

# MieterJournal

Studie der SchülerInnen des Gymnasiums Ohmoor:

## Mieten steigen drastisch

erverein  
amburg  
erverein-hamburg.de

Unser  
t zählt

DM  
cher

Mieterverein  
zu Hamburg  
www.mieterverein-hamburg

Wir mache  
ter star

B  
eterbund



Porträt: **Matthias Kock, Bau-Staatsrat**  
Ohlsdorf: **Zwischen Ruhe und Lärm**  
Buchtip: **Geschichten aus Hamburgs Geschichte**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://www.qype.com)

Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Disponent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition  
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt  
Seniorenzüge  
Umzüge auf  
Raten/Kredit

## Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

Sellenthin GmbH  
**UTS**  
[www.uts-sellenthin.de](http://www.uts-sellenthin.de)  
(040) 68 94 6-0

## Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich  
[www.hamburger-umzug.de](http://www.hamburger-umzug.de)

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

☎ **040 - 209 77 164**

**Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch**

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

**040 / 66 23 91**

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



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



AAB Rudolf Bauer GmbH  
Allgemeiner Allround-  
umzugsservice

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

Tonndorfer Weg 21-23  
22149 Hamburg  
Deutschland



**Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

bekanntlich wurde Hamburgs Olympia-Bewerbung Ende 2015 durch ein Referendum abgelehnt. Die olympische Devise citius, altius, fortius (deutsch: schneller, höher, stärker) scheint die Hansestadt zumindest bei dem Anstieg der Wohnraummieten fester denn je im Griff zu haben. So verzeichnet der aktuelle Mietenspiegel 2015 den höchsten Mietenanstieg seit 20 Jahren. Die Neuvermietungsmieten stiegen im vergangenen Jahr um 5,6 Prozent – 19 Mal schneller als die Lebenshaltungskosten, die sich nur um 0,3 Prozent erhöht haben. Die Mieterhaushalte müssen immer stärker um den knappen Wohnraum in der Hansestadt konkurrieren.

### **Mieten steigen 19 Mal schneller als die Lebenshaltungskosten**

Wegen des stark angespannten Wohnungsmarkts hat der Mieterverein zu Hamburg schon frühzeitig die Einführung der Mietpreibremse gefordert. Diese wurde zum 1. Juli 2015 auch nicht aus dem heiteren Himmel beschlossen, wie die Wohnungswirtschaft zu suggerieren versucht, sondern auf der Grundlage von belastbaren Daten, die allen Teilnehmern des Bündnisses für das Wohnen zur Verfügung standen. Nur weil die Wohnungswirtschaft das Datenmaterial infrage stellte, wurde vereinbart, ein objektives, sich auf die Gesetzeslage stützendes unabhängiges Gutachten in Auftrag zu geben. Auch der Mieterverein zu Hamburg als beratendes Mitglied des Bündnisses hat dieses Vorgehen begrüßt und zügig eine Stellungnahme abgegeben.

Erst als es zu spät war, ist es der Wohnungswirtschaft klar geworden, in welcher unangenehme Lage sie sich mit ihrer Forderung nach einer gutachterlichen Stellungnahme gebracht hat. Nachdem in der zweiten Jahreshälfte 2015 die Zahl der in Hamburg schutzsuchenden Flüchtlinge die Mar-

ke von 20.000 überschritten und das positive Wanderungssaldo der übrigen Bevölkerung von rund 15.000 Personen pro Jahr angehalten hatte, war klar zu erkennen, dass ein objektives Gutachten bestätigen wird, dass in ganz Hamburg eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen stark gefährdet ist. Es dürfte der Wohnungswirtschaft deshalb nicht schwergefallen sein, von ihrer anfänglichen Forderung Abstand zu nehmen und den Weg für ein neues Bündnis für das Wohnen freizumachen.

### **Angst der Wohnungswirtschaft vor Mieten-Gutachten**

Dies ist deshalb zu begrüßen, weil es bis 2030 nach Schätzungen der Stadt nötig sein wird, jährlich 10.000 Wohnungen zu bauen, um den Wohnungsmarkt in ruhigere Gewässer zu führen. Mit der Verstärkung des Wohnungsbaus greift der Senat endlich die Forderungen des Mietervereins zu Hamburg auf. Auch wenn in dem neuen Bündnisvertrag nur allgemein festgeschrieben wurde, dass die bei energetischer Sanierung des Wohnbestands entstehenden finanziellen Lasten nicht einseitig auf die Mieterhaushalte abgewälzt werden dürfen, wird die Vereinbarung von unserem Verein getragen. Damit soll der Verpflichtung der Bündnispartner Nachdruck verliehen werden, insbesondere dem Wohnungsneubau die „prioritäre gesamtstädtische Aufgabe“ zukommen zu lassen.

Es bleibt zu hoffen, dass der derzeitige Zaungast des Bündnisses, der Grundeigentümergeverband Hamburg, die eingenommene Abseitsposition wieder verlässt und erneut ins Spiel findet, um die gesamtstädtische Wohnraumversorgung aktiv zu gestalten.

### **Ihr Siegmund Chychla**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## MIETERVEREIN AKTUELL

- 3 Editorial
- 4 Tag der Immobilienwirtschaft; Mietpreistreiber Ferienwohnungen
- 5 Studie des Gymnasiums Ohmoor: Hamburger Mieten stiegen im ersten Quartal 2016 rasant
- 7 Interview: Geografie-Lehrer Carl-Jürgen Bautsch zum Titelthema
- 19 Beitrittserklärung
- 13 Mitglieder-Umfrage

## LEBEN IN HAMBURG

- 8 Hamburger Quartiere (21) – Ohlsdorf: zwischen Lärm und Ruhe
- 10 Wohnungsgemeinnützigkeit muss reaktiviert werden
- 12 Barmbek-Nord: Im Pergolenviertel boomt der Wohnungsbau

## MIETRECHT

- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Garten-Probleme im Frühling
- 22 BGH-Urteile, Folge 52

## POLITIK & WOHNEN

- 24 Transferleistungsempfänger sparen dank Mieterverein eine Million Euro
- 25 Das Porträt: Matthias Kock, Bau-Staatsrat in der Stadtentwicklungsbehörde
- 24 Buchtipps: Kunst- und Architekturführer Hamburg
- 27 Die Wohnbrücke hilft

## VERMISCHTES

- 28 DMB-Arbeitstagung in Fulda
- 29 Schönheitsreparaturen
- 30 Buchtipps: Geschichten aus Hamburgs Geschichte
- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

### **Titelbild**

SchülerInnen des Gymnasiums Ohmoor mit ihrem Lehrer Carl-Jürgen Bautsch. Foto: Esther Eberhardt



## Spannendes Berufsfeld

Der Mieterverein zu Hamburg bei den Partnern von morgen

(mzh) Am 25. Februar 2016 lud die Berufsschule für Immobilienkaufleute in der Schlankreye (Eimsbüttel) bereits zum 18. Mal zum Tag der Immobilienwirtschaft ein. Für die zukünftigen Partner der Hamburger Mieterinnen und Mieter standen diesmal die Themen, „berufliche Aus- und Weiterbildung“ sowie die Frage „was erwartet die Hamburger Immobilienbranche in den kommenden Jahren?“ im Fokus.

Im Rahmen des traditionellen Expertenforums diskutierten Bau-Staatsrat Matthias Kock, Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, der Chef des Grundeigentümerverbands Hamburg, Heinrich Stüven, und der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Siegmund Chychla, über die Auswirkungen der Mietpreisbremse und die sprunghaft gestiegenen Flüchtlingszahlen auf den Wohnungsmarkt.

Erwartungsgemäß versuchten die Vertreter der Wohnungswirtschaft, die dramatische Entwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt schönzureden. Demgegenüber wiesen Kock und Chychla darauf hin, dass der seit Jahren immer enger werdende Wohnungsmarkt durch die Aufnahme von rund 20.000 Schutzsuchenden im Jahr 2015 trotz der Wohnungsbauoffensive des Senats auf absehbare Zeit keine Entspannung erfahren wird.

„Es war wichtig und richtig, dass der Senat sich gegenüber den Forderungen der Wohnungswirtschaft immun gezeigt hat und die auf objektive Fakten gestützte Mietpreisbremse für die gesamte



Matthias Kock, Ricarda Breiholdt und Siegmund Chychla bei der Diskussion (oben, v. l.); Siegmund Chychla (l.), Heinrich Stüven und Publikum (unten). Fotos: stahlpress

Stadt zum 1. Juli 2015 erlassen hat“, führte Chychla aus. Die rund 300 anwesenden Auszubildenden der Immobilien- und Wohnungswirtschaft beglückwünschte Chychla zu ihrer Berufswahl: „Es gibt nur sehr wenige Berufsfelder, wo man die Verantwortung für das sichere Wohnen von Menschen und die Pflege und Weiterentwicklung von hochwertigen Gütern übernehmen kann.“ ■

## Beratung in den Sommerferien

(vs) Während der Hamburger Schulferien im Sommer (21. Juli bis 31. August) geht der Beratungsbetrieb des Mieterver-

eins zu Hamburg weiter. Neben der Zentrale am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, haben auch die Außenstellen in Alto-

na, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, geöffnet. Ab dem 1. September bieten sämtliche Außenstellen die Beratungen wieder zu den gewohnten Zeiten an. ■

## Airbnb & Co treiben Mieten hoch

Zweckentfremdete Ferienwohnungen begünstigen Wohnraumverknappung in Großstädten



(ft) Internetportale wie Airbnb, 9flats oder wimdu erfreuen sich weiterhin wachsender Beliebtheit. Derzeit vermitteln sie jährlich rund 14,6 Millionen Übernachtungen bei privaten Anbietern. Das hat eine aktuelle Studie der Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklung (GBI)

ergeben. Die Hansestadt Hamburg steht dabei mit 2,0 Millionen Übernachtungen an zweiter Stelle hinter dem Spitzenreiter Berlin (6,1 Millionen), dicht gefolgt von München (1,9 Millionen). In diesen drei Städten finden rund zwei Drittel der Übernachtungen in Privatunterkünften statt. Insgesamt wurden im Jahr 2015 in Deutschland 436,4 Millionen Übernachtungen gezählt, jeder elfte Städtereisende nächtigte privat.

Es scheint verlockend zu sein, etwa während einer Städtereise bei einem privaten Vermieter oft deutlich günstiger als in einem Hotel unterzukommen. Doch durch die Vermietung freier Zimmer



oder gleich ganzer Wohnungen an Touristen statt an Wohnungssuchende wird dem Markt dringend benötigter Wohnraum entzogen. Das Angebot wird somit verknappt. Das wiederum wirkt sich negativ auf den Mietenspiegel aus, da gerade in den bei Touristen wie Zuzüglern gleichermaßen beliebten Metropolen das Angebot freier Wohnungen ohnehin nicht ausreichend ist. „Es wäre besser, die freien Zimmer zu den Konditionen des Mietenspiegels Menschen anzubieten, die dringend auf eine Unterkunft angewiesen sind. Das wäre zwar weniger profitabel, dafür aber sehr viel anständiger“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Seit Jahren werden zu wenig neue Wohnungen gebaut, um eine spürbare Entlastung des Marktes und damit einen Rückgang der Mieten zu bewirken. Die Zweckentfremdung des fragten Wohnraums, besonders in den teuren Szenevierteln, verschärft die Situation zusätzlich. Der Gedanke, durch die zeitweise Untervermietung an Übernachtungsgäste die hohe Miete mitzufinanzieren, erweist sich so als Trugschluss. ■





Der Geografiekurs des Gymnasiums Ohmoor präsentiert beim Mieterverein seine Studie zur Mietenentwicklung mit ihrem Lehrer Carl-Jürgen Bautsch und Siegmund Chychla. Foto: Esther Eberhardt

## Mieten steigen 19 Mal schneller als Lebenshaltungskosten

Studie des Gymnasiums Ohmoor: „B-Lagen“ in Hamburg verteuern sich am meisten

Von Volker Stahl

**Schlechte Nachrichten für Mieter in Hamburg und Umgebung: Die Wohnkosten steigen nach einer kurzen Verschnaufpause 2015 wieder rasant: In der Hansestadt binnen eines Jahres um 5,6 Prozent, in den an den Stadtstaat angrenzenden Landkreisen sogar um 7,3 Prozent – bei einem gleichzeitigen Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten um lediglich 0,3 Prozent! Das ist das Ergebnis einer von Oberstufen-Schülern des Niendorfer Gymnasiums Ohmoor erstellten Studie, die die aktuellen Angebotsmieten anhand von Anzeigen im ersten Quartal im *Hamburger Abendblatt* und auf Immobilien-Portalen erfasst hat.**

Die Zahlen schockieren Hamburgs Mieterinnen und Mieter. Die erste Untersuchung nach Inkrafttreten der im gesamten Hamburger Stadtgebiet geltenden Mietpreisbremse hat ergeben, dass die aktuelle durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Wohnung in Hamburg 12,45 Euro pro Quadratmeter beträgt. Zum Vergleich: Der aktuelle Hamburger Mietenspiegel weist eine Durchschnittsmiete von 8,02 Euro pro Quadratmeter aus. „Die Studie der Schüler ist erfahrungsgemäß sehr zielgenau“, sagte Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, in dessen Räumen die Studie vorgestellt

wurde. „nachfolgende Untersuchungen der Immobilienportale und der Wohnungswirtschaft haben die Ergebnisse der seit 30 Jahren an der Schule durchgeführten Studie im Kern immer bestätigt.“

Überraschende Erkenntnis ist, dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse sich bis jetzt als zahnlöser Tiger erwiesen hat. „Trotz dieses Instruments stiegen die Mieten innerhalb eines Jahres in Hamburg 19 Mal schneller als die allgemeinen Lebensunterhaltungskosten“, rechnete Chychla vor. Damit sei aus seiner Sicht der Beweis erbracht, dass der Gesetzgeber die Mietpreisbremse dringend nachbessern müsse, um Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

**„Die Studie ist erfahrungsgemäß sehr zielgenau“**

„Interessanterweise steigen die Mieten zudem laut der Studie gerade in den Stadtteilen zweistellig, die nach Plänen der Wohnungswirtschaft aus der für die ganze Stadt geltenden Mietpreisbremse herausgenommen werden sollen“, so Chychla. Das sind besonders Stadtteile in sogenannten B-Lagen, wie in Allermöhe (+23,6 Prozent), Bahrenfeld (+20,1 Prozent) und Farmsen (+16,8 Prozent), Finkenwerder (+13,9 Prozent), Jenfeld (+13,9 Prozent) und Osdorf (+19,8 Prozent).

Seit drei Jahrzehnten beobachten und analysieren Schülerinnen und Schüler des

Gymnasiums Ohmoor die Entwicklung der Mietpreise in Hamburg und Umland. Initiator der Mieten-Studie ist der Geografie-Lehrer Carl-Jürgen Bautsch (siehe auch *Interview auf Seite 8*). Der heute 61-Jährige beschäftigte sich in seinem Studium an der Universität Hamburg unter anderem mit den Prinzipien der Forschung sozialräumlicher Strukturen und Prozessen in Städten. Nordamerikaner in Chicago hatten diesen Wissenschaftszweig vor circa 90 Jahren gegründet. „Der Stadtsoziologe Jürgen Friedrichs erläuterte uns im Studium die Möglichkeit, den sozialen Rang eines Stadtviertels durch die Höhe der Mieten zu operationalisieren, das heißt: zu messen“, erinnert Bautsch, „das war in den 1980er-Jahren noch eine Zeit ohne Internet. So ohne Weiteres ließen sich Daten nicht recherchieren oder Volkszählungsergebnisse waren meist veraltet.“

**Allermöhe und Bahrenfeld: Mietsteigerungen um mehr als 20 Prozent**

Doch seine ersten „Gehversuche“ im Rahmen von Stadtgeografie in der Oberstufe zeigten, dass diese Methode nur eingeschränkt erfolgreich ist, wenn Zeitungsannoncen dazu ausgewertet werden. Der Zeitaufwand war erheblich und die statistische Grundlage blieb bei rund 100 Inseraten unbefriedigend. „Aber unsere Schule hat schon früh auf den Einsatz von



Die Grafik des Gymnasiums Ohmoor veranschaulicht die Mietensteigerung in Hamburg.

Computern gesetzt und richtete ab 1985 einen Raum mit zehn Geräten ein“, so Bautsch. Zusammen mit seinem Lehrer-Kollegen Walter Fischer richtete er damals ein Erfassungsprogramm ein, das es den Schülerinnen und Schülern erlaubte, in kurzer Zeit 1.000 und mehr Inserate sortiert zusammenzufassen. So bekamen sie brauchbare Werte für die 30 Postzustellbezirke und die Teilnehmer erfuhren Grundsätzliches über die Sozialraumstrukturen Hamburgs – eine gute Grundlage für den stadtgeografischen Unterricht.

„Die Kursteilnehmer fanden die Möglichkeit, Computer im Unterricht einzusetzen, seinerzeit sehr spannend, zumal hier nicht Informatik, also das Programmieren im Mittelpunkt stand“, erzählt Bautsch. Doch die Heranwachsenden begeisterte in den 1980er-Jahren nicht nur der Einsatz von Rechnern, gleichzeitig ging es auch schon darum, mal aus dem Elternhaus ausziehen. Auch deshalb entwickelte sich so kurz vor dem Abitur ein Interesse am Immobilienmarkt.

### Gymnasium Ohmoor setzte früh auf Computer

Während sich die damaligen Studenten in spe noch über vergleichsweise preisgünstige Wohnungen oder WG-Zimmer in den bei dieser Klientel angesagten Stadtteilen Ottensen, St. Pauli, St. Georg oder Schanze freuen durften, ist in der heutigen Abiturienten-Generation Frust angesagt.

Denn mittlerweile schwappt die Welle der Mietsteigerungen sogar aus den Randlagen des Hamburger Stadtgebiets ins Umland über. Die Elftklässler des Wahlkurses Geografie haben im Landkreis Pinneberg 383 angebotene Wohnungen (durchschnittliche Wohnungsgröße: 73 Quadratmeter) ermittelt und festgestellt, dass dort eine neu angemietete Wohnung 8,78 Euro netto kalt pro Quadratmeter kostete, mithin 8 Prozent mehr als 2015 (8,13 Euro). Die Mieten in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen stiegen durchschnittlich um 7,3 Prozent. Insgesamt untersuchten

die Geografiekurs-Teilnehmer 2.124 Wohnungen (mittlere Größe: 84 Quadratmeter) in den Landkreisen. Relativ günstig wohnt man noch in Lauenburg und Stade mit durchschnittlich 7,52 Euro verlangter Miete pro Quadratmeter, am heftigsten schnellten die Preise in Stormarn hoch: plus 13 Prozent!

„Da ist etwas im Gange“, stellte der selbst in Schnelsen wohnende Kurs-Leiter Carl-Jürgen Bautsch fest. Die Mieten im Hamburger Speckgürtel zögen deutlich an und glichen sich dem Niveau in vielen Randlagen Hamburgs an: „Wir in Schnelsen unterscheiden uns gar nicht mehr so sehr von Pinneberg.“ Trotz dieser Entwicklung sind mittelgroße Wohnungen in Pinneberg mit im Schnitt 639 Euro Kaltmiete immer noch erschwinglicher als im Hamburger Stadtgebiet, wo Neumieter 1.050 Euro einplanen müssen. „Für den Differenzbetrag kann man schon ein Auto finanzieren“, so der lakonische Kommentar des Geografie-Lehrers.

### Auch im Umland ziehen die Preise an

Die Explosion auf dem Mietmarkt führt dazu, dass sich die Nesthocker-Zeiten dramatisch verlängern. Bautsch selbst war im Alter von 21 Jahren nach Altona zum Studium gezogen und lebte später im heutigen Edel-Stadtteil Rotherbaum – für 200 Mark in einer Ein-Zimmer-Wohnung in einem schicken Altbau unterm Dach. „Als Student wohnte man damals in der Nähe der Uni, das scheidet als Option heute natürlich aus.“ Auch bei der Familie Bautsch heute: Sein 25-jähriger Sohn pendelt täglich von Schnelsen nach Bergedorf, wo er an der HAW eingeschrieben ist. Dieses Schicksal werde wohl seine Schülerinnen und Schüler nach ihrer Reifeprüfung ereilen, mutmaßt Bautsch: „Die wachsen behütet in Niendorf auf, werden nach dem Abitur in der Mehrzahl zu Hause wohnen bleiben.“ Die Generation „Hotel Mama“ kennt es kaum anders. ■



Foto: Gymnasium Ohmoor

Am Gymnasium Ohmoor unterrichten derzeit 90 Lehrer 1.247 Schüler. Die Lehranstalt bezeichnet sich als „Schule mit Profil“ mit den akademischen Schwerpunkten Fremdspra-

chen (bilingualer Unterricht in den Sachfächern) und Politik/Ökonomie. Für ihre Leistungen heizten die Schülerinnen und Schüler zahlreiche Preise ein.

**i** Gymnasium Ohmoor, Sachsenweg 76 22455 Hamburg Tel. (040) 555 89 10 [www.gymnasium-ohmoor.de](http://www.gymnasium-ohmoor.de)

## Interview

# „Gesamtes Zentrum ist von der Gentrifizierung erfasst“

**Geografie-Lehrer Carl-Jürgen Bautsch erläutert im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl, wie die Auswertung der Daten für die Immobilien-Studie funktioniert und welche Erkenntnisse sich aus den Ergebnissen schließen lassen.**

*Wie gehen Sie bei der Untersuchung methodisch vor?*

Wir erfassen jedes Jahr in den Monaten Februar bis Anfang April hauptsächlich das Angebot im *Hamburger Abendblatt*, später auf *Immonet.de*. Wir suchen verwertbare Inserate mit der Stadtteilangabe, der Zimmerzahl, der Wohnfläche und des Nettopreises. Fehlt einer dieser Werte, beachten wir die Anzeige nicht. Mit einer in Excel Visual Basic programmierten Software sortieren die Kursteilnehmer den Datensatz von bis zu 10.000 Inseraten nach diesen Parametern und fassen ihn zu einer Tabelle zusammen. Auf Grundlage dieser Tabelle fertigen die Schülerinnen und Schüler thematische Karten an. Wichtig dabei sind die Angebotsdichte, die Dichte von Single-Wohnungen, von familiengerechten Wohnungen und natürlich die Höhe der mittleren Mietforderungen.

*Hatte die Teilnahme an dem Projekt Auswirkungen auf den Berufswunsch von Schülern?*

Mir sind Teilnehmer bekannt, die Interesse am Maklerberuf oder der Mitarbeit in Wohnungsgesellschaften bekundeten.

*Das Projekt läuft seit 30 Jahren. Sind die verschiedenen Schülergenerationen unterschiedlich mit der Mietenproblematik umgegangen?*

Nein, die Methodik blieb konsequent dieselbe. Das erlaubt uns Vergleiche zu früheren Zeitpunkten und die Abbildung von Zeitreihen.

*Die Mieten-Studie des Gymnasiums Ohmoor ist eine Erfolgsgeschichte und erfreut sich großer Resonanz in den Medien. Wie erklären Sie den Hype um eine von Schülern durchgeführte Untersuchung?*

Im Jahr 1990 hatten wir einen Leserbrief an die Hamburg Redaktion der *tageszeitung (taz)* geschrieben. Der brachte den Stein ins Rollen. Anschließend kamen immer mehr Medien-Anfragen. Der Durchbruch war

## Zur Person



Foto: Esther Eberhardt

**Carl-Jürgen Bautsch** wurde 1954 als Sohn eines Landwirts im niedersächsischen Bad Bevensen geboren. Nach dem Abitur studierte er Geografie und Chemie an der Uni Hamburg. Nach dem Referendariat wurde er Lehrer am Gymnasium Ohmoor in Niendorf. Der Oberstudienrat ist verheiratet und hat zwei Söhne, die beide an der HAW in Bergedorf studieren. Zur Entspannung hört der Pädagoge klassische Musik und Oldies. Bautsch singt im Chor und ist „seit zehn Jahren der Fotografie verfallen“ – mit dem Schwerpunkt Architekturfotografie. Interessierte können sich die sehenswerten Bilder des ambitionierten Hobbyfotografen im Internet anschauen: [www.fotocommunity.bautschweb.de](http://www.fotocommunity.bautschweb.de)

dann ein Artikel im *Hamburger Abendblatt*, das auf Seite 1 über unser Projekt berichtete. Gleichzeitig schrieb auch die *Mopo* darüber. Offensichtlich gab es einen großen Bedarf an Zahlen in der Bevölkerung. Wir bekamen etliche Anfragen und Leserbriefe zu unseren Daten – auch von großen Wohnungsbaugesellschaften und Gutachtern für Immobilienprozesse. Heute sind Daten durch die Entwicklung des Internets verfügbarer, es kommen weniger Anfragen.

*Nach der Wende und in den vergangenen Jahren wurde der Wohnraum knapp. Wurde das Problem von den Schülerinnen und Schülern hinterfragt oder hat es sogar zu einer Politisierung bei ihnen geführt?*

Wir haben unser Augenmerk weniger auf die ökonomische Brisanz gelegt, sondern mehr betrachtet, ob die Stadtgesellschaft auseinander fällt – die sogenannte Segregation. Die Gegensätze zwischen preisgünstigen und teuren Quartieren sind aber in den letzten Jahren wieder geringer geworden, weil zentrumsnahe, früher günstige Stadtteile wie St. Pauli oder St. Georg vor der Jahrtausendwende und zuletzt Wilhelmsburg generell einen deutlichen Preisauftrieb erfahren haben. Die Zunahme des Sozialgradienten zum Stadtrand bis in die 1990er-Jahre hat sich

komplett umgedreht. Heute sind alle zentrumsnahen Flächen von der sogenannten Gentrifizierung erfasst. Das mag auch ein Effekt der Stadtpolitik gewesen sein, die hier – anders als in den USA, wo citynahe Quartiere auch mal aufgegeben wurden und dort heute Radieschen und Löwenzahn wachsen – viel für den Erhalt und die Sanierung getan hat. Politisch wurde es in den letzten zehn Jahren brisanter aus der Sicht der Kursteilnehmer, weil die hohen Preise eine längere Verweildauer im „Hotel Mama“ nötig machen. Ehemals studentische Quartiere wie Eimsbüttel, Altona und Ottensen sind preislich längst davon galoppiert. Im Raum Harburg geht es noch, Wilhelmsburg steigt dynamisch auf und überhaupt schaut im Hamburger Stadtzentrum ein gewisses ‚Matterhorn‘ der Mietforderungen aus der Umgebung heraus. Wo attraktive Altbauten also erhalten sind, ist es teuer – das trifft sogar auf das Reiherstieg-Viertel in Wilhelmsburg zu.

*Sie gehen bald in Pension. Wird das Projekt weitergeführt?*

An unserer Schule dreht sich ein wenig das Personalkarussell. Der Schulleiter wird versuchen, neue Kräfte einzuwerben, die das Projekt weiterführen. ■



## Hamburger Quartiere (21): Ohlsdorf

Zwischen Flughafen und Friedhof plant die Stadt eine Freizeit- und Erholungslandschaft

Von Dr. Rainer Kreuzer

**Am westlichen Ende von Ohlsdorf dröhnen die Maschinen beim Start und Landeanflug. Im Osten befindet sich der weltweit größte Parkfriedhof, dazwischen liegt der kleine Stadtteil Ohlsdorf. Dort stehen Wohnhäuser leer, weil Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt werden. Immerhin: Am Weißenberg entsteht eine neue Siedlung auch für Geringverdiener.**

**B**lumenläden, Grabsteinhändler und Bestatter. Sie geben der Fuhlsbüttler Straße ihr Gesicht – dort, wo S- und U-Bahn an der Haltestelle Ohlsdorf eintreffen. Gleich gegenüber liegt der Haupteingang zum Friedhof. Mit seinem Ausmaß von 391 Hektar nimmt er den größten Teil des gesamten Stadtteils ein. Von West nach Ost erstreckt sich die Gräberlandschaft über 3,8 Kilometer, von Nord nach Süd über 2,2 Kilometer. Rund 235.000 Gräber sind nach Angaben der Hamburger Friedhöfe gegenwärtig zu sehen. Jährlich kommen 1,2 Millionen Besucher. Denn der Park mit rund 36.000 Bäumen, 15 Teichen und zwölf Kapellen ist zugleich ein Ort zum Verweilen und Entspannen.

Diese Funktion soll künftig erweitert werden, denn der Bedarf an Grabflächen sinkt rapide. „Die Beisetzungen haben sich in der Hansestadt seit 1995 als Folge zurückgehender Sterbefälle um 22 Prozent verringert, der Anteil der Sargbeisetzungen ist dabei von 40 auf fast 25 Prozent zurückgegangen“, berichtet Jan Dube, Pressesprecher der Behörde für Umwelt und Energie (BUE). Unter Beteiligung der Öffentlichkeit sucht die BUE zurzeit nach Ideen, um die grüne Oase künftig verstärkt als

Freizeit- und Erholungslandschaft zu nutzen. Erste Überlegungen gingen dahin, die Grabnutzung künftig auf 100 Hektar Fläche zu konzentrieren, berichtet Dube. „Es könnten Obstwiesen und Blumengärten entstehen, auch Kutschfahrten oder eine kulturelle Nutzung ausgedienter Kapellen sind eine Möglichkeit.“ Bis Ende des Sommers können alle Hamburger ihre Ideen der BUE per Postkarte oder E-Mail an die Behörde für Umwelt und Energie schicken. Anschließend soll mit der Auswahl und Umsetzung begonnen werden.

Der Weg ins Wohnquartier führt unter den Bahngleisen hindurch. Vorbei am Freibadgelände, wo gerade die Bagger stehen. Dort wurde das Schwimmbecken zugeschüttet, die alten Umkleidehäuser wurden dem Erdboden gleichgemacht. Bäderland will eine neue Schwimmhalle errichten. Auf einem Teil der Grünfläche sollen 124 Wohnungen erbaut werden. Im Stadtteil gab es dagegen lange Zeit Proteste (siehe Gastbeitrag auf Seite 9).

### Bedarf an Grabflächen sinkt rapide

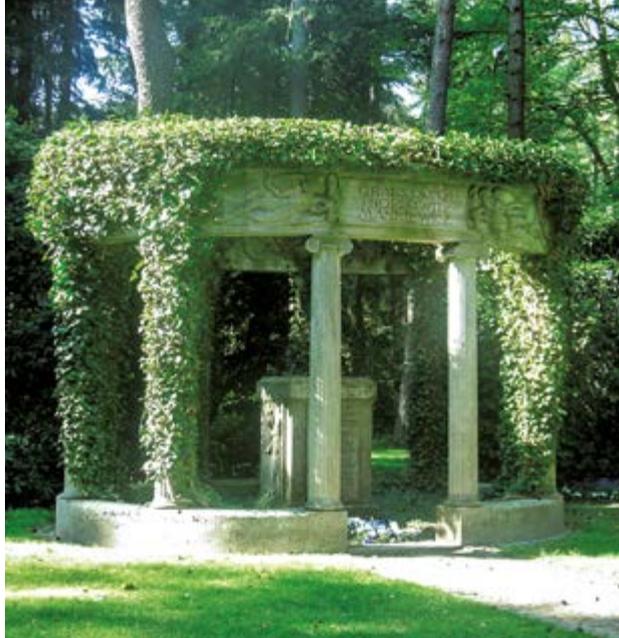
Gleich gegenüber der Baustelle, direkt entlang der Alster in den dunkelroten Klinkerbauten, fürchten viele Mieter um ihre Zukunft. Denn der Häuserblock wurde vor rund zehn Jahren zum Spekulationsobjekt, wie eine Mieterin berichtet, die in 2005 dort eingezogen ist. „Am Anfang gehörte das einer Versicherung. Dann wurden die Häuser zwei- oder dreimal verkauft, erst an Österreicher, dann kamen Dänen“, erinnert sie sich. Ihren Namen möchte sie nicht nennen. Auch die anderen Mieter gehen bei der Frage nach Namen in Deckung. Zu groß ist die

Angst. Denn seit circa 2012 versucht die börsennotierte Patrizia Immobilien AG, mit dem Verkauf einzelner Wohnungen kräftig Gewinn zu machen. Die Mieterin sei von einem Mitarbeiter eingeschüchtert worden: „Wenn Sie nicht kooperieren, wackeln hier die Wände“, habe er gedroht und ihr die Wohnung zum Kauf angeboten. Doch der Preis war ihr zu hoch. Für 213.000 Euro habe dann eine externe Käuferin die 75 Quadratmeter große Wohnung erworben. Und diese habe ihr bereits eine Kündigung in Aussicht gestellt.

### Mieter werden durch Wohnungsumwandlungen vertrieben

Michael Studt wohnt um die Ecke im gleichen Häuserblock und hat vor etwa zwei Jahren gekauft. „Für mich war das ein sehr gutes Investment. Inzwischen ist der Wert weiter gestiegen“, resümiert er, „die Lage ist super.“ Doch auch die Mieten im Haus seien seit Beginn der Umwandlung auf zehn bis zwölf Euro angehoben worden.

Die Lage ist begehrt. Nur wenige Meter östlich liegt die Alsterschleuse. Über die Brücke hinweg, am Hasenberge, direkt entlang der Mauer von „Santa Fu“, stehen elf schmucke Stadtvillen trotz zunehmender Wohnungsnot leer. Vor den Hauseingängen haben Schwalben ihre Nester errichtet. Nur einzelne Mieter sind noch anzutreffen. Eigentümer ist pikanterweise die Justizbehörde der Hansestadt. Und diese räumt unverhohlen ein: „Einige Wohnungen stehen seit über zehn Jahren leer. Der letzte Auszug war vor zwei Jahren.“ Von insgesamt 42 Wohnungen seien zurzeit 29 ungenutzt, sagt Pressesprecherin Marion Klabunde. Pläne, was mit den



Altes Wärterhaus neu saniert. Alsterschleuse in Ohlsdorf. Wasserturm auf dem Ohlsdorfer Friedhof, Baujahr 1898. Der Friedhof soll umgestaltet werden (von links nach rechts). Fotos: Rainer Kreuzer

Häusern geschehen soll, seien ihr nicht bekannt. Als Grund für den Leerstand nennt Klabunde die Aufhebung der ständigen Dienstbereitschaft der Justizbeamten auch außerhalb der Dienstzeit. Damit seien Amtswohnungen für das Personal nicht mehr erforderlich. „Aus Sicherheitsgründen sind diese Wohnungen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt“, argumentiert Klabunde.

### Dubioser Leerstand am Hasenberge

„Die Antwort zeigt, dass die Hambur-

ger Verwaltung zum Jagen getragen werden muss“, entgegnet Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Sollten tatsächlich Sicherheitsgründe der Vermietung entgegenstehen, dann könnten die Wohnungen zum Beispiel den von auswärts kommenden Anwärtern für die unterschiedlichen Polizeidienste zumindest befristet angeboten werden, die zur Zeit händeringend nach bezahlbarer Unterkunft in Hamburg suchen.“

Gegenüber, an der südlichen Grenze der JVA, hat die SAGA GWG nun bewiesen, dass auch ehemalige Wärterhäuser modern saniert und sicher vermietet werden kön-

nen. Die 19 Justizhäuser wurden 2008 an das städtische Wohnungsunternehmen übertragen und standen zunächst ebenfalls leer. Doch jetzt geht es voran. „In den 13 denkmalgeschützten Häusern wurden 45 von 47 Wohnungen bereits saniert und neu vermietet. Zurzeit wird in Abstimmung mit dem Bezirk und dem Denkmalschutzamt ein Abbruch und Neubau der verbleibenden sechs Gebäude geprüft“, erklärt SAGA GWG-Sprecherin Kerstin Matzen.

### SAGA schafft günstigen Wohnraum

Hinter der historisch sanierten Häuserzeile, am Weißenberg, erfolgt der Stilbruch: Quadratische Betonmodule mit großen Fenstern werden zu einer neuen SAGA-Siedlung zusammengebaut. Doch Salome Nullmeyers Laune bleibt davon ungetrübt. Die Dreijährige sitzt vergnügt auf dem Kindersitz von Papas Fahrrad, der sich über die günstige Miete freut. Sechs Euro pro Quadratmeter zahle er. „Das sind hier alles Sozialwohnungen.“ Insgesamt, so plant das Bezirksamt-Nord, sollen hier 425 neue Wohnungen errichtet werden, die Hälfte davon öffentlich gefördert. Rund 220 Wohnungen sind bereits fertig.

Mit nur rund 15.000 Einwohnern ein unscheinbarer Stadtteil – doch zwischen Friedhof und Startbahn ballen sich die Konflikte auf engstem Raum. Und Leerstände dieser Art wären in zentraler Lage für den ohnehin bedrängten Justizsenator längst zu einem Skandal geworden. ■

## „Leerstand – Bezirk muss einschreiten!“

Von Rachid Messaoudi

Ich bin vor 15 Jahren aus Fuhsbüttel nach Ohlsdorf gezogen, weil die Mieten hier damals noch günstiger waren. Die waren zu jener Zeit vergleichsweise ein Schnäppchen. Heute zahle ich 7,99 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Ohlsdorf war lange Zeit eine relativ günstige Nische und bei jungen Leuten deshalb sehr begehrt. Der Stadtteil ist überwiegend durch ehemalige Arbeiterwohnungen geprägt, nicht so sehr durch Einfamilienhäuser wie in den Walddörfern.

Doch in den vergangenen Jahren wurde hier kräftig zugelangt. Bei uns sind die Mieten nach einem Wechsel des Eigentümers um knapp 15 Prozent erhöht worden. Vorher hatten wir zwölf Jahre lang gar keine Mieterhöhung. Ohlsdorf ist begehrt, auch weil es eine noch geringere Kriminalitätsrate aufweist als Eppendorf. Damit argumentieren gern die Makler.

Auch die grüne Idylle entlang des Als-

terlaufs ist traumhaft. Den Fluglärm hört man hier nur bei schlechtem Wetter. Denn Feuchtigkeit überträgt den Schall besser. Ansonsten bekommt man hier sehr wenig davon mit.

Die aktuell drängendsten Probleme sind der Verlust des Freibads und der massenhafte Leerstand von Wohnungen. Das Freibad war immer ein zentraler Treffpunkt für die jungen Leute im Stadtteil. Der fehlt jetzt. Eine wachsende Stadt braucht mehr, nicht weniger Freizeitmöglichkeiten. Da trösten zwölf günstige im 1. und vierundzwanzig im 2. Förderweg entstandene Wohnungen nicht, zumal der Rest 124 Eigentumswohnungen sein werden.

Besonders skandalös finde ich, dass ausgerechnet die Justizbehörde so viele Wohnungen leerstehen lässt, obwohl in Hamburg Wohnraum fehlt. Hier muss der Bezirk unverzüglich einschreiten und die Behörde wegen des Verstoßes gegen das Wohnraumschutzgesetz belangen.



Der Autor ist Diplom-Volkswirt und Begründer der Bürgerinitiative „Rettet das Freibad Ohlsdorf!“  
Foto: Rainer Kreuzer



Sozialer Wohnungsbau am Harderweg (oben). Neubau am Maienweg (rechte Seite).  
Fotos: stahlpress

## Renaissance der Wohnungsgemeinnützigkeit

Wohnungsbau: Öffentliche Förderung sollte neu ausgerichtet werden

Von Dr. Rolf Bosse

**Hamburg wächst weiter. Die Stadt ist nach wie vor ein attraktiver Ort zum Studieren, Arbeiten und Wohnen. Außerdem kommen Verfolgte, die Schutz in Deutschland suchen und in der Hansestadt Wohnraum benötigen. Der Senat bemüht sich nach Kräften, schnell bezahlbaren Wohnraum zu errichten – teilweise entstehen sogenannte Expresswohnungen auf bisher unbebauten und nicht als Bauland gewidmeten Flächen für die Folgeunterbringung von Flüchtlingen mit Bleiberecht. Doch die Frage ist: Wer darf die begehrten Grundstücke bebauen und tut sich die Stadt bei der Auswahl der Bauherren immer einen Gefallen?**

Schon bevor die große Zahl der Schutzsuchenden aus Syrien und anderen Ländern den Bedarf an Wohnraum in Hamburg erhöht hat, wurde vielfach von einer Wohnungsnot gesprochen, herrschte ein Unterangebot vor allem bezahlbarer Wohnungen. Dies war auch eine Folge davon, dass in den vergangenen Jahrzehnten kaum Sozialwohnungen gebaut worden waren. Zugleich fielen zahlreiche, bisher öffentlich geförderte Wohnungen aus der sozialen Bindung. Allein zwischen 1985 und 2015 ist die Zahl der Sozialwohnungen in Hamburg von gut 300.000 auf rund 85.000 zurückgegangen. Diese Wohnungen

waren damit den Mietsteigerungen durch Mietenspiegel und – deutlich drastischer – bei Neuvermietungen unterworfen. Im gleichen Zeitraum wuchs zudem die Bevölkerung der Hansestadt um 200.000 Personen, sodass der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen und zum Teil prekärer Arbeitsverhältnisse immer größer wurde.

### *Saftige Mieterhöhungen nach Ende der Sozialbindung*

Seinerzeit wurde jeder Bauherr gefeiert, der noch Sozialwohnungen errichtete und städtische Grundstücke bebaute, zum Beispiel am Wiesendamm und Alten Güterbahnhof, aber auch am Harderweg wurden zu diesem Zweck Flächen zur Verfügung gestellt. Dort wurden unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel sehr schöne Gebäude errichtet, die sogar Architekturpreise gewannen. Schade nur, dass viele Vermieter offenbar nicht gewillt sind, die Wohnungen auch nur einen Tag länger als nötig finanzschwachen Mietern zu überlassen.

Denn anders lassen sich die Klauseln über die Miete in den Verträgen nicht interpretieren. So soll nach Ablauf der 15-jährigen Preisbindung am Harderweg 12-14 im Stadtteil Osdorf eine Miete gezahlt werden, die mit 14 Euro pro Quadratmeter rund doppelt so hoch liegt wie noch ein Jahr zuvor. Am Wiesendamm und Alten Güterbahnhof soll die Miete ab 2028

alle zwei Jahre um je rund 200 Euro steigen – von aktuell 7,60 Euro je Quadratmeter auf 22,20 Euro im Jahr 2032. Mieter, die mithilfe eines Wohnberechtigungsscheins eine der Wohnungen anmieten durften, werden sich diese Mieten dann nicht mehr leisten können. Für den Auszug dieser Klientel haben die Vermieter also bereits bei Vertragsschluss gesorgt. Ob anschließend zahlungskräftige Mieter einziehen oder gleich Eigentumswohnungen für den Verkauf geschaffen werden, bleibt abzuwarten. Das Beispiel zeigt: Auf den Grundeigentümer kommt es an, ob eine Wohnung nur für die Zeit der Bindung preisgünstig bleibt oder auch in der Zeit danach.

### *Gesetz zur Wohnungsgemeinnützigkeit wurde 1990 abgeschafft*

Die Zahl der Wohnungsunternehmen, die langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten und damit gemeinnützige Zwecke verfolgen wollen, ist überschaubar. Das war nicht immer so. Bis 1990 galt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Wohnungsunternehmen, die sich verpflichteten, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft anzubieten, steuerliche Vergünstigungen und andere Erleichterungen garantierte. Auf Basis dieses Gesetzes und seiner Vorgänger wurden seit den 1930er-Jahren Millionen von Sozialwohnungen in ganz Deutschland errichtet.

In Hamburg blicken zahlreiche alteingesessene Vermieter auf eine Vergangenheit als gemeinnützige Wohnungsunternehmen zurück, allen voran Genossenschaften und die städtische SAGA GWG. Aber auch Bund, Länder und Kommunen, die Deutsche Bundesbahn, die Deutsche Bundespost, Gewerkschaften und Kirchen waren im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv. Man darf getrost davon ausgehen, dass Deutschland auch wegen der massiven Förderung des sozialen Wohnungsbaus immer noch ein Mieterland ist. Andere europäische Länder, in denen eine derart breite Förderung von Wohnungsbau für die Vermietung fehlte, weisen hohe Wohneigentumsquoten auf. Wie die Not der spanischen Wohnungseigentümer, die im Zuge der Finanzkrise ihre Kredite nicht mehr bedienen konnten, zeigt, stabilisiert der hohe Anteil an Mieterhaushalten die gesamte Gesellschaft.

### **Hohe Zahl an Mieterhaushalten stabilisiert die Gesellschaft**

Es sollte alles dafür getan werden, dass diese Verhältnisse erhalten bleiben und immer ausreichend geförderter und damit bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Mit dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sank die Neubautätigkeit rapide, und Sozialwohnungen wurden kaum noch errichtet. Da diese Entwicklung nun zu den aktuellen Problemen nicht nur auf dem Hamburger Wohnungsmarkt führte, ist es an der Zeit, über eine Renaissance der Wohnungsgemeinnützigkeit nachzudenken. Statt wie im Moment ein Neubauprojekt für einen begrenzten Zeitraum finanziell zu fördern und damit eine Preisbindung auf Zeit zu erreichen, sollten vielmehr die Wohnungsunternehmen dazu bewegt werden, freiwillig und auf Dauer nach gemeinnützigen Grundsätzen zu wirtschaften. Preisge-

bundener Wohnraum für alle Zeiten. Wohnungsunternehmen, die ihr wirtschaftliches Handeln nach dieser „neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ ausrichten, sollten neben der Befreiung von Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer und Grunderwerbssteuer eine Befreiung von der Vermögenssteuer erhalten sowie zusätzlich objektbezogene Zuschüsse für Neubauten durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Mittlerweile haben insbesondere die Grünen und die Linke angefangen, Strategien für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zu entwickeln und Gutachten in Auftrag gegeben. Es ist an der Zeit, die neue Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene umzusetzen. Doch der Widerstand seitens der Wohnungswirtschaft ist groß. Zudem ist noch nicht jeder Politiker von den Vorteilen dieses Systems überzeugt. Dabei liegt es auf der Hand, dass bei entsprechender Förderung der Wohnungswirtschaft zugleich Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft für jeden Empfänger sozialer Leistungen gespart werden. Und diese Rechnung geht auf Dauer zugunsten des Staates und damit der Steuerzahler auf.

Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit auf Bundesebene sollte besser heute als morgen umgesetzt werden. Bei jedem Neubauprojekt, das nach derzeitigen Förderbedingungen errichtet wird, ist für die Dauer, die das Gebäude steht, die Chance vertan, es „für immer“ einer Preisbindung zu unterwerfen. Zugleich entstehen immer noch viel zu wenige Sozialwohnungen. Nicht nur, aber auch in Hamburg.

### **Renaissance der Gemeinnützigkeit dringend geboten**

Wobei nicht unterschlagen werden soll, dass Hamburg im Bundesvergleich beim Neubau und auch beim geförderten

Neubau gut abschneidet. Jährlich sollen 3.000 Sozialwohnungen entstehen, insgesamt wurden 2015 in Hamburg 8.521 Wohnungen fertiggestellt. Das reicht aber immer noch nicht, wie zahlreiche Untersuchungen nahelegen. Dabei ist mit dem Modell der Expresswohnungen für die Folgeunterbringung von Flüchtlingen noch einmal eine neue Dynamik in den Wohnungsneubau gekommen. Der Plan ist, dass diese Neubauten zunächst über 15 Jahre hinweg ausschließlich der Folgeunterbringung dienen sollen und sich hieran eine weitere 15-jährige Preisbindung anschließt.

Doch auch diese Wohnungen werden eines Tages aus der Bindung fallen. Hamburg könnte etwas dagegen tun. Statt wie bisher städtische Grundstücke auch an private Investoren und damit die Möglichkeit der dauerhaften Einflussnahme zu vergeben, sollte die Stadt ausschließlich gemeinnützige Wohnungsunternehmen auswählen und, solange solche Unternehmen nicht zur Verfügung stehen, die Kapazitäten von SAGA GWG erhöhen und stärken. Die SAGA GWG errichtet zurzeit mehr als 2.000 Wohnungen in Hamburg und will sich an dem Programm der Expresswohnungen mit 1.500 Einheiten beteiligen. Das verdient Anerkennung und ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Solange aber in Hamburg und in ganz Deutschland mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen als neu gebaut werden, ist schon jetzt absehbar, dass die derzeitigen Bemühungen unzureichend sind. Die Aufgabe, gemeinnützig zu handeln und Wohnraum langfristig, für immer zu bezahlbaren Konditionen anzubieten, muss auf mehr Schultern als bisher verteilt werden. Es gilt, private Investoren ins Boot zu holen – mithilfe der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. ■





## Pergolenviertel erblüht auf 32,5 Hektar

Barmbek-Nord: Wiederbelebung der City Nord durch 1.400 Neubauten

Von Folke Havekost

**Die Forsythien blühen im Frühling, Kohlweißlinge flattern von Blüte zu Blüte durch ein Grün mit Gartentoren. Wo die Kleingartenvereine „Heimat“ und „Barmbeker Schweiz“ siedeln, befindet sich eines der größten Neubauprojekte der Stadt. Auf 32,5 Hektar zwischen den S-Bahn-Stationen Rübenkamp und Alte Wöhr sollen ab diesem Herbst 1.400 Wohnungen entstehen. Das künftige „Pergolenviertel“, benannt nach sechs Meter hohen und 5,50 Meter breiten Rundbögen, die die öffentlichen Wege nach dem Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbsgewinners „e2a“ aus Zürich kennzeichnen werden.**

Der klingende Name hat nicht verhindert, dass das Großprojekt zu einem von vielen Beispielen der Auseinandersetzung verschiedener Interessengruppen auf dem weiten Feld Wohnungsbau geworden ist. Die Initiative „Eden für Jeden“, deren Aufkleber an vielen Gartentoren prangen, hat durchgesetzt, dass 160 der 330 ursprünglichen Kleingärten erhalten bleiben – als zusätzlicher Grüngürtel („Obstkisten“) zwischen der drei- bis achtgeschossigen Bebauung.

„Dass Hamburg Wohnungen braucht, ist überhaupt keine Frage“, sagt Joachim Ross, der seit einem halben Jahrhundert in einem der Kleingärten lebt. „Wir können uns die Enge einer Wohnung gar nicht vorstellen“, sagt seine Frau Frauke Ross. Ihr Verdikt ist klar: „Wir sind für Neubau, aber nicht für teure Luxuswohnungen.“ Tatsächlich ist die typische Mischung aus Förderung, Miete und Eigentum vorgesehen, doch nach dem Bebauungsplan von 2014 sollen mindestens 60 Prozent der

Wohnungen gefördert werden. Mit einer „Schwerpunktsetzung auf preisgünstigen Wohnungsbau für Familien“ erhofft sich die Stadt vom Pergolenviertel eine „deutlich ausgleichende Wirkung auf den Wohnungsmarkt über die Stadtteile hinaus“.

Denn während im boomenden Barmbek-Süd mit seinen Kanälen die Preise längst über dem Hamburger Durchschnitt liegen, steht dem Norden des alten Arbeiterstadtteils die Aufwertung noch bevor. Mit 11,59 Euro Mietzins pro Quadratmeter (aktueller Marktpreis) hebt sich Barmbek-Nord nicht signifikant vom Hamburger Mittelwert ab. Das Pergolenviertel liegt nicht nur dort, sondern auch in Teilen von Winterhude und Alsterdorf, daher erhofft sich die Stadt auch eine Wiederbelebung der nach Büroschluss verwaisten City Nord.

„Die jetzigen Gärten sind zu groß, aber eine kleine Oase sollten sie schon lassen“, resümiert der Kleingärtner Wolfgang Braasch, der gerade vom Urlaub mit dem Wohnmobil aus Marokko zurückgekehrt ist und nun dem letzten Sommer in der alten „Barmbeker Schweiz“ entgegen sieht. Mit dem hart erkämpften Kompromissmodell ist er einverstanden – für viele Schreiber gibt es Ersatzflächen am Stadtpark oder in Langenhorn, für andere eine verkleinerte Parzelle am alten Standort.

Während hier noch die Kleingärtner diskutieren, ob die lange nicht beschnittenen Äste schon zu weit in die Wege hineinragen, stehen weiter nördlich, in Richtung Rübenkamp schon Zäune, die den Wanderer von einem Abbruchgelände fernhalten. Die Kolonie „Heimat Alsterdorf“ wurde bereits geschliffen: Dächer sind von den Lauben gerissen, Bäume liegen neben den Baggerfurchen. Im Nordosten des Pergolenviertels ist ein Hochhaus mit zehn Stockwerken geplant, das als Solitär von

weitem ein Wahrzeichen des Viertels darstellen soll. In diesem planungsrechtlichen „Sondergebiet“ an der Hebebrandbrücke sind auch Supermarkt, Apotheken und Drogerien vorgesehen.

An den Wegen der „Barmbeker Schweiz“ befinden sich noch die Aushänge zum „Auswechseln von Holzmastenbandagen an den Freileitungsmasten“. Die Pergolen-Planer beschäftigen sich am Reißbrett zurzeit mit dem „Baufeld 4“, in das eine der zwei jeweils direkt an die Kleingärten platzierten Kitas und geförderter Wohnraum für Studenten gesetzt werden soll. Im „Forum Pergolenviertel“ wird über die Gestaltung diskutiert. Vorbild ist die nahe Jarrestadt: Auch im Pergolenviertel wird der Backstein dominieren, farblich akzentuiert von rötlichem Grau in der Nähe der City Nord zu gräulichem Rot an der Alten Wöhr. Die Häuser reichen von drei bis acht Stockwerken, überall sollen Innenhöfe für genügend Grün sorgen. Als „Quartiersbaum“ ist der kleinkronige Weißdorn vorgesehen.

Er bringt hoffentlich mehr Abwechslung als sie im Wohnquartier herrscht, das in unmittelbarer Nachbarschaft der Schreiberidylle bereits entstanden ist. Am Alten Güterbahnhof ist Backstein aufgetürmt zu einem tristen Ensemble mit wenig Licht und viel Schatten in den Häuserfluchten, das sich vollmundig „Stadtparkquartier“ nennt. ■

Am Alten Güterbahnhof ist bereits ein Neubauviertel entstanden. Doch viele empfinden das Gebiet als eher trist mit seinen kastenförmigen Wohnhäusern. Kleingärtner Wolfgang Braasch (Foto, unten) fühlt sich wohl in Barmbek-Nord, doch er kann sich auch mit dem Gedanken einer Verkleinerung seiner Gartenfläche anfreunden.

Fotos: Folke Havekost





Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende und  
Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

## Ihre Meinung ist uns wichtig!

Per Brief, online oder in der neuen Sprechstunde des Vorstands: Kontaktieren Sie uns!

Seit einem halben Jahr ist der neue Vorstand um Siegmund Chychla im Amt. Neben den wohnpolitischen Schwerpunkten liegt dem Vorstand insbesondere die Mitgliederzufriedenheit am Herzen. Um auch in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder zu entsprechen und gute Arbeit leisten zu können, müssen wir auf die veränderten Erfordernisse eingehen. Der Verein kann auf eine lange Geschichte und sehr erfolgreiche Arbeit zurückblicken. Die engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins sorgen dafür, dass pro Jahr mehr als 60.000 Rechtsberatungen durchgeführt werden; 30.000 im persönlichen Vier-Augen-Gespräch in einer unserer Geschäftsstellen, 30.000 am Telefon, an sechs Tagen in der Woche. Immer größere Bedeutung erlangt auch die unseren Mitgliedern per E-Mail angebotene Beratung und Hilfe. Mit unserem *MieterJournal*, durch Info-Blätter, Broschüren und unsere Internetseite stellen wir sicher, dass unsere Mitglieder und Mieterinnen und Mieter in Hamburg zu allen wohnungspolitischen und mietrechtlichen Themen aktuell informiert werden.

Dennoch: Wir wollen uns nicht auf Erfolgen der Vergangenheit und der Tradition ausruhen, sondern unseren Fokus auf die Gegenwart und die Zukunft richten.

Dafür benötigen wir Ihre Mithilfe – wir freuen uns über positives Feedback, möchten aber vor allem wissen, was Ihnen nicht gefällt, was anders laufen soll und wo Sie Verbesserungsmöglichkeiten sehen. Je konkreter Ihre Kritik und Vorschläge sind, desto besser und schneller können wir diese für Sie umsetzen. Teilen Sie uns Ihre Meinung mit! Das geht ganz einfach: entweder den unten stehenden Fragebogen ausfüllen, ausschneiden und per Post schicken – oder Sie besuchen uns im Internet und nutzen dort den Online-Fragebogen.

Sie können uns aber auch persönlich sagen, was Ihnen missfällt und wo Sie Verbesserungsbedarf sehen – in unserer Sprechstunde des Vorstands, die wir ab Juli jeden ersten Montag im Monat in der Zeit von 17 bis 19 Uhr anbieten werden. Dort stellen sich Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, und seine Stellvertreterin Marielle Eifler Fragen und Kritik und freuen sich über Anregungen der Mitglieder. Wir bitten um eine Anmeldung unter (040) 87979-132.

**Um unsere Beratungsqualität optimieren zu können, möchten wir Sie bitten, sich fünf Minuten Zeit zu nehmen und unseren Fragebogen auf der Rückseite auszufüllen. Die Teilnahme ist anonym.**

## Sprechstunde des Vorstands

**Ab Juli 2016 jeden ersten Montag im Monat  
Die nächsten Termine:**

**4. Juli, 1. August und 5. September, jeweils 17-19 Uhr.**

**Aus organisatorischen Gründen wird um Anmeldung  
gebeten: Tel.: (040) 87979-132**

**Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, 5. Stock**

# Sagen Sie uns Ihre Meinung



Um unsere Beratungsqualität optimieren zu können, möchten wir Sie bitten, sich fünf Minuten Zeit zu nehmen und unseren Fragebogen auszufüllen.

## Persönliche Angaben

(Nur für statistische Zwecke)

Geschlecht:  w  m

Alter

Beruf

PLZ

### 1) Wie bewerten Sie die Qualität der Dienstleistung insgesamt?

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft

### 2) Welche Wege der Beratung nutzen Sie?

- persönlicher Termin
- Telefon
- E-Mail

### 3) Wie bewerten Sie die persönliche Beratung?

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft

### 4) Wie bewerten Sie die Beratung per Telefon?

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft

### 5) Wie bewerten Sie die Beratung per E-Mail?

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft

### 6) Wo sehen Sie Verbesserungen bei dem Beratungsangebot?\*

### 7) Wie oft haben Sie die Beratung bisher in Anspruch genommen?

- 1x
- 2x
- 3x
- öfter:

### 8) Wo möchten Sie beraten werden?

- Außenstelle
- Zentrale

### 9) Haben Sie immer rechtzeitig einen Termin erhalten?

- ja
- nein

### 10) Wie oft besuchen Sie unsere Internetseite?

- häufig
- manchmal
- selten

### 11) Welchen Bereich unserer Internetseite nutzen Sie am meisten?

- Startseite
- Aktuelles
- Tipps & Ratgeber
- Mitgliedschaft
- Kontakt

### 12) Wie oft lesen Sie das MieterJournal?

- häufig
- manchmal
- selten

### 13) Hätten Sie das MieterJournal gern weiterhin per Post oder als elektronische Ausgabe per Mail?

- per Post
- per Mail

### 14) Welche Rubrik interessiert Sie besonders?

- Mieterverein aktuell
- Leben in Hamburg
- Mietrecht
- Politik und Wohnen
- Vermischtes

### 15) Wie bewerten Sie die Öffentlichkeitsarbeit des Mietervereins?

- sehr gut
- gut
- befriedigend
- ausreichend
- mangelhaft

### 16) Wo sehen Sie die größten Schwachstellen / Probleme?\*

### 17) Welche konkreten Wünsche, Vorschläge und Ideen zur Verbesserung unserer Arbeit haben Sie?\*

### 18) Würden Sie den Mieterverein zu Hamburg weiterempfehlen?

- ja
- nein

\* falls nötig, bitte Blatt anfügen.

# 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 gegenüber ihren ehemaligen Vermietern eine Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete wegen einer Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent gefordert hatten. Die Überzahlung

der Miete ergab sich aus einem Minderungsrecht.

**2** Eine Mieterin unterzeichnete nach einem Vermieterwechsel einen neuen Mietvertrag mit einer höheren Miete. Sie konnte den Mietvertrag anschließend erfolgreich anfechten. Die Zahlungs- und Räumungsklage des Vermieters wurde abgewiesen.

**3** Der Mieter musste die Wohnung nicht räumen, die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs war nicht wirksam. Zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung hatte der Beklagte bereits mit der Rückzahlung der ausstehenden Miete

begonnen, sodass weniger als eine Monatsmiete offen war.

**4** Ein Vermieter hatte mit seiner Mieterhöhung nur zum Teil Erfolg, da die Wohnung erhebliche Lagenachteile aufwies. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe von viel befahrenen Bahnschienen der S-Bahn und des Fernverkehrs.

**5** Ein Mieter sollte den angemieteten Dachbodenraum räumen. Das Gericht verneinte eine entsprechende Duldungspflicht des Mieters. Eine Räumung war weder für die geplanten Instandsetzungs- noch Modernisierungsarbeiten notwendig. Die Voraussetzungen einer Teilkündigung lagen nicht vor.

**6** Das Gericht gab einer Vermieterin Recht, die eine vollständige Zustimmung zu einer Mieterhöhung begehrt hatte. Zuvor hatte sie bereits einen Abschlag von 15 Prozent für wohnwertmindernde Merkmale, wie beispielsweise eine Nachtspeicherheizung, vorgenommen.

**7** Die Räumungsklage eines Vermieters wurde abgewiesen, nachdem die Eigenbedarfskündigung mangels einer Zweckentfremdungsgenehmigung unwirksam war. Die vermieteten Räumlichkeiten sollten zukünftig als Büro genutzt werden.

## 1 Rückzahlung der Miete bei Abweichung der Wohnfläche

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 16. Dezember 2015, 319a C 177/14

### Zum Sachverhalt:

Die Kläger waren Mieter, die Beklagten Vermieter einer Hamburger Wohnung. Die Parteien stritten um die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete aufgrund einer Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche. Nach dem Mietvertrag betrug die Wohnfläche „circa 69 Quadratmeter“. In den Heizkostenabrechnungen legten die Vermieter eine Wohnungsgröße von 64,58 Quadratmeter zugrunde. Während des laufenden Mietverhältnisses ließen die Mieter die Wohnung durch einen Fachmann vermessen. In diesem Rahmen wurde eine Gesamtwohnfläche von 57,04 Quadratmeter festgestellt. Die Mieter machten im Anschluss von ihrem Recht der Mietminderung Gebrauch und erklärten die Aufrechnung mit der laufenden Miete. Den unter Einbeziehung der Aufrechnungsbeträge verbleibenden Restbetrag machten die Mieter nun mit ihrer Klage geltend. Die Vermieter beantragten die Klageabweisung.

Die Beklagten behaupteten, die tatsächliche Wohnfläche betrage nicht 57,04, sondern tatsächlich 64,58 Quadratmeter. Diese Wohnflächenangabe stammte aus einem Gutachten, das im Rahmen eines gerichtlichen WEG-Verfahrens erstellt worden war, an dem die Beklagten beteiligt waren.

Es sei den Klägern zudem bei Mietvertragsabschluss nicht auf eine bestimmte Wohnungsgröße angekommen, sodass die im Mietvertrag ausgewiesene Wohnungsgröße nicht Vertragsgrundlage und nicht zugesichert worden sei. Es spreche nach Ansicht der Beklagten hierfür unter anderem, dass es sich bei der Wohnungsgröße um eine „Circa-Angabe“ handle. Es sei zudem keinem Vermieter zuzumuten, für die Größe der Wohnung zu haften. Eventuelle Ansprüche seien zudem ausgeschlossen, weil die Heizkostenabrechnung mit der Angabe einer Wohnungsgröße von 64,58 Quadratmeter nicht von den Mietern gerügt worden sei. Die Mieter müssten sich zudem Verwirkung entgegenhalten lassen, weil sie in Kenntnis der tatsächlichen Wohnfläche die Miete vorbehaltlos überwiesen hätten. Eventuelle Ansprüche seien schließlich verjährt.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Mieter haben gegen ihre ehemaligen Vermieter einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete im Sinne des § 812 Absatz 1 Satz 1, 1. Alt. BGB wegen der Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche.

Die Überzahlung beruht auf einer Minderung der jeweiligen monatlichen Gesamtmiete, weil die tatsächliche Wohnfläche (56,60 Quadratmeter) um 12,4 Quadratmeter von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche (69 Quadratmeter) abgewichen ist. Die Miete war im Sinne des § 536 Absatz 1 Satz 1 BGB wirksam gemindert.

Die Abweichung der vertraglich vereinbarten von der tatsächlichen Wohnfläche stellt nach der Rechtsprechung des BGH, der sich das Gericht angeschlossen hat, einen Mangel im Sinne des § 536 Absatz 1 Satz 1 BGB dar, der jedenfalls dann nicht unerheblich ist, wenn die Abweichung zehn Prozent überschreitet (BGH, Urteil vom 24. März 2004, VIII ZR 133/03). Inwieweit in Hinblick auf das Urteil des BGH vom 18. November 2015, VIII ZR 266/14, nach dem für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB unabhängig von der Höhe der Abweichung auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen ist, der BGH auch im Rahmen des § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB zukünftig von seiner Zehnprozent-Flächenabweichungsrechtsprechung abweichen wird, konnte vorliegend dahinstehen.

Die Parteien haben mietvertraglich eine Wohnfläche von 69 Quadratmeter vereinbart. Es ist insoweit unerheblich, ob die Parteien vor Abschluss des Mietvertrags ausdrücklich über die Wohnungsgröße gesprochen und die Vermieter die Wohnungsgröße zugesichert haben. Die Angabe der Wohnfläche in einem Mietvertrag stellt eine Beschaffenheitsvereinbarung dar, über die sich die Parteien durch Unterzeichnung des Mietvertrags geeinigt haben. Auch wenn eine Zusicherung der Wohnfläche nicht vorliegt, hat dies keinen Einfluss auf die Frage, ob in einer Flächenabweichung ein Mangel liegen kann, da das Gesetz zwischen Mängeln und zugesicherten Eigenschaften unterscheidet.

Die Beklagten konnten sich zudem auch nicht mit Erfolg auf eine „Circa-Angabe“ der Wohnfläche berufen. Dies führt nicht zu einer erhöhten Abweichungstoleranz. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Minderungsquote immer dann nach der prozentualen Unterschreitung der vereinbarten Quadratmeterzahl ohne Ansatz einer weiteren Toleranz zu berechnen, wenn die vereinbarte Fläche um

mehr als zehn Prozent unterschritten ist (BGH, Urteil vom 10. März 2010, VIII ZR 144/09). Für die Berechnung der Wohnfläche war vorliegend die Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004 maßgeblich. Der streitgegenständliche Mietvertrag wurde nach Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung abgeschlossen. Die von den Beklagten erhobenen Einwendungen und Einreden waren am Ende nicht entscheidend. Die Mietminderung war nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Kläger die Wohnung während der gesamten Mietdauer in Unkenntnis der Flächenabweichung genutzt haben. Dieses ergibt sich daraus, dass der Vermieter dem Mieter die Gebrauchsüberlassung einer mangelfreien Mietsache unabhängig davon schuldet, ob der Mieter den Mangel erkennt oder nicht. Im Wohnungsmietrecht ist zudem eine konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung bei einer Flächenabweichung von mehr als zehn Prozent nicht Voraussetzung einer Mietminderung (BGH, Urteil vom 24. März 2004, VIII ZR 295/03).

Die Vermieter konnten sich des Weiteren auch nicht mit Erfolg auf die Verwirkung eines Minderungsrechts berufen. Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit nicht geltend gemacht und der Verpflichtete sich mit Rücksicht auf das gesamte Verhalten des Berechtigten darauf eingerichtet hat und sich auch darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht auch in Zukunft nicht mehr geltend machen werde (vgl. Palandt, 73. Auflage, § 242 BGB Rn 87). Vorliegend kam nach Ansicht des Gerichts eine Verwirkung deshalb nicht in Betracht, weil die Beklagten nicht darauf vertrauen durften, dass die Kläger eine Mietminderung wegen falscher Wohnungsgröße nicht geltend machen würden. Maßgeblich war insoweit, dass die in der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegte Wohnungsgröße zu keinem im Sinne der Rechtsprechung des BGH erheblichen Mangel geführt hatte, da insoweit lediglich eine Flächenabweichung von 6,4 Prozent gegeben war. Die Kläger hätten mithin insoweit keine Minderungsrechte erfolgreich geltend machen können. Aus diesem Grund durften die Beklagten jedoch auch nicht darauf vertrauen, dass im Falle einer größeren, minderungsrelevanten Flächenabweichung die Kläger ihre Minderungsrechte nicht durchsetzen könnten.

In Ermangelung der Kenntnis einer minderungsrelevanten Flächenabweichung seitens der Kläger war die Rückforderung der Miete auch nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen. Die Rückforderungsansprüche waren zudem auch nicht verjährt.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

## 2 Kein neuer Mietvertrag bei Vermieterwechsel

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 18. April 2016, 644 C 384/15 (bei Redaktionsschluss nicht rechtskräftig)

### Zum Sachverhalt:

Ein Vermieter klagte gegen seine Mieterin auf Zahlung rückständiger Mieten sowie Räumung der Wohnung. Der Vermieter hatte das Mietshaus während des laufenden Mietverhältnisses der Beklagten käuflich erworben. Die Parteien unterzeichneten im Anschluss einen neuen Mietvertrag, den der Vermieter der Mieterin im Rahmen eines persönlichen Besuchstermins vorgelegt hatte. Der neue Mietvertrag enthielt die Regelung einer höheren Miete. Die Beklagte nahm an, beim Wechsel des Wohnungseigentümers einen neuen Mietvertrag abschließen zu müssen.

Die Beklagte widersprach jedoch danach wieder den Mietvertrag und zahlte die ursprünglich vereinbarte Miete weiter.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters hatte keinen Erfolg. Die Mieterin schuldete keine höhere Mietzahlung als die tatsächlich von ihr geleistete Miete. Der Vermieter war weder zur Kündigung des Mietverhältnisses noch zur Forderung weiterer Zahlungen berechtigt.

Die Beklagte hatte zumindest mit der Klageerwidern den neuen Mietvertrag erfolgreich wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der ursprüngliche Mietvertrag entfaltete daher Wirkung. Zur Überzeugung des Gerichts war dem Kläger der zu beseitigende Rechtsirrtum, in dem sich die Beklagte befand, auch durchaus bewusst. Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung erfolgte auch noch rechtzeitig.

*Mitgeteilt von RAin Hinrichs*

## 3 Keine Kündigung bei unerheblicher Pflichtverletzung

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 6. August 2015, 714 C 1/15

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin klagte auf Räumung der Wohnung. Der Beklagte hatte die Wohnungsmiete für einen Monat nicht gezahlt. Die Mahnungen der Vermieterin ließ der Beklagte unbeantwortet. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos. Der Mieter zahlte anschließend einen Teilbetrag der offenen Miete. Die Klägerin kündigte nunmehr wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis ordentlich. In der Folgezeit leistete der Beklagte Ratenzahlungen. Der Restbetrag war zwischenzeitlich ausgeglichen.

### Aus der Urteilsbegründung:

Das Mietverhältnis ist durch die Kündigungen der Klägerin nicht beendet worden. Die Klägerin hat daher auch keinen Anspruch auf Räumung der Wohnung.

Die fristlose Kündigung war bereits in Ermangelung eines Kündigungsgrundes unwirksam. Im Fall einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der Kündigungsgrund der „nicht unerheblichen“ Pflichtverletzung des Mieters nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 10. Oktober 2012, VIII ZR 107/12) dann gegeben, wenn eine Monatsmiete überstiegen wird und die Verzugsdauer einen Monat beträgt. Maßgeblicher Zeitpunkt, in dem der Kündigungsgrund vorliegen muss, ist der Zeitpunkt der Kündigungserklärung (vgl. Palandt-Weidenkaff, 74. Aufl., § 573 BGB Rn 50 m. w. N.).

Zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung hatte der Beklagte bereits mit der Rückzahlung der ausstehenden Miete begonnen, sodass weniger als eine Monatsmiete offen war. Es lag daher eine der vom BGH als erforderlich angesehenen Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht vor.

Es dauerte zwar fast ein Jahr, bis der Beklagte die offene Miete vollständig ausgeglichen hatte. Gleichwohl lag eine erhebliche Pflichtverletzung des Beklagten nicht vor. Für eine Beurteilung des Vorliegens einer erheblichen Pflichtverletzung kommt es auf eine Gesamtwürdigung der für die Vertragsfortsetzung maßgeblichen Umstände im Einzelfall an (vgl. LG Hamburg, ZMR 2001, 972).

Soweit die Klägerin im Zusammenhang mit den Teilzahlungen des Beklagten eingewendet hatte, dass eine Teilzahlungsvereinbarung nicht getroffen worden war und sie berechtigt gewesen wäre, die geleisteten Zahlungen zurückzuweisen, so ließ sich nach Ansicht des Gerichts hiervon keine eine Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung ableiten. Der Beklagte brachte vielmehr zum Ausdruck, seine Schulden begleichen zu wollen. Von Bedeutung war zudem, dass sich ein Zahlungsverzug des Beklagten bis dahin nicht wiederholt hatte und es sich damit nur um einen einmaligen Pflichtenverstoß des Beklagten gehandelt hatte.

Aus der Tatsache, dass sich der Beklagte in schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen befunden hatte, ließ sich eine Pflichtverletzung jedenfalls nicht herleiten. Der Beklagte hätte zwar auf die Mahnungen der Beklagten antworten können. Dies allein stand jedoch einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht entgegen.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

## 4 Mieterhöhung – Nähe zu Bahnschienen ist Lagenachteil

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11. November 2014, 925 C 126/14

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin forderte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Beklagte wohnt in einer Wohnung in der Marienthaler Straße in Hamburg – eine kleine, von Bäumen gesäumte Einbahnstraße mit guten Parkmöglichkeiten. Die Wohnung liegt direkt neben den Bahngleisen der S- und Fernbahn. Die Mieterin erklärte hinsichtlich der Mieterhöhung lediglich eine Teilzustimmung.

Die Klägerin war der Ansicht, dass die Wohnung hinsichtlich

Lage und Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale aufweist und daher der Mieterhöhung in vollständiger Höhe zuzustimmen sei. Die Beklagte wies darauf hin, dass die Geräusche durch die vorbeifahrenden Züge in der Wohnung auch bei geschlossenen Fenstern lautstark zu hören seien. Im Sommer könne sich die Beklagte deshalb nicht auf dem Balkon aufhalten oder bei offenem Fenster schlafen. Das Mietshaus und die Wohnung wiesen insgesamt einen schlechten Erhaltungszustand auf.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage war teilweise begründet. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In diesem Zusammenhang war zu berücksichtigen, dass die Wohnung in geringer Entfernung zu den viel befahrenen Bahnschienen der S-Bahn und des Fernverkehrs liegt. Sämtliche Wohnungsfenster sind zu den Bahnschienen hin ausgerichtet, so dass die Geräusche der vorbeifahrenden Züge in der gesamten Wohnung auch bei geschlossenen Fenstern zu hören sind.

Beeinträchtigend für den Wohnwert ist insbesondere auch, dass der Bahnhof Hasselbrook in geringer Entfernung zu der Wohnung liegt, sodass die Schleifgeräusche durch die bremsenden und beschleunigenden Züge deutlich in der Wohnung zu hören sind. Das Gericht konnte sich hiervon im Rahmen der Inaugenscheinnahme überzeugen. Die Ausstattung der Wohnung wurde als insgesamt durchschnittlich beurteilt. Die von der Beklagten gerügten Mängel waren für das Mieterhöhungsverlangen nicht erheblich, da es sich um behebbare Mängel gehandelt hatte. Wohnwertmindernd wurde von dem Gericht berücksichtigt, dass die Wohnung ohne Bodenbelag vermietet wurde.

Nach Auffassung des Gerichts liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen dem unteren Drittelwert und dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels. Dabei treten die Vorteile der zentralen Wohnlage hinter den erheblichen Nachteilen durch die unmittelbare Nähe zu den Bahnschienen zurück.

*Mitgeteilt von RA Heinzelmann*

## 5 Keine Bodenkündigung wegen Sanierungsmaßnahmen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 22. April 2016, 25a C 388/15 (bei Redaktionsschluss nicht rechtskräftig)

#### Zum Sachverhalt:

Die Kläger hatten dem Beklagten eine Wohnung mit einem Dachbodenraum vermietet. Die Vermieter klagten auf Duldung der Räumung des an den Beklagten vermieteten Dachbodenraums. Des Weiteren klagten die Vermieter auf Feststellung, dass sie berechtigt sind, dem Mieter nach dem Ende einer Dachsanierung einen anderweitigen Dachbodenraum zuzuweisen.

Die Kläger beabsichtigten, das Dachgeschoss, in dem sich drei – mittlerweile unvermietete – Wohnungen befinden, hinsichtlich der Flächen der Wohnungsnutzung deutlich zu erweitern. Anstelle auf derzeit drei Wohnungen sollte die erweiterte Wohnfläche im Dachgeschoss zukünftig auf zwei Wohnungen verteilt werden. Für diese Maßnahme ist es erforderlich, dass verschiedene Dachbodenräume innerhalb des Dachbodens verlagert werden. Im Zuge der Arbeiten sollte zudem das Dach nicht nur neu gedeckt und gedämmt, sondern darüber hinaus der Dachstuhl zur Erhöhung der jeweiligen Raumhöhe angehoben werden. Des Weiteren waren Maßnahmen zur Verbesserung des Trittschalls geplant.

Die Kläger kündigten die Modernisierungsmaßnahmen über die Hausverwaltung dem Mieter schriftlich an. Der Mieter widersprach schriftlich einer Duldungspflicht.

Der Beklagte trug unter anderem vor, dass es für eine Dämmung des Dachstuhls keiner Neukonstruktion bedürfe, sondern vielmehr der vorhandene Dachstuhl genutzt werden könnte. Zudem handelt es sich nach Auffassung des Beklagten um eine unzulässige Umgehung des Rechts der Teilkündigung von Nebenräumen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters hatte in der Sache keinen Erfolg.

Der Beklagte ist zwar gesetzlich verpflichtet, etwaige Instandsetzungsarbeiten am Dach zu dulden. Eine Duldungspflicht besteht auch hinsichtlich etwaiger Dämmmaßnahmen am Dach. Die insofern bestehende Duldungspflicht umfasst jedoch nicht die Verpflichtung des Beklagten, die Räumung des von ihm genutzten Dachbodens und die Zuweisung einer anderen Dachbodenfläche zu dulden. Von der Duldungspflicht wäre die Räumung der Dachbodenfläche nämlich nur dann umfasst, wenn diese zur Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen beziehungsweise der Dämmung des Dachs erforderlich wäre. Hieran hatte das Gericht jedoch erhebliche Zweifel.

So dürfte eine Abdichtung des Dachs ohne Weiteres möglich sein, ohne dass es hierfür der Räumung der Dachbodenflächen bedarf. Auch die Dämmung könnte in die bereits vorhandene Dachstuhlkonstruktion eingebracht werden. Es bedarf insoweit für die Dämmung des Dachs weder einer Anhebung des Dachs noch einer Neukonstruktion des Dachstuhls. Für das Einbringen einer Trittschalldämmung zwischen den Dachgeschosswohnungen und den darunter liegenden Wohnungen ist die Räumung der Dachbodenflächen nicht erforderlich.

Es lag für das Gericht auf der Hand, dass die beabsichtigte Neukonstruktion des Dachs vor allem für die nach dem Willen der Kläger zu errichtenden neuen Wohnungen erforderlich ist. Zu diesem Zweck ist es notwendig, die bisherigen Dachbodenflächen zu räumen und nach Errichtung der Wohnungen neu zu verteilen. Eine Duldungspflicht besteht für den Beklagten insofern jedoch nicht. Die Kläger wiesen zwar zutreffend darauf hin, dass eine gesetzliche Duldungspflicht besteht, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird. Hierauf konnten sich die Kläger letztlich aber nicht berufen. Die gesetzliche Duldungspflicht findet ihre Grenze dort, wo der Vermieter zur Realisierung seiner Ausbaupläne auf vermietete Nebenräume zurückgreifen muss. Ein Kündigungsrecht besteht hier nur unter engen Voraussetzungen, an denen es vorliegend fehlt. Nach § 573b BGB kann der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse nur dann kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.

Dem Vortrag des Klägers war nicht zu entnehmen, dass die erweiterte Wohnfläche zum Zwecke der Vermietung errichtet wird. Der im Prozess geäußerten Annahme des Gerichts, dass die Wohnungen angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Investitionen als Eigentumswohnungen veräußert werden sollen, sind die Kläger auch nicht entgegengetreten. Sofern die Kläger der Auffassung sind, dass es sich schon deshalb nicht um eine Teilkündigung handele, da die Bodenräume nur vorübergehend geräumt und dem Beklagten nach Beendigung der Ausbaumaßnahmen wieder ein Bodenraum zur Verfügung gestellt wird, vermochte dies das Gericht nicht zu überzeugen. Der Beklagte hatte sich mit der Ablehnung einer Duldung zudem auch nicht treuwidrig verhalten.

*Mitgeteilt von den RAen Lausen & Sydow*

## 6 Mieterhöhung – Nachtspeicherheizung ist nachteilig

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10. Dezember 2015, 913 C 148/15

#### Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin begehrte die vollständige Zustimmung zu einer Mieterhöhung seitens des Mieters. Die Klägerin hatte den Beklagten durch ein Schreiben der Hausverwaltung zu einer Mieterhöhung auf Grundlage des Hamburger Mietenspiegels aufgefordert. Der Mieter stimmte nur zum Teil zu. Der Mieter begründete dies unter anderem mit einer unterdurchschnittlichen Lage. Das Mietshaus befindet sich in der Bachstraße in Hamburg. Da die Wohnung drei Außenseiten habe, kühle sie im Winter stark aus. Auch bei bestimmungsgemäßem Gebrauch der Nachtspeicherheizung sei die Wohnung bereits in den frühen Abendstunden

weitgehend ausgekühlt. Eine adäquate Beheizung sei dann nicht mehr möglich. Das innenliegende Badezimmer verfüge nicht über Lüftungsmöglichkeiten. Das Badezimmer sei zudem vermietet nicht an den Wänden verfließt worden. Der Beklagte gab zudem an, dass ihm die Wohnung seinerzeit ohne E-Herd vermietet worden sei. Es habe sich darin nur eine einfache Spüle befunden. Das Schlafzimmer ist des Weiteren zur Bundesstraße B 5 hin ausgerichtet. Bei geöffnetem Fenster sei die Lärmbelästigung durch die angrenzende sechsspürige Straße erheblich. Gespräche in Zimmerlautstärke oder Fernsehen beziehungsweise Radiohören würden nach Auffassung des Beklagten bei geöffnetem Fenster gestört. Der Balkon sei wegen der Lärmbelästigung kaum nutzbar.

### Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab der Vermieterin Recht. Die Klägerin hatte bereits im Rahmen des Mieterhöhungsbegehrens einen Abschlag von etwas mehr als 15 Prozent von dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels vorgenommen. Der Abschlag war insbesondere wegen der vorhandenen Nacht- speicherheizung vorgenommen worden, um damit den denkbaren wohnwertmindernden Gesichtspunkten hinreichend Rechnung zu tragen.

Das Gericht sah insbesondere keine Lagenachteile der Wohnung. Die Wohnung liegt im Hamburger Stadtteil Barmbek-Süd, angrenzend zum Stadtteil Winterhude, eine besonders beliebte Wohnlage. Die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe verleihen dem Quartier einen besonderen Charme, ändern dessen Gepräge durch Wohnbebauung jedoch nicht. Es trifft nach Überzeugung des Gerichts auch nicht zu, dass die Lage und Ausrichtung der Wohnung besondere Nachteile mit sich bringt. Es wird zwar bei geöffneten Fenstern, beziehungsweise geöffneter Balkontür sicherlich der Straßenlärm der Bachstraße zu hören sein. Ausweislich des Wohnungsgrundrisses trifft es allerdings nicht zu, dass das Schlafzimmer des Beklagten zur Bachstraße hin gewandt ist. Das Schlafzimmer liegt vielmehr seitlich zum Osterbekkanal. Auch ein weiteres Zimmer der Wohnung mit Balkon ist nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet. Als ebenfalls nicht wohnwertmindernd sah das Gericht zudem an, dass das Badezimmer innenliegend ist. Weitere gegebenenfalls vorhandene wohnwertmindernde Nachteile würden des Weiteren nach Auffassung des Gerichts durch eine vorhandene Trennung von Badezimmer und WC als wohnwerterhöhendes Merkmal aufgehoben werden. Der Mieterhöhung war daher in vollem Umfang durch den Mieter zuzustimmen.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

## 7 Kündigung mangels Zweckentfremdungsgenehmigung unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 16. Juli 2015, 814 C 3/15

### Zum Sachverhalt:

Die Kläger verlangten die Räumung einer von den Beklagten genutzten Wohnung und stützten sich hierbei auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Das Objekt verfügt über drei Eigentumswohnungen. Eine Wohnung wird von den Klägern selbst, eine weitere Wohnung von dem Sohn der Kläger und seiner Ehefrau und dessen Kindern bewohnt. Die dritte Wohnung in dem Objekt bewohnen die Beklagten.

Den Eigenbedarf hatten die Kläger in ihrem Kündigungsschreiben damit begründet, dass einer der Kläger mindestens drei der derzeit von den Beklagten genutzten Räume als Büro benötige. Zu dem Zeitpunkt war der Kläger noch im Angestelltenverhältnis und wollte das Büro als Homeoffice nutzen. Der Kläger verfolge zudem den Plan, sich gegebenenfalls zukünftig selbstständig zu machen. In diesem Fall würde ein weiterer Raum für einen Angestellten benötigt werden. Der Sohn der Kläger und dessen Ehefrau würden zudem jeweils ein Arbeitszimmer in dem von den Beklagten bewohnten Stockwerk benötigen. Die Kläger behaupteten, es bestünde der in dem Kündigungsschreiben ausgeführte Eigenbedarf. Das jetzige Elternzimmer solle der Büroraum des einen Klägers werden, das Wohnzimmer solle als Empfangsraum für Kundenkontakte genutzt werden. In dem sogenannten Musikzimmer solle ein Aktenzimmer

eingerrichtet werden. Soweit nach dem Umfang der Bürotätigkeit die Einstellung eines Mitarbeiters erforderlich werden sollte, könne dieses Zimmer auch von dem Mitarbeiter genutzt werden. Es sei weiter beabsichtigt, die jetzigen Wohnungstüren gegen normale Zimmertüren einzutauschen und die einfach gesicherte Außentür durch eine doppelt gesicherte Haustür zu ersetzen.

Die Beklagten waren der Ansicht, dass die Eigenbedarfskündigung wegen einer fehlenden, allerdings erforderlichen Zweckentfremdungsgenehmigung unwirksam sei.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Räumungsklage der Vermieter hatte in der Sache keinen Erfolg. Das zwischen den Parteien abgeschlossene Wohnraummietverhältnis wurde nicht beendet. Die ordentliche Kündigung war mangels des Vorliegens einer gemäß § 9 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes erforderlichen Zweckentfremdungsgenehmigung nicht wirksam. Besteht nach Landesrecht ein Zweckentfremdungsverbot, so ist eine Verwertungskündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB nur wirksam, wenn die Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt und dieser Umstand in dem Kündigungsschreiben erwähnt wird (vgl. hierzu Blank, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, § 573, Rn 163). Diese Voraussetzung der Verwertungskündigung greift auch, wenn man hier von einer Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB ausgeht, da es bei dem vorliegenden Grenzfall (Kündigung für eigene, überwiegend gewerbliche Zwecke) keinen Unterschied darstellen darf, ob man eine Kündigung nach Nr. 2 oder Nr. 3 annimmt.

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung lag hier nicht vor. Eine solche wäre für das von der Klägerseite vorgetragene Vorhaben jedoch im Sinne des § 9 Absatz 2 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes erforderlich gewesen. Nach dieser Vorschrift darf Wohnraum auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden. Eine Zweckentfremdung war vorliegend nach den von den Klägern behaupteten Plänen gegeben. Die Kläger beabsichtigten nach ihren Ausführungen eine ganz überwiegende Nutzung im Rahmen der beruflichen Angestelltentätigkeit des einen Klägers. In dem sehr geräumigen bisherigen Wohnbereich soll ein Empfangsbereich für die Geschäftspartner eingerichtet werden, für die bisher Räumlichkeiten in Hotels Verwendung fanden. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Nutzung, die sich wesentlich von einer Wohnnutzung unterscheidet. Die Geschäftspartner sollen gerade nicht „zu Hause“ empfangen werden, sondern in speziell dafür vorgesehenen Räumlichkeiten, die beispielsweise keine gemeinsame Nutzung mit dem Badezimmer der Wohneinheit aufweisen. Eine tatsächliche Durchmischung der Wohnbereiche mit dem beruflich genutzten Bereich ist nicht beabsichtigt. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass der Sohn der Kläger und dessen Ehefrau jeweils ein Arbeitszimmer in der derzeitigen Wohnung der Beklagten erhalten sollen. Hierdurch wird kein originärer Wohnraum integriert, welcher der Einheit ein anderes Gepräge geben würde.

Entgegen dem Vorbringen der Klägerseite griff zugunsten der Kläger auch nicht die Zweifelsregelung des § 9 Absatz 2 Satz 4 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz ein. Hiernach ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrecht erhalten wird und keine Zweckentfremdung vorliegt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen Zwecken als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten stattfindet und weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche beträgt. Die Voraussetzungen dieser Vermutung sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Bei der Frage, ob die berufliche Nutzung weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche ausmacht, konnte nicht auf die Gesamtfläche der drei in dem streitgegenständlichen Objekt befindlichen Wohnungen abgestellt werden. Maßgeblich war vielmehr, dass eine nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes eigenständige Wohneinheit künftig nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Hieran änderte auch das beabsichtigte Austauschen der Haus- und Wohnungstüren nichts.

Das Gericht wies die Räumungsklage mangels wirksamer Kündigung ab.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

## 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

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 15 Euro gut.

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

## 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 15 Euro gut.

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



# Mitglieder werben Mitglieder

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

---

Meine Mitgliedsnummer

---

Mein Name

---

Straße

---

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

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

## Individuelle Beratung

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!

## Rechtsschutz

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.

## Starke Gemeinschaft

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.

## Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

# Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Eckard Pahlke

Auch im Sommer und im Urlaub ist man vor Mietproblemen nicht gefeit. Wie beurteilen Sie folgende Fälle?



## Die Fälle

### 1. Der im Urlaub verlorene Schlüssel

Ein Vermieter aus Mannheim verlangt von seinem Mieter die Kosten für die Auswechslung der Hausschließanlage. Sein Hausschlüssel sei auf einer Bootsfahrt in den Neckar gefallen, so der Mieter und auch eine Zeugin vor Gericht. Der Vermieter glaubte das nicht, befürchtete eine Gefährdung des Hauses durch fremde Nutzung des Schlüssels. Muss der Mieter die neuen Schlösser bezahlen?

### 2. Der aus dem Rucksack gestohlene Haustürschlüssel

Einem Hamburger Mieter wurde im Urlaub unter anderem der Haustürschlüssel aus seinem Rucksack gestohlen. Sein Vermieter verlangt dessen Ersatz in Höhe von etwa 650 Euro. Der Mieter habe den Rucksack unbeaufsichtigt stehen gelassen und so seine Sorgfaltspflicht verletzt. Dieser trägt vor, den Rucksack in einem Schuhgeschäft neben dem Stuhl mit Riemensicherung am Stuhlbein abgestellt zu haben, er könne nichts für den Diebstahl. Muss der Mieter zahlen?

### 3. Darf der Vermieter die Wohnung des abwesenden Mieters betreten?

Eine Mieterin kündigte ihre Berliner Wohnung fristlos. Der Ehemann der Vermieterin hatte während ihres Urlaubs die Wohnung für Handwerkerarbeiten betreten. Darin sah die Mieterin einen derart schweren Vertragsverstoß, dass sie nach der Wohnungsrückgabe keine Miete mehr zahlte. Diesen Mietrückstand klagte die Vermieterin ein, weil sie die Wohnung während der Abwesenheit der Mieterin zu Studienzwecken hätte nutzen können. Eine Vertragsverletzung liege nicht vor. Muss die Mieterin weiter die Miete zahlen?

### 4. Darf Mallorca-Residentin die Wohnung Verwandten überlassen?

Eine überwiegend auf Mallorca lebende Mieterin überließ ihre Hamburger Wohnung ihrer Tochter mit Enkelkind. Ihr Name stand weiter auf dem Klingelschild, sie kam ab und an in ihre Hamburger Wohnung, blieb dort auch gemeldet. Die Vermieterin kündigte die Wohnung. Tochter und Enkel würden sich ohne Genehmigung der Untermiete vertragswidrig in der Wohnung aufhalten. Musste die Wohnung geräumt werden?

## Die Urteile

**Zu 1:** Das Landgericht Mannheim (4 S 30/76) hielt das Auswechseln der Schließanlage für nicht erforderlich, der Mieter musste nicht zahlen. Die Richter sahen keine Gefahr für das Haus durch eine kriminelle Verwendung des fehlenden Hausschlüssels. Es gebe keinen Grund, die Aussage der Zeugin, der Schlüssel sei in den Neckar gefallen, anzuzweifeln. Anhaltspunkte dafür, dass die Art des Schlüsselverlusts vom Mieter erfunden sei, seien nicht erkennbar.

**Zu 2:** Bei dem Schlüsseldiebstahl hat der „Rucksacktourist“ nicht seine gebotene Sorgfalt verletzt, er muss also nicht zahlen, so das Amtsgericht Hamburg (47 C 178/99). Der Mieter habe sich von dem Anprobestuhl, an dem der Rucksack abgestellt und sogar mit einem Riemen zusätzlich gesichert war, nicht entfernt. Das Gericht: „Aus dem Umstand, dass er (*der Mieter; die Red.*) den Diebstahl nicht bemerkt hat, lässt sich nicht der Schluss ziehen, dass er den Rucksack unbeobachtet gelassen hat. Es ist

allgemein bekannt, dass Taschendiebstähle sich häufig sehr rasch vollziehen.“

**Zu 3:** Das Landgericht Berlin (64 S 305/98) wies die Klage auf weitere Mietzahlungen ab. Es stelle grundsätzlich eine erhebliche Vertragsverletzung dar, wenn ein Vermieter ohne vorherige Ankündigung die Wohnung mithilfe eines eigenen Schlüssels betritt. Daran ändere die Befugnis der Vermieterin nichts, zu Studienzwecken in die Wohnung zu dürfen. Auf keinen Fall erstrecke sich diese Erlaubnis auf den Zutritt des Ehemanns für Handwerksarbeiten in der Mietwohnung.

**Zu 4:** Das Landgericht Hamburg (316 S 133/98) urteilte zu Gunsten der Mieterin. Deren Tochter durfte wohnen bleiben. Ein überwiegender Mallorca-Aufenthalt hindere die Mieterin nicht daran, die Wohnung ihrer Verwandtschaft zu überlassen. Eine Vertragsverletzung liege nicht vor. Die Aufnahme von Familienangehörigen bedürfe nämlich grundsätzlich keiner Erlaubnis des Vermieters, da diese nicht „Dritte“ im Sinne des Untermietparagrafen seien. Auch habe die Mieterin den Gewahrsam über die Wohnung nicht vollständig aufgegeben, was ihr Namensschild und die behördliche Meldung in Hamburg belege. Damit liege auch kein völlig selbstständiger Gebrauch der Wohnung durch Tochter und Enkelkind vor, den allenfalls der Vermieter hätte beanstanden können.

**Anmerkung:** Verlassen Sie sich bitte nicht auf diese Entscheidungen, liebe Leserinnen und Leser. Bei ähnlichen Sachverhalten, besonders zu Fall vier, kann sich die Rechtsprechung schnell ändern. In jedem Fall sollten Sie sich in Ihrem Mieterverein beraten lassen. ■

# BGH-Urteile (52)

**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



## Diebstahl der eingelagerten Küche des Vermieters / Minderungsausschluss

Urteil vom 13. April 2016 – VIII ZR 198/15

Die Klägerin bewohnt eine Wohnung in Berlin, die ursprünglich mit einer Einbauküche der Vermieterin ausgestattet war. Beide Seiten einigten sich darauf, dass neben der Nettomiete monatlich ein Betrag in Höhe von 34,64 DM (17,71 Euro) für die Einbauküche zu zahlen ist. Im Jahr 2010 bat die Mieterin um das Einverständnis der Vermieterin, die Einbauküche durch eine eigene Küchenausstattung ersetzen zu dürfen. Die Vermieterin erklärte sich hiermit unter der Bedingung einverstanden, dass die vermietereigene Küche sachgerecht eingelagert sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werde. Nach dem Einbau der eigenen Küche zahlte die Mieterin auch weiterhin den Mietzins einschließlich der für die vermietereigene Küche vereinbarten Miete.

Im Februar 2014 wurde die von ihr in einem Kellerraum eingelagerte Küche entwendet. Die Versicherung der Mieterin zahlte einen Schadensersatz an die Vermieterin in Höhe von 2.790 Euro. Die Mieterin ist der Auffassung, die in der Zusatzvereinbarung für die Nutzung der Einbauküche der Vermieterin anteilige Miete nicht mehr entrichten zu müssen, da diese in Folge des Diebstahls nicht mehr zur Verfügung stehe.

Das Amtsgericht Pankow/Weißensee hat die auf Feststellung einer Mietminderung in Höhe von monatlich 15,59 Euro gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht Berlin hat der Klage auf Berufung der Klägerin stattgegeben. Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil wieder hergestellt. Die Karlsruher Richter haben darauf hingewiesen, dass der Verlust der im Keller eingelagerten Einbauküche nicht zur Minderung der Miete berechtigt. Mit der nachträglichen Vereinbarung, dass die

Klägerin die vorhandene Küche gegen eine eigene Küche austauschen durfte, die ausgebaut Küche aber aufzubewahren habe, um sie nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder einzubauen, hätten die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahingehend abgeändert, dass die Gebrauchsgewährleistungspflicht der Vermieterin sich jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Mieterin die von ihr eingebrachte Küche nutzt. Durch den Diebstahl der gegenwärtig nicht benötigten Kücheneinrichtung sei daher keine Beeinträchtigung aufgetreten. Ein zur Mietminderung berechtigender Mangel der Mietsache läge daher nicht vor. Die Beklagte verhalte sich auch nicht treuwidrig, indem sie einerseits die von der Versicherung der Klägerin gezahlte Entschädigung für die Küche behält, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen und gleichzeitig auf die Zahlung der für die Küchennutzung vereinbarten Miete besteht. Der geleistete Entschädigungsbetrag war lediglich als geldwerter Ausgleich für den der Beklagten als Eigentümerin und Vermieterin der im Keller aufbewahrten Kücheneinrichtung entstandenen Schaden bestimmt. Diese Ersatzleistung, die wirtschaftlich an die Stelle der eingelagerten Küche getreten ist, habe keinen Einfluss auf die Frage, ob die Klägerin für die abhandengekommene Kücheneinrichtung Miete zu zahlen hat. Die Mietzahlungspflicht beurteile sich ausschließlich nach der von den Mietvertragsparteien getroffenen Vereinbarung. Danach bleibe die Miethöhe unberührt von dem Umstand, dass die Mieterin während der Nutzungszeit ihrer eigenen Küche kein Interesse an einer Nutzung der im Keller eingelagerten Küche der Vermieterin besaß.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist richtig. Es überrascht eher, dass es dazu einer Entscheidung der Karlsruher Richter bedurfte. Mit der Vereinbarung hinsichtlich des nachträglichen Einbaus der eigenen Küche bei der auch

gleichzeitig weiterhin bestehenden Verpflichtung der Mietzahlung für die vermietereigene Küche bestand erkennbar Einigkeit, dass die Gesamtmiete, obwohl die Mieterin die eingelagerte Küche nicht nutzte, zu zahlen ist. Die Zahlung der Versicherung für den Restwert der Küche konnte auf die mietvertragliche Zahlungspflicht keine Auswirkung haben. Nicht selten sind Teil-Mietzahlungen für Mietvertragsgegenstände zu leisten, an denen auf Seiten der Mieter zunächst kein Interesse besteht. Dessen ungeachtet hat auch im laufenden Mietverhältnis die Mieterin einen Anspruch auf Einbau einer vergleichbaren Küchenausstattung durch die Vermieterin.

## Anforderungen an Nebenkostenabrechnung erneut gesenkt

Urteil vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 137/15

Die Beklagten waren bis Ende Juli 2012 Mieter einer Wohnung in Kleve. Der Mietvertrag aus dem Jahr 2007 enthielt die Regelung, dass die Mieter „die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung“ zu tragen hätten. Auf dieser Grundlage rechnete der Vermieter jeweils sämtliche angefallene Betriebskosten ab. Nach Mietende erklärten die Beklagten im Rahmen eines Prozesses wegen rückständiger Mieten, wegen der in der Vergangenheit ohne Rechtsgrund geleisteten Betriebskosten die Aufrechnung. Die Mieter wandten ein, dass der Mietvertrag keine wirksame Vereinbarung über die Kostentragung des Mieters enthalte, da die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in Bezug genommene – seit Ende 2003 aufgehobene – Berechnungsverordnung nicht mehr gelten würde. Aufgrund der nunmehr vorliegenden Betriebskostenverordnung seien sie nicht zur Zahlung von Betriebskosten verpflichtet gewesen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der Mietvertrag eine Auflistung der umlagefähigen Betriebskosten nicht enthalten habe.

Nachdem die Klägerinnen vor dem Amtsgericht Kleve hinsichtlich der Umlagefähigkeit der Betriebskosten Erfolg gehabt hatten, hat das Landgericht Kleve nach Einlegung der Berufung durch die Mieter die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerinnen hatte Erfolg. Die Karlsruher Richter halten die enthaltene Regelung bezüglich der Umlagefähigkeit der Betriebskosten für ausreichend bestimmt. Zum einen stellt der Bundesgerichtshof entsprechend seiner bisherigen Rechtsprechung nochmals klar, dass es der Aufzählung der einzelnen Betriebskostenpositionen in einem Formularmietvertrag – soweit es sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ handelt – nicht bedarf. Hierbei sei es unerheblich, dass die



genannte Berechnungsverordnung bei Abschluss des Mietvertrags nicht mehr existierte und inzwischen durch die Betriebskostenverordnung ersetzt worden war. Die in dem Mietvertrag enthaltenen Regelungen zu den Betriebskosten seien dahingehend auszulegen, dass die Betriebskosten zu tragen sind.

Der Begriff „Betriebskosten“ sei seit Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert. Hierbei sei es als bekannt zu unterstellen, dass es sich um laufende, den Eigentümern durch das Eigentum sowie durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts entstehende Kosten handelt. Unabhängig von dem Umstand, dass die Betriebskostenverordnung bei Abschluss des Mietvertrags keine Gültigkeit besaß, lagen nach Auffassung der Richter keine Anhaltspunkte vor, dass die Mietvertragsparteien von einem anderen Begriff der Betriebskosten ausgegangen sind. Auch der Hinweis im Mietvertrag auf die Gültigkeit der jeweils aktuellen Fassung der Berechnungsverordnung führe bei einer verständigen Würdigung zu dem Ergebnis, dass die Parteien, ungeachtet der Falschbezeichnung im Mietvertrag, den jeweiligen Betriebskostenkatalog zugrunde gelegt haben. Mithin haben auch keine Missverständnisse, die sich die Klägerinnen als Verwender der Klausel hätten zurechnen lassen müssen, vorgelegen. Der Begriff der Betriebskosten könne als bekannt vorausgesetzt werden und sei für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich.

**Kommentar:** Auch dieses Urteil setzt die Tendenz des Bundesgerichtshofs hinsichtlich der geringeren Anforderungen an eine Betriebskostenvereinbarung für Vermieter fort. Die Auffassung der Karlsruher Richter, dass die Bezugnahme auf eine nicht mehr geltende Rechtsnorm unschädlich sei, soweit die aktuelle Regelung in der Betriebskostenverordnung vergleichbar ist, kann nachvollzogen werden. Die Vereinfachungstendenzen des Bundesgerichtshofs können jedoch nicht überzeugen, soweit gleichzeitig die Umlagefähigkeit einzelner Positionen als hinreichend bekannt unterstellt wird. In der Praxis werden häufig nicht umlagefähige Betriebskosten in die Abrechnung eingestellt. Dies geschieht oftmals bei nicht professionell agierenden

vertragsparteien hinsichtlich der Umlagefähigkeit einzelner Positionen keine Kenntnis besitzen. Schon aus Transparenzgründen sollte daher eine Auflistung der umlagefähigen Betriebskostenpositionen im Rahmen der Betriebskostenvereinbarung zwingend erforderlich sein. Lediglich der Verweis auf die Rechtsgrundlage schafft regelmäßig nicht genügend Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter.

### Zahlungsverzug / Ordentliche Kündigung

Beschluss vom 23. Februar 2016 – VIII ZR 321/14

Die Mieter bewohnen mit sechs Personen eine Wohnung in Siegburg. Nachdem das Jobcenter die Zahlungen eingestellt hatte, gerieten die Mieter mit den Mietzahlungen in Rückstand. Die Vermieterin kündigte daraufhin wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise ordentlich. Bevor die Vermieterin die Räumungsklage erhob, zahlte das Jobcenter wieder und glich die rückständigen Mietrückstände vollständig aus. Aufgrund der gesetzlichen Schonfristregelung war damit die fristlose Kündigung nicht mehr Gegenstand des Verfahrens, gleichwohl aber die ordentliche Kündigung.

Sowohl das Amtsgericht Siegburg als auch das Landgericht Bonn wiesen die Klage der Vermieterin ab. Das Landgericht entschied, dass bei einem vollständigen Zahlungsausgleich ein weiteres Festhalten an der ordentlichen Kündigung rechtsmissbräuchlich sei, da in der Regel keine Anhaltspunkte für weitere Zahlungsrückstände und insoweit mietvertragliche Verletzungen zu erwarten seien. Das Landgericht war also der Auffassung, dass der Mieter zukünftig seine Miete pünktlich zahlen werde. Nachdem die Klägerin die Revision hinsichtlich der fristlosen Kündigung zurückgenommen hatte, war nur noch über das auf die ordentliche Kündigung bezogene Rechtsmittel zu entscheiden.

Die Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Richter in Karlsruhe haben jedoch darauf hingewiesen, dass nicht allein der vollständige Ausgleich der Mietrückstände, der den Wegfall der fristlosen Kündigung zur Folge hatte, jeweils zu einem Ausschluss einer ordentlichen Kün-

digung führt. Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin trotz Nachzahlung aller Mietrückstände sei nicht ohne Weiteres rechtsmissbräuchlich, noch läge in einem solchen Fall immer ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor. Das Gericht könne daher jeweils nur im Einzelfall sowie unter Würdigung der besonderen Umstände prüfen, ob der Räumungsanspruch der Vermieterin rechtsmissbräuchlich ist. Dies wurde vorliegend bejaht. Die Mieter hätten sich unmittelbar nach der Kündigung gegenüber dem Jobcenter um die Zahlung bemüht. Die Rückforderung wurde sodann vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus seien zuvor niemals Mietrückstände entstanden. Zudem lagen keine weiteren Verletzungen mietvertraglicher Pflichten vor, sodass aus der Sicht der Richter auch für die Zukunft keine weiteren Vertragsverstöße drohen. Auch der Umstand, dass der Ausgleich durch das Jobcenter lediglich auf Basis einer Darlehensgewährung erfolgte, ließe kein Raum für die Annahme zukünftiger Vertragsverstöße durch nicht gezahlte Mieten. Hierbei könne nicht verlangt werden, dass Gewissheit bestünde, dass es zukünftig zu keinen weiteren Mietrückständen kommen werde.

digung führt. Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin trotz Nachzahlung aller Mietrückstände sei nicht ohne Weiteres rechtsmissbräuchlich, noch läge in einem solchen Fall immer ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor. Das Gericht könne daher jeweils nur im Einzelfall sowie unter Würdigung der besonderen Umstände prüfen, ob der Räumungsanspruch der Vermieterin rechtsmissbräuchlich ist. Dies wurde vorliegend bejaht. Die Mieter hätten sich unmittelbar nach der Kündigung gegenüber dem Jobcenter um die Zahlung bemüht. Die Rückforderung wurde sodann vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus seien zuvor niemals Mietrückstände entstanden. Zudem lagen keine weiteren Verletzungen mietvertraglicher Pflichten vor, sodass aus der Sicht der Richter auch für die Zukunft keine weiteren Vertragsverstöße drohen. Auch der Umstand, dass der Ausgleich durch das Jobcenter lediglich auf Basis einer Darlehensgewährung erfolgte, ließe kein Raum für die Annahme zukünftiger Vertragsverstöße durch nicht gezahlte Mieten. Hierbei könne nicht verlangt werden, dass Gewissheit bestünde, dass es zukünftig zu keinen weiteren Mietrückständen kommen werde.

**Kommentar:** Der Beschluss des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. In Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung der Karlsruher Richter wird nochmals klargestellt, dass eine ordentliche Kündigung nach dem Ausgleich der Mietrückstände nur unter engen Voraussetzungen Bestand haben kann. Insbesondere ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere darauf abzustellen, inwieweit in der Vergangenheit wiederholt Mietrückstände entstanden sind. Insbesondere lässt eine umgehende Nachzahlung die zunächst eingetretene Pflichtverletzung sicher in einem mildereren Licht erscheinen. Die Entscheidung macht jedoch auch deutlich, dass für die Mietvertragsparteien hinsichtlich der Bewertung, ob ein zunächst vorliegender Mietrückstand auch eine ordentliche Kündigung rechtfertigt oder nicht, jeweils keine sichere Beurteilung möglich ist. Da eine analoge Anwendung der Schonfristregelung in Bezug auf die ordentliche Kündigung nicht möglich ist, ist dieser Beschluss ein weiterer Beleg für das Erfordernis einer gesetzlichen Regelung zur Schaffung einer Rechtssicherheit und mithin der Erhaltung des Rechtsfriedens zwischen den Mietvertragsparteien. Der Bundesgerichtshof hat bisher keine eindeutigen Grundsätze aufgestellt, unter welchen Voraussetzungen ein rechtsmissbräuchliches Berufen auf die ordentliche Kündigung konkret, beziehungsweise im Regelfall, zu bejahen wäre. Mithin steht zu befürchten, dass ohne eine Gesetzesänderung weitere Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in vergleichbaren Fällen erforderlich sein werden. ■



Siegmond Chychla und Marielle Eifler auf der Pressekonferenz zum Thema Transferleistungen (links). Pressevertreter und Betroffene (oben). Fotos: Esther Eberhardt

## Mieterverein hilft Leistungsempfängern

Stadt und Steuerzahler sparen seit 2009 eine Million Euro

Von Volker Stahl

**125.000 Haushalte in Hamburg erhalten Transferleistungen, das Gros davon für Mietkosten. Der Mieterverein zu Hamburg half 2015, rund 180.000 Euro einzusparen, die sonst unberechtigt auf Vermieter-Konten gelandet wären. Mietervereins-Vorsitzender Siegmund Chychla beziffert das gesamte Einsparpotenzial auf „zwölf Millionen Euro“ jährlich.**

Der Mieterverein zu Hamburg hat in einer Dokumentation 13 beispielhafte Fälle aufgelistet, die zeigen, mit welcher Dreistigkeit manche Vermieter Hilfeempfänger schröpfen. Eine kleine Auswahl: Der Vermieter einer Wohnung am Kampmoor (Billstedt) hat von seinem Mieter die Erstattung der Verwaltungskosten verlangt. Doch die müssen vom Mieter generell nicht gezahlt werden – er spart 374,84 Euro. Auch Thorsten Kuhlmann, ein in der Hansestadt alter Bekannter aus der Gilde der unseriösen Vermieter, machte mal wieder von sich reden, als seine Grundstücksgesellschaft eine Kaution für eine Wohnung am Sander Damm (Bergedorf) nach dem Ende des Mietverhältnisses mehr als ein Jahr grundlos einbehält. Die Rückerstattungsbegehren der Mieterin blieben ohne Erfolg. Erst nachdem sich der Mieterverein eingeschaltet hatte und mit sofortiger Klage drohte, zahlte der „Abzock-Vermieter“ (*die tageszeitung*) die Kaution kommentarlos zurück.

### „Abzock-Vermieter“ macht im alten Stil weiter

Eine Mieterin aus dem Grandweg im Stadtteil Lokstedt sollte 9.600 Euro Nebenkosten für die Jahre 2010 bis 2015 nachzahlen. „Wir haben den Fall geprüft und festgestellt, dass die Forderung für die

Jahre 2010 bis 2013 längst verjährt war, sodass wir sie abgelehnt haben“, so Mietervereins-Chef Chychla. Ersparnis: 6.872,44 Euro. Auch die daraufhin erfolgte fristlose Kündigung der Wohnung durch den Vermieter zum 30. April 2016 verpuffte im juristischen Nirwana – die vierköpfige Familie darf bleiben!

Durch die seit 2003 bestehende Kooperation mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) hat der Mieterverein zu Hamburg die Steuerzahler in den Jahren 2009 bis 2015 um rund eine Million Euro entlastet. Die Juristen des Mietervereins zu Hamburg haben in den Jahren 2009 bis 2015 insgesamt 6.620 Empfänger von Sozialleistungen in der Hansestadt beraten. Allein in diesen sieben Jahren wurden die Kosten für die Stadt und den Steuerzahler um 960.467,78 Euro reduziert. „Leider konnten 2015 nur 180.000 Euro eingespart werden, weil nur rund 1.000 Betroffene zu uns gefunden haben“, bedauert Chychla.

### Hamburg spart eine Million Euro durch Kooperation mit dem Mieterverein

Einer, der sich gewehrt hat, ist der Initiativen-Gründer Michael Stein. Der Mieter einer Wohnung bei der SAGA GWG hat mithilfe des Mietervereins aufgedeckt, dass das städtische Wohnungsunternehmen seinen Mietern an der Eckernförder Straße (Altona-Nord) Kosten für die Pflege der an den Garten angrenzenden öffentlichen Grünanlage mit aufs Auge gedrückt hatte. „Die SAGA hat einen Vertrag mit der Stadt, dass sie auch den Park pflegt“, erläutert Stein den Hintergrund. Auch wegen der „unübersichtlichen Betriebskostenabrechnung“ sei das unlautere Vorgehen der SAGA zunächst nicht aufgefallen, so Stein, der sich nun mit seinen Mit-Mietern über eine Ersparnis von 150 Euro jährlich

freuen kann. Gesamtersparnis: mehr als 26.000 Euro!

Nicht nur ein Wohnblock, sondern alle 130.000 SAGA GWG-Mieter sind von der Miete für Rauchmelder betroffen – ob sie zu Unrecht erhoben wird, muss juristisch noch ausgefochten werden. Der Bundesgerichtshof (BGH) entscheidet. „Der Streit kann ganz leicht entschärft werden“, so der Vorschlag von Chychla, „die SAGA GWG müsste gegenüber ihren 130.000 Mieterhaushalten nur zusichern, dass im Fall einer für die Mieter positiven Entscheidung, die seit 2011 zu Unrecht berechneten rund fünf Millionen Euro zurückgezahlt werden.“

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) enthält fast jede zweite Betriebskostenabrechnung Fehler. Dennoch werden die Abrechnungen laut einer aktuellen Umfrage nur selten infrage gestellt. Nur 27 Prozent der Mieter mit überdurchschnittlichem Einkommen melden sich bei Zweifeln an der Richtigkeit bei ihrem Vermieter, bei den Mietern mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind es 15 Prozent.

Die in Hamburg seit mittlerweile 13 Jahren bestehende Kooperation zwischen der Stadt und dem Mieterverein ermöglicht es Empfängern von Transferleistungen, sich bei mietrechtlichen Schwierigkeiten juristisch beraten und helfen zu lassen. Die Behörde übernimmt für ein Jahr den reduzierten Mitgliedsbeitrag von 40 Euro, wenn der Bedarf einer Rechtsberatung durch die Juristen des Mietervereins gegeben ist. „Den Vermietern werden jedes Jahr zwölf Millionen Euro geschenkt, weil nur wenige Mieter bereit sind, ihre Rechte wahrzunehmen“, bilanziert Chychla. Das Problem sei, dass viele Vermieter nach wie vor davon ausgehen könnten, dass ihr Verhalten unentdeckt bliebe und sie weder mit zivil- noch strafrechtlichen Konsequenzen rechnen müssten. ■

Das Porträt

# Matthias Kock, Bau-Staatsrat

Von Volker Stahl

**Als Eidelstedter Bürger bei einer öffentlichen Anhörung in aufgeheizter Atmosphäre gegen eine geplante Flüchtlings­siedlung protestierten, schallte Matthias Kock höhnisches Gelächter entgegen. Der Bau-Staatsrat hatte zutreffend darauf hingewiesen, dass der Stadtteil durch die Verbesserung der Infrastruktur von dem Neubauvorhaben auch profitieren kann. In diesem Moment dürfte sich der 60-Jährige an eine Aussage von Knut Gustafsson, einem seiner Amtsvorgänger, erinnern haben: „Er hatte gesagt: Langsam sind die Schönwetter-Stationen mal vorbei, ich müsse nun mal dahin gehen, wo es weh tut, um in der Politiker-Sprache zu sprechen.“**

Der Hintergrund der Gustafsson-Sentenz: Mit Umweltschutz, Datenschutz und Wohnraum-schutz war Kock zuvor im Dienst der Stadt immer „für das Gute“ unterwegs. Nun muss Matthias Kock als Sprachrohr von Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt auch schon mal aufgebracht Bürgern unliebsame Bauvorhaben erklären. Doch der studierte Jurist leistet nicht nur Dienst an der „Wohnungsbau-Front“. Auch die Teilnahme an Podiumsdiskussionen, auf denen die Vorteile des Hamburger Bündnisses für das Wohnen erläutert werden, gehört zu seinem Job. Mal wird er beim Münchner Forum als Experte zum Thema Wohnungsnot angefragt, dann erklärt er auf dem „Immo-Tag“ angehenden Immobilienkaufleuten die Wohnungsbau-politik des Senats. Zu seinen angenehmsten Terminen dürften Auftritte wie der anlässlich der Verleihung des Bundesverdienstordens an den ehemaligen Mietervereins-Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke gehören, wo Kock eine launige Tischrede hielt.

Die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein beschreibt Kock als „vertrauensvoll und immer gut“. Ihm sei zwar klar, dass der Verein die Senatspolitik sehr kritisch begleite, „aber genau das ist seine Aufgabe und er tut dies immer mit hoher Kompe-

tenz. Ohne die Expertise eines so starken Mietervereins ist die Gestaltung einer Mieterstadt wie Hamburg, wo 75 Prozent zur Miete wohnen, zwar nicht unmöglich, aber deutlich schwieriger.“

Dass er sich einmal hauptberuflich mit Wohnungsbau und Stadtentwicklung befassen würde, war nicht abzusehen, als Kock sich für das Studium der Rechtswissenschaften einschrieb: „Mir



Foto: Bina Engel

kam es darauf an, eine abgeschlossene Berufsausbildung zu haben. Weil ich kein spezifisches Interesse an Naturwissenschaften hatte, habe ich mich für das allgemeine Jura-Studium entschieden, wohl wissend, dass sich damit eine ganze Menge Optionen eröffnen können.“

Und die ergaben sich tatsächlich. Nach seiner Zeit bei der Umweltschutzorganisation Robin Wood arbeitete Kock knapp zwei Jahre beim Hamburgischen Datenschutzbeauftragten. Anschließend folgte eine Anstellung als Sachbearbeiter für Wohnraumschutz in der damaligen Baubehörde – noch zu Zeiten des früheren Bau-Senators Eugen Wagner. „Ich bin dann in der Baubehörde geblieben, weil ich in regelmäßigen Abständen immer neue Aufgaben dazu bekam“, so der Jurist.

Kock koordiniert seit 2011 das „Bünd-

nis für das Wohnen in Hamburg“ und ist seit dem 1. Juli 2015 Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: „In dieser Funktion berate ich den Senat in stadtentwicklungspolitischen und wohnungspolitischen Fragen und vertrete die Senatorin innerhalb der Behörde.“ Dabei komme ihm die Kenntnis dieser Behörde sehr zugute.

Matthias Kock trifft dabei mit sehr verschiedenen Personengruppen zusammen – aufgebracht Bürgern, Vertretern der Wohnungswirtschaft und Mieterorganisationen. Nicht immer verläuft der Kontakt ohne Konflikte. So stößt zum Beispiel auch das Vorgehen des Grundeigentümergegen die Flüchtlingsunterkünfte und Expresswohnungen auf das Unverständnis des Staatsrats: „Die Motivation verstehe ich nur bedingt. Sicher ist man dort noch etwas verstimmt, dass wir in Hamburg flächendeckend die Mietpreisbremse durchgesetzt haben.“

Im Übrigen baue Hamburg keine Großsiedlungen, betont Kock, „sondern übersichtliche Einheiten, häufig dezentral, wir achten sehr auf die Integration“. Er bezweifelt, dass Flüchtlinge in ehemaligen Baumärkten, in Zelten oder gestapelten Containern bessere Integrationsmöglichkeiten hätten als in Festbauten: „Im Gegensatz zum Grundeigentümergegen finde ich, dass die Festbauten zum besten Teil unserer Lösung gehören und nicht etwa einen Teil des Problems darstellen.“

In seiner Funktion als Staatsrat ist Matthias Kock auch für die Stadtentwicklung zuständig. Neben „deutlich mehr Wohnungsbau“ benötige Hamburg eine erhebliche Stärkung des Gewerbesektors. Trotz aller Baumaßnahmen gelte es, den grünen Charakter der Stadt zu erhalten, sagt Kock: „Wir müssen uns darum ganz genau ansehen, wo wir – neben dem Prinzip der Innenverdichtung mit der Schließung von Baulücken und höhergeschossigem Bauen – mehr Stadt an neuen Orten wagen können.“

Matthias Kocks aktueller Lieblingsort ist übrigens das Volksparkstadion.

Neben dem Fußball widmet sich der Familienvater in seiner Freizeit einer weiteren Leidenschaft: „Ich sammle Vinyl-Schallplatten und bevorzuge schwarze Musik: Reggae, Soul, HipHop.“ ■

**Robin-Wood-Jurist,  
Datenschützer,  
Wohnungsbauer**

**Im Fokus  
aufgebrachter  
Bürger**

**Mehr Stadt  
an neuen  
Orten**

## Klein, gelb, praktisch

### Hamburg-Stadtführer für Kunstinteressierte

(bw) Als ein „Gemisch aus Sprödigkeit und Zuverlässigkeit, von Seltsam bis Großartig“, beschrieb der „Übervater des Hamburger Städtebaus“, der 1869 geborene Fritz Schumacher, einst Deutschlands zweitgrößte Stadt. Trotz aller Veränderungen, die sich seitdem vollzogen haben, gelten seine Worte bis heute, meinen die AutorInnen des vorliegenden Architekturführers. Das kleine, typischerweise gelbe Bändchen aus den Reclam-Verlag, das in jeder Hosentasche Platz findet, enthält eine geballte Ladung an Informationen und ist seinen (geringen) Preis mehr als wert.

Im einführenden Kapitel zur Stadtgeschichte erfährt der Leser kurz und bündig, wie sich Hamburg von den Anfängen – seit der Errichtung der Hammaburg – bis zur heutigen modernen City entwickelt hat. Begünstigt durch den Großen Brand 1842, erhielt Hamburg, früher als andere europäische Metropolen, eine moderne Innenstadt mit breiter Straßenführung und großzügigen Gebäuden. Zwischen 1906 und 1933 entstanden unter der Ägide von Baudirektor Fritz Schumacher nicht nur die Mönckebergstraße und das Kontorhausviertel. Mit seinen revolutionären Wohnsiedlungen im akkuraten Backsteinstil inklusive Sprossenfenstern und den vielen einzigartigen öffentlichen Gebäuden von hoher gestalterischer Qualität, die noch heute vielerorts das Stadtbild prägen, schrieb Schumacher Architekturgeschichte.

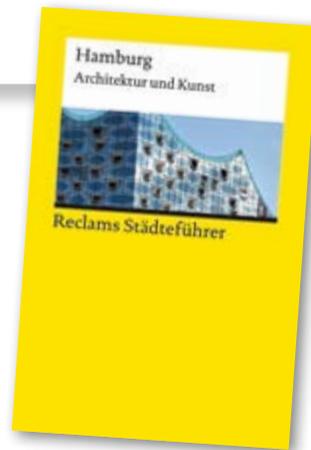
Durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg veränderte sich das Gesicht der Stadt einmal mehr grundlegend. Improvisierte Nachkriegsbauten und die berühmt-berüchtigte Ost-West-Straße, die die Innenstadt brutal zerschneidet, stehen für diese Zeit. In den 1980er-Jahren legte Oberbaudirektor Egbert Kossak mit der

Perlenkettenbebauung am Elbufer den Grundstein für den Ausbau der Hafengebiete.

Neben vielen Informationen enthält der Band Vorschläge für Rundgänge. Die klare Struktur macht es dem Leser einfach, sich zurechtzufinden. Die Stadt wird in fünf Bereiche eingeteilt: Innenstadt, Speicherstadt und Hafencity, von der Außenalster in den Norden und Osten, Westen und Süden. Dazu enthält das Buch die entsprechenden Karten, auf die in den Texten verwiesen wird. So lässt sich schnell und einfach feststellen, wo sich welches Objekt befindet. Ein weiteres Kapitel beschäftigt sich mit Technikbauwerken. Alles wird kurz und präzise beschrieben, so reitet der Leser quasi im Galopp durch die Stadt. Wer Lust auf mehr Informationen hat, findet im Anhang Listen mit weiterführender Literatur und Internetseiten. Personen- sowie Objektregister sind als zusätzliche Suchhilfen nützlich.

Einziges Manko: Mehr aussagekräftige Abbildungen zu den beschriebenen Bauten wären wünschenswert gewesen. Im Smartphonezeitalter ist dieser Mangel an Visualisierung jedoch vertretbar, da sich die Bauwerke schnell „googeln“ lassen. Internetmuffel genießen den Blick auf das Original. Prädikat des Buchs: sehr empfehlenswert! ■

Dirk Meyhöfer, Franziska Gevert: Reclams Stadtführer Architektur und Kunst: Hamburg, Stuttgart, Reclam 2015, 248 Seiten, 11,80 Euro



## Mutti darf kein WG-Mitglied werden

(dmb) Eine Mutter kann sich nicht einfach in das WG-Zimmer des Sohnes einmieten, wenn der im Urlaub ist. Selbst dann nicht, wenn sie sich um dessen Katzen und ein Meerschweinchen kümmert. Verlässt die Mutter trotz Widerspruchs der Mitbewohner die Wohnung nicht, haben sie ein Recht darauf, die Mutter mit Polizeigewalt

aus der Wohnung setzen zu lassen, urteilte das Oberlandesgericht Hamm (11 U 67/15). Eine Studenten-WG sei „auf das Zusammenleben regelmäßig jüngerer Erwachsener in einer vergleichbaren Lebenssituation ausgerichtet“, so die Richter.

Der dauerhafte Aufenthalt von Angehörigen einer anderen Generation in den

Gemeinschaftsräumen sei einer Wohngemeinschaft fremd. Zudem suchten die Mitglieder einer WG neue Mitbewohner selbst aus. Das lasse es nicht zu, „einen Mitbewohner durch seine Mutter, und sei es auch nur über einige Tage, auszutauschen“. Mit dem Urteil wies das Gericht eine Schmerzensgeldklage von 1.200 Euro ab, die die Frau vom Land verlangte, weil sie sich beim Einsatz der Polizisten Prellungen und Blutergüsse zugezogen hat. ■

# 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. Juli 2016	30. September 2016	1. Oktober 2016
1. August 2016	31. Oktober 2016	1. November 2016
3. September 2016	30. November 2016	1. Dezember 2016
1. Oktober 2016	31. Dezember 2016	2. Januar 2017

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

# „Wohnungslotsen“ für Flüchtlinge

Mieterverein zu Hamburg unterstützt die Stiftung Wohnbrücke

Von Paul-Hendrik Mann

**Die angemessene Unterbringung von geflüchteten Menschen war in den vergangenen Monaten ein zentrales Thema in Deutschland. Auch Hamburg ist mit der schwierigen Aufgabe konfrontiert, zahlreiche Flüchtlinge kurzfristig in Erstaufnahmeeinrichtungen zu versorgen. Die hierbei bekannt gewordenen, teilweise untragbaren Zustände, haben für kontroverse Diskussionen gesorgt. Eine rasche Folgeunterbringung der Menschen ist daher zur Entlastung der Erstaufnahmeeinrichtungen unumgänglich.**

Im *MieterJournal* 1/2016 hat sich der Mieterverein zu Hamburg bereits dahingehend positioniert, dass der Bau von 5.600 „Express-Wohnungen“ weiter zu verfolgen sei, da letztendlich alle Mieterinnen und Mieter von der Schaffung neuen Wohnraums profitieren. Allgemeiner Konsens ist, dass die kleinteilige, dezentrale Unterbringung diejenige mit der höchsten und nachhaltigsten Integrationskraft ist. Weite Teile der Mieterschaft unterstützen mit vorbildlichem Engagement die Integration der in Hamburg ankommenden Menschen.

Auch der Mieterverein zu Hamburg hat seinen Beitrag geleistet. 2015 entstand ein von ehrenamtlich engagierten Flüchtlingshelfern initiiertes Runder Tisch. Hierbei konnte der Mieterverein an einem Konzept hinsichtlich einer Wohnungsvermittlung für geflüchtete Menschen mit

gesichertem Aufenthaltsstatus mitwirken. Ziel war es, die bei Vermietern vorhandene Bereitschaft, Wohnungen insbesondere auch geflüchteten Familien zur Verfügung zu stellen, mit der Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum zu koordinieren. Hieraus ist die Stiftung Wohnbrücke Hamburg sowie eine entsprechende Anlaufstelle entstanden, die seit November 2015 erfolgreich arbeitet.

Die Wohnbrücke legt Wert darauf, sowohl bei Vermietern, als auch bei den potenziellen Mietern für Vertrauen zu werben. Dazu werden die Geflüchteten nicht nur bei der Wohnungsvermittlung von sogenannten Wohnungslotsen begleitet – sondern auch von Ehrenamtlichen, die sich in der Flüchtlingshilfe engagieren und in Kooperation mit dem Mieterverein zu Hamburg mietrechtlich geschult werden. Im vergangenen Jahr konnten bereits 127 Wohnungslotsen auf ihre Aufgaben vorbereitet werden.

Die ersten Erfolge sind nach wenigen Monaten zu vermelden. So konnten seit Ende 2015 schon 41 neue und

## Wohnungslotsen begleiten Flüchtlinge

unbefristete Mietverhältnisse für insgesamt 115 Personen abgeschlossen werden. Diese Zahlen mögen im Vergleich zu den insgesamt bis Ende 2016 unterzubringenden 80.000 Menschen gering erscheinen – dennoch wird mit jedem einzelnen unbefristeten Mietverhältnis der Grundstein für eine erfolgreiche Integration gelegt. Das Vermittlungspotenzial dürfte noch um einiges größer sein. Die Grundeigentümer sind daher aufgerufen,

## Erste Erfolge nach wenigen Monaten



Mietervereins-Jurist Paul-Hendrik Mann.  
Foto: Esther Eberhardt

Wohnungen zum Zweck der unbefristeten Vermietung an geflüchtete Menschen über die Wohnbrücke zu melden.

Der Mieterverein zu Hamburg wird die Wohnbrücke auch im Jahr 2016 unterstützen und „Wohnungslotsen“ schulen. Über die weiteren Entwicklungen halten wir Sie auf dem Laufenden. ■

**ⓘ Wenn Sie interessiert sind, sich als Wohnungslotse zu engagieren, melden Sie sich bitte bei der Wohnbrücke Hamburg, Koordinierungsstelle, Amandastraße 60, 20357 Hamburg, Tel. (040) 466 551 433, <http://www.wohnbrücke.de/>**

## Wildschweine im Garten – Mietminderung!

(*dmb*) Wird der Mietergarten regelmäßig von Wildschweinen verwüstet, kann der Mieter vom Vermieter die Errichtung eines stabilen Zauns verlangen, urteilte jetzt das Landgericht Berlin (ZK 67). Außerdem hielt das Gericht eine Mietminderung von zehn bis 20 Prozent für angemessen.

Das Gericht stellte im Urteil fest, dass die Vermieterin verpflichtet sei, „geeignete Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen von Wildschweinen auf das Grundstück zu verhindern“. Die Vermieterschutzpflichten erfassten nicht nur die Wohnung mit der Terrasse. Auch wenn die Wohnanlage am Waldrand liege, gehöre „das Eindringen von Wildschweinen nicht mehr zum allgemeinen Lebensrisiko“.

ANZEIGE

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

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

**329 61 679**

AOS Sicherheitstechnik  
Weidestraße 33  
22083 Hamburg  
[www.aos-schluesseldienst.de](http://www.aos-schluesseldienst.de)



Die Juristin Inge Würfel vertritt den Mieterverein beim Netzwerk Schimmelberatung. Foto: stahlpress

## Regelmäßiges Quer- und Stoßlüften hilft

„Netzwerk Schimmelberatung Hamburg“ beim Mieterverein

zu stehen. Einig sind sich alle Experten in einem wesentlichen Punkt: Schimmel ist ein ernstzunehmendes Problem – sowohl für die Gesundheit der Menschen als auch für die Bausubstanz. Ein nicht behobenes Schimmelpblem kann langfristig gravierende Folgen haben. Für den Mieterverein sitzt die Juristin Inge Würfel in der Runde: „Schimmel in Wohnräumen zählt zu den häufigsten Beratungsthemen bei uns. Hier besteht immer sofortiger Handlungsbedarf – sowohl aus rechtlicher wie auch aus gesundheitlicher Sicht.“

(ft) Die 16. Fachtagung des „Netzwerks Schimmelberatung“ fand am 14. April 2016 in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg statt. In der Expertenrunde haben sich Vertreter von Mieterverein und Grundeigentümerverband, Ärzte, Ingenieure, Verbraucherschützer und Umweltbehörde organisiert, um eine breitere Aufklärungsarbeit in Sachen Schimmel zu betreiben.

Seit 2009 finden in regelmäßigen Abständen Treffen, Vorträge und Aktionstage statt. Ziel ist es, sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Fachleute aus dem Bau- und Gesundheitsgewerbe über Ursachen, Risiken und Lösungen von Problemen rund um den Schimmel in Wohnräumen zu informieren und mit Rat und Tat zur Seite

Die Ursachen für Schimmelbefall sind vielfältig, die Ursachenerkennung und -behebung durch Fachleute ist meist aufwendig und kostenintensiv. Einer der häufigsten Gründe für Schimmelbildung dürfte im Einbau isoliert verglaster Fenster ohne flankierende energetische Maßnahmen in den Wohnungsbestand der 1950er- und 1960er-Jahre liegen. Mit dieser Maßnahme unterbindet man zwar die durch die Einfachverglasung bedingte Luftzirkulation – der Taupunkt wird dadurch aber von den Fensterscheiben auf die Wandoberflächen verlagert. Dass dies fast zwingend zur Schädigung der Bausubstanz durch Schimmel führen kann, erkannte man erst später. Aber auch bauliche Mängel, wie etwa Risse in Außenwänden, können zur Schimmel-

bildung führen.

Für Mieter haben eigentlich sinnvolle und vernünftige Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Ausstattung von Wohnhäusern oft bittere finanzielle Folgen. Weil Vermieter die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen mit elf Prozent (bezogen auf die Jahresmiete) in Rechnung stellen dürfen, kommt es in sehr vielen Fällen zu Mieterhöhungen, die die ökonomische Leistungsfähigkeit der Mieter übersteigen.

Aber auch Mieter können Schimmelbildung zumindest begünstigen, beispielsweise durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten. Schon regelmäßiges Stoß- und Querlüften kann oft ausreichen, um die Entstehung von Schimmel zu vermeiden – vorausgesetzt, dass es keine baulichen Mängel am Haus gibt.

Leider kommt es auch oft vor, dass von der Meldung des Mangels an den Vermieter bis zur Behebung des Problems oft sehr viel Zeit verstreicht. Wie bei vielen anderen mietrechtlichen Auseinandersetzungen mit dem Vermieter ist auch beim Thema Schimmel festzustellen, dass Mieter viel Geduld und kompetente Unterstützung benötigen, um ihr Recht durchzusetzen, in einer mängelfreien und intakten Wohnung zu leben. ■

## Juristen des Mietervereins auf der DMB-Arbeitstagung

(lr) Rund 550 Rechtsberater und Rechtsanwälte der örtlichen Mietervereine nahmen kürzlich an der größten zentralen Fortbildungsveranstaltung des Deutschen Mieterbunds teil, die regelmäßig alle zwei Jahre stattfindet. Vom Mieterverein zu Hamburg waren elf Rechtsberater nach Fulda gereist, um in verschiedenen Arbeitskreisen – unter der Leitung führender Mietrechtsexperten – aktuelle mietrechtliche und wohnungspolitische Themen zu diskutieren.

Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) eröffnete die zweitägige Veranstaltung mit einem Vortrag zur zweiten Tranche der Mietrechtsreform. Maas äußerte sich kritisch zu den aktuell bestehenden Kräfteverhältnissen zwischen Vermietern und Mietern: „Die steigende Nachfrage von Wohnraum hat einfach immer dieselben Folgen – die Vermieter nutzen die Notlage von Mieterinnen und Mietern bedauerlicherweise zu häufig aus und die soziale

Balance auf dem Wohnungsmarkt gerät ins Wanken, beziehungsweise ist schon vielerorts ins Wanken geraten.“

Im Gegensatz zur neu eingeführten Mietpreisbremse und dem Bestellerprinzip, setzen die neuen Vorschläge laut Maas bei der Problematik an, dass „Mieter eigentlich nicht umziehen möchten, sich hierzu allerdings oftmals gezwungen sehen“. So sind Novellierungen zur Vergleichsmiete, zum Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung, zur Wohnflächenregelung sowie zu Kündigungstatbeständen wegen Zahlungsverzugs geplant.

Anschließend standen aktuelle Themen im Fokus der Fortbildungsveranstaltung – unter anderem Schönheitsreparaturen,



Die Rechtsabteilung des Mietervereins mit DMB-Direktor Lukas Siebenkotten (3. v. l.) in Fulda. Foto: Jürgen Schoo, DMB

Verbraucherwiderruf im Mietverhältnis, verwaltungsrechtliche Instrumente zur Unterbringung von Flüchtlingen, die Mietspiegelerstellung, Betriebskosten nach Modernisierung sowie die Vermieterpflichten bei Mietstreitigkeiten. Der Schwerpunkt der rechtlichen Diskussion lag hierbei auf den Auswirkungen für die Beratungspraxis mit dem Ziel, auch weiterhin eine hohe Beratungsqualität der Mietervereinsmitglieder zu gewährleisten. ■

# Vertragsinhalt ist entscheidend

Renovieren oder nicht – viele Mieter sind unsicher, was beim Auszug zu tun ist

Von Klaus Sanmann

„Wir haben mehr als 20 Jahre in unserer Wohnung gelebt, bei einem so alten Mietvertrag müssen wir nach heutiger Rechtsprechung doch ganz bestimmt nicht bei unserem Auszug renovieren“, lautet eine typische Einschätzung, der unsere Rechtsberater häufig begegnen. Doch wie bei allen juristischen Fachfragen gilt: Es kommt allein darauf, was im Vertrag steht!

Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) ist es eine der Hauptleistungspflichten des Vermieters, die Wohnung während der Mietzeit fortwährend in einem gebrauchsfähigen Zustand zu halten. Das beinhaltet auch die regelmäßige Durchführung von notwendigen Schönheitsreparaturen in der Wohnung des Mieters. In der Praxis hat sich aber seit vielen Jahren eingebürgert, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dieses Verfahren für zulässig erklärt, weil er unterstellt, der Vermieter würde bei der Vereinbarung der Miethöhe berücksichtigen, dass er diese Aufgabe nicht mehr durchführen müsse. Zugleich hat der BGH aber auch bestimmt, dass nach dem Grundsatz von Treu und Glauben der Vermieter nicht mehr vom Mieter fordern könne, als er von sich selbst verlangen würde.

Insbesondere der Gedanke, dass der Mieter nicht unangemessen benachteiligt werden dürfe, hat den BGH in den vergangenen Jahren dazu veranlasst, viele Klauseln in den allgemeinen Vertragsbestimmungen für unwirksam zu erklären.

Ist aber auch nur eine einzelne verwendete Klausel unwirksam, führt dies nach der allgemeinen Rechtslogik zur Rückübertragung aller Verpflichtungen zur Schönheitsreparatur auf den Vermieter. Ein Tatbestand, der für manche private Vermieter nur schwer nachzuvollziehen ist und häufig zu Konflikten bei der Rückgabe der Wohnung führt.

Hier sind die wichtigsten Tatbestände und Formulierun-

## gen, die zur Unwirksamkeit der Schönheitsklausel führen:

⚖ Wer eine unrenovierte Wohnung ohne eine angemessene Aufwandsentschädigung für erforderliche Malerarbeiten übernimmt, muss auch keine renovierte Wohnung zurückgeben. Dies gilt auch dann, wenn die Schönheitsklausel ansonsten korrekt vereinbart wurde. Achtung: Der Mieter ist dafür beweispflichtig, dass die Wohnung bei Bezug unrenoviert war.

⚖ Ist im Vertrag eine Anfangs- oder Endrenovierung vereinbart, führt dies zur Unwirksamkeit. In alten Mietverträgen steht häufig: „Die Wohnung ist in gutem dekorativen Zustand zurückzugeben.“ Das Landgericht Hamburg bewertet diese Formulierung als Aufforderung zur Endrenovierung und damit als unwirksam.

Verbreitet sind Ergänzungen unter dem Paragraphen „Sonstige Vereinbarungen“, zum Beispiel: „Die Wohnung wurde in renoviertem Zustand übernommen und

ist bei Auszug in gleichwertigem Zustand zurückzugeben.“ Auch diese Ergänzungen führen zur Unwirksamkeit.

⚖ Starre Fristen, wie „spätestens alle ... Jahre sind ... zu renovieren“ sind unzulässig. Aber Vorsicht, gibt es Zusätze wie „üblicherweise“, „im Allgemeinen“ oder „lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der genannten Fristen zu“. Hier spricht man von sogenannten Weichmacherklauseln und die Verpflichtung zur Schönheitsreparatur verbleibt beim Mieter.

⚖ Zur Unwirksamkeit führt auch der Zusatz: „Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, (erheblich) von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.“ Diese Formulierung findet sich zum Beispiel in vielen alten Verträgen von SAGA GWG und Genossenschaften.

⚖ Nicht zulässig sind Vorgaben, wie der Mieter seine Wohnung während der Mietzeit zu gestalten hat, zum Beispiel feste Farbvorgaben für die Wände. Zulässig sind lediglich Hinweise für die Rückgabe der Wohnung wie „helle, neutrale Farben“. Aber auch hier führen strikte Vorgaben wie „rein weiß“ wiederum zur Unwirksamkeit.

Die genannten Punkte stellen keine abschließende Aufzählung aller Gründe für eine unwirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter dar. Eine Beratung ist in jedem Fall zu empfehlen. ■

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print  
CITY

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

preiswert · schnell · professionell

Buchtipp

## Störtebeker, Star Club, Hafenstraße

Schlaglichter auf Hamburgs Geschichte

Von Britta Warda

**Wer sonnabends die *Hamburger Morgenpost* liest, dem ist die Serie mit dem Titel „Der Tag, an dem ...“ wohlbekannt. Im vorliegenden Bildband sind nun die interessantesten fünfzig Beiträge über wichtige Ereignisse zur Stadtgeschichte versammelt.**

Chronologisch geordnet, beginnt die kurzweilige Reise durch die Historie mit dem Tod des legendären Piraten Klaus Störtebeker – geköpft am 20. Oktober 1401 – und endet mit der „Erpressung“ von Ex-Bürgermeister Ole von Beust durch seinen Innensenator Ronald Schill – geschasst am 19. August 2003. Das Spektrum an Themen ist breit: Politik, Kriminalität, Katastrophen, Skurriles, Sport, Promis. Die Beiträge sind unterhaltsam, informativ und wecken bisweilen Erinnerungen an Selbsterlebtes: Das waren noch Zeiten, als Studenten die Uni aufmischten (1967), es noch so viel Schnee gab, dass es zur Katastrophe kam (1978) oder Barrikaden in der umkämpften Hafenstraße brannten (1987).

Neben ernstern Themen, wie dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges oder der Ermordung von Kindern durch die SS am Bullenhuser Damm, schildert das Buch auch Kurioses: Die legendäre Herbertstraße öffnete am 1. Januar 1900 ihre Pforten, ausgerechnet auf Initiative von Moralaposteln. Auf der abgesperrten, sechzig Meter langen und sieben Meter breiten Straße sollten alle Prostituierten an einem Ort arbeiten, damit die Sittenpolizei sie besser kontrollieren konnte. Der Plan ging schief, die Straße blieb. Die Nazis, für die Prostitution eine „Vergiftung der Volksseele“ darstellte, verpassten der sündigen Gasse 1933 eine Metall-Sichtblende, frei nach dem Motto: Aus den Augen, aus dem Sinn! Heute bieten in der Herbertstraße rund 220 Frauen

ihre Dienste an, genau wie einst hinter Schaufenstern.

Einen Steinwurf entfernte eröffnete am 13. April 1962 an der Großen Freiheit 39 der legendäre Star Club. Deutschlands größter Rocksuppen platzte bereits am ersten Abend, an dem die damals unbekannteren Beatles auftraten, aus allen Nähten: 1.200 Besucher wollten die Liverpools sehen. Zuvor mussten sich die Hamburger mit den deutschen Bardens Freddy Quinn und Peter Kraus zufriedengeben, nun gaben sich hier alle Weltstars der 1960er-Jahre – nur Elvis und die Rolling Stones kamen nicht – die Klinke in die Hand. Der Laden wurde bald international bekannt. Ein Auftritt im Star Club galt als Meilenstein auf dem Weg zu einer großen Karriere. Obwohl schon 1969 Schluss war, lebte die Legende weiter.

Untermalt sind alle Beiträge mit zum Teil spektakulären historischen Fotos. Das beeindruckende Titelbild zeigt den brennenden Michel – Hamburgs ältestes Wahrzeichen – im Jahr 1906. Mit primitivem Löschgerät ausgestattet, stand die Feuerwehr den Flammen hilflos gegenüber, eine fassungslose Menschenmenge schaute dem Drama zu.

Zu einmaligen Dokumenten der Fotografiegeschichte zählen die drei ältesten Aufnahmen Hamburgs, die ebenfalls in dem Buch zu bestaunen sind: 1842 lichtete der Daguerreotypist Hermann Biow die Ruinen rund um die Binnenalster ab, unmittelbar nach dem großen Stadtbrand. Die



Unikate zeigen das ganze Ausmaß der Zerstörung und sind von unschätzbarem Wert.

Ein Beitrag über die Cholera-Epidemie im Jahr 1892 wird illustriert durch eine Aufnahme, die eine Baracke des Marienkrankenhauses zeigt. Das Bild spiegelt das ganze Elend der damaligen ärztlichen Versorgung wider. Rizinusöl und verdünnte Salzsäure – mehr hatte man nicht zur Verfügung, um die Krankheit zu behandeln. Sieben Wochen dauerte der Kampf gegen die Seuche, an der insgesamt 9.000 Menschen starben.

Weitere alte, selten gesehene Fotos zeigen den Bau der Kanalisation, die erste elektrische Straßenbeleuchtung auf dem Rathausmarkt, das erste Kaufhaus, den SS-Aufmarsch zum „Hamburger Blutsonntag“ und vieles mehr.

Insgesamt ein voller Kessel Buntes. Das Lesen der kurzweiligen Geschichten macht Spaß. ■

Olaf Wunder u.a.: *Der Tag, an dem ... Hamburgs Geschichte in 50 Geschichten*, Morgenpost Verlag und Junius Verlag, Hamburg 2015, 152 Seiten, 19,90 Euro

# 8.521

(ft) Gute Nachricht für Hamburg: 8.521 neue Wohnungen wurden im Jahr 2015 gebaut. Der Wermutstropfen: Nur 2.200, rund ein Viertel davon, sind Sozialwohnungen. Immerhin: Damit erreicht der Wohnungsbau in der Hansestadt endlich die vom Mieterverein zu Hamburg geforderten Neubauzahlen – und so viele Wohnungen wurden zuletzt vor 20 Jahren gebaut.



Illustration: Jens Natter. www.bildermatter.com

## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

Bei einer solchen Geschichte fällt einem wieder Klein-Erna ein, die auf die Frage ihrer Lehrerin nach einem Haustier antwortet: „Wir haben eine Ziege in unserem Schlafzimmer.“ Die Lehrerin: „Was, bei dem Gestank?“ Klein-Erna: „Da muss die Ziege sich dran gewöhnen!“

Und da sind wir bei der Problematik, die mietrechtlich relevant sein kann. Tatsache ist, dass immer mehr Menschen mit Tieren leben wollen. Das kann pädagogisch für Kinder, aber auch für die Stabilität psychisch angegriffener Personen sinnvoll sein. Immer sollte die Tierhaltung jedoch mit dem Vermieter abgesprochen sein. Und man sollte auch die richtigen Tiere anschaffen. Bei Krokodilen, Schlangen, Spinnen und anderen exotischen Tieren ist Vorsicht geboten. Auch Kampfhunde sollte man lieber meiden. Derartige Tiere haben schon viel Ärger in der Nachbarschaft verursacht.

In jedem Fall sind bei der Tierhaltung die Interessen der Mitbewohner zu achten. Übermäßiges Bellen oder Vogelgezwitscher müssen Nachbarn nicht unbedingt hinnehmen, ebenso das andauernde schrille Pfeifen eines Papageis. Schlimm wird es – und da sind wir beim Ausgangswitz –, wenn Tiere unangenehme Gerüche verursachen oder Hunde ins Treppenhaus oder auf den Balkon pinkeln.

Bevor ein derartiger Tierstreit eskaliert, sollte der Mieterverein um Rat gefragt werden – so wie Sie es bei all Ihren Mietproblemen gewohnt sind.

## Preisrätsel

Miss- trauen	▼	Bruder Kains (A. T.)	Felsgrup- pe der Sächs. Schweiz	▼	italie- nische Garten- keramik	schmelzen (Schnee, Eis)	Fußball- mann- schaft
Rand- beet	↻ 8						
Kfz-Z. Groß- britan- nien			Robben- fell flieder- farben		↻ 7		
inf. Renom- mee (von ...)					↻ 6		
↻					↻ 4		bereits als Nachlass erhalten
Flug- käfig für Vögel		Urwald- pflanze griech. Insel				↻ 5	
↻				sehr feucht, triefend		Sport- mann- schaft (engl.)	
alt- perua- nischer Adliger	Abk.: Beispiel		Musik- zeichen				
Helfer bei Ent- scheidun- gen							↻ 3
↻			Stange, Stecken	↻ 1			
kaufm.: Bestand Verwaltungs- behörde	↻ 2						® s0811-109

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

### Raten Sie doch wieder mit!

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

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2016 lautet:

OELKANNE

Die Gewinner sind:

Manfred Radetzki, Karin Zierow-Walter, Siegrun Sprenger,  
Edith Pilz, Bernd Rambatz, Gisèle Bandilla, Karl Kuhlmann,  
Jürgen Wulf (alle wohnhaft in Hamburg),  
Wilfried Johannsen (Uetersen), Brigitte Moll (Glinde)

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

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

#### Redaktion:

Siegmond Chychla (verantwortlich), Marielle Eifler,

Dr. Lisa Marie Rödel (Stellv. Chefredakteurinnen),  
Dr. Rolf Bosse, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl; Jens  
Natter (Cartoons). Mit „dmb“ gekennzeichnete Artikel  
entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom  
Deutschen Mieterbund e.V., verantwortlich: Lukas  
Siebenkotten

Gestaltung: Henning Hasselbach, Zauberhaus

#### Verlag / Druck / Anzeigen:

a & c Druck und Verlag GmbH  
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg

Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50  
www.auc-hamburg.de · kontakt@auc-hamburg.de

#### Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

#### Erscheinungsweise:

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

#### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mit-  
gliedsbeitrag 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**