeiters jedoch zu einer Einigung führen. Bei Bedarf begleiten unsere Außen-

dienstmitarbeiter Sie auch bei schwierigen Gesprächen mit Vermietern, Nachbarn oder Behörden. Sie sind auch für Sie da, wenn Sie vor Mietvertragsabschluss eine Prüfung Ihrer neuen Wohnung wünschen. Möglich ist in Einzelfällen auch die Wahrnehmung eines nicht verschiebbaren Termins als Bevollmächtigter, wenn der Mieter durch Krankheit oder andere Gründe verhindert ist.

Außendienst: begleitend oder fachlich

Neben dem begleitenden Außendienst steht unseren Mitgliedern auch ein fachlicher Außendienst zur Verfügung. Er ist insbesondere bei Wohnungsmängeln hilfreich und besteht aus Fachleuten, die Schäden an Wänden, Fenstern, Fußböden oder Elektrik feststellen können, die Ursachen erforschen und Vorschläge zur Beseitigung machen. Auch können Schallmessungen gemacht und Wohnungen vermessen werden. Die Feststellungen des fachlichen Außendienstes haben vor allem den Zweck, den Rechtsberatern des Mietervereins Informationen zu liefern, die für die rechtliche Beurteilung wichtig sind. So kann ein Bericht über den Zustand der Innendekoration nützlich sein, damit der Berater das Mitglied informieren kann, ob und welche Renovierungsarbeiten beim Auszug noch zu erledigen sind.

Vor der Beauftragung eines Außendienstmitarbeiters sollte immer die rechtliche Beratung stehen. Der Rechtsberater prüft, ob die Beauftragung zweckmäßig ist. Das ist schon wegen der anfallenden Kosten wichtig. Auch kann er einen für den jeweiligen Fall geeigneten Außendienstmitarbeiter empfehlen. ■

ARCHITEKTUR

Generationen-WG statt Altenheim

(bw) Unsere Gesellschaft steckt mitten in einem soziodemografischen Wandel. Eine älter werdende Bevölkerung, verschiedenartige Lebenslagen und Lebensstile erfordern eine andere Gestaltung der baulichen Umwelt. Das vorliegende Buch zeigt exemplarisch Projekte für neue Wohnformen in Deutschland, Österreich und der Schweiz, die sich an der Lebenswirklichkeit der Menschen orientieren – anders als klassische Altenpflegeeinrichtungen. Hamburg ist mit einem Beispiel aus der HafenCity vertreten.

Den Wiener Autorinnen Christiane Feuerstein und Franziska Leeb ist es in der Untersuchung gelungen, die Schnittstellen zwischen Sozialwissenschaft und Stadtplanung herauszuarbeiten. Die Bandbreite der vorgestellten Projekte reicht von der Gestaltung von Innenräumen bis zur Konzeption ganzer Siedlungen, dabei werden sowohl Neubauten als auch Umbauten vorgestellt.

Das Buch untergliedert sich in drei Abschnitte. Im ersten Teil wird der Aspekt „Altersgerechtes Wohnen“ von vielen Seiten untersucht. In dem Beitrag „Wohn- und Haushaltsformen im Wandel“ wird die historische Entwicklung – vom mittelalterlichen Haushalt der Handwerker bis zum städtischen Konsumentenhaushalt – dargestellt. In früherer Zeit fanden Arbeit, Erholung, Schlafen, Essen und Beten in denselben Räumen statt. Erst in den 1920er-Jahren entwickelte sich die heute vorherrschende Zonierung der Wohnungen – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad. Als Vorbild diente die Optimierung von Arbeitsprozessen in der Industrie, die auf Wohnungsgrundrisse übertragen wurde. Die Folge: eine strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten. Der aktuelle Strukturwandel der Arbeitswelt führt

dazu, dass die Grenzen zwischen Arbeiten, Wohnen und Versorgen wieder verschwimmen.

Im zweiten Abschnitt stellen die Autorinnen einzelne „Hausgemeinschaften“ vor, zum Beispiel das Mehrgenerationenhaus „Lebensort Vielfalt“, in dem schwule Männer ihren Lebensabend gemeinsam gestalten.

Der dritte Teil beschäftigt sich mit „Nachbarschaften“, also mit Quartieren und deren altersgerechter Infrastruktur. Hamburgs HafenCity wird als Beispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung präsentiert. Das „Wohnhaus am Kaiserkaai“ der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, bestehend aus zwei eher schlichten Einzelhäusern, punktet bei den Autorinnen mit einem Gemeinschaftsraum und flexiblen Grundrissen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Die Aufmachung des Buches ist modern, leider mangelt es bisweilen an Übersichtlichkeit. Die Abtrennung von Haupttexten und eingefügten Lesestücken ist häufig nicht ganz klar. Auch die inhaltliche Struktur mit ihrer kleinteiligen Auffächerung erschließt sich dem Leser erst auf den zweiten Blick. Die Texte richten sich eher an ein Fachpublikum, erschließen sich aber auch interessierten Laien. ■



Christiane Feuerstein und Franziska Leeb: GenerationenWohnen: Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion, München 2015, Edition Detail 2015, 136 Seiten, 55 Euro

Mehr Sozialwohnungen

(dmb) Der Hamburger Senat hat die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA/GWG zu einer Erhöhung der Aufnahme von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten von derzeit jährlich 1.700 auf 2.000 verpflichtet. Gleichzeitig werden die Fördermittel für den Neubau von Sozialwohnungen jährlich von 2.000 auf 2.300 Sozialwohnungen ausgeweitet. Rund 8.000 Haushalte gelten in der Hansestadt als vordringlich wohnungssuchend. ■

Kosten für Makler sinken

(dmb) Das Statistische Bundesamt geht davon aus, dass durch das neue Bestellerprinzip Mieter insgesamt weniger Geld für Makler ausgeben. Die Maklerausgaben auf Mieterseite könnten sich insgesamt halbieren. Der Immobilienverband Deutschland sieht keine größeren Umsatzrückgänge auf die Makler zukommen, da viele sich nun bemühen, Aufträge von Vermietern zu bekommen, oder sich auf den Kauf und Verkauf von Wohnungen konzentrierten. ■

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei

der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei **dreimonatiger Kündigungsfrist** endet, und schließlich den Termin für

die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. April 2016	30. Juni 2016	1. Juli 2016
4. Mai 2016	31. Juli 2016	1. August 2016
3. Juni 2016	31. August 2016	1. September 2016
4. Juli 2016	30. September 2016	1. Oktober 2016

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

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

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

preiswert · schnell · professionell

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



Leichtbaumodule für Flüchtlinge

(dmb) Der durch seine Wandmalereien bekannte Künstler Michael Fischer-Art stellte Anfang Dezember 2015 im alten Postbahnhof in Leipzig seine gestalteten Wohnmodule vor, die der 46-Jährige als Alternative zur Unterbringung von Flüchtlingen in Turnhallen sieht. Die Leichtbaumodule, die pro Stück 16.000 Euro kosten, wurden von dem Fraunhofer-Institut für Werkstoffmechanik in Halle und einer Leipziger Firma entwickelt. In Leipzig laufen derzeit Gespräche, ob die Stadt oder der Freistaat Sachsen die Unterkünfte mieten und für Flüchtlinge nutzen wollen. ■

Höheres Wohngeld

(eif) Zum 1. Januar 2016 ist das neue Wohngeldgesetz in Kraft getreten. Nachdem das Wohngeld sechs Jahre lang unverändert geblieben war, wurden die Leistungen nunmehr erhöht. Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt das neue Gesetz, da seit der letzten Wohngeldreform die durchschnittlichen Nettokaltmieten in Hamburg um über 18 Prozent von 6,76 Euro je Quadratmeter im Jahr 2009 auf 8,02 Euro je Quadratmeter im Jahr 2015 gestiegen sind, ohne dass dieser Umstand bei der Berechnung des Wohngelds Berücksichtigung fand.

Haushalte mit geringem Einkommen, die noch kein Wohngeld erhalten, sollten einen Wohngeldantrag stellen. Auskünfte über individuelle Wohngeldansprüche erteilen die bezirklichen Wohngeldstellen. Wer bereits Wohngeld bezieht, erhält die Wohngelderhöhung automatisch und muss keinen neuen Antrag stellen.

Wohngeld ist ein von Bund und Ländern je zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten. Dieser wird – gemäß den Vorschriften des Wohngeldgesetzes – einkommensschwächeren Haushalten gewährt, damit diese die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Ziel der Wohngeldreform ist die Ausweitung des Empfängerkreises sowie der Rückgang der Haus-

halte mit Transferleistungsbezug. Unter Berücksichtigung des wohngeldrechtlichen monatlichen Gesamteinkommens sowie der Bruttokaltmiete erfolgt eine Einstufung innerhalb der nach Haushaltsgröße eingestuften Wohngeldtabellen (<http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldtabellen/>). Die Hansestadt Hamburg wird neuerdings in die Mietenstufe VI statt bisher V eingeordnet. Die neue Einstufung in die höchste Kategorie bedeutet, dass den Hamburger Mietern ein deutlich höherer Wohngeldbetrag zusteht als bisher.

Am Jahresende 2014 haben in Hamburg 11.302 Haushalte Wohngeld bezogen, wobei die durchschnittliche Wohngeldzahlung laut Statistikamt Nord 131 Euro betrug.

Ein achtseitiges DIN-A5-Flugblatt (gefaltet) „Neues Wohngeld 2016“, das ausführlich über die Voraussetzungen eines Wohngeldantrags beziehungsweise über Rechte und Pflichten der Mieter in diesem Zusammenhang informiert, ist im Internet unter http://www.mieterverein-hamburg.de/tl_files/pdf/neues-wohngeld-2016.pdf als Download sowie in der Geschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhaus 20 (bei U/S-Bahn Berliner Tor), erhältlich. ■



Leserzuschriften

Mietenspiegel

Sehr geehrter Herr Chychla,
ich habe mit Interesse den Artikel „Mietenspiegel erhitzt die Gemüter“ in der Tageszeitung *Die Welt* gelesen – nachdem ich online dem Mieterverein beigetreten bin. Die Entwicklung der Miete für eine 100 Quadratmeter große Wohnung und die Rentenentwicklung habe ich in der beigefügten Tabelle festgehalten – 12 Prozent mehr bei der Rente, aber 38 Prozent mehr bei der Miete seit 2010! Das bedeutet ja weitere Verdrängung in das preiswertere Umland et cetera.

Was mich wundert: Dass kaum einer weiß, welche Wohnungen der Mietenspiegel umfasst, selbst Anwälte nicht. Politiker wohl dann auch nicht.

Die „Regierung will jetzt den Berechnungszeitraum des Mietenspiegels von vier auf zehn Jahre ausweiten“ heißt es in *Die Welt*. Will sie das, tut sie das und zu welchem Zeitpunkt?

Herzliche Grüße
Norbert Ritter

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Ritter,
Ihr Beispiel zeigt deutlich, dass die vom Mieterverein angeprangerte Wohnraummisere und der dadurch bedingte extrem starke Mietenanstieg in Hamburg keine Panikmache sind. Leider entspricht die Wohnraumsituation Ihren Schilderungen. Die Verdrängung der Mieter ist dann oft die Folge. In Hamburg können Mieter anhand des Wohnlagenverzeichnisses erfreulicherweise prüfen, ob ihre Wohnung zu den 540.000 Wohnungen gehört, die vom Mietenspiegel erfasst sind. Unserer Rechtsabteilung wird Ihnen dabei gerne behilflich sein. Damit der Mietenspiegel nicht nur die starken Mietsteigerungen der letzten vier Jahre wiedergibt, ist beabsichtigt, die Mietenveränderung der letzten zehn Jahre in den Mietenspiegel aufzunehmen, um damit die so genannte ortsübliche Miete auf breitere Basis zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender
Mieterverein zu Hamburg

Wohnen im Einzelhaus

Zum Porträt von Olaf Duge, Stadtentwicklungsexperte der Grünen in Hamburg, *MieterJournal* 3/2015, S. 24:

Sehr geehrte Damen und Herren,
Herr Duge scheint sehr unterschiedliche Maßstäbe anzulegen. Einerseits wohnt er im eigenen Haus (Einfamilienhaus, nehme ich an) in Bergstedt. Andererseits beklagt er die Einzelhausbebauung in Meiendorf und fordert eine größere Verdichtung im Stadtbereich. Das finde ich absurd!

Mit freundlichen Grüßen, Petra S., Hamburg

Antwort von Olaf Duge, den der Mieterverein zu Hamburg um eine Stellungnahme gebeten hat:

Sehr geehrte Frau S.,
Ihre Kritik an meiner Position erscheint in der Tat naheliegend, zumal Sie Recht haben: Ich wohne seit 1989 in einem Einzelhaus eines seit den 1960er-Jahren bebauten Gebiets. Allerdings hätte ich lieber in einer Baugemeinschaft gewohnt, was das Baurecht und die Bauförderung der 1980er-Jahre aber nicht zuließen.

Doch absurd sind nicht meine Forderungen nach dichterem Bebauung im Stadtbereich, sondern die von der CDU in Wandsbek betriebene Wohnungspolitik um die Jahrtausendwende. Deshalb habe ich auch die Bebauung speziell am Meiendorfer Rund vor allem aus vier, wie ich meine, guten Gründen kritisiert (was ich nicht Ihnen persönlich, die Sie im Meiendorfer Rund wohnen, anlaste):

1. Der 2007 in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mitten in ein Landschaftsschutzgebiet gelegt (vgl. Landschaftsprogramm 1993: <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/index.html>, Landschaftsprogramm Änderungsübersicht, 75. Änderung). Gut erkennbar: für die Erschließung des Meiendorfer Wegs (B 75) eine Straße mitten durch die Knicklandschaft in die ehemaligen Wiesen. Die hohe Wertigkeit der Landschaft können Sie auch noch an dem am Rande der Rundlingsbebauung liegenden Teich ablesen.
2. Durch das Baugebiet zieht sich eine Landschaftsachse (vgl. Landschaftsprogramm 1993), die das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal mit dem Volksdorfer Wald verbindet und die für die Erhaltung der Artenvielfalt im Volksdorfer Wald sehr wichtig ist. Die Bebauung an dieser Stelle hat der Wertigkeit des Volksdorfer Walds schwer geschadet, denn die Grünverbindung ist durch den Bau des Meiendorfer Runds abgeschnürt worden
3. Das Gebiet ist sehr schlecht mit öffentli-

chen Verkehrsmitteln angebunden, insbesondere mit dem Schienenverkehr. Die nächsten Stationen sind Buchenkamp oder Volksdorf oder bei der S-Bahn Rahlstedt (zwei Kilometer und noch weit mehr). Sie liegen so weit entfernt, dass eine Ansiedlung an dieser Stelle die Problematik des zunehmenden Autoverkehrs weiter zuspitzt. Auch die Nahversorgung lässt zu wünschen übrig. Das nächste Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg liegt auch circa zwei Kilometer entfernt.

4. Wenn schon im Landschaftsschutzgebiet gebaut wird, dann sollte besonders dort der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden. Die Anlage als Rundlingssiedlung mit relativ großen Einzelhausgrundstücken widerspricht dem. Das Verhältnis von Bewohnern zur verbrauchten Fläche ist sehr ungünstig. Ich habe auch schon in den 1990er-Jahren kritisiert, dass Bebauungspläne zum Wohnen am grünen Stadtrand über Einzelhäuser nur wenigen Menschen diese Möglichkeit gibt. In den 1990er-Jahren und insbesondere nach der Jahrtausendwende ist durch den Zuzug vieler Menschen nach Hamburg (Grenzöffnung/Migrationsbewegung) die Wohnungsnot so groß geworden, dass Einzelhausbebauungen grundsätzlich zu einem Anachronismus geworden sind. Das war spätestens um die Jahrtausendwende erkennbar.

Wohnbebauung ist immer auch ein Ausdruck des Zeitgeists. Heute werden wir sicherlich kaum noch neue Einzelhausgebiete ausweisen, sondern – aus Gründen des massiven Wohnungsbedarfs vor allem an preisgünstigen Wohnungen als auch des Natur- und Landschaftsschutzes – Mehrfamilienhäuser in mehrgeschossiger Bauweise (umgebungsangepasst) mit mindestens sechs bis zehn Wohneinheiten (Beispiel: Wensenkamp, Wohnprojekt „Alstervogel“).

Mit freundlichem Gruß
Olaf Duge

Interview mit dem Flüchtlingskoordinator

Zum Interview mit Anselm Sprandel, Hamburger Flüchtlingskoordinator, „Hauptziel ist, Obdachlosigkeit zu vermeiden“, *MieterJournal* 4/2015, S. 25:

... im Interview mit Herrn Sprandel wurde die wichtigste Frage nicht gestellt – nämlich: „Müssen die auf Hamburg ent-

fallenden Flüchtlinge auch in unserer Stadt untergebracht werden?“ Außer in einigen Großstädten und den Universitätsstädten herrscht in Deutschland kein Wohnungsmangel. Im Gegenteil – es steht über eine Million Wohnungen leer. Zum Beispiel soll in Duisburg ein ganzer Stadtteil abgerissen werden. In anderen Städten plant man den Rückbau ganzer Straßenzüge. Dort sollte man Flüchtlinge unterbringen; denn auch dort sind sie sicher vor Ermordung, Verfolgung oder Krieg, ihren offiziellen Fluchtgründen. Für die aufnehmenden Städte hätte es den Vorteil, dass die Instandsetzung der Wohnungen sowie die Betreuung und Versorgung der Flüchtlinge Arbeitsplätze schafft und die Wirtschaftskraft stärkt, also auch den Bevölkerungsverlust stoppt.

Mich hat es schon lange gewundert, dass es dem Mieterverein nicht aufgefallen ist, dass die menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingsfamilien in Mietwohnungen durch die Stadt für Hamburger mit geringem Einkommen eine übermächtige Konkurrenz ist. Wegen des starken Drucks durch die Oppositionsparteien und humanitäre Organisationen wird die Stadt Mieten bezahlen, die für Niedrigverdiener nicht erschwinglich sind. Darauf aufmerksam zu machen, gehört zu den primären Aufgaben des Mietervereins. Hätte eine solche Forderung Erfolg, verminderte sich auch der Anstieg der Mieten.

Mit freundlichen Grüßen, Armin Steinmüller, Kegelhofstraße in Hamburg.

Antwort des Mietervereins:

Lieber Herr Steinmüller, mit Ihren richtigen Überlegungen haben Sie „den Nagel auf den Kopf getroffen“. Den von Ihnen angesprochenen Konkurrenzkampf um bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zwischen der ansässigen Bevölkerung und den Flüchtlingen mit Bleibeperspektive hat der Mieterverein selbstverständlich kommen sehen. Aus diesem Grunde hat die Mitgliederversammlung unseres Vereins schon im November 2015 wohnungspolitische Forderungen an den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg gestellt, dort unter Punkt 3 die politisch Verantwortlichen zum Handeln aufgefordert. Auch haben wir das Thema nochmals auf der jüngsten Pressekonferenz medienwirksam thematisiert. Lesen Sie dazu bitte unter www.mieterverein-hamburg.de die Presseerklärung vom 25. Januar 2016 sowie die Titelgeschichte in diesem Heft.

Mit freundlichen Grüßen und Dank für Ihr Interesse an unserem *MieterJournal*,
Siegfried Chyckla,
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Problem Sperrmüll

Könnten Sie vielleicht einmal in Ihrem *MieterJournal* das Thema Sperrmüll behandeln? Ich wohne mit Blick auf einen riesigen Berg Sperrmüll am Roßberg 33. Jeden Abend in der Dunkelheit kommt mehr hinzu. Kann man auf einem Privatgrundstück eine derartige Menge Sperrmüll anhäufen und liegen lassen? Ich verstehe nicht, dass die Mieter des Hauses sich das bieten lassen. Wie ist die Rechtslage?

Mit freundlichem Gruß,
Ihr Mitglied Marianne Meyer

Antwort des Mietervereins:

Wir werden bei der Stadtreinigung nachfragen, liebe Frau Meyer, wie man mit dem von Ihnen zu recht beklagten Problem Herr werden kann.

Mit Gruß,
Dr. Eckard Pahlke,
Mieterverein zu Hamburg

Die Stadtreinigung antwortet auf Nachfrage des Mietervereins:

Wir werden uns innerhalb von drei Arbeitstagen um die Entsorgung des Sperrmülls kümmern, sofern sich die Fläche in unserem Verantwortungsbereich befindet. Sollte das nicht der Fall sein, leiten wir Ihre Meldung schnellstmöglich an die verant-

wortliche Institution weiter. Voraussetzung für die Weiterleitung ist, dass es sich um öffentlichen Grund und Boden handelt.

Bitte beachten Sie, dass die Stadtreinigung Hamburg Verschmutzungen auf privatem Grund nicht entsorgen darf. Weiterhin sind wir nicht befugt, entsprechende Handlungsaufforderungen gegenüber dem Grundeigentümer auszusprechen.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Tag, mit freundlichem Gruß
Jennifer Vogel, Service Center Privatkunden, Stadtreinigung Hamburg

Frau Meyer meldet sich per Mail am 19. Januar:

Da der Sperrmüll auf einem Privatgrundstück liegt, wird wohl nichts passieren. Dann springen da vielleicht demnächst auch noch Ratten herum ... Trotzdem danke!

Frau Meyer mailt am 20. Januar:

Guten Morgen, Herr Dr. Pahlke! Der Sperrmüll ist weg!!! Hurra und herzlichen Dank für Ihre Mühe,
Ihre Marianne Meyer

Kommentar des Mietervereins:

Dank an die Stadtreinigung? Oder hat doch der private Grundeigentümer schnell reagiert? Falls Sie, liebe Leserin, lieber Leser, gute oder schlechte Sperrmüllverfahren gemacht haben, teilen Sie uns dies bitte mit. Wir wollen der Anregung von Frau Meyer gerne nachkommen und das Thema in einer der nächsten Ausgaben des *MieterJournal*s aufbereiten.

Inzwischen abtransportiert: Sperrmüllhalde am Roßberg. Foto: stahlpress



❗ Sie haben Fragen, die andere Leser auch interessieren könnten oder Kommentare zu unserem *MieterJournal*? Schreiben Sie uns – wir antworten: leserbriefe@mieterverein-hamburg.de oder Mieterverein zu Hamburg, Leserbriefe, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

BUCHTIPP

Einzigartiger Architekturschatz

HAMBURGER KONTORHÄUSER:
UNESCO-WELTERBE UND HINGUCKER

Von Britta Warda

Kontorhäuser gehören zu Hamburg wie Alster, Elbe und Michel. Kaum eine andere Stadt kann so viele bedeutende Bauten dieser Architekturgattung vorweisen.

Das Kontorhausviertel im südöstlichen Bereich der Altstadt hat mit seinen einzigartigen Bauten weltweite Berühmtheit erlangt und wurde im vergangenen Jahr zum UNESCO-Welterbe ernannt. Das materialreiche Werk aus dem Dölling & Galitz-Verlag hat nicht nur die Architekturikonen Chilehaus und Meißberghof im Blick, sondern verzeichnet alle 240 in der Hansestadt erhaltenen Geschäftshäuser.

Der Bautyp entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert, wobei der Begriff „Kontorhaus“ erst ab 1900 allgemein verwendet wurde. Er bezeichnet ein gemeinsames Büro- und Geschäftshaus hafenabhängiger Unternehmen. Als Prototyp gilt der 1886 fertiggestellte Dovenhof des Architekten Martin Haller. Das damals mehr als 10.400 Quadratmeter große, innovative Gebäude verfügte über Zentralheizung, elektrische Beleuchtung und war mit einem Paternoster ausgestattet – seinerzeit der erste Umlaufaufzug in Kontinentaleuropa! Der Dovenhof ist heute nicht mehr erhalten. Obwohl es den Krieg überstanden hatte, fiel das geschichtsträchtige Gebäude 1967 dem Neubau des Hochhauses zum Opfer, in dem die Redaktion des Nachrichtenmagazins *DER SPIEGEL* untergebracht war. Aus Sicht des Denkmalschutzes ein unverzeihlicher Fehler.

Mit dem Bau der Mönckebergstraße erreichte die Kontorhausarchitektur um 1910 ihren ersten Höhepunkt. Abgesehen von dem Pavillon Ecke Spitalerstraße – damals Sitz der Bücherhalle und später

Verkaufsraum eines Hamburger-Braters – und dem Warenhaus Karstadt, wurden hier ausschließlich Kontorhäuser errichtet. Es gab damals keine Vorgaben, die auf ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild abzielten, so entstand eine Bandbreite von Entwürfen – vom Jugendstil bis zur Reformarchitektur. Die Meinungen über die uneinheitlichen Fassaden gingen weit auseinander. Während einige Beobachter schwärmen, las man in der Fachzeitschrift *Bauwelt*: „Die Fassadengestaltung einzelner Gebäude mag noch so ansprechen, die einheitliche Gesamtwirkung des Straßenbildes ist ausgeblieben.“

Im Zuge der Sanierung der südlichen Altstadt, die sich durch den Ersten Weltkrieg verzögerte, entstand in den 1920er-Jahren das heutige Kontorhausviertel. Die in dieser Zeit errichteten Bauten zeichnen sich durch ihre Backsteingotik und die expressionistischen Formen aus, allen voran Fritz Högers 1924 fertiggestelltes Chilehaus.

Seit 1900 setzte sich die Stahlskelettbauweise durch. Dadurch erreichten die Gebäude eine höhere Stabilität und Tragfähigkeit. Diesem Umstand ist es zu verdanken, dass ein Teil der im Zweiten Weltkrieg stark beschädigten Gebäude gerettet werden konnte. Manche Stahlskelettbauten wurden selbst bei direkten Treffern nicht irreparabel geschädigt, sodass nach dem Krieg ein Wiederaufbau möglich war. Im Kontorhausviertel hatte der Bombenhagel, abgesehen von dem Verlust der so genannten Steildächer beim Pressehaus und dem



Miramar-Haus, keine größeren Schäden hinterlassen.

Nach dem Krieg beschlagnahmte die britische Militärregierung das Chilehaus und die benachbarten Gebäude. Als Ausgleich war der Wiederaufbau von 17 Kontorhäusern vorgesehen. Bis zur Gartenbauausstellung im Jahr 1953 konnten die Schäden zu einem großen Teil behoben werden. Bisweilen verzichtete man auf ursprünglich charakteristische Elemente, wie beispielsweise beim Wiederaufbau des Pressehauses. Hier wurde das Springdach weggelassen und das Gebäude dadurch banalisiert.

Der Autor Ralf Lange hat ein einzigartiges Standardwerk über die Entwicklung der Kontorhäuser geschaffen, das mit seinen mehr als 500 Abbildungen, den ausführlichen Texten, einer vollständigen Liste aller erhaltenen Kontorhäuser sowie den Biografien ihrer Architekten jeden Cent wert ist. Uneingeschränkt empfehlenswert! ■

Ralf Lange: *Das Hamburger Kontorhaus: Architektur. Geschichte. Denkmal.* Hamburg 2015, Dölling & Galitz, 288 Seiten, 39,90 Euro

16.828

(vs) So hoch – in Euro – war das durchschnittliche Jahreseinkommen im Quartier Osdorfer Born im Jahr 2010 (aktuellste Erhebung) je Steuerpflichtigem. Der „Born“ gehört zum Stadtteil Osdorf, in dem das durchschnittlich zu versteuernde Einkommen 42.846 Euro betrug. Die Vergleichszahl des gesamten Bezirks Altona lautet: 45.726 Euro. Quelle: Statistikamt Nord, Stadtteilprofile 2015

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Wie jeder Witz ist auch diese Darstellung sicherlich übertrieben. Raucher können aber Probleme bereiten, wenn sich Hausbewohner über Zigarren- und Zigarettenqualm aus einzelnen Wohnungen beklagen. Es ist die Frage, wann die Qualmluft als derart belästigend empfunden wird, dass sich rechtliche Probleme ergeben. So müssen Mieterverein und auch Gerichte immer häufiger Streit zwischen Rauchern und deren Nachbarn schlichten.

Rauchen ist grundsätzlich in einer Mietwohnung erlaubt, so der Bundesgerichtshof. Jede Wohnung sei schließlich bei Mietende von Rauchspuren zu beseitigen, wenn Mieter Schönheitsreparaturen schulden. Ins Treppenhaus darf Zigarettenrauch aber nicht gelangen. Hier kann ein rauchender Mieter verpflichtet werden, die Wohnungseingangstür vernünftig abzudichten. Rauchen auf dem Balkon kann besonders darüber wohnende Nachbarn stören. Nach Ansicht der Bundesrichter kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an, ob die Belästigung rechtliche Folgen haben kann. Maßstab sei „das Empfinden eines verständigen durchschnittlichen Menschen“. Zum Beispiel kann gerichtlich geregelt werden, dass das Rauchen auf dem Balkon nur in bestimmten Zeiten erlaubt sein soll. Dann können sich die Nachbarn darauf einstellen, indem sie zum Beispiel ihre Fenster schließen.

Interessant ist, dass Mieter ihre Miete kürzen können, wenn der nachbarliche Qualm besonders belästigend ist. So lassen die Landgerichte Hamburg und Berlin in 2012 und 2013 ergangenen Entscheidungen eine Mietkürzung wegen erheblicher Beeinträchtigung durch Rauchen auf dem Nachbarbalkon zu. Anders noch das Landgericht Berlin 2009 mit der Meinung, Nachbarn qualmender Bewohner sollten sich nicht so anstellen (Näheres im Mieterlexikon des Deutschen Mieterbunds, Stichwort „Rauchen“).

In jedem Fall ist es ein Risiko für Raucher und auch für sich belästigt fühlende Nachbarn, vor Gericht zu ziehen. Der ungewisse Ausgang eines Prozesses mag auch damit zusammenhängen, dass es unter Richtern Raucher und Nichtraucher gibt, was Auswirkungen auf ihre persönliche Einschätzung derartiger Streitigkeiten haben kann. In jedem Fall sollte vor einem gerichtlichen Vorgehen der Mieterverein zur Vermittlung zwischen den „Streithähnen“ aufgesucht werden.

Dr. Eckard Pahlke, Ehrenvorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel

ein Balte	8	Republik China	ein Körperteil	geschäftlich ein Risiko eingehen		Feier, Party	Wundmal
aufschichten						3	
Wahrsage-Kartenspiel						Benachteiligung, Behinderung	
				4			
Rückkunft; Rückreise	See-räuber		junger Mensch (ugs.)		fort, weg		
Nachfülltank eines Füllers						1	
		7			Autor von „Momo“ (Michael) † 1995		Vogelbrutplatz
versöhnen (gehoben)		lediglich		unbestimmter Artikel			
Inserat, Zeitungsanzeige						6	
				bestimmter Artikel			5
Behälter, Hülle	Koch-, Backanweisung		2				s0811-108

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

s0811-108

Raten Sie doch wieder mit!

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

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2015 lautet:

LEHRERIN

Die Gewinner sind:

Hans-Friedrich Junge, Daniela Sehgal, Stephan A. Lipp, Ilse Hagelstein, Heike Schließelmann, Hans-Heinrich Merta, Annemarie Sorges, Rolf Dühring, Ursel Maiorana, Beate Engel (alle wohnhaft in Hamburg)

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

Anzeigenentwurf: Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

Bezug: Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



Hamburg schafft mehr Wert.

Bitte sammeln Sie Ihre Bioabfälle in der grünen Biotonne.

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

Infos und Bestellung 25 76-27 99

**WIR
MACHEN
WAS
DRAUS**



STADTREINIGUNG HAMBURG



MehrWertStoffe.de

**JETZT
BESTELLEN**