

MieterJournal



Mieterspiegel 2
der Freien und Hanseatischen Stadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
(Erhebungsstichtag xx.x.x.)

Wohnlage		Wohnfläche		Bauart		Mietwert	
Normale Wohnlage		25 m ² bis unter 41 m ²		1		Spanne Anzahl	
		41 m ² bis unter 66 m ²		2		Mittelwert	
		66 m ² bis ...					

Hamburger
Mieterspiegel:
**Mieten im
Steigflug**

Heimfeld: **Viel Grün und bezahlbare Wohnungen**

Porträt: **Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg**

Genossenschaften: **Mitglieder verlangen mehr Transparenz**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg - Schleswig Holstein
seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge

Umzüge preiswert und fair!

- Überseeumzüge
- Entrümpelungen
- Tischler
- Klempner
- Elektriker
- Malerarbeiten

Walter Voss Spedition
Familienbetrieb seit 1928

040-788 018 09

E-Mail: info@wavo-trans.de
Internet: www.wavo-trans.de

* 10% Rabatt für Mitglieder im Mieterbund *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten Umzugsunternehmen
gewähren Mitgliedern des Mietervereins zu Hamburg einen Nachlass
von zehn Prozent auf den Umzugspreis!

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.

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



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



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugsservice

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

Tonndorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



Editorial

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wenn ein Jahr sich dem Ende entgegen neigt, wird gewöhnlich ein Resümee gezogen. Deshalb möchte ich den Versuch unternehmen, 2017 aus Sicht der Hamburger Mieterinnen und Mieter Revue passieren zu lassen. Zunächst die gute Nachricht: Es ist sehr erfreulich, dass mehr als 7.700 Wohnungen gebaut wurden. Betrübtlich ist dagegen, dass dieser Zuwachs nicht für die erhoffte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gesorgt hat. Dazu hat neben dem Fehlbestand von gut 30.000 Wohnungen ein erneutes Bevölkerungswachstum von rund 25.000 Personen in der Hansestadt beigetragen.

Leider haben sich auch die Hoffnungen der Hamburger Mieterhaushalte auf die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse nicht erfüllt. Erwartungsgemäß haben dazu maßgeblich die zahlreichen Ausnahmetatbestände und die fehlenden Sanktionen beigetragen. Hinzu kommt, dass die schwarz-rote Regierungskoalition in Berlin die geplante Reduzierung der Mieterhöhung bei Modernisierungen und die Stellung des Mietenspiegels auf eine breitere Basis nicht einmal in das Gesetzgebungsverfahren bringen konnte. Nicht zuletzt deshalb sind die Bestandsmieten, wie der aktuelle Hamburger Mietenspiegel zeigt, um 5,2 Prozent erneut kräftig gestiegen.

Als ob dies nicht schon schlimm genug wäre, gerät zunehmend auch der vom Wählerwillen legitimierte und von Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz propagierte jährliche Bau von 10.000 Wohnungen in unruhiges Fahrwasser. Umweltverbände, Initiativen und Bürger in den betroffenen Quartieren lassen nichts unversucht, um dem Bau neuer Wohnungen Steine in den Weg zu legen. Leider wird oft vergessen, dass es nicht nur darum gehen kann, entweder das grüne Hamburg in eine graue

Betonwüste zu verwandeln oder im Namen des Naturschutzes ein Baumortorium zu erzwingen – vielmehr ist eine kluge Moderation zwischen den beiden Extrempositionen nötig.

Nur dadurch kann die Teilhabe aller Akteure an einer nachhaltigen Entwicklung der Hansestadt sichergestellt werden. Die sehr oft anzutreffende Haltung, dass Beeinträchtigungen und Einschränkungen hingenommen werden müssen, aber bitte nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft, dürfte sich kaum mit dem Umstand vertragen, dass man in einer Stadt wie Hamburg auf das Miteinander in einem nicht beliebig erweiterbaren Raum dringend angewiesen ist. Wenig tröstlich erscheint dabei, dass es sich hier nicht nur um ein Hamburger Problem, sondern um Sachverhalte handelt, die auch anderen Ballungsräumen zu schaffen macht.

Es bleibt zu hoffen, dass unsere Zivilgesellschaft, und nach der Bundestagswahl auch die etablierten demokratischen Parteien, die Brisanz der unzureichenden Wohnraumversorgung in den Ballungsräumen erkennen und konstruktiv ihren Beitrag zur Lösung des Problems leisten. Eine absehbar ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum würde für viele Hamburger Mieterinnen und Mieter mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das schönste Weihnachtsgeschenk sein.

Ihnen und Ihren Angehörigen wünsche ich ein besinnliches Weihnachtsfest und vor allem ein gesundes, friedvolles und sorgenfreies Jahr 2018.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Keine Entlastung auf dem Immobilienmarkt trotz 7.700 neuer Wohnungen

Grünes Hamburg oder graue Betonwüste? Kompromisse sind gefragt!

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor; Leserbrief
- 5 Wussten Sie ...?; Meldungen; Aus dem Fotoalbum von Martin Steinröx (3)
- 6 Unsere neue Werbekampagne
- 7 Internationale Gäste beim Mieterverein

Leben in Hamburg

- 8 Titelstory: Der neue Mietenspiegel
- 10 Interview zum Titelthema mit Marielle Efler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins
- 11 Mietenspiegel 2017 in Zahlen
- 12 Serie „Stadtteil-Rundgang“ (3): Heimfeld
- 14 Grün statt grau: Osdorfer Born

Mietrecht

- 15 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Tierhaltung
- 22 BGH-Urteile, Folge 58

Politik & Wohnen

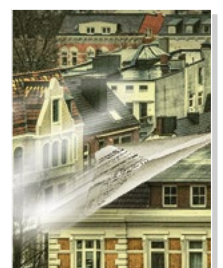
- 24 Wem gehört Hamburg? Recherchieren Sie mit!
- 25 Experten-Rat zum Streit zwischen Mietern und Vermietern
- 26 Mieterinitiative „Genossenschaft von unten“ gegründet
- 27 Das Porträt: Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg

Vermischtes

- 28 Leserbrief; Zahl; Jahresbeitrag 2018
- 29 Checkliste Silvester; Kündigungskalender
- 30 Buchtipp: Speicherstadt-Story
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum

Titelbild

Mietenspiegel:
Mieten im Steigflug
Foto + Montage:
Scheerer



LESERBRIEF

STAFFELMIETVERTRAG

Sehr geehrter Herr Chychla,

ich bin Mitglied im Mieterverein und wende mich an Sie als Vorsitzenden des Mietervereins und an die Stellvertreterin des Vorsitzenden mit folgender Erfahrung bei der Wohnungssuche in Hamburg. Die Wichern Baugesellschaft mbH wirbt mit der Firmierung „Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen seit 1927“. Für angebotene Wohnungen gilt dann aber einer Staffelmiete ohne Endtermin, Angebotstext: „Staffelmiete: alle zwei Jahre erhöht sich die Netto- Kaltmiete um 15 Euro.“ Ein aktuelles Beispiel habe ich beigefügt.

Ich würde mich freuen, wenn der Mieterverein solche Wohnungsangebote thematisieren würde. Ich bedanke mich für Ihre Mühe und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
C. H.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau H.,

vielen Dank für Ihren wichtigen Hinweis, dem ich nachgegangen bin. Sie haben Recht, wenn Sie den Umstand anprangern, dass viele Wohnungsunternehmen beim Mietvertragsabschluss überhöhte Mieten fordern und durch die zusätzliche Vereinbarung einer Staffelmiete die ortsüblichen Mieten des Mietenspiegels umgehen wollen. In dem von Ihnen geschilderten Fall ist der Sachverhalt aber etwas anders gelagert.

Die Wichern Baugesellschaft fordert in dem Wohnungsangebot eine Anfangsmiete, die unterhalb der ortsüblichen Miete des Mietenspiegels liegt und möchte mit der Staffel eine Anpassung der Miete erreichen, die unter der aktuellen Inflationsrate liegt. Durch die Vereinbarung der Staffelmiete hat der Mieter in dem vorliegenden Fall auch den Vorteil, dass unabhängig von der Entwicklung des Mietenspiegels und dem zu erwartenden Anstieg der Inflation die Entwicklung seiner Miete moderat sein wird.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla



Fotos: Privat

In der Zentrale und den elf Außenstellen des Mietervereins zu Hamburg arbeiten rund 70 Kolleginnen und Kollegen. Im MieterJournal erzählen sie von sich und ihrem Job.

Seit einem Jahr sorgt Anna Salewski als stellvertretende Chefredakteurin für frischen Wind beim MieterJournal und kümmert sich um die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins. Die 38-jährige hat in Hamburg und den USA Amerikanistik und Kunstgeschichte studiert und machte anschließend ein journalistisches Volontariat. Als Lokalreporterin war sie sechs Jahre lang im Hamburger Süden unterwegs, immer dicht dran an den Menschen hinter den Geschichten. Für ihre Artikel über sozialen Wohnungsbau, Sanierungsstau, Mieterhöhungen und Schimmelbefall sprach sie mit vielen Mietern und Vermietern und lernte die Probleme des Hamburger Wohnungsmarkts kennen. Aufgewachsen in Bergedorf, hat Salewski in Othmarschen, Wandsbek, Ottensen und Bahrenfeld gewohnt, doch nirgends gefällt es ihr so gut wie auf St. Pauli. Dort lebt sie seit dreieinhalb Jahren gemeinsam mit ihrem Mann. Sie genießt es, mittendrin zu sein und trotzdem nur wenige Schritte zur Elbe zu brauchen.

Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Dass ich mich noch keine Minute gelangweilt habe! Es macht mir sehr viel Spaß, in verschiedenen Bereichen neue Ideen zu entwickeln und umzusetzen.

Wie sieht Ihre ideale Mittagspause aus?

Am liebsten entspanne ich bei einem Spaziergang durch St. Georg.

Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

Ich gehe gerne ins Kino und freue mich immer auf das Hamburger Filmfest. In diesem Jahr hat mir besonders „Three Billboards Outside Ebbing, Missouri“ gefallen. Der Film spielt in einer amerikanischen Kleinstadt und ist voll von skurrilen Charakteren. Sven Regeners sehr witzigen Roman „Wiener Straße“ über die Künstlerszene im Berlin der frühen 1980er-Jahre habe ich in wenigen Tagen verschlungen.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Wenn wir weniger als fünf Liter Milch im Kühlschrank haben, geht der Alarm los. Auf Milch kann ich einfach nicht verzichten.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Vietnam. Ich bin vor ein paar Jahren durch das Land gereist und war begeistert. Wir hatten damals leider nur zwei Wochen Zeit und es gibt noch viele Ecken, die ich gerne erkunden möchte.



Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 8. Januar, 5. Februar und 5. März

Wo? Beim Strohause 20, 5. Stock, 20097 Hamburg
Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132

Meldungen

**MIETERLEXIKON 2017/2019:
GUTER RAT FÜR MIETER AUF 700 SEITEN**

(as) Von A wie Abdingbarkeit bis Z wie Zweckentfremdung: Was sich hinter diesen und über 500 weiteren mietrechtlichen Fachausdrücken verbirgt, erfahren Interessierte mit einem Blick ins Mieterlexikon. Jetzt ist die komplett überarbeitete und aktualisierte Neuauflage des Nachschlagewerks erschienen. Die Ausgabe 2018/19 berücksichtigt die neueste Gesetzgebung und aktuelle Rechtsprechung – weit mehr als 2.000 Gerichtsurteile – und bietet Fachleuten und Laien Erläuterungen zu den wichtigsten Fragen und Problemen rund um das Thema Mieten und Wohnen.

Der 700-seitige Ratgeber ist zum Preis von 13 Euro in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, erhältlich. Das Mieterlexikon kann auch direkt beim DMB-Verlag, 10169 Berlin, oder unter mieterbund.de bestellt werden (zzgl. Versandkosten).

**WOHNUNGSBAU:
HOHE QUALITÄT, TEURE GRUNDSTÜCKE**

(es) Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg veröffentlicht. Für die bisher größte Untersuchung in diesem Bereich wurde ein Viertel der fertiggestellten Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau der Jahre 2014 bis 2016 ausgewertet – insgesamt mehr als 6.500 Wohnungen mit mehr als 450.000 Quadratmetern Wohnfläche. Das Gutachten gibt detailliert Auskunft über Herstellungskosten, zeigt Einsparpotenziale auf und gibt Handlungsempfehlungen.

Hamburgs Neubauprojekte schneiden gut ab: Es wird mit hoher Qualität und werthaltig gebaut und



im Vergleich mit anderen Großstädten liegen die Herstellungskosten mit 2.727 Euro pro Quadratmeter im Mittelwert, so das Gutachten. Allerdings sind die Grundstückskosten mit durchschnittlich 663,78 Euro pro Quadratmeter in Hamburg um 13 Prozent höher als in anderen Großstädten. Um Baukosten zu senken, hat der Senat bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen. So werden zum Beispiel Grundstücke nicht mehr per Höchstgebotsverfahren vergeben, die SAGA entwickelt Typenhäuser und Planverfahren werden beschleunigt.

ERREICHBARKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

(as) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 22. Dezember 2017 bis zum 5. Januar 2018 sind die Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, und die Außenberatungsstellen Altona, Neue Große Bergstraße 9, und Harburg, Hölertwiete 2, regulär geöffnet. Nur an den Feiertagen bleiben die Außenstellen und die Zentrale geschlossen. Weitere Informationen gibt es telefonisch unter (040) 8 79 79-0.

Wussten Sie ...

... dass im 19. Jahrhundert in Hamburg Betten von Mietern stundenweise an sogenannte Schlafgänger vermietet wurden, weil Wohnungsnot herrschte?

(as) Die Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts führte zu einem enormen Zuzug der Bevölkerung in die Industriezentren. Allein in Hamburg stieg die Zahl der Einwohner zwischen 1870 und 1900 von 320.000 auf 750.000 – was zu einer immensen Wohnungsnot und der Explosion der Mieten in der Hansestadt führte. Viele Mieter konnten ihre Wohnungen nur noch halten, indem sie ihre Betten stundenweise an schlecht bezahlte Arbeiter vermieteten. Diese sogenannten Schlafgänger waren auf das kurzzeitige Überlassen einer Schlafmöglichkeit angewiesen, um überhaupt Obdach zu haben. Nicht selten teilten sich sogar zwei Schlafgänger in Schichten ein Bett, das somit praktisch rund um die Uhr belegt war.

In den überbelegten und unzureichend mit Sanitäreinrichtungen ausgestatteten Unterkünften breiteten sich Krankheiten wie Syphilis, Tuberkulose und Krätze aus. Unter diesen entsetzlichen hygienischen und sozialen Bedingungen lebte in Hamburg fast ein Drittel der Bevölkerung in sogenannten Gängevierteln. Erst nach der Cholera-Epidemie im Jahr 1892 mit mehr als 8.600 Toten sah sich die Hamburgische Bürgerschaft genötigt, für eine allmähliche Verbesserung der Wohnraumversorgung zu sorgen.

Auch wenn der extrem angespannte Wohnungsmarkt heute nicht mit der Situation vor 125 Jahren vergleichbar ist, bleibt zu hoffen, dass in Hamburg alles dafür getan wird, damit sich auch weniger Privilegierte das Wohnen in der Stadt leisten können.

**Giftgrüne Zeitkapsel**

(as) In dieser Wohnung ist die Zeit stehengeblieben, so der Eindruck von Manfred Steinröx, als er den Altbau in Winterhude betrat. Fenster und Türen waren vergilbt, die Einrichtung samt Stereoanlage mit Plattenspieler stammte aus den 1970er-Jahren. Der für diese Zeit typische giftgrüne Anstrich der alten Badewanne sei wohl der letzte Renovierungsversuch der Bewohner gewesen, vermutet der Gutachter. Sein Urteil: „Hier ist seit Jahrzehnten nichts mehr gemacht worden.“ Nach dem Tod des langjährigen Mieters schätzte Steinröx im Auftrag der Erben die Kosten für die versäumten Schönheitsreparaturen, die vor der Übergabe der Wohnung an den Eigentümer nachgeholt werden mussten. „Die Familie hat die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag mitgeerbt“, erklärt Steinröx. Der Renovierungsstau war nach 40 Jahren groß: Um die mehr als 100 Quadratmeter große Altbauwohnung wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, musste ein niedriger fünfstelliger Betrag investiert werden.



Der Dipl.-Ingenieur Manfred Steinröx ist als Sachverständiger für den Mieterverein zu Hamburg im Einsatz und erstellt Gutachten im Auftrag von Mitgliedern. Was er in den Mietshäusern vorfindet, hält er mit seiner Kamera fest. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.

Wohnen in der Metropole

Der Mieterverein beim Managerkreis der Friedrich-Ebert-Stiftung



Dr. Dorothee Stapelfeldt, Andreas Brejtner, Siegmund Chychla und die Moderatorin Angelika Slavik (von links).

(vs) Wenn auf einer hochkarätig besetzten Veranstaltung über die Zukunft des Wohnens in Hamburg diskutiert wird, darf der Mieterverein nicht fehlen. Auf Einladung des Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) saß der Mietervereinsvorsitzender Siegmund Chychla zusammen mit Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, sowie Andreas Brejtner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, auf dem Podium. Thema der Veranstaltung: „Wohnen in der Metropole. Wohnraum schaffen und Standorte stärken“.

„1985 ist das maßgebliche Jahr. Obwohl damals 200.000 Bürger weniger in Hamburg lebten, verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen bis heute von 360.000 auf 78.000“, skizzierte Chychla die Ursache

der aktuellen Wohnungsknappheit. Die Teilnehmer waren sich einig, dass die Einschätzung, dass wachsende Metropolen wie Hamburg sich schleunigst der großen Herausforderung stellen müssen, den demografischen, ökonomischen und ökologischen Wandel erfolgreich zu bewältigen. Andreas Brejtner sieht die Hansestadt dabei auf einem guten Weg: „Der Wohnungsbau kommt in Hamburg gut voran. Der Markt ist zwar immer noch eng, es besteht aber kein Grund zur Hysterie.“

Die Politik hat die Zeichen der Zeit mittlerweile erkannt, wie das Statement von Dr. Dorothee Stapelfeldt zeigt: „Es darf

keine Situation mehr geben wie 2010, als die SAGA null Wohnungen gebaut hat.“ Die Senatorin konstatierte, dass zuletzt eine „Abstimmung mit den Füßen“ in „Schwarmstädten“ wie Hamburg stattgefunden habe. In Anbetracht der aktuellen Wohnungsnot in der Elbmetropole richtete Mietervereinschef Siegmund Chychla einen Appell an die Politik: „Sie hat die Fakten lange ausgeblendet. Das darf nie wieder passieren!“ ■

Foto: Bollhorst

Leiden auch Sie an Mieterhöhungsmigräne?

Neue Werbekampagne des Mietervereins zu Hamburg: Lassen Sie alle Mieterhöhungen von uns prüfen!



Die neuen Werbemotive des Mietervereins sind an prominenten Stellen in der Stadt zu sehen. Foto: Ingo Paul/Brandmarken

(as) Nach dem Erscheinen des neuen Hamburger Mietenspiegels finden erfahrungsgemäß viele Hamburger Mieterhaushalte ein Schreiben mit einer Mieterhöhung im Briefkasten. Weil Mieterhöhungen sehr oft nicht gerechtfertigt sind, sollten Mieterinnen und Mieter sie auf keinen Fall ungeprüft akzeptieren. Jede unberechtigte Mieterhöhung schädigt nicht nur die betroffene Mietpartei, sondern führt auch dazu, dass die überhöhte

Miete in den nächsten Mietenspiegel einfließt und zur allgemeinen Anhebung der ortsüblichen Miete in Hamburg beiträgt. Um darauf aufmerksam zu machen, dass der Mieterverein zu Hamburg die erste Adresse bei der Prüfung der Miethöhe ist, hat er eine Werbekampagne gestartet. Auf Werbetafeln in U-Bahnen, Bahnhöfen und am Straßenrand, in den Sozialen Medien sowie auf Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften fragen wir Hamburgs

Mieterinnen und Mieter, ob auch ihnen Post vom Vermieter Kopfschmerzen bereitet und sie an „Mieterhöhungsmigräne“ leiden.

Unser Rat: Zerbrechen sie sich nicht den Kopf, sondern überlassen Sie das den Juristen des Mietervereins zu Hamburg.

Alle wichtigen Informationen zum Thema Mieterhöhung haben wir auf unserer Webseite www.mieterverein-hamburg.de zusammengestellt. ■



Siegmond Chychla, Vorsitzender des Mietervereins, forderte Mieter in zahlreichen Interviews auf, ihre Abrechnungen prüfen zu lassen.

Millionenschäden durch falsche Betriebskostenabrechnungen

Hamburgs Mieter zahlen 2017 mehr als 10.000.000 Euro drauf

(as) In den Briefkästen der rund 700.000 Hamburger Mieterhaushalte landet meist in der zweiten Jahreshälfte eine Betriebskostenabrechnung. Weil Hamburg eine Mieterstadt ist, in der mehr als 77 Prozent der Haushalte zur Miete wohnen – bundesweit liegt die Mieterquote bei 54 Prozent –, ist die Zahl der durch fehlerhafte Abrechnungen Betroffenen besonders groß. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds ist bundesweit die Hälfte der Abrechnungen fehlerhaft. Das Problem: Weil viele Abrechnungen aufgrund der gesunkenen Energiepreise auch in Hamburg mit einem Guthaben enden, lässt nur ein geringer Teil der Mieterinnen und Mieter ihre Abrechnungen prüfen. Was viele Mieterhaushalte nicht wissen: Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 209/15) zwingt die betroffenen Mieter nach Erhalt

ihrer Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zum schnellen Handeln. „Jeder Mieter, der die Abrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten beanstandet und notfalls eine Belegprüfung vornimmt, verliert alle Ansprüche und geht leer aus. Das gilt auch für Nebenkosten, die nach Mietvertrag oder Gesetz nicht geschuldet werden“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Der Mieterverein führt jährlich gut 65.000 Mietrechtsberatungen durch – rund ein Drittel davon zu Betriebskostenabrechnungen. Dabei kommt es, neben kleineren Rückzahlungen, nicht selten vor, dass Mieter mehrere Hundert Euro zurückerhalten. Um möglichst viele Mieter in Hamburg darauf aufmerksam zu machen, wie wichtig eine Prüfung der Abrechnung ist, hat der Mieterverein eine Auswahl der bearbeiteten Fälle im auf einer

Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt. In der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins sprachen zehn betroffene Mitglieder mit Journalisten. Das Medienecho war groß: In den folgenden Tagen erschienen zahlreiche Berichte in den lokalen Tageszeitungen, im Radio und im Fernsehen. ■



Hamburgs Mieterinnen und Mieter erhalten auf mieterverein-hamburg.de und unter der Telefonnummer 040 / 8 79 79-345 Informationen zu den wichtigsten Fragen rund um die Betriebskostenabrechnung. Mit dem kostenfreien interaktiven Betriebskosten-Check des Mietervereins zu Hamburg auf online-checks.mieterverein-hamburg.de können Mieter ihre Abrechnungen auf Plausibilität prüfen.

Internationaler Austausch

Japanischer Professor und dänische Mietrechtler zu Besuch beim Mieterverein

(as) In den vergangenen Wochen bekam der Mieterverein zu Hamburg gleich zwei Mal internationalen Besuch. Professor Dr. Shigeaki Oba von der Osaka City Universität hatte den weitesten Weg. Oba kam aus Hamburgs japanischer Partnerstadt auf einer Forschungsreise in die Hansestadt. Während seines Besuchs sprach er mit Siegmund Chychla, dem Vorsitzenden des Mietervereins, über nachhaltige Stadtteilentwicklung, Wohnungspolitik und die Arbeit des Mietervereins im „Bündnis für das Wohnen“. Der Geograf forscht seit zwei Jahren zum Thema Stadterneuerung und Wohnraumförderung in der wachsenden Metropolregion Hamburg.

Eine Gruppe dänischer Mietrechtler vom Kopenhagener Mieterverein Lejernes LO i Hovedstaden besuchte während eines viertägigen Betriebsausflugs den Mieterverein zu Hamburg, um mehr über die Arbeit der deutschen Rechtsberater zu erfahren. Besonders beeindruckt zeigten sich die dänischen Kolle-

gen von der niedrigen Klagequote des Mietervereins, die bei etwa einem Prozent der Fälle liegt. In Dänemark ist eine vorgerichtliche Einigung bei Mietsachen unüblich. Alle Fälle werden vor einem Schiedstribunal verhandelt, dem drei Richter vorsitzen. Mieter müssen sich auf Prozesse einstellen, die sich meist über ein Jahr hinziehen.

Ein Problem bereitet den Besuchern aus Kopenhagen genauso große Sorgen wie den deutschen Kollegen: die stetig steigenden

Mieten. Vermieter in Kopenhagen haben eine besonders aggressive Vorgehensweise entwickelt, um Mieteinnahmen zu steigern. So versuchen sie, Mieter um jeden Preis loszuwerden und schrecken dabei auch vor unzulässigen Kündigungen nicht zurück, um anschließend die Miete stark anzuheben oder gar zu verdoppeln. „Das wird bei uns ‚Shake the building‘, schüttel das Haus genannt“, erklärt Claus Højte, Direktor des Lejernes LO Hovedstaden. ■



Die Kollegen vom Mieterverein in Kopenhagen hatten viele Fragen und hörten interessiert den Antworten von Dr. Rolf Bosse zu.
Foto: Salewski

Mieten im Steigflug



Bitter, aber wahr: Die Mieten in Hamburg kennen nur eine Richtung – nach oben. Laut dem neuen Mietenspiegel 2017 gab es in den beiden vergangenen Jahren eine Mietpreissteigerung um 5,2 Prozent.

Von Volker Stahl

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Seit 2015 haben sich die Nettokaltmieten in der Hansestadt von durchschnittlich 8,02 auf 8,44 Euro pro Quadratmeter erhöht. Erschreckend: Die Mieten sind seit 2011 um rund 18 Prozent und damit dreimal so schnell wie die sonstigen Lebenshaltungskosten gestiegen! Weder die vor zwei Jahren eingeführte Mietpreisbremse noch die Wohnungsbauoffensive des Senats mit 16.000 neuen Einheiten konnten die Entwicklung stoppen – vor allen wegen des Bevölkerungswachstums um 40.000 Personen. Gründe, die die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, veranlassten, von einer „hohen Nachfrage auf einem weiterhin dynamischen Wohnungsmarkt“ zu sprechen. Stapelfeldt versprach deshalb, die Anstrengungen des Senats fortzusetzen, um jährlich mindestens 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, denn: „Ein Stillstand auf dem Wohnungsmarkt wäre verheerend für Menschen mit geringem Einkommen. Hamburg muss eine Stadt für alle bleiben.“

Die Folgen der davongaloppierenden Mieten dürften viele Hamburger schon bald in ihrem Geldbeutel spüren: Statt eines schönen Weihnachtsgeschenks werden viele der 720.000

Maria Block und ihre rund 60 Kollegen beim Forschungsinstitut F+B haben im Auftrag der Stadt Hamburger Mieter zu den Kosten und der Ausstattung ihrer Wohnungen befragt. Die gesammelten Informationen flossen in den Mietenspiegel 2017.
Foto: Salewski



Hamburger Mieterhaushalte pünktlich zum Fest eine saftige Mieterhöhung von ihrem Vermieter präsentiert bekommen. Insbesondere der starke Anstieg der Mieten in der sogenannten „guten Wohnlage“ auf rund zehn Euro könnte dazu führen, dass viele Mieterhaushalte absehbar nicht in der Lage sein werden, die erhöhte Miete zu zahlen. Erschreckend ist auch, dass die Zahl der Wohnungen mit Mieten unter 6,50 Euro in den vergangenen zwei Jahren von 34 auf 27 Prozent gesunken ist.

Siegfried Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, fürchtet, dass nach der Veröffentlichung des Mietenspiegels Anfang Dezember bis zu 200.000 Haushalte von Mieterhöhungen betroffen sind und warnt diese davor, Mieterhöhungsverlangen ungeprüft zu akzeptieren: „Jede unberechtigte Mieterhöhung benachteiligt nicht nur den unmittelbar betroffenen Mieter, sondern führt auch dazu, dass diese Mieten in den nächsten Mietenspiegel einfließen.“

Um den Steigflug der Mieten in der Elbmetropole endlich zu stoppen, fordert der Mieterverein den Senat auf, den Bau von jährlich 10.000 neuen Wohnungen innerhalb des Bündnisses für das Wohnen realisieren zu helfen (und nicht nur auf den Weg zu bringen), mehr Sozialwohnungen zu bauen und Mieter durch Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen besser zu schützen. Auch bei der Erstellung des Mietenspiegels müsse nachgebessert werden, so Chychla: „Künftig sollten alle örtlichen Mieten, und nicht nur die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen, berücksichtigt werden.“

Ein aktueller Fall aus dem begehrten Stadtteil St. Georg zeigt, wie wichtig der Mietenspiegel ist – und zwar für Mieter, die er vor unberechtigten Mieterhöhungen schützt! Dort gehören dem Unternehmen Strabag in der Straße Koppel rund 100 Wohnungen. Anfang Oktober flatterte Martin Schaller, der in der Koppel 5 in einer 99,14 Quadratmeter großen Wohnung lebt, eine Mieterhöhung ins Haus. Bisher bezahlte der in einem großen Unternehmen beschäftigte Hotelspezialist 11,50 Euro pro Quadratmeter. Der Eigentümer wollte die Miete um 1,40 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Der Mittelwert im Mietenspiegel beträgt jedoch nur 11,80 Euro.

„Nach Prüfung der Wohnlage und der Ausstattung der Wohnung haben wir nur einer Erhöhung um 30 Cent pro Quadratmeter zugestimmt“, sagt Dr. Rolf Bosse, Rechtsanwalt beim Mieterverein zu Hamburg. Der Grund: „Es handelt sich hier um Wohnungen, die sich laut Wohnlagenverzeichnis in guter Lage befinden. Allerdings gab es in der Vergangenheit Auseinandersetzungen darüber, ob die Straße Koppel überhaupt als gute Wohnlage betrachtet werden kann. Andere Nebenstraßen der Koppel wurden vom Landgericht herabgestuft zur normalen Wohnlage.“ Es sei,



so Bosse, somit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete davon auszugehen, dass es sich höchstens um eine durchschnittliche gute Wohnlage handele, eventuell sogar Abschläge vom Mittelwert zu machen seien. Dies wurde von der Strabag ganz anders gesehen, die bei ihrer Forderung den Mittelwert des Mietenspiegels deutlich überschritten beziehungsweise einfach eine Erhöhung um 15 Prozent vorgenommen hatte, was der maximalen Erhöhung innerhalb von drei Jahren entspricht. Schaller wehrte sich mithilfe des Mietervereins, die Strabag lenkte nach kurzem Zaudern ein. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Schaller spart monatlich 110,25 Euro Miete, mithin 1.323 Euro jährlich!

Mieterverein verhindert unberechtigte Mieterhöhungen

Auch zwei weitere Mietparteien in dem Wohnriegel, beide Mitglied im Mieterverein zu Hamburg, sollten mehr bezahlen. Auch sie sparen dank des Rechtsbeistands des Mietervereins mehrere Hundert Euro jährlich. Die Miete für eine im selben Gebäude



gelegene 111,94 Quadratmeter große Wohnung wollte die Strabag von bisher 1.380,87 auf 1.500,50 Euro erhöhen. Und im Nachbarhaus Koppel 7 sollten die Mieter für eine 113,85 Quadratmeter große Wohnung statt bisher 1.228,26 nun 1.412,50 Euro bezahlen. Im ersten Fall akzeptierte der Mieterverein eine minimale Anhebung auf 1.380,90 Euro, im zweiten Fall eine auf 1.343,43 Euro. „Wir haben für unsere Mitglieder den Mieterhöhungen widersprochen, soweit sie über den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegel-Rasterfelds in guter Wohnlage hinausgehen“, sagt Bosse. Die Fälle in der Koppel zeigten, so der Anwalt, dass es fahrlässig wäre, Mieterhöhungen ohne vorherige Überprüfung durch die Juristen des Mietervereins zu akzeptieren. Auch sollte sich niemand bei Mieterhöhungen zu einer schnellen Unterschrift drängen lassen und stets auf die korrekte Einordnung der Wohnlage – „gut“ oder „normal“ – achten (weitere Hinweise liefert das Infoblatt 01).

Martin Schaller, der seit 2009 in dem „gut durchmischten und bahnhofnahen Stadtteil“ wohnt, fühlt sich durch den Mieterverein gut betreut, „besonders durch Herrn Bosse, der schon viele Briefe in unserem Namen geschrieben hat. Alle Mieter hier profitieren davon, dass er mit einer Stimme für uns alle spricht.“ Zwar sei die Strabag ansonsten ein verlässlicher Vermieter, bei dem er lieber wohne als bei einem „gierigen Privatvermieter“, sagt Schaller, doch habe er sich schon oft über die zum Teil falschen Nebenkostenabrechnungen geärgert. Diese Erfahrungen hätten ihn die extreme Wichtigkeit des Mietervereins für die Stadt erkennen lassen, sagt Schaller und konstatiert: „Anfangs habe ich seine Bedeutung unterschätzt. Doch er ist für Mieter ein unverzichtbarer Ansprechpartner und bietet für einen vergleichsweise geringen Mitgliedsbeitrag viel Mehrwert.“ Wichtig sei auch die Lobbyarbeit, die der Verein als politischer Akteur in der Hansestadt leiste.

Als Mitglied im Arbeitskreis Mietenspiegel zum Beispiel, in dem der Mieterverein die Interessen der Mieter beim Erstellen des Mietenspiegels vertritt. Der Arbeitskreis steht der dafür zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beratend zur Seite. Dabei sind neben weiteren kleinen Mietervertretungen auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg, der Immobilien-

verband Deutschland IVD, der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Nord, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen sowie der Anwaltsuchdienst der Hanseatischen Rechtsanwaltskammer.

Das Institut F+B führte die Untersuchung durch

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint alle zwei Jahre und gibt seit 1976 einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Für die Erfassung der für den Mie-

kommenen Haushalte um ein persönliches Interview. Die Bereitschaft, sich zu Hause befragen zu lassen, sei sehr hoch gewesen, erzählt Maria Block: „Ganz viele Hamburger wollten teilnehmen.“

Siegmond Chychla begrüßt das rege Interesse an der Erhebung. „Hamburgs Mieterinnen und Mieter machen mit, weil sie wissen, dass der Hamburger Mietenspiegel die beste Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist“, sagt Chychla. „Der Mietenspiegel ist ein geeignetes Instrument, um die Renditewünsche der



Mietervereins-Chef Siegmund Chychla beantwortete im Rathaus die Fragen der Journalisten zur alarmierenden Mietpreisentwicklung und den Folgen für Hamburgs Mieter. Foto: Salewski

tenzenspiegel relevanten Daten sorgt das Unternehmen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

Als Mitarbeiterin dieses renommierten Instituts hat Maria Block monatelang mehr als 320 Hamburger Mieter interviewt. Sie war mit dem Fahrrad in der Stadt unterwegs, fuhr von Mietshaus zu Mietshaus, um den Bewohnern Fragen zu der Miethöhe, den Betriebskosten und der Ausstattung der Wohnräume zu stellen. Block und ihre rund 60 Kollegen führten im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde rund 4.000 Interviews mit Mietern durch. Für die Erhebung hatte die Stadt in einem ersten Schritt 120.000 nach dem Zufallsprinzip ermittelte Hamburger Haushalte angeschrieben und um Auskunft zu ihrer Wohnung gebeten. Rund 20.000 schickten den ausgefüllten Fragebogen zurück. 10.500 der diesjährigen Rückläufer waren nach Angaben von F+B mieterspiegelrelevant, das heißt: die Wohnungen sind frei finanziert und die Mieten wurden in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart oder angepasst. In einem zweiten Schritt bat F+B die infrage

Vermieter zu dämpfen – besonders in Zeiten allgemeiner Mietsteigerungen“, ergänzt Dr. Rolf Bosse. Dennoch wünscht er sich Nachbesserungen bei den statistischen Grundlagen der Erhebung, damit Mietsteigerungen nicht so stark durchschlagen wie bisher.

„Mietenspiegel schafft Markttransparenz“

Das wünscht sich auch Martin Schaller, für den der Mietenspiegel eine extrem wichtige Einrichtung ist: „Er liefert eine hilfreiche Statistik, schafft Vergleichsmaßstäbe und Markttransparenz.“ Auch für Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg (siehe Porträt auf Seite 27), hat der Mietenspiegel „eine erhebliche Bedeutung für eine maßvolle Mietentwicklung im Bestand“. Flomm glaubt allerdings, dass dieses Instrument überfordert werde, wenn es um die Begrenzung des Mietanstieges bei der Neuvermietung gehe. Die Qualität des Hamburger Mietenspiegels bezeichnet Flomm aber als „seit Jahren gleichbleibend gut. Ich habe keine Verbesserungsvorschläge.“ ■

„Mietenspiegel sind keine Preistreiber“

Über den Hamburger Mietenspiegel 2017 sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit Rechtsanwältin Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg.

Der alle zwei Jahre erscheinende Mietenspiegel löst in Hamburg regelmäßig eine Mieterhöhungswelle aus. Weshalb lehnt der Mieterverein den Mietenspiegel nicht ab?

Der Mietenspiegel ist nicht die Ursache für den starken Anstieg der Mieten in Hamburg, sondern spiegelt, wie man dem Namen entnehmen kann, lediglich die tatsächliche Entwicklung der Mieten wider. Die durch den aktuellen Mietenspiegel wiedergegebene ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich zusammen aus den geänderten Mieten der vergangenen vier Jahre. Der Anteil der Bestandsmieten beläuft sich dabei auf rund 60 und der der Neuvermietungsmieten auf 40 Prozent. Seitdem der Mietenspiegel 1976 das erste Mal in Hamburg erschienen ist, haben wir feststellen können, dass er sich auch als Streitvermeidungsinstrument zwischen Mietern und Vermietern bewährt hat.

Werden Mieter nicht benachteiligt, wenn nur die Änderungen der vergangenen vier Jahre und nicht alle Mieten im Mietenspiegel berücksichtigt werden?

Das wird von uns seit Jahren kritisiert. Aus diesem Grund haben wir gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund auf eine Gesetzesänderung gedrängt, um die Mietenspiegel auf eine breitere Basis zu stellen. Der von uns unterstützte Gesetzesentwurf des SPD-geführten Bundesjustizministeriums ist in der abgelaufenen Legislaturperiode leider am Widerstand der CDU gescheitert – übrigens wie auch die von uns geforderte Verschärfung der Mietpreisbremse.

Wäre es nicht besser, den Mietenspiegel abzulehnen als ihn nachzubessern?

Auch wenn der Mietenspiegel nicht in dem von uns gewünschten Sinn verändert werden konnte, stellt er nach wie vor das beste und aussagekräftigste Kriterium zur Ermittlung der ortsüblichen Ver-



Foto: Mieterverein zu Hamburg

gleichsmiete in Hamburg dar. Erfreulicherweise wird das auch von der Rechtsprechung gestützt. Die anderen, neben dem Mietenspiegel vorgesehenen Begründungsmittel einer Mieterhöhung wie zum Beispiel Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen oder Datenbanken, sind in den meisten Fällen für die Mieter nachteilig, weil darin vorwiegend hohe Neuvermietungsmieten einfließen.

Jetzt zur praktischen Seite. Was muss ein Mieter machen, wenn er eine Mieterhöhung erhält?

Wichtig ist, dass jeder Mieter in Hamburg seine Mieterhöhung überprüfen lässt. Auch wenn grundsätzlich eine Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten besteht, sollte man dies nicht auf die lange Bank schieben, sondern am besten umgehend einen Termin mit unserer Rechtsabteilung vereinbaren. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass man keine Nachteile wegen einer unberechtigten Mieterhöhung erleidet, die dann zu Unrecht gezahlte überhöhte Miete in den nächsten Mietenspiegel einfließt und damit die ortsübliche Miete bei der nächsten Erhebung in die Höhe treibt.

Was ist neu am Mietenspiegel 2017?

Die Einordnung der Wohnungen in die Lage „normal“ oder „gut“ ist grundlegend überarbeitet worden. Dies hat dazu geführt, dass man sich nicht mehr auf die Erfahrungen der vergangenen Jahre bei der Einordnung in die Lageklassen verlassen kann. Darüber hinaus sind die in der Mietenspiegelbroschüre 2017 niedergelegten Merkmale der Ausstattung und der Beschaffenheit der Wohnungen präzisiert worden, sodass auch deshalb eine Prüfung durch unsere Juristen zwingend notwendig ist.

Ist der Mietenspiegel auch für Mieter wichtig, die keine Mieterhöhung erhalten haben?

Durchaus, insbesondere für Mieter, die in den vergangenen zwei Jahren einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben. Anhand des Mietenspiegels können diese Haushalte prüfen, ob der Vermieter beim Abschluss des Vertrags die Mietpreisbremse beachtet hat. Alle Mieter, deren Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete des Mietenspiegels liegt, sollten unbedingt die Miethöhe durch unsere Rechtsabteilung überprüfen lassen.



Prüfen Sie Ihre Miethöhe auf
online-checks.mieterverein-hamburg.de!



Mieterhöhung-Check:

Dieser Check liefert einen ersten Hinweis darauf, ob der Vermieter mit seiner Forderung im Rahmen bleibt.



Mietpreisbremse-Check:

Mieterinnen und Mietern, die ihren Mietvertrag nach dem 1. Juli 2015 abgeschlossen haben, hilft der Check zu prüfen, ob die Mietpreisbremse möglicherweise nicht beachtet wird.

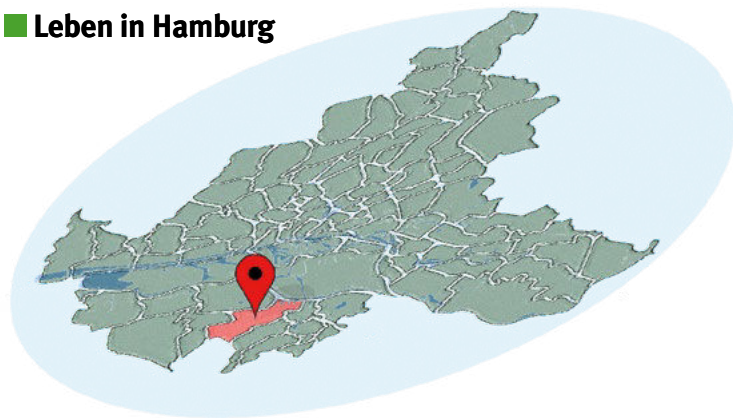
Mietenspiegel 2017 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungssichttag 01.04.2017)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2017" genau beachtet werden.

Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		Nettokaltemiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)											
		bis 31.12.1918			01.01.1919 bis 20.6.1948		21.6.1948 bis 31.12.1960		1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2016
Wohnlage	Ausstattung	Wohnfläche		mit Bad oder Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Normale Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1		10,65	8,72	8,24	8,45	8,74	8,74	8,74		10,37	14,13
		2	7,84	9,76	7,35	6,81	7,30	6,08 - 11,00	6,08 - 11,00	6,08 - 11,00	8,59	8,50 - 12,25	13,00 - 15,13
		Anzahl	23*		6,33 - 8,73	5,81 - 8,18	5,55 - 9,17	17*	9,38	7,78 - 11,20	21*	12,32	9,79 - 15,05
	66 m² bis unter 91 m²	3	8,35	9,72	7,39	6,09	6,04	6,09	6,04	6,04	7,89	9,60	12,28
		4	6,98 - 9,41	8,21 - 11,56	6,39 - 8,70	5,38 - 6,70	5,30 - 6,60	5,38 - 6,70	5,30 - 6,60	5,30 - 6,60	6,32 - 9,38	8,00 - 11,40	10,10 - 14,43
		Anzahl	18*	9,07	7,41 - 10,58	8,38	7,23	6,48	7,23	6,48	8,53	10,59	13,13
	ab 91 m²	5		10,39	6,12 - 13,75	10,09	11,32	11,27	11,32	11,27	23*	8,55 - 12,94	17,08
		6	8,25	10,56	7,60 - 13,12	6,20 - 8,18	8,96 - 13,24	8,96 - 13,24	8,96 - 13,24	8,96 - 13,24	9,90	11,18	16,65 - 17,35
		Anzahl	10*	29'	8,38 - 12,74	6,56 - 10,42	7,40 - 12,78	29	9,85	7,40 - 12,78	8,25 - 11,80	11,18	10*
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	7	9,13	11,00	9,81	7,35	9,11	9,11	9,11	9,11	9,82	10,82	14,15
		8	6,49 - 12,52	8,86 - 13,77	7,64 - 12,24	6,05 - 9,03	6,58 - 12,13	6,05 - 9,03	6,05 - 9,03	6,05 - 9,03	8,45 - 11,19	8,50 - 13,79	12,20 - 16,00
		Anzahl	18*	10,95	10,95	10,72	9,12	10,48	9,12	10,48	10,15	12,28	13,90
	41 m² bis unter 66 m²	9	8,66	10,69	8,37 - 13,25	8,09 - 12,42	8,37 - 13,25	6,08 - 11,81	9,09 - 12,00	9,09 - 12,00	10,15	9,70 - 15,36	12,00 - 16,00
		10	5,89 - 11,37	8,58 - 13,64	9,01 - 15,99	8,45 - 13,11	9,01 - 15,99	6,08 - 11,81	9,01 - 15,99	9,01 - 15,99	8,31 - 11,96	14,13	15,94
		Anzahl	12*	10,69	8,64 - 13,26	9,91	11*	11*	11*	11*	13*	10,63 - 17,88	11,73 - 20,69

Bei Lieferdern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.



Stadtteil-Rundgang (3)

Bezahlbarer Wohnraum, Villen und ganz viel Grün

Mit Hermann Straßberger auf Tour durch „sein“ Heimfeld

Von Sabine Deh

„Wer in Heimfeld wohnt, fährt zum Einkaufen runter in die Stadt oder rüber nach Hamburg“, erzählt Hermann Straßberger, als wir uns an einem sonnigen Novembertag am S-Bahnhof Heimfeld treffen. Er muss es wissen: Seine Familie ist seit Generationen im Stadtteil verwurzelt. Urgroßvater Straßberger gründete am Alten Postweg eine Bäckerei, in der die Heimfelder noch bis 1990 ihre Brötchen und Kuchen einkauften. Auch Nachkomme Hermann ergriff nach dem Abitur den in der Familie traditionellen Beruf des Bäcker- und Konditormeisters und unterstützte seine Mutter bis zur Schließung des Geschäfts. Vor sechs Jahren sattelte der 51-Jährige beruflich um und übernahm den Posten des Gemeindegemeindeführers der St. Paulusgemeinde am Petersweg. Ein Job, den Straßberger liebt und der genauso abwechslungsreich ist wie der Stadtteil.

„Heimfeld ist ein liebens- und lebenswerter Stadtteil, der durch S-Bahnhof und Buslinien gut angebunden ist und Wohnungen mit vergleichsweise günstigen Mieten bietet“, sagt Hermann Straßberger. Der sympathische Mann ist mit einer waschechten Fränkin verheiratet. Gefunkt hat es in Wien, wo beide für einen namhaften Zuckerbäcker gearbeitet haben. Die gemeinsamen fünf Kinder im Alter von 17 bis 24 Jahren sind

in Heimfeld aufgewachsen. „Es gibt ganz bestimmt schlechtere Plätze“, bilanziert der Familienvater zufrieden. Mit dem Waldgebiet Haake und Meyers Park habe man grüne Naherholungsgebiete quasi vor der Haustür. Ein Teil des rund 32 Hektar großen Parks ist Hundefreilaufgebiet, darüber hinaus gibt es Spiel- und Grillplätze und sogar einen Ponyhof, der Reitangebote schon für die kleinsten Pferdefans im Programm hat. Der Harburger Turnerbund von 1865 bietet auf der grünen Jahnhöhe eine der modernsten Sportanlagen der Hansestadt. Das Angebot des Vereins umfasst mehr als 40 Sportarten. Gleich nebenan können sich Sportsfreunde bei der Tennisgesellschaft Heimfeld beim Hockey oder Tennis austoben.

Frankenfeld in Heimfeld

Aber auch kulturell habe Heimfeld einiges zu bieten, betont Straßberger und führt uns zur Friedrich-Ebert-Halle am Alten Postweg, die Platz bietet für mehr als 1.100 Zuschauer. Der rote Backsteinbau wurde 1929 von dem Architekten Otto Kleeberg erbaut und ist bei Künstlern aufgrund seiner hervorragenden Akustik sehr beliebt. „In den 1960er-Jahren wurden hier Sendungen wie „Vergissmeinnicht“ mit Showmaster Peter Frankenfeld aufgezeichnet, dessen Markenzeichen großkarierte Blazer waren“, erzählt eine Mitarbeiterin. Die Beatles nahmen 1961 in einem Tonstudio im Keller ihre erste Single „My Bonnie“ auf. Auf der Plattenhülle



Unterwegs in Heimfeld mit Hermann Straßberger. Foto: Deh

werden die legendären Pilzköpfe allerdings mit keiner Silbe erwähnt. Als Interpreten werden Tony Sheridan & The Beatbrothers genannt. Bis vor Kurzem erinnerte im Foyer noch eine liebevoll von Fans bemalte Gedenktafel aus Emaille an dieses Ereignis. Wegen der derzeit stattfindenden Sanierungsarbeiten lagert die blau-weiße Kachel allerdings gerade im Keller.

Randalierende Dead Kennedys am Alten Postweg

Legendär auch das Konzert der Punkband Dead Kennedys im Dezember 1982. Die berauschten Fans randalierten und zerlegten die Halle. Nach dem Auftritt der kalifornischen Band musste das ehrwürdige Haus in großen Teilen renoviert werden. Heute ist das Programm eher durch klassische Konzerte geprägt, aber auch Kabarett und Comedy sind im Angebot. „Im Januar wird hier der Heimfelder Neujahrsempfang gefeiert. Ein wichtiger Termin im Kalender der Anwohner, mit 250 Besuchern, einem Gottesdienst und Live-Musik“, so Hermann Straßberger. Junge Bands aus Heimfeld und Harburg verdienen sich ihre ersten Sporen auf dem Stadtteilfest, das das Treffpunkt-haus einmal im Jahr rund um die Friedrich-Naumann-Straße organisiert. Zum nicht kommerziellen Minifestival „Keine Knete trotzdem Fete“ laden der Heimfelder Kulturverein ContraZT e.V. und der lokale Kulturladen „Alles wird schön“ seit Sommer 2004 jährlich gemeinsam ein. Seit 2016 wird auf dem Gelände des „Topsy Apes“ am Radeland gefeiert, dem nach eigenen Angaben ältesten eingetragenen Metal-Club der Welt.

„Die Bevölkerungsstruktur ist komplett gemischt“, weiß Gemeindegemeindeführer Straßberger. Vor allem Familien, Kreative und Studenten fühlen sich hier gut aufgehoben.



Die S-Bahn befindet sich in der Alten Poststraße unmittelbar neben der St. Paulus Kirche. Foto: Scheerer

Letztere nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Technischen Universität, die aber nicht zu Heimfeld, sondern zu Harburg gehört. In Heimfeld findet fast jeder ein passendes Plätzchen. Die Gutsituierungen im schicken Villenviertel rund um den Eißendorfer Pferdeweg, in dem auch der ehemalige Verteidigungsminister Volker Rühe (CDU) mit Frau und Tochter lebte. Familien freuen sich über bezahlbaren Wohnraum in den neu entstandenen Siedlungen. „Die Wohnsituation für sozial Schwache hat sich seit 1990 merklich verbessert“, begrüßt Straßberger. Der ehemalige soziale Brennpunkt rund um die Friedrich-Naumann-Straße habe sich Dank eines Stadtentwicklungsprogramms und dem Wohnungsunternehmen SAGA zu einem richtig schönen Wohnviertel mit preiswerten Mieten gemausert.

„Hier wird derzeit ebenfalls im Auftrag der SAGA eine neue Siedlung gebaut“, berichtet Hermann Straßberger, als wir in der Denickestraße ankommen. In den fünfgeschossigen Häusern entstehen 309 Wohnungen, die eine Größe von eineinhalb bis viereinhalb Zimmer haben werden. Das Projekt wird durch



Friedrich-Ebert-Halle, Heimfeld. Foto: Deh

die Hamburgische Investitions- und Förderbank öffentlich gefördert. Die SAGA selbst investiert rund 40,3 Millionen Euro in die insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser, in denen auch eine Kita untergebracht sein wird. Die hellen Wohnungen sollen Studenten, Paare, Familien, aber auch Senioren ansprechen. Voraussetzung für den Bezug ist ein Wohnungsberechtigungsschein. Die Miete wird im Schnitt etwa sechs Euro kalt pro Quadratmeter kosten.



Eines der ältesten Fachwerkgebäude Heimfelds beherbergt eine Apotheke in der Heimfelder Straße
Foto: Scheerer

Der Name Heimfeld geht auf Otto I., Herzog zu Braunschweig-Lüneburg zurück, der 1535 eine Siedlung namens „Zum Heynfeld“ im Umfeld des Harburger Schlosses anlegte. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts war der Stadtteil landwirtschaftlich geprägt. Erst nach und nach begann die Urbanisierung im westlichen Bereich, in dem damals die ersten Villen entstanden.

Herzog Otto I. als Namenspatron

Dort befindet sich auch eine von Heimfelds „höchsten“ Erhebungen, der Kiefernberg: ein mit Bäumen bewachsener kleiner Hügel mit Parkbänken, der an der gleichnamigen Straße liegt. Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile des Viertels zerstört, aber auch heute stehen noch einige gutbürgerliche Jugendstilbauten im Quartier. Heimfeld war früher ein Bundeswehrstandort mit mehreren Kasernen; die meisten davon wurden abgerissen oder in neue Gebäude- oder Wohnkomplexe verwandelt, wie zum Beispiel die hübsche Wohnanlage am Hans-Dewitz-Ring, wo fünfgeschossige moderne Häuser und ein kleiner Supermarkt entstanden sind. Das heute idyllische Gebiet war bis 1993 Standort der Scharnhorst-Kaserne.

Im Lindenhof wird griechisch gekocht

Auch die „Gastarbeiter“, die in den 1970er-Jahren aus Italien, Griechenland und der Türkei nach Heimfeld zogen, haben ihre Spuren hinterlassen und sich ausgezeichnet in die Nachbarschaft integriert. Der kurdische Tabakhändler in der Meyerstraße ist gerade zum dritten Mal Vater geworden, wozu ihm und seiner Frau halb Heimfeld gratuliert hat. Im ehemals traditionell deutschen

Restaurant Lindenhof in der Heimfelder Straße wird seit Jahrzehnten griechisch gekocht. Jetzt im Spätherbst finden die Gäste auf der Speisekarte neben dem „Korfu-Teller“, der Spezialität des Hauses, auch das Angebot „Grünkohl satt“.

Die Heimfelder Hautevolee feiert Taufen, Hochzeiten und Beerdigungen gerne bei Heida Lindtner, der Chefin des schmuken weißen Privathotels Lindtner, dem besten Haus am Platz. Die mehr als 100 Jahre alte Buchhandlung „Leichers“ am Standort Meyerstraße Ecke Gazertstraße ist Anlaufstelle für Dozenten, Studenten, Schüler, Leseratten und Eltern, die vor allem das „Kinderzimmer“ lieben, die Buchabteilung für die Kleinen samt Schaukelpferd und Spielzeugbagger. Aber auch Professoren, Krankenschwestern und Pfleger des nahen Mariahilf-Krankenhauses und der Asklepios-Klinik decken sich hier mit Fachlektüre und Romanen ein. „Im Volksmund heißt der herrlich altmodische Laden immer noch Puschendorf, benannt nach dem ersten Besitzer“, verrät Hermann Straßberger am Ende unseres Rundgangs noch schnell eine Heimfelder Anekdote, bevor der Spätherbst sein wahres Gesicht zeigt und ein heftiger Regen einsetzt. ■



Der „Panflötenspieler“ von Ursula Querner spielt sein Instrument am Eißendorfer Pferdeweg/Schüslerweg.
Foto: Deh

Heimfeld in Zahlen

Einwohner: 21.445
 Fläche: 11,7 Quadratkilometer
 Schulen: 2/2 GYMNASIEN
 Kitas: 3
 Wohngebäude: 2.471
 Wohnungen: 10.535
 Ø Größe: 713 Quadratmeter
 Ø Miete: 10,46 Euro pro Quadratmeter
 (Quellen: Statistikamt Nord, empirica, 2016)

Grün statt grau

Der Osdorfer Born bietet überraschend viel Lebensqualität, ist verkehrstechnisch aber immer noch abgehängt

Trotz der Hochhäuser ist man immer in der Natur: Der Helmuth-Schack-See an der Grenze zu Schleswig-Holstein.
Foto: Havekost

Von Folke Havekost

Der „Born“ feiert seinen 50. Geburtstag bunt. Klagen über die Politik bleiben in Hamburgs erster Großsiedlung aktuell.

Maria Meier-Hjertqvist schwärmt vom „sensationellen Regenbogen“, der sich am Himmel über die Grünanlage erstreckt. „Charmant ist die große Ruhe hier, auch wenn einem das kein Mensch glaubt“, sagt die 68-Jährige: „Ich bin immer wieder erstaunt, wie laut es ist, wenn ich in die Stadt fahre.“

Die langjährige Sprecherin des Bürgerbeteiligungsgremiums „Borner Runde“ sitzt im Bürgerhaus Bornheide, das nach langen Bemühungen von Stadtteilaktivisten vor vier Jahren eingeweiht wurde. Auf dem Areal im Osdorfer Born befinden sich noch Kindertagesstätte, Elternschule, Seniorentreff, Sozialkaufhaus und ein Zirkus, in dem Kinder selbst das Programm entwerfen. Die insgesamt sechs Häuser sind in hellen, unterschiedlichen Farben gestrichen.

Grundsteinlegung für „urbanes Wohnen“ erfolgte 1967

Der Born soll bunt sein. Entgegen seinem Image als betongraue Hochhaussiedlung, soziale Verwerfungen inklusive. An den Verkehrsinseln der Hauptstraße sind sogar goldgelbe „50“ Zahlen angebracht – Zeichen für das halbe Jahrhundert, das die Siedlung nun schon existiert.

Im Oktober 1967 wurde der Grundstein für die erste von der SPD realisierte Großsiedlung gelegt. Noch vor Steilshoop und Mümmelmannsberg sollte im Norden des Bezirks Altona „urbanes Wohnen“ im Plattenbau auf einem Quadratkilometer Gesamtfläche entstehen. 1971 besuchte die niederländische Königin Juliana das größte, 21-stöckige und 77 Meter hohe Haus. Doch da wurde von vielen Hamburgern bereits die Nase gerümpft über das „seelenlose Betongetto“ aus 4.854 Wohnungen am Rande der Großstadt. Nachrichten über Jugendkriminalität verdrängten nach und nach die Berichte über moderne Siedlungsansätze mit fließendem Warmwasser.

Die Meier-Hjertqvists zogen trotzdem 1978 aus Eimsbüttel in den Born – und haben es nicht bereut. „Man kann hier gut und preiswert wohnen“, sagt die Mutter von zwei Söhnen, die für ihre 78-Quadratmeter-Genossenschaftswohnung 410 Euro Kaltmiete zahlt. Je nachdem, wie das nicht exakt umrissene Gebiet definiert wird, leben heute bis zu 19.000 Menschen aus 75 Nationen im Born – und erfreuen sich an der Feldmark mit dem Schacksee als Naherholungsareal. „Trotz der Hochhäuser ist man immer in der Natur“, sagt Meier-Hjertqvist: „Junge Leute gehen aus dem Born weg, aber sie kommen oft wieder, wenn sie Kinder haben.“

Maria Meier-Hjertqvist lebt gern im „Born“

Das hält das Viertel jung, wie sich auch in der Bücherhalle beobachten lässt, die im Born-Center neben Supermärkten, Arztpraxen und Klamottenläden untergebracht ist. „Wir verzeichnen steigende Ausleihen vor allem im Kindermedienbereich“, berichtet Jens Ambacher, der mit seinen Kolleginnen ein Bilderbuchkino mit Leinwand und Vorleser anbietet und ein „kontinuierliches Programm“ für Kita-Kinder bis zum Viertklässler-Bereich entwickelt.

Ein junges Quartier mit geringer Lobby

Jeder fünfte Borner ist unter 18 Jahre alt, deutlich mehr als die 16 Prozent Kinder und Jugendliche im Hamburger Schnitt. Nach langer Zeit richtete die Geschwister-Schöll-Schule im Sommer wieder vier 5. Klassen ein. Doch zur Freude gesellen sich Sorgen, seitdem der lange geplante Neubau der Stadtteilschule am Böttcherkamp verschoben wurde. Inzwischen scheint die Fertigstellung eher 2021 als 2019 realistisch. „Wir fühlen uns, grob gesagt, verarscht“, sagt die Elternratsvorsitzende Sandra Meins. „Hier dauert alles immer sehr lange“, stimmt Meier-Hjertqvist ein: „Wir sind zwar sehr gut vernetzt, man kennt sich halt. Aber wenn es um große Sachen geht, haben wir leider keine Lobby.“

Manch Frust entlud sich im September in den Wahlkabinen. Die rechtsextreme AfD erhielt in den Lokalen am Born zwischen 17 bis 20 Prozent. Da bleibt einiges zu tun für die Politik, von der sich die Borner oft übersehen fühlen. Bürgermeister Olaf Scholz, der sich in seiner Zeit als Altonaer Bundestagsabgeordneter erfolgreich für den Erhalt des Freibads Osdorfer Born eingesetzt hat, kündigte jüngst in der Bürgerschaft an: „Ich habe mir vorgenommen, der Bürgermeister zu sein, der die U-Bahn in Osdorf realisiert.“ ■

Modernes Wohnen oder seelenlose Klötze? Am Osdorfer Born scheiden sich bis heute die Geister.
Foto: Havekost

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

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 Mietern Recht, die auf vollständige Rückzahlung ihrer Mietkaution geklagt hatten. Der Anspruch war nicht durch Aufrechnungen mit Schadensersatzansprüchen der Vermieterin erloschen. Eine unberechtigte Mangelanzeige berechtigt grundsätzlich nicht zu einer Schadensersatzforderung.

2 Der Mieter war aufgrund von Baulärm zur Mietminderung berechtigt. Er musste auch nicht wegen einer freien Innenhoffläche bei Abschluss des Mietvertrags mit einer zeitnahen Bebauung der Fläche rechnen.

3 Eine Mieterin hatte eine mangelhafte Badewanne zur Recht instand setzen lassen und die Kosten von der Miete in Abzug gebracht. Das Angebot einer Modernisierung nebst Kostenumlage musste die Mieterin nicht akzeptieren.

4 Das Gericht gab Mietern Recht, die eine Mietminderung für die fehlende Nutzbarkeit eines Souterrainraums geltend gemacht hatten. Da dieses Zimmer auf-

grund seiner Lage und Ausstattung nicht von so großer Bedeutung ist wie etwa Küche oder Badezimmer, hält das Gericht für die Bemessung der Minderung den Ansatz für gerechtfertigt, die Hälfte der Quadratmeterzahl des Zimmers ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche zu setzen.

5 Eine an Silvester um 17.34 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfene Betriebskostenabrechnung ist nach dem Landgericht Hamburg noch rechtzeitig zugegangen. Der Vermieter konnte die ausgewiesene Nachzahlung mithin zu Recht fordern.

6 Die Parteien verbindet ein mündlicher Wohnraummietvertrag, sodass die Frage der Zulässigkeit der Hundehaltung im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu beurteilen war. Die Interessenabwägung ergab hier, dass die Hundehaltung zulässig ist.

7 Nachdem die Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt hatten, war nur noch über die Kosten auf Grundlage des bisherigen Sach- und Streitstands zu entscheiden. Die Kosten hatte hier die Vermieterin zu tragen, da sie sich bis dahin nicht zur Sache geäußert hatte.

1 Schadensersatz nur bei pflichtwidrig zu Unrecht erhobenen Forderungen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 22. Februar 2017, 48 C 225/16

Zum Sachverhalt:

Der Mieter forderte nach Beendigung des Mietverhältnisses von der Vermieterin die Rückzahlung der geleisteten Mietkaution. Gegen diesen Anspruch rechnete die Vermieterin mit Schadensersatzansprüchen auf.

Die Wohnfläche war zwischen den Parteien strittig. Die Mieter gaben an, dass die Wohnfläche gut elf Prozent kleiner war als im Mietvertrag angegeben. Die Mieter hatten deshalb die Miete gemindert. Die Vermieterin behielt einen Teil der Kaution ein. Die Mieter klagten auf vollständige Rückzahlung ihrer Kaution. Die Vermieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass sie von den Mietern aus mehreren Gründen Schadensersatz verlangen könne. Es stünden ihr unter anderem die Kosten für ein Gutachten über die Wohnfläche der Mietwohnung zu. Die Einholung des Gutachtens sei erforderlich gewesen, weil die Mieter Mietminderungsansprüche geltend gemacht hatten. Die Mieter hätten insoweit ihre vertragliche Nebenpflicht gegenüber der Vermieterin verletzt, weil ihre Forderung unberechtigt gewesen sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist begründet. Den Mietern stand ein Anspruch auf Erstattung der von ihnen geleisteten Mietkaution zu.

Der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Sicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Mieter ist auch nicht zum Teil durch Aufrechnung erloschen. Die Mieter haben durch die Ankündigung künftiger Mietminderungen nicht fahrlässig gehandelt. Der Vermieterin war darin zuzustimmen, dass in der Geltendmachung einer unberechtigten Forderung eine Pflichtverletzung liegen kann, es bedarf jedoch für die Annahme eines Schadensersatzanspruchs, dass der Fordernde die Verletzung seiner Pflicht zu vertreten hat, mithin zumindest fahrlässig gehandelt hat.

Der BGH hat hierzu ausgeführt (BGH, Urteil vom 16. Januar 2009, V ZR 133/08; juris, Rn 20): „Fahrlässig handelt der Gläubiger nicht schon dann, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung in der Sache nicht berechtigt ist. Die Berechtigung seiner Forderung kann sicher nur in einem Rechtsstreit geklärt werden. Dessen Ergebnis vorauszusehen, kann von dem Gläubiger im Vorfeld oder außerhalb eines Rechtsstreits nicht verlangt werden. Das würde ihn in diesem Stadium der Auseinandersetzung überfordern und ihm die Durchsetzung seiner Rechte unzumutbar erschweren (Haertlein, MDR 2009, 1 f.). Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entspricht der Gläubiger nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vielmehr schon dann, wenn er prüft, ob die Vertragsstörung auf eine Ursache zurückzuführen ist, die dem eigenen Verantwortungsbereich zuzuordnen, der eigene Rechtsstandpunkt mithin plausibel ist (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 2008, VIII ZR 246/06, NJW 2008, 1147, 1148). Mit dieser Plausibilitätskontrolle hat es sein Bewenden. Bleibt dabei ungewiss, ob tatsächlich eine Pflichtverletzung der anderen Vertragspartei vorliegt, darf der Gläubiger die sich aus einer Pflichtverletzung ergebenden Rechte geltend machen, ohne Schadensersatzpflichten wegen einer schuldhaften Vertragsverletzung befürchten zu müssen, auch wenn sich sein Verlangen im Ergebnis als unberechtigt herausstellt.“ (BGH, Urteil vom 23. Januar 2008, a. a. O.)

Gemessen an diesen Anforderungen handelten die Mieter nicht fahrlässig.

Auf die Frage, ob ihrerseits eine Pflichtverletzung vorlag, kommt es mithin nicht an.

Den Mietern lag zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Rückforderungsansprüche aufgrund zu viel gezahlter Miete sowie der Ankündigung künftiger Mietminderungen ein detailliertes Aufmaß vor. Hiernach wick die ermittelte Wohnfläche erheblich von der im Mietvertrag angegeben Fläche ab.

Hinsichtlich der Mängelanzeige verweist das Gericht zudem darauf, dass eine unberechtigte Mängelanzeige nur dann eine zum Schadensersatz verpflichtende schuldhaftige Vertragsverletzung darstellt, wenn der Anzeigende erkannt oder fahrlässig nicht erkannt hat, dass ein Mangel nicht vorliegt, sondern in seinem eigenen Verantwortungsbereich liegt. Dies hat der BGH in seinem Urteil vom 23. Januar 2008 für das Mangelbeseitigungsverlangen des Käufers entschieden. Unter Berücksichtigung der Verpflichtung des Mieters zur Mängelanzeige muss dies für die Mängelanzeigen des Mieters erst recht gelten. Da die sich aus einem Mangel ergebende Minderung der Miete von Gesetzes wegen eintritt und vom Mieter nicht geltend gemacht werden muss, kann die bloße Mitteilung der sich daraus ergebenden Forderung nicht eine eigene Pflichtverletzung begründen.

Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Mieter war daher nicht zum Teil durch Aufrechnungen der Vermieterin erloschen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

2 Mietminderung wegen Bauarbeiten auf Nachbargrundstück

Amtsgericht Hamburg-Altona,

Urteil vom 3. März 2017, 317a C 59/16

Zum Sachverhalt:

Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte Mieter einer Hamburger Wohnung. Auf dem Nachbargrundstück des Mietshauses fanden umfangreiche Bauarbeiten statt. Es befand sich zuvor an dieser Stelle ein mit Kopfsteinpflaster befestigter Innenhof, der als Parkfläche genutzt worden war. Der Mieter minderte über mehrere Monate die Miete. Der Vermieter klagte daher auf Zahlung der restlichen Miete. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen.

Der Mieter gab an, dass der Baulärm in der gesamten Wohnung deutlich – auch bei geschlossenen Fenstern – zu hören sei. Die Lärmbeeinträchtigungen hätten durchschnittlich von Montag bis Freitag in der Zeit von 7 bis 15.30 Uhr stattgefunden.

Der Vermieter bestreitet die Beeinträchtigungen. Er war zudem der Ansicht, dass eine Mietminderung schon deshalb ausgeschlossen sei, da der Beklagte aufgrund des Innenhofs („Baulücke“) mit einer Bebauung rechnen musste.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters war nur zum Teil begründet. Die Mietwohnung hatte aufgrund des Baulärms einen Mangel, der die Tauglichkeit der Wohnung minderte. Der Mieter hatte seinem Vermieter schriftlich den Mangel angezeigt. Aus diesem Grund war der Vermieter verpflichtet, sich einen Überblick über die Lage zu verschaffen.

Ein Mangel liegt grundsätzlich dann vor, wenn der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt ist. In einer Wohnung wollen die Bewohner zur Ruhe kommen, ohne Beeinträchtigungen kommunizieren oder einer Beschäftigung nachgehen, die Konzentration erfordert. Dieser Gebrauch ist auch ohne konkrete vertragliche Vereinbarung bei einem

Wohnraummietvertrag vorausgesetzt. Durch den Baulärm war dies nicht möglich. Der Baulärm stellt eine starke Minderung der Tauglichkeit dar. Die Beeinträchtigung ist zudem auch in Zeiten gegeben, in denen keine besonders starken Baugeräusche zu hören sind. Dies ergibt sich daraus, dass der Mieter nicht sicher sein kann, dass er für einen bestimmten voraussehbaren Zeitrahmen von Beeinträchtigungen verschont bleibt (vgl. AG Hamburg; WuM 1987, 272).

Da das Gericht die Lärmbelästigung als sehr starke Beeinträchtigung wertet, hält es bei einer dauerhaften Lärmbelästigung eine Minderungsquote von 60 Prozent als angemessen, da die gesamte Wohnung von dem Lärm betroffen war. Das Gericht hatte bei der Bemessung der Minderungsquote auch den Umstand berücksichtigt, dass die Wohnlage aufgrund von Verkehrslärm – auch vor Beginn der Bauarbeiten – nicht ruhig war. Für die Bemessung der Mietminderung war zu berücksichtigen, dass eine Mietminderung nur an fünf von sieben Tagen gerechtfertigt war.

Eine Mietminderung war auch nicht von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Der Mieter hatte bei Abschluss des Mietvertrags keine Kenntnis von dem Bauvorhaben. Der Mieter musste auch nicht hiermit rechnen. Alleine der Umstand, dass ein Innenhof vorhanden ist, bedeutet nicht, dass dieser Innenhof auch bebaut wird.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 Austausch einer 35 Jahre alten Badewanne ist keine Modernisierung

Landgericht Hamburg, Urteil vom 6. Oktober 2017, 311 S 14/17

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Die Vermieterin begehrte von der Mieterin die Zahlung restlicher Mieten. Die Mieterin hatte den Zustand der sich im Badezimmer ihrer Wohnung befindenden Badewanne beanstandet. Die Oberfläche der Stahl-Emaill-Wanne war stumpf. Der Rand- und auch der Innenbereich wiesen Oberflächenlackabplatzungen auf.

Die Mieterin forderte ihre Vermieterin schriftlich unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung auf und kündigte an, die Kosten der Mangelbeseitigung von der Miete abzuziehen. Die Vermieterin bot daraufhin der Mieterin die Sanierung des Badezimmers an unter dem Hinweis, dass es sich hierbei um eine Modernisierungsmaßnahme handele. Es sollten deshalb jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf die aktuelle Miete aufgeschlagen werden.

Die Mieterin ließ eine Acrylwanne nach dem System „Wanne in Wanne“ einbauen. Die Kosten brachte sie von den nächstfälligen Mieten in Abzug.

Aus der Urteilsbegründung:

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Anspruch der Vermieterin auf Zahlung der Miete ist durch die seitens der Mieterin erklärte Aufrechnung erloschen. Die Mieterin hatte einen Anspruch auf Ersatz der ihr durch die Mangelbeseitigung entstandenen Kosten. Unstrittig war die Badewanne durch vertragsgemäße Abnutzung beschädigt. Die Oberfläche der circa 35 bis 40 Jahre alten Badewanne war stumpf und wies zahlreiche Abplatzungen auf.

Die Vermieterin ist ihrer Verpflichtung zur Mangelbeseitigung nicht nachgekommen.

Sie hat der Mieterin vielmehr lediglich die Sanierung des Badezimmers mit anschließender Umlage der Kosten angeboten. Da es sich bei der Instandsetzung des Badezimmers nicht um eine

Modernisierungsmaßnahme gehandelt hat, war dieses Angebot für die Mieterin nicht akzeptabel.

Die Vermieterin legte Berufung gegen das Urteil ein. Die Berufung wurde zurückgewiesen.

Mitgeteilt von RA Dr. Quasten

4 Mietminderung von fünf Prozent für unbewohnbares Souterrainzimmer

Amtsgericht Hamburg-Altona,

Urteil vom 18. Oktober 2016, 316 C 394/15

Zum Sachverhalt:

Die Mieter beehrten nach Beendigung des Wohnraummietverhältnisses die Rückzahlung der geleisteten Mietsicherheit.

Nach dem Mietvertrag hatten die Mieter während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Mietvertrag enthielt hierzu die folgende Regelung: „Die Mieter übernehmen eine teilweise frisch weiß gestrichene Wohnung, Holztüren weiß lackiert, Pitchpinefußböden gepflegt (siehe Übergabeprotokoll). Bei Auszug übergeben die Mieter die Wohnung in einem gleich guten Zustand wieder an die Vermieter.“

Nach dem Mietende und der Übergabe der Wohnung beanstandeten die Vermieter unter anderem, dass die Mieter keine Schönheitsreparaturen veranlasst hatten.

Des Weiteren hatten die Mieter während der Mietdauer eine Mietminderung geltend gemacht, nachdem es zu einem Wassereintritt in den angemieteten Souterrainraum gekommen war. Das Wasser sei unter der eingebauten Schrankwand hindurch gesickert und von der Auslegeware sowie der Dämmung bis auf circa 50 Zentimeter in den freien Raum hinein aufgesogen worden.

Die Vermieter ließen sich die Mietsicherheit in Form eines Sparguthabens auszahlen und behielten einen Teilbetrag ein. Die Vermieter beriefen sich darauf, dass sie den Restbetrag rechtmäßig mit mehreren Kostenpositionen verrechnet hätten.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Mieter ist begründet. Die Mieter waren nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Regelung im Mietvertrag ist unwirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der dieses Gericht gefolgt ist, ist die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen durch einen Formularvertrag unwirksam, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird (vgl. BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14; juris, Rn15). Dies ist hier der Fall, weil sich bereits aus der Regelung im Mietvertrag ergibt, dass den Mietern nur eine „teilweise frisch weiß gestrichene Wohnung“ übergeben wurde.

Darüber hinaus würde selbst bei Wirksamkeit der Klausel keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bestehen, weil die Vertragsklausel die Mieter verpflichtet, ohne Rücksicht darauf, wann die letzten Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden, die Wohnung jedenfalls teilweise frisch weiß gestrichen zu übergeben. Das verstößt gegen das so genannte Übermaßverbot (vgl. BGH, Urteil vom 12. September 2007, VIII ZR 316/06; juris, Rn 13 m. w. N.).

Neben dem Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution nebst Zinsen hatten die Kläger auch einen Anspruch auf Rückzahlung geminderter Miete. Unstrittig ist es im Souterrainbereich mit einer Größe von gut 22 Quadratmetern zu einem Wassereintritt gekommen. Dies hat dazu geführt, dass das Zimmer seitdem unbewohnbar war. Da dieses Zimmer aufgrund seiner Lage und Ausstattung nicht von so großer Bedeutung

ist wie etwa die Küche oder das Badezimmer, und auch das Umräumen von Einrichtungsgegenständen in andere Räume angesichts der weit überdurchschnittlichen Gesamtgröße der Wohnung die Nutzbarkeit nicht so stark beeinträchtigt wie bei einer Durchschnittswohnung, hält das Gericht für die Bemessung der Minderung den Ansatz für gerechtfertigt, die Hälfte der Quadratmeterzahl des Zimmers in ein Verhältnis zur Gesamtwohnfläche zu setzen.

Des Weiteren war in der großen Wohnung die Nutzbarkeit nicht so stark beeinträchtigt wie bei einer Durchschnittswohnung. Das Gericht hielt vor diesem Hintergrund eine Mietminderung in Höhe von gut fünf Prozent für angemessen.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

5 Betriebskostenabrechnung-Zustellung an Silvester um 17.34 Uhr ist fristgemäß

Landgericht Hamburg, Urteil vom 2. Mai 2017, 316 S 77/16

Zum Sachverhalt:

Am 31. Dezember 2015 um 17.34 Uhr warf ein Vermieter die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 in den privaten Briefkasten der Mieterin.

Die Abrechnung schloss mit einem Nachzahlungsbetrag ab. Die Mieterin hielt die Zustellung der Betriebskostenabrechnung für verspätet und weigerte sich, den Nachzahlungsbetrag zu leisten.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Amtsgericht Hamburg wies die Klage des Vermieters ab. Das Gericht ging davon aus, dass die Betriebskostenabrechnung nicht rechtzeitig zugestellt worden sei. Die Mieterin habe am Silvestertag um diese Uhrzeit nicht mehr mit Post rechnen müssen.

Der Vermieter legte daraufhin Berufung ein. Das Landgericht Hamburg entschied, dass der Vermieter einen Anspruch auf die Nachzahlung habe. Die Nebenkostenabrechnung sei nicht verspätet zugestellt worden. Die Frist im Sinne des § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB sei bei einem Einwurf der Abrechnung in den Briefkasten der Mieterin auch am Silvestertag jedenfalls bis 18 Uhr erfüllt. Mit einer Zustellung von Post müsse auch an Silvester zwischen 8 und 18 Uhr gerechnet werden. Eine Differenzierung hinsichtlich der generellen Zustellungszeiten für den 31. Dezember erfolge jedenfalls durch die Deutsche Post nicht. Auch wenn im Einzelfall am 31. Dezember abweichende Arbeits- und Öffnungszeiten bestehen, handelt es sich nicht um einen gesetzlichen Feiertag. Ob und in welchem Umfang Abweichungen von den regulären Arbeitszeiten bestehen und demnach Berufstätige früher den Briefkasten leeren könnten, ist von der Branche und der konkreten Tätigkeit abhängig.

Vorliegend kommt hinzu, dass ein Briefkasten auch nicht ausschließlich dem Einwurf von Briefsendungen durch die Post oder deren Konkurrenzunternehmen dient. Ein privater Briefkasten ist die Vorrichtung einer Privatperson, um Schriftstücke empfangen zu können. Hier können auch Privatpersonen Sendungen einwerfen. Insbesondere bei Betriebskostenabrechnungen ist der Einwurf durch den Vermieter oder die Hausverwaltung persönlich möglich und auch nicht ungewöhnlich. Hier die zeitliche Grenze für einen Einwurf am Silvestertag gegen 14 oder 15 Uhr festzulegen, erscheint vor dem Hintergrund der genannten Erwägungen nicht sachgerecht und nicht mehr zeitgemäß. Die Abrechnung ist jedes Jahr bis zum 31. Dezember mitzuteilen. Es wäre der Mieterin zumutbar gewesen, auch am Silvestertag gegen 18 Uhr in den

Briefkasten zu sehen, um nachzuvollziehen, inwieweit Post von ihrem Vermieter eingegangen ist.

Das Fristproblem stellt sich in jedem Jahr. Möglicherweise treten Beweisschwierigkeiten eines Vermieters auf, wenn er die Betriebskostenabrechnung sehr spät einwirft. Es war im vorliegenden Fall jedoch unstrittig, dass sich die Abrechnung am 31. Dezember um 17.34 Uhr in dem privaten Briefkasten der Mieterin befand.

Diese Entscheidung steht auch nicht im Widerspruch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2009 (NZM 2009, 274) betrifft die Zustellung einer Betriebskostenabrechnung an einen Privathaushalt. Es stellte sich in diesem Fall die Frage, ob die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung bereits durch rechtzeitige Absendung bewirkt wird und inwieweit der Vermieter sich ein Verschulden der Post zurechnen lassen muss.

Auf die Frage des Zugangs bei Einwurf eines Briefs am späten Nachmittag kam es in der Entscheidung nicht an. Der Bundesgerichtshof ging davon aus, dass die Abrechnung auf dem Postweg verloren gegangen und daher nicht zugegangen sei.

6 Zulässigkeit der Hundehaltung ist von Interessenabwägung abhängig

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25. April 2017, 912 C 241/16

Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein mündlicher Wohnraummietvertrag. Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Räumung der Wohnung aufgrund einer nicht genehmigten Hundehaltung. Ein Mietvertragsformular aus den 1980er-Jahren wurde nur von der Vermieterin, nicht jedoch von der Mieterin unterzeichnet. In dem Vertragsformular heißt es: „Für jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen ... bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters ...“

Die Mieterin hatte um Genehmigung der Hundehaltung gebeten. Hierbei hatte sie angegeben, dass sie Diabetikerin und daher auf einen Diabetiker-Warnhund angewiesen sei. Die Vermieterin hatte eine Genehmigung verweigert. Die Mieterin klagte daraufhin. Mit einem Anerkenntnisurteil wurde die Vermieterin verurteilt, der Mieterin die Haltung eines Diabetiker-Warnhunds zu gestatten.

Im Anschluss forderte die Vermieterin die Mieterin zur Abschaffung des Hundes auf. Die Mieterin widersprach. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis fristlos und fristgemäß. Die Vermieterin teilte mit, dass sie das Anerkenntnis nur deshalb abgegeben habe, weil die Mieterin ihren Hund eine Ausbildung zum Diabetiker-Warnhund durchlaufen lassen würde. Diese Ausbildung sei jedoch tatsächlich nicht begonnen worden. Das Vertrauensverhältnis sei nunmehr nachhaltig gestört.

Die Vermieterin behauptete zudem, dass in dem Haus keine Hunde gehalten werden dürfen. Eine Ausnahme sei nicht möglich, ohne Ungleichbehandlungen anderer Mieter zu vermeiden.

Die Vermieterin beantragte die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen. Die Mieterin behauptete, von dem Hund würden keine Störungen ausgehen. Die Ausbildung zum Diabetiker-Warnhund habe das Tier aufgrund einer Erkrankung nicht durchlaufen können. Die Mieterin wies darauf hin, dass ein schriftlicher Mietvertrag nicht besteht, sodass die gesetzliche Regelung gelte. Hiernach sei die Hundehaltung nicht ausgeschlossen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Herausgabe der Wohnung. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist nicht durch die Kündigungen der Vermieterin beendet worden. Die Kündigungen

sind unwirksam, da kein Kündigungsgrund vorliegt.

Es besteht zwischen den Parteien nur ein mündlicher Mietvertrag. Es ist nicht vorgetragen worden, dass in diesem mündlichen Mietvertrag die Frage der Tierhaltung besonders geregelt wurde. Das Mietvertragsformular findet keine Anwendung. Der schriftliche Mietvertrag ist nicht von der Mieterin unterzeichnet worden und damit nicht wirksam zustande gekommen.

Die Frage der Zulässigkeit der Hundehaltung im Einzelfall ist daher unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu beurteilen (vgl. BGH; NJW 2008, 218).

Die Interessenabwägung ergibt in dem vorliegenden Fall, dass die Hundehaltung zulässig ist. Hierbei ist insbesondere die persönliche Situation der Beklagten zu berücksichtigen. Das Gericht ist davon überzeugt, dass die Mieterin sehr an ihrem Hund hängt und dass er sich positiv auf ihr psychisches Wohlbefinden auswirkt. Im Rahmen der Interessenabwägung ist aber insbesondere zu berücksichtigen, dass nicht ersichtlich ist, dass von dem Hund irgendwelche Störungen ausgehen. Die Vermieterin hat hier argumentiert, dass nicht auszuschließen sei, dass der Hund sein Verhalten ändere. Sie sei vor diesem Hintergrund dem Risiko ausgesetzt, dass andere Mieter des Hauses die Miete minderten, weil sie sich durch die Hundehaltung belästigt und bedroht fühlten. Nach Auffassung des Gerichts handelt es sich hierbei jedoch um ein rein theoretisches Risiko.

Die Interessenabwägung fiel auch nicht deshalb zu Gunsten der Vermieterin aus, weil es eine Ungleichbehandlung der anderen Mieter in dem Haus darstellen würde, wenn nur die Beklagte einen Hund halten dürfe. Das Gleichbehandlungsgebot verbietet es lediglich, vergleichbare Sachverhalte ohne sachlichen Grund ungleich zu behandeln. Hier war zu berücksichtigen, dass mit den anderen Mietern offenbar schriftliche Mietverträge abgeschlossen worden sind, die eine Regelung zur Hundehaltung enthalten. Da eine solche Regelung in dem mündlichen Mietvertrag nicht enthalten war, lagen zwei gleiche Sachverhalte schon nicht vor.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

7 Verspätetes Vorbringen ist bei einer Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigungserklärung nicht zu berücksichtigen

Amtsgericht Hamburg-Barmbek,

Beschluss vom 1. September 2017, 824 C 18/17

Zwischen den Parteien eines Wohnraummietvertrags war strittig, inwieweit die Kosten der Gartenpflege auf die Mieterin umgelegt werden dürfen. Eine schriftliche Vereinbarung bestand nicht. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt hatten, war über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Die Entscheidung erging unter Berücksichtigung nur des bisherigen Sach- und Streitstands. Bis zur Erklärung der Erledigung hatte sich die Vermieterin gar nicht zur Sache eingelassen. Erst im Anschluss trug sie vor, nach Beginn des Mietverhältnisses sei vereinbart worden, dass die Gartenpflegearbeiten durch einen externen Betrieb durchgeführt werden sollten und die Kosten seitens der Mieterin zu tragen seien. Die Kosten des Rechtsstreits waren in der Folge der Vermieterin aufzuerlegen, da der neue Vortrag nicht berücksichtigt werden konnte.

Dies hätte die Vermieterin dadurch verhindern können, dass sie sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen, sondern ein Feststellungsurteil angestrebt hätte. Die neue Behauptung der Vermieterin hätte zur Folge gehabt, dass die Mieterin anzuhören gewesen wäre und die Sach- und Rechtslage einer weiteren Erörterung bedurft hätte. Gegebenenfalls hätte auch eine Beweisaufnahme stattfinden müssen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff



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

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

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



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

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

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Wenn es in den Wintermonaten kalt und nass wird, rückt notgedrungen für viele Mieter in Mehrfamilienhäusern das Treppenhaus als Abstellfläche in den Fokus. Fahrrad, Kinderwagen, Schuhe – was darf man im Hausflur abstellen? Die folgenden Fälle geben Ihnen einen Hinweis, ob Sie mit der Einschätzung der Rechtslage richtig liegen.



Die Fälle

1. Kinderwagen im Hausflur

Die Mieter in einem Mehrfamilienhaus stellten ihren Kinderwagen im Hausflur ab. Die Vermieterin verlangte die Beseitigung des Kinderwagens mit dem Hinweis auf den Mietvertrag. Nachdem die Mieter sich geweigert hatten, den Kinderwagen in ihre im vierten Stock liegende Wohnung zu tragen, erhob die Vermieterin eine Unterlassungsklage.

2. Räder im Treppenhaus

Obwohl die Hausordnung das Abstellen von Fahrrädern im Hausflur ausdrücklich untersagt, stellte ein Mieter sein Fahrrad im Hausflur ab – mit Hinweis darauf, dass es auf dem Grundstück sonst keine anderen Abstellmöglichkeiten gebe. Dies nahm der Vermieter zum Anlass, den Mieter auf Entfernung des „Drahtesels“ zu verklagen.

3. Schuhe im Treppenhaus

Bei schlechten Witterungsverhältnissen ließen Mieter ihre nassen und schmutzigen Schuhe für einige Stunden auf ihrer Fußmatte im Treppenhaus stehen, bis sie getrocknet waren. Laut Hausordnung ist das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus grundsätzlich nicht gestattet. Der Vermieter reichte deshalb eine Unterlassungsklage ein.

4. Fußmatten verboten

Der Vermieter untersagte im Mietvertrag, eine Fußmatte vor die Wohnungseingangstür zu legen. Da sich der Mieter an das Verbot nicht hielt, wurde er vom Vermieter auf Unterlassung verklagt.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Düsseldorf (22 C 15963/12) stellte fest, dass ein vertragswidriges Verhalten der Mieter nicht vorlag und die entsprechende Verbotsklausel des Mietvertrags unwirksam ist. Ein generelles Verbot, Kinderwagen in Hausfluren abzustellen, ist unwirksam, weil hierdurch die Mieter unangemessen benachteiligt würden. Es ist ihnen nicht zuzumuten, den Kinderwagen täglich in den vierten Stock zu tragen. Ein Abstellen im Keller scheidet angesichts der engen und steilen Treppe ebenfalls aus.

Zu 2: Der Eigentümer kann in der Hausordnung oder dem Mietvertrag das Abstellen der Fahrräder im Flur oder Treppenhaus ohne Berücksichtigung der sonstigen Verhältnisse verbieten, entschied das Landgericht Hannover (20 S 39/05). Die Richter verwiesen weiter darauf, dass ein generelles Abstellverbot im oder am Haus nur dann nicht zulässig sei, wenn andere zumutbare Abstellmöglichkeiten fehlten. Dies ist laut Gericht immer dann

anzunehmen, wenn eine Abstellmöglichkeit in der Wohnung oder im Keller des Mieters vorhanden ist.

Zu 3: Das Amtsgericht Lünen entschied in einem Beschluss (22 II 264/00), dass die Regelung in einer Hausordnung, die auch das kurzzeitige Abstellen von Schuhen im Treppenhaus untersagt, unwirksam ist. Das kurzfristige Abstellen der Schuhe muss aber so vorgenommen werden, dass niemand darüber stolpert und zu Schaden kommen kann. Wer die fragliche Wohnung nicht betreten will, wird sich der Fußmatte und den darauf abgestellten Schuhen nicht nähern und somit sich auch nicht gefährden.

Zu 4: Das Amtsgericht Neukölln (7 C 21/03) gab dem Vermieter mit Hinweis darauf Recht, dass das Auslegen der Fußmatte eine unberechtigte Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters darstellt. Auch wenn Fußmatten vor Wohnungstüren üblich sind, wird der Mieter durch die fragliche Verbotsklausel nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, den vorstehenden Gerichtsentscheidungen können Sie entnehmen, dass es immer auf den zu beurteilenden Fall ankommt. Kleine Abweichungen im Sachverhalt oder eine andere Besetzung der Gerichtsabteilungen oder Kammern können zu anderen Ergebnissen führen. ■

BGH-Urteile (58)

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



Kinderlärm im Mehrfamilienhaus

Beschluss vom 22. August 2017 – VIII ZR 226/16

Die Mieterin bewohnt eine Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. In die darüber liegende Wohnung zog eine Familie mit zwei kleineren Kindern ein. Die Mieterin behauptet, dass es seitdem zu massiven Lärmstörungen durch Stampfen, Springen sowie Schreien komme. Die Störungen hat sie teilweise in Lärmprotokollen festgehalten. Die Mieterin klagte auf Beseitigung der konkret bezeichneten Lärmstörungen sowie auf Feststellung einer berechtigten Mietminderung. Die Klage hatte vor dem Amts- sowie dem Landgericht Berlin keinen Erfolg. Grundsätzlich sei zwar auch bei Kinderlärm auf die Bedürfnisse der Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das noch zulässige Maß sei jedoch nicht überschritten, zumal es völlig normal sei, dass kleinere Kinder gerne rennen. Ebenso würden Kinder auch häufig schreien, da sie sich nicht differenziert äußern können. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm seien zwar nicht immer zu vermeiden und daher grundsätzlich hinzunehmen. Hierzu zähle insbesondere üblicher Kinderlärm, der nicht ohne Weiteres als Mangel bewertet werden könne. Andererseits habe die zu fordernde Toleranz auch Grenzen, die im Einzelfall zu bestimmen seien. Neben dem Alter und Gesundheitszustand der Kinder seien daher Art, Qualität und der zeitliche Rahmen der Geräusche zu berücksichtigen. Es sei auch zu beachten, ob sich die Geräuschbelastungen durch zumutbare erzieherische Einwirkungen oder auch bauliche Maßnahmen verringern ließen. Das Landgericht habe die wesentlichen Schilderungen der betroffenen Mieterin nicht ausreichend bewertet, sodass es einer

eingehenden Klärung, beispielsweise durch den angebotenen Zeugenbeweis, bedurft hätte. Gleichzeitig könne eine eventuell bestehende Hellhörigkeit in einem Orts-termin geklärt werden.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter macht deutlich, dass auch beim „Kinderlärm“, der an sich für eine gedeihliche Entwicklung erforderlich ist, Grenzen gesetzt werden. Auch die Belange der übrigen Bewohner sind jeweils zu respektieren. Gleichzeitig wird deutlich, dass der Ausgang eines Prozesses für die Beteiligten regelmäßig nicht vorhersehbar ist. Vielmehr sollte frühzeitig der Versuch einer einvernehmlichen Klärung vor Ort unter Beteiligung möglichst sämtlicher Betroffener unternommen werden. Oftmals kann bereits in einem direkten Gespräch Verständnis für die jeweiligen Interessen der Nachbarn erzielt werden.

Anbietpflicht bei einer Eigenbedarfskündigung

Beschluss vom 19. Juli 2017 – VIII ZR 284/16

Die beiden Mieter bewohnten mit ihrer Tochter eine 170 Quadratmeter große Wohnung. Eine Tochter der Vermieterin bewohnte mit ihrem Ehemann eine circa 100 Quadratmeter große Wohnung im vierten Obergeschoss des Hauses. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass ihre Tochter aus gesundheitlichen Gründen die Wohnung benötige. Die Räumungsklage hatten das Amts- sowie das Landgericht Frankfurt abgewiesen. Das Landgericht war der Auffassung, dass die Vermieterin den Mietern die Wohnung der Tochter, die mit ihrem Umzug frei wurde, hätte anbieten müssen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hätte diese den Mietern jedoch nicht angeboten werden müssen. Die Anbietpflicht des Vermieters hinsichtlich

einer frei werdenden Wohnung beziehe sich nur auf Wohnungen in der Wohnanlage, die spätestens mit Ablauf der Kündigungsfrist frei werden. Auch aus Gründen der Rücksichtnahme sei die Vermieterin nicht verpflichtet gewesen die Wohnung anzubieten. Diese wäre erst frei geworden, sobald die Tochter nach dem Auszug der Mieter in die gekündigte Wohnung eingezogen wäre. Auf einen „fliegenden Wechsel“ müsse sich ein Vermieter mit seinen Mietern nicht einlassen.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist konsequent, da die Gerichte bereits kürzlich entschieden hatten, dass ein Verstoß gegen die Anbietpflicht einer im Haus freiwerdenden Wohnung ohnehin nicht zur Unwirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung führe. Ein Verstoß hiergegen hätte daher allenfalls einen Schadenersatzanspruch der betroffenen Mieter zur Folge. Der gleichzeitige Hinweis, dass ein unmittelbarer Wohnungstausch nicht hätte angeboten werden müssen, ist sicherlich vertretbar. Zudem war ohnehin die freiwerdende Wohnung deutlich kleiner und mit der Wohnung der Mieter nicht ohne Weiteres vergleichbar. Hier wäre daher den Mietern unter Umständen zu empfehlen gewesen, bei Interesse einer Übernahme der kleineren Wohnung Kontakt mit der Vermieterin aufzunehmen.

Mieterhöhung wegen Schönheitsreparaturen bei preisgebundenen Wohnungen

Urteil vom 20. September 2017 – VIII ZR 250/16

Der Kläger ist Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung der beklagten Vermieter. Der Mietvertrag enthält eine unwirksame Renovierungsregelung. Die Vermieter verlangten daher eine Mieterhöhung für die Kosten der Schönheitsrenovierungen, da diese vorliegend durch die Vermieter auszuführen sind. Der Mieter zahlte die erhöhte Miete zunächst unter Vorbehalt der Rückforderung, da er die Vermieter für verpflichtet hielt, ihm eine Eigenvornahme der Renovierung zu ermöglichen. Vor dem Amts- und Landgericht Wiesbaden scheiterte der Mieter mit seinem geltend gemachten Rückzahlungsanspruch. Auch der Bundesgerichtshof verneint einen Anspruch, da die Mieterhöhung auf Basis der Regelung im öffentlich geförderten Wohnraum rechtmäßig gewesen und auch nicht treuwidrig erhoben worden sei. Die Vermieter seien nicht verpflichtet gewesen, dem Mieter eine wirksame Renovierungsregelung vorzulegen, die es ihm ermöglicht



langfristig gesicherte Mieteinnahmen durch die Erweiterung der Gewerbefläche angewiesen, die hierdurch ermöglicht würden. Der Bundesgerichtshof hielt hingegen die Kündigungen für unwirksam. Der geplante Abriss des Gebäudes zugunsten einer Erweiterung des benachbarten Modehauses sei zwar von vernünftigen Erwägungen

getragen. Voraussetzung sei jedoch, dass dem Vermieter anderenfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Hierbei hätten die Gerichte jedoch stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das Besitzrecht des Mieters von der im Grundgesetz geregelten Eigentumsgarantie geschützt sei. Daher gewähre das Eigentum keinen uneingeschränkten Anspruch auf die Einräumung derjenigen Nutzungsmöglichkeit, welche den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil erlaube. Gleichzeitig sei jedoch zu beachten, dass die dem Vermieter bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses entstehenden Nachteile keinen Umfang annehmen, der diejenigen Nachteile übersteigt, welche den Mietern bei Verlust der Wohnung entstünden. Eine ansonsten dem Vermieter drohende Existenzgefährdung sei zwar nicht erforderlich. Das Landgericht habe jedoch hinsichtlich der Sicherstellung von Mieteinnahmen sowie der Bedeutung der Erweiterung des Modehauses keine tatsächlichen Umstände hierzu festgestellt und lediglich den Vortrag des Vermieters berücksichtigt. Im Übrigen könnten nur Nachteile berücksichtigt werden, die dem Vermieter selbst entstünden. Das Modehaus werde nicht von ihm selbst, sondern von einer Gesellschaft betrieben. Hieran ändere auch die persönliche und wirtschaftliche Verflechtung des Vermieters mit dieser Gesellschaft nichts.

Kommentar: Das Urteil ist zu begrüßen. Hervorzuheben ist insbesondere die Klarstellung der Richter, dass eine lediglich oberflächliche und pauschale Betrachtung der Vermieterinteressen nicht genügt und ein zur Kündigung berechtigender Nachteil schon begründet ist, wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung höhere Einnahmen durch einen Neubau erwarten könne. Es bedarf daher jeweils einer konkreten Feststellung erheblicher Nachteile. Zum Schutz der Mieterinteressen hat der BGH daher zu Recht die Hürden einer Verwertungskündigung recht hoch angesetzt. ■

hätte, die Renovierung selbst durchzuführen oder vornehmen zu lassen. Ebenso seien sie nicht verpflichtet gewesen, ein Angebot des Mieters zu einer entsprechenden Vertragsänderung zu akzeptieren, da unklar bliebe, welchen Inhalt eine entsprechende Regelung konkret haben sollte. Unklar bliebe insbesondere, ob eine Vertragsänderung nur für die Zukunft oder bereits rückwirkend seit Beginn des Vertrags zu gelten hätte. Es könne zwar im Einzelfall dem Verwender einer Vertragsklausel verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit einer Vertragsklausel zu berufen. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter jedoch erst circa zwei Jahre nach der Mieterhöhung die Vereinbarung einer wirksamen Renovierungsregelung verlangt. Es sei daher dem Vermieter nicht vorzuwerfen, sich aufgrund der unwirksamen Regelung auch weiterhin selbst um die notwendigen Renovierungen zu kümmern und die Zuschläge hierfür zu erheben.

Kommentar: Die Entscheidung der Richter macht deutlich, dass ein Vermieter auch bei Vorliegen der Unwirksamkeit einer Vertragsregelung nicht verpflichtet ist, mit den Mietern sodann eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die den Mietern eine – kostengünstigere – Selbstvornahme der Renovierungen ermöglicht hätte. Ein grundsätzlich nicht existierender

Anspruch auf Vornahme einer Vertragsänderung gilt jedoch auch in den Fällen, in denen ein Vermieter beispielsweise eine künftige – wirksame – Schönheitsrenovierungsregelung einfordert, die die Mieter gegen ihren Willen verpflichtete, entsprechende Renovierungen durchzuführen. Schließlich ist zu beachten, dass bei preisfreien Wohnungen ein Vermieter ohnehin eine Mieterhöhung bei Vorliegen einer unwirksamen Renovierungsverpflichtung nicht verlangen kann.

Besondere Anforderungen an eine Verwertungskündigung

Urteil vom 29. September 2017 – VIII ZR 243/16

Die beklagten Mieter bewohnen eine 7-Zimmer-Wohnung. Im Jahr 2015 erwarb ein Geschäftsmann das Haus und kündigte den Mietern mit der Begründung, dieses abreißen zu wollen, um an gleicher Stelle Gewerberäume einzurichten. Diese sollten zur Erweiterung des Modehauses auf dem ihm ebenso gehörenden Nachbargrundstück dienen, das von einer Gesellschaft betrieben wird und deren Geschäftsführer der Vermieter selbst ist.

Die Vorinstanzen hatten die Mieter auf Räumung verurteilt. Der Vermieter sei auf

Heizen wird teurer

Bundesweiter Heizspiegel 2017: Auch Hamburger Mieter profitieren zum letzten Mal von sinkenden Energiepreisen

(as) Hamburgs Mieterhaushalte konnten sich 2016 über sinkende Heizkosten freuen. Da die Preise für Heizöl um 16 Prozent und für Erdgas und Fernwärme jeweils um vier Prozent im Vergleich zum Vorjahr gefallen sind, sanken auch die Heizkosten.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse des neuen bundesweiten Heizspiegels 2017 und des in der Hansestadt erfahrungsgemäß fünf Prozent höheren Energieverbrauchs konnte ein Hamburger Haushalt für eine 70 Quadratmeter große Wohnung mit Heizkosten von 840 Euro rechnen (knapp 50 Euro weniger als im Vorjahr). Fernwärme-beheizte Haushalte zahlten im Durchschnitt rund 1.000 Euro (rund 15 Euro weniger als im Vorjahr). Für Erdgas mussten 840 Euro aufgebracht werden (rund 30 Euro weniger als im Vorjahr). Haushalte mit einer Ölheizung zahlten mit 680 Euro am wenigsten (rund 115 Euro weniger als im Vorjahr).

„Mieter sollten zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen ihre Heizkostenabrechnungen immer zeitnah prüfen lassen. Ein Guthaben in einer Abrechnung ist oft auf die gefallenen Energiekosten zurückzuführen und kein Garant dafür, dass dort keine Fehler zum Nachteil des Mieters enthalten sind“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Durch den derzeit steigenden Ölpreis müssen ölbeheizte Haushalte bei der nächsten Abrechnung mit Mehrkosten von bis zu zehn Prozent rechnen. Für Erdgas und Fernwärme fällt der Anstieg der Kosten mit zwei Prozent deutlich moderater

aus. Chychla rät Mietern, angesichts der steigenden Energiepreise Rücklagen für das aktuelle Abrechnungsjahr zu bilden.

Der bundesweite Heizspiegel 2017 wurde von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht. Er bietet Mietern die Möglichkeit, ihren Heizenergieverbrauch sowie die Heizkosten zu vergleichen. Ein einfach zu ermittelnder Wert aus dem Verbrauch und der Wohnungsgröße hilft anhand einer Tabelle, den persönlichen Verbrauch einzustufen. Der Heizspiegel nennt Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch, Heizkosten und CO₂-Emissionen für das Abrechnungsjahr 2016, getrennt nach den Energieträgern Erdgas, Heizöl und Fernwärme. Seit 2016 wird auch das Alter der Gebäude berücksichtigt.

Der bundesweite Heizspiegel 2017 ist als Broschüre in der Beratungsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, erhältlich und auf mieterverein-hamburg.de zum Herunterladen verfügbar. Hamburgs Mieterinnen und Mieter können mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks des Mietervereins auf online-checks.mieterverein-hamburg.de anhand der aktuellen Abrechnung überprüfen, ob ihre Energiekosten im Rahmen bleiben. Der Check basiert auf den Referenzwerten des bundesweiten Heizspiegels. ■



Foto: Scheerer

Wem gehört unser Hamburg? Start einer Mieter-Recherche!

Das gemeinnützige Recherchezentrum CORRECTIV will mehr Transparenz auf dem Hamburger Wohnungsmarkt schaffen und sucht Mieter, die dabei helfen

(jvd) Wem gehört Hamburg? Diesen Satz werden Sie in den kommenden Monaten häufiger lesen oder hören. Im Januar startet eine Kampagne mit dem Ziel, mehr Transparenz auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu schaffen.

Die Wohnungssituation hat sich in den vergangenen Jahren verschärft. Investoren setzen auf lukrative Renditen, hohe Mietpreise sind die Folge. Für Bürger, die heute eine Wohnung mieten, ist es normal, dafür über 40 Prozent ihres Einkommens auszugeben. Junge Familien, Studenten und Bürger mit niedrigen Einkommen werden aus der Stadt gedrängt.

Wissen Sie, mit wem Sie ihren Mietvertrag abgeschlossen haben? Und ist das auch der Eigentümer? Das ist nicht garantiert. Oft schließen Hausverwaltungen Mietverträge ab. Wer hinter den Verwaltungen steht, taucht nicht unbedingt im Mietvertrag auf.

Der Immobilienmarkt ist intransparent. Das nützt vor allem denen, die Geschäfte mit Wohnungen machen. Es profitieren aber auch Betrüger, die Schwarzgeld weiß waschen wollen.

Die Wohnungen als Schmiergeld nutzen, indem sie nicht etwa Geldkoffer übergeben, sondern Wohnungen überschreiben.

Sie können etwas verändern! Das gemeinnützige Recherchezentrum CORRECTIV will gemeinsam mit Ihnen, den Mietern, Transparenz schaffen und herausfinden, welchen Firmen die Wohnungen in Hamburg gehören. Dabei helfen Ihnen die Journalisten, den wahren Eigentümer herauszufinden, damit fragwürdige Investoren enttarnt werden.

Es ist kein Naturgesetz, dass Hamburg immer teurer wird. Die Stadt und die Bürger können den Wohnungsmarkt mitgestalten. Aber das geht nur, wenn sie wissen, wem ihre Stadt gehört. ■



Das Recherchezentrum CORRECTIV wird mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg und weiteren Partnern ab Januar vor Ort recherchieren und berichten. Hier können Sie sich über das Projekt informieren und sich in einen Newsletter eintragen, um den Start nicht zu verpassen: correctiv.org/hamburg

Interview

„Prozessieren ist die letzte Option“

Gütlich einigen oder vor Gericht ziehen? Was ein Experte bei Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter rät

Klaus Sanmann (Foto) ist Diplom-Politologe und Immobilienfachwirt. Er arbeitete fast 30 Jahre bei großen Wohnungsunternehmen im Bestandsmanagement, seit elf Jahren ist er für den Mieterverein tätig. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem erfahrenen Außendienst-Mitarbeiter über Lösungsoptionen bei Mietstreitigkeiten.

Herr Sanmann, Sie blicken auf viele Jahre wohnungswirtschaftliche Erfahrung zurück. Gütliche Einigung oder Prozess – was ist besser?

Ein Prozess sollte immer am erst am Ende einer sorgfältigen und geduldigen Suche nach einer einvernehmlichen Lösung stehen. Mir fällt bei der Frage auch das bekannte Sprichwort „Vor Gericht und auf hoher See sind wir in Gottes Hand“ ein. Das heißt: Ein Urteil kann auch in die falsche Richtung gehen. Die Gefahr ist vor allem dann gegeben, wenn es um Sachverhalte geht, die der Bewertung des Gerichts unterliegen. Ich erinnere Fälle, bei denen unterschiedliche Kammern bei identischen Sachverhalten zu gegensätzlichen Entscheidungen gekommen sind.

Was erwarten Mieter nach Ihrer Ansicht von einer rechtlichen Auseinandersetzung?

Nach meiner Erfahrung überlagern sich häufig zwei Erwartungsebenen – die sachliche Ebene, gerichtet auf die Klärung des Streitfalls, und die emotionale, gerichtet auf die Anerkennung und Aufhebung erlittener Kränkungen. Es ist der Wunsch nach Gerechtigkeit.

Kann ein Gerichtsverfahren diese Wünsche erfüllen?

Ich versuche, unseren Mitgliedern immer deutlich zu machen, dass Recht und Gerechtigkeit zwei verschiedene Dinge sind, die nicht notwendig in Einklang miteinander stehen müssen. Gesetze sind im Kern nichts anderes als Regelungsvorschriften. Sie sollen und können daher auf Befindlichkeiten keine Rücksicht nehmen. Schwer nachvollziehbar sind für betroffene Mieter aber Urteile, die sachlich begründete Ansprüche aufgrund von formalen Gründen nicht durchsetzen. Auch wenn ein Vermieter seine Pflichten nicht eingehalten hat, der Mieter aber zu umfangreichen Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, kann das Gefühl entstehen, ungerecht behandelt zu werden.

Wann sollte man aus Ihrer Erfahrung einen Streit unbedingt vermeiden?

Wenn es um Geringfügigkeiten geht, der

Streit aber das Mietverhältnis gefährden kann. Ich denke an den Fall eines Ehepaares. Es hatte dem Vermieter wegen eines Fehlers von 50 Euro in der Betriebskostenabrechnung mit Klage gedroht. Postwendend kam die Kündigung. Das Paar hatte nicht bedacht, dass bei einem Zweifamilienhaus, in dem auch der Vermieter wohnt, der Kündigungsschutz eingeschränkt ist.

Gegensätzliche Interessen liegen in der menschlichen Natur. Was ist der richtige Weg zur Konfliktlösung zwischen Mietern und Vermietern?

Ich gehe immer mit der Haltung an einen Streit, dass auf beiden Seiten Menschen stehen, die ein Recht auf ihre Sicht der Dinge haben. Jede Seite hat Anspruch auf Respekt und Anerkennung. Ich bin überzeugt, dass unter diesen Voraussetzungen ein Streit fair gelöst werden kann. Das ist letztlich auch der Ansatz des Mietervereins: durch den sachlichen Austausch von Argumenten die Gegenseite von der eigenen Position zu überzeugen, beziehungsweise sich überzeugen zu lassen und gegebenenfalls einen Kompromiss zu schließen. Nicht ohne Grund wird der Mieterverein daher als erfolgreicher Streitschlichter anerkannt.

Worin liegt Ihre Rolle dabei?

Persönlich halte ich das Gespräch zwischen den Parteien unter Beteiligung eines Dritten für den erfolgversprechendsten Weg, Streitigkeiten beizulegen. Werden Argumente schriftlich ausgetauscht, besteht immer die Gefahr der Fehlinterpretation. Als anwesender Mittler kann ich sofort auf Befindlichkeiten und Fehldeutungen reagieren und die Integrität der Parteien sichern. Viele konfliktgeladene Wohnungsübergaben haben sich so mit einem fairen Kompromiss beenden lassen.

Gibt es weitere Lösungsansätze für Konflikte?

Vor dem Hintergrund, dass gerichtliche Auseinandersetzungen zeit- und kostenaufwendig sind und die Parteien nicht immer wirklich befriedet auseinander gehen, gibt es erste Überlegungen von Mieterverein und Grundeigentümerverschein, in Zukunft eine Mediation bei Mietstreitigkeiten anzubieten. Für Streitigkeiten zwischen Mietern bietet der Mieterverein schon jetzt diese Möglichkeit. Auch wenn Mediation und vorgegerichtlicher Vergleich der bessere Weg sind, wird es aber immer Konstellationen geben, bei denen nur ein Urteil den Rechtsfrieden herstellen kann.



Foto: Salewski

Mehr Transparenz!

Mieterinitiative „Genossenschaft von unten Hamburg“ gegründet

Von Dr. Rolf Bosse

Mitglieder verschiedener Genossenschaften haben sich mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg zusammengetan, um gemeinsam Missstände aufzuzeigen und sich für mehr Mitbestimmung und Transparenz einzusetzen.

Die Wohnungsmärkte in deutschen Ballungsräumen sind derzeit geprägt durch die Bestrebungen zahlreicher Wohnungsunternehmen, die Gewinne aus ihren Immobilien maximal zu steigern. Aufwertung, Umwandlung und exklusive Neuvermietung treiben den Mietpreis hoch – im konkreten Objekt und auch im gesamten Bestand durch den Eingang in den Mietenspiegel. Hamburg macht hier keine Ausnahme. Keine Woche vergeht, ohne dass ein neues Objekt ins Visier genommen wird und die betroffenen Mieter Unterstützung beim Mieterverein suchen.

Stabilisiert wird der Wohnungsmarkt noch durch diejenigen Vermieter, die ihren Bestand moderat entwickeln, Mieterhöhungen kappen und auch bei Neuvermietungen nicht die Möglichkeiten der Mietpreisbremse ausschöpfen oder diese gleich umgehen. Hiervon sollte es mehr geben und zu ihnen gehörten bislang die Wohnungsbaugenossenschaften, die einen Bestand von gut 130.000 Wohnungen und damit über 17 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen bewirtschaften.

Genossenschaften gehören 17 Prozent der Hamburger Wohnungen

Hauptanliegen der Genossenschaften war über viele Jahrzehnte hinweg die Schaffung von Wohnraum für wirtschaftlich schwache Schichten der Bevölkerung, die Sicherstellung hygienischer Wohnverhältnisse und die Hilfe durch Selbsthilfe. Soweit diese Ziele im Vordergrund des genossenschaftlichen Unternehmensverhaltens gestanden haben und die Bewirtschaftungsentscheidungen von Genossenschaften bis heute prägen, kann mit Fug und Recht behauptet werden, dass Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften eine der letzten Bastionen gemeinnützig orientierter Wohnungswirtschaft sind. Und dabei soll es auch bleiben.

Verstärkt marktwirtschaftliche Ausrichtung

Allerdings meint eine wachsende Zahl von Mitgliedern Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zu beobachten, dass die ursprünglichen Ziele die Unternehmenspolitik ihrer Genossenschaft

und den Umgang mit den Mitgliedern nicht mehr in dem Maße bestimmen, wie dies wünschenswert wäre. Beim Thema Mieterhöhungen und Neuvermietungen unterscheidet sich manche Baugenossenschaft kaum noch von freien Wohnungsunternehmen. Rechnet man den Bestand an Sozialwohnungen heraus, liegt die Durchschnittsmiete vieler Genossenschaften nahe am Mittelwert des Mietenspiegels, teilweise sogar darüber. Neubau wird auch in erheblichem Maße frei finanziert errichtet mit entsprechenden Ausgangsmieten. Investitionsentscheidungen und Modernisierungsmaßnahmen richten sich, auch mit Blick auf die nachfolgende Mieterhöhung, immer stärker an marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten aus.

Sollte eine Genossenschaft sich verhalten wie ein „normales“ Wohnungsunternehmen? Welchen wirtschaftlichen Spielraum gibt es für Genossenschaften, ihren Bestand im Interesse ihrer Mitglieder möglichst preisgünstig zu erhalten, Modernisierungen ohne Mieterhöhung durchzuführen und durch günstig vermietete Neubauten weiterzuentwickeln? Wie wird die Gesamtheit aller Mitglieder einer Genossenschaft, beziehungsweise deren Vertretung, bei Investitionsentscheidungen und Modernisierungsplänen eingebunden? Welche Mitbestimmungsmöglichkeiten haben Genossenschaftsmitglieder in den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften?

Genossenschaftsmitglieder fordern mehr Transparenz

Diese Themen diskutierten zahlreiche Mitglieder Hamburger Wohnungsgenossenschaften im September auf einem Vernetzungstreffen in den Räumen des Mietervereins. Es herrschte bald Einigkeit darüber, dass es zur Klärung dieser Fragen einer größeren Transparenz der Wohnungsgenossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern bedarf. Und dass es an der Zeit ist, Wege zu suchen und zu gehen, um dieses Ziel zu erreichen. Am Vorbild der Berliner Initiative „Genossenschaft von unten“ hat sich Anfang November die Initiative „Genossenschaft von unten Hamburg“ gegründet.

Der Mieterverein unterstützt die Initiative, denn in der Hansestadt wird auch in Zukunft ein starker genossenschaftlich organisierter Sektor in der Wohnungswirtschaft gebraucht. Die Bindung des Genossenschaftsgedankens an seine Basis, an die Mitglieder, stellt den Erhalt des Konzepts Wohnungsgenossenschaft sicher. Dieses Ziel will „Genossenschaft von unten Hamburg“ erreichen. ■



Rund 30 Genossenschaftsmitglieder kamen zu den ersten beiden Treffen der neuen Initiative.
Foto: Salewski



Neugierig geworden?

Dann kommen Sie zum nächsten Treffen von „Genossenschaft von unten Hamburg“ am Donnerstag, 11. Januar, um 17.50 Uhr in der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins zu Hamburg, Beim Strohhause 20. Mehr Infos und die Anschlusstermine gibt es hier: genossenschaft-von-unten-hamburg.de

Das Porträt: Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg

Mann des Miteinanders



Von Volker Stahl

Seit einem halben Jahr ist Torsten Flomm (54) Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, laut Eigenwerbung „Hamburgs älteste und modernste Interessenvertretung privater Grundeigentümer“ mit 30.000 Mitgliedern.

In seinem holzvertäfelten Büro am Glockengießerwall herrscht Ordnung. Kein Schnickschnack, nirgendwo. Auf dem Schreibtisch liegen nur Smartphone, Notizblock, Kugelschreiber und ein Buch über den Hamburger Fußball, das er gerade geschenkt bekommen hat. Typischer Jurist, denkt der Besucher: klare Linien, strukturiertes Denken – passt! Dann die Überraschung. „Ich fand das Studium furchtbar.“ Warum dann Jura? „Mein Vater hatte sich in den Kopf gesetzt, dass sein Ältester Rechtswissenschaften studiert“, sagt Flomm.

Trotz der leidenschaftslosen Studienwahl war er in rekordverdächtiger Zeit fertig. Zwei „Mädels“, die er kannte und die zwei Semester weiter waren, wollten sich zur Prüfung melden. Flomm schloss sich spontan an. „Ich habe mir so eine Art Freischuss gegönnt. Hat geklappt.“ Aber nicht, weil er an der Uni so fleißig war. „Jura habe ich erst beim Repetitor gelernt“, sagt Flomm.

Sein Studium hat sich Flomm als Sportreporter bei einer Regionalausgabe des Hamburger Abendblatts und bei der Welle Nord des NDR verdient. Sportlich vorbelastet war der junge Mann durch seinen Vater, der eine Zeit lang Schatzmeister beim Hamburger Sport Verein war. Er habe ernsthaft überlegt, Journalist zu werden, weil ihm der Job so viel Spaß bereitet habe, erzählt Flomm.

Doch es kam anders. Durch einen Zufall kam er während seiner Ausbildungszeit zum Eigentümerverband: „Ich bin am Jungfernstieg aus der U-Bahn gestiegen, habe in der Paulstraße das Schild ‚Eigentümerverband‘ gesehen und dachte: Da könnte ich doch mein Referendariat machen.“ Also ging er in Jeans und T-Shirt in die Geschäftsstelle und fragte nach. Klappte wieder.

Nach seiner Ausbildung heuerte Flomm 1992 bei der Privatgrund Haus- und Grundbetreuung GmbH an, einer Tochtergesellschaft des Grundeigentümer-Verbands Hamburg. 2004 folgte der Wechsel zur „Mutter“, zunächst als Geschäftsführer, schließlich als Vorsitzender.

„Mir geht es zunächst um die Innenentwicklung des Grundeigentümer-Verbands und den Ausbau der Beratungstätigkeit. Die ist unser Schwerpunkt“, sagt Flomm über die Akzente, die er setzen will. „Wir haben mit dem Verband eine rasante Entwicklung hinter uns. Da gilt es jetzt, zu konsolidieren.“ Doch auch politisch wolle sein Verband sich einmischen: „Wir müssen überall dort wahrgenommen werden, wo es um Immobilien geht.“ Zuletzt war der Protest gegen die von Eigentümer-Verband und Mieterverein einträchtig bekämpfte Reinigungsgebühr zumindest teilweise erfolgreich, wie die „Rolle rückwärts“ (Hamburger Morgenpost) bei der Gebühr zeigt: „Die Anwohner hier zur Kasse zu bitten, ist nicht gerechtfertigt. In den innerstädtischen Stadtteilen stammt der Müll auf den Straßen auch nur zum geringsten Teil von den Anwohnern. Es werden also die Falschen zur Kasse gebeten.“

Am gleichen Strang ziehen Eigentümer-Verband und Mieterverein auch beim Bündnis für das Wohnen, aus dem der Verband unter seinem Vorgänger noch aus Brass gegen die Mietpreisbremse ausgestiegen war. Flomms erste Amtshandlung war der Wiedereintritt in das „sinnvolle und erfolgreiche Bündnis“. Dadurch hat sich das Verhältnis zwischen den Interessenvertretungen der Eigentümer und der Mieter wieder entspannt. „Miteinander reden ist wichtig“, betont Flomm, „deshalb würde ich es begrüßen, wenn wir mit dem Mieterverein gemeinsam ein Mediationsangebot für unsere Mitglieder auf die Beine stellen könnten.“ Es hatte schon einmal den Versuch gegeben, außergerichtliche Schlichtungen anzubieten. Doch das Vorhaben scheiterte, „wahrscheinlich auch, weil – anders als bei der Mediation – die Verbandsvertreter gleichzeitig Interessenvertreter waren“, vermutet Flomm. „Bei der Mediation ist das anders, denn der Mediator soll neutral sein und nur auf die Einigung hin arbeiten. Ich bin da sehr gespannt.“ Auf persönlicher Ebene funktioniert das Miteinander schon gut. Die beiden Chefs verstehen sich prächtig. Als „netten Kerl“, bezeichnet Flomm den Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chychla, „wir haben einen guten Draht zueinander, alles wunderbar.“

Auch privat läuft es bei Flomm, der verheiratet ist und drei Söhne im Alter von 20, 25 und 28 Jahren hat. Die Familie lebt in einer kleinen Siedlung in einer Gartenstadt. „Richtig familiär, zweimal im Jahr gibt’s ein Nachbarschaftsfest. Ich liebe mein Alsterdorf“, so Flomm, den es sonst oft in die HafenCity zieht, um dort die „spannende Entwicklung“ des jungen Stadtteils zu beobachten. ■

HAMBURG
Zahl

15.000

Tonnen Laub fegen, pusten und saugen mehr als 400 Mitarbeiter der Stadtreinigung Hamburg jedes Jahr mit Beginn der Laubsaison Anfang Oktober von Hamburgs Gehwegen und Straßen. Da sich die Zahl der 250.000 Straßenbäume nicht verändert, gibt es jedes Jahr etwa gleich viel Laub.
Quelle: Stadtreinigung Hamburg

LESERBRIEFE

INTERESSANTES MIETERJOURNAL

Euer Journal ist echt interessant und informativ. Ihr macht einen super Job. Weiter so!

Michaela Rheinländer

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau Rheinländer,

vielen herzlichen Dank für das dicke Lob. Ihre anerkennenden Worte werden dem Team unseres *MieterJournals* ein Ansporn sein, sich noch mehr für das Organ unseres Vereins und unsere Mitglieder zu engagieren.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla
Vorsitzender

FLUGHAFENVERLAGERUNG

Hervorragende Idee, den Flughafen nach außerhalb der Stadt zu verlegen! Wie kann man das unterstützen?

Michael Huhn

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Huhn,

im Mieterverein zu Hamburg gibt es zurzeit kein Gremium, das sich für die Verlegung des Flughafens außerhalb der Stadtgrenzen engagiert. Wir begrüßen aber, dass nunmehr auch die Umweltlobby bereit ist, über die Verlegung des Flugplatzes nach Kaltenkirchen nachzudenken. In Hamburg existiert aber ein Dachverband, der sich gegen die zunehmende Lärmbeeinträchtigung durch die sprunghaft wachsenden Flugbewegungen einsetzt (baw-fluglaerm.de).

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla
Vorsitzender

Buchtipp

Schönes Hamburg

Auf ihren Streifzügen an Alster, Elbe und Bille – per Rad, Schiff und zu Fuß – begegnet die Autorin Schrillem und Stillem, Industrieromantik und Hausbootidylle, pulsierendem Leben im Szenestadtteil St. Georg und Oasen der Ruhe wie dem jüdischen Friedhof in Altona. Sie besucht spannende Orte – von der HafenCity bis zur Reeperbahn, von der Speicherstadt bis zum Treppenviertel in Blankenese. Allen Orten, die sie aufsucht, widmet Karin Baron einen kleinen Report. Am Ende der Texte findet der Leser Anregungen, Tipps und Adressen in komprimierter Form. Das Buch ist eine nette Handreichung für Neu-Hamburger, es dürfte aber auch für waschechte Hanseaten einige Überraschungen parat haben. Oder wussten Sie, dass über dem Eilbekkanal ein „Hauch von Amsterdam“ wabert? (vs). ■



Karin Baron: *Wo Hamburg am schönsten ist*, Hamburg 2017, 240 Seiten, 190 Abbildungen, Ellert&Richter Verlag, 11,95 Euro



Checkliste Silvester

Foto: Scheerer

(as) Vor der Tür knallen die Böller und zwischen die Raketen, in vielen Wohnungen wird gefeiert: Silvester kann es drinnen wie draußen ganz schön laut werden! Die Nachtruhe ist grundsätzlich ab 22 Uhr einzuhalten, in dieser Nacht gibt es jedoch eine erhöhte Toleranzgrenze. Auch wenn das Feiern zum Brauchtum gehört, bleibt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Mehrfamilienhäusern an Silvester bestehen. Besondere Vorsicht ist beim Böllern geboten. Denn jedes Jahr kommt es zu Bränden und Unfällen: Im vergangenen Jahr rückte die Hamburger Feuerwehr an Silvester zu mehr als 1.000 Einsätzen aus, löschte diverse Balkonbrände und musste die Bewohner eines in Flammen stehenden Mehrfamilienhauses retten. Mit diesen Tipps kommen Mieter stressfrei und sicher ins neue Jahr:

- ✓ Informieren Sie Nachbarn im Vorfeld über mögliche Partypläne, um Ärger zu vermeiden. Für den Haussegen hilfreich ist auch, es mit dem Feiern nicht zu übertreiben.
- ✓ Auch beim Böllern ist Rücksicht gefragt: Achten sie beim Zünden von Feuerwerkskörpern darauf, keinen Personen- oder Sachschaden anzurichten.
- ✓ Halten Sie in der Silvesternacht alle Fenster, Dachluken, Balkon- und Terrassentüren geschlossen und entfernen Sie brennbare Gegenstände vom Balkon.
- ✓ Feuere Sie niemals Raketen und Böller im Treppenhaus, im Hauseingang oder auf dem Balkon ab!
- ✓ Rechnen Sie immer damit, dass Raketen und Böller auch fehlgehen können! Es muss ausreichend Platz vorhanden sein.
- ✓ Brennen Sie Feuerwerkskörper nur in der Zeit vom 31. Dezember, 18 Uhr, bis zum 1. Januar, 1 Uhr, ab. Diese Zeiten gelten im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Wer sich nicht daran hält, riskiert eine Geldbuße!

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 nen-

nen 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. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf www.mieterverein-hamburg.de unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Januar 2018	31. März 2018	2. April 2018
3. Februar 2018**	30. April 2018	2. Mai 2018
3. März 2018**	31. Mai 2018	1. Juni 2018
4. April 2018	30. Juni 2018	2. Juli 2018

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

** strittig. Bitte halten Sie gegebenenfalls Rücksprache mit Ihrem Berater.

HINWEIS: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipp

„Dicke Bäuche, fette Ärsche, steife Arme, hohe Hüte“

Von Britta Warda

Über die Hamburger Speicherstadt ist schon viel geschrieben worden. Wurde nicht bereits alles gesagt über die stolzen Bauten, die zum Weltkulturerbe der UNESCO gehören? Nein, denn der Theatermacher, Lichtkünstler und Autor Michael Batz betrachtet den historischen Ort aus einem ganz anderen Blickwinkel. Im Zentrum seiner ursprünglich für die Theaterbühne konzipierten Texte stehen die Firmen und Personen, die hier einst gewirkt haben.

Mit dem Beitritt Hamburgs zum Deutschen Zollverein 1888 ist das Schicksal der Bewohner des alten Kehrwieder-Wandrahm-Viertels besiegelt. Sie müssen dem Freihafen weichen. Senat und Bürgerschaft entscheiden sich für die „Niederlegung“, ohne Rücksicht auf die sozialen Folgen. 448 Grundstücke werden mit „thunlichster Beschleunigung“ geräumt, ohne dass eine staatliche Vorsorge für den Verbleib der Betroffenen getroffen wird. Das erzeugt Hass. Oberingenieur und Projektleiter Franz Andreas Meyer erhält einen Drohbrief: „An den Massenmörder Andreas Meyer! Es ist doch ein Skandal, dass Sie Lump, Schweinickel, ... der 10.000 bis 12.000 Menschen geopfert hat, noch am Leben sind ... Es lebe hoch das Dynamit.“ Auch solch martialische Drohungen nützen nichts: Am Schluss zählt die Bau-Deputation 17.495 Personen, die „dislocirt“ wurden.

Die Errichtung der neuen Bauten übernehmen die Firmen Philipp Holzmann & Co und C. Vering. In Rekordzeit und innerhalb des Budgets entsteht der erste Abschnitt mit acht Speichern für sieben Millionen Mark, alles in der modernsten Ausstattung. 2.000 Menschen

arbeiten täglich auf der Baustelle. Die Unmengen an gebrannten Steinen kommen zum Teil aus dem Kehdinger Land. Dort werden fette Lehmweiden abgeziegelt; manch Bauer wird über Nacht zum Großverdiener. Der schnelle Reichtum macht einige irre. Ein Zeitgenosse berichtet: „Statt Kegel stellen sie Sektflaschen auf die Bahnen, streuen Goldstücke im Tanzsaal aus, und einer von ihnen verzehrt sogar einen Tausendmarkschein, auf ein Brötchen gelegt, fein zerschnitten.“

Zur feierlichen Eröffnung des Freihafens am 29. Oktober 1888 durch Kaiser Wilhelm II. staunen die Massen. Überwältigend mächtig, unvergleichlich gotisch, schmiedeeisern und zugleich technisch neu präsentieren sich die vom Reichskanzler Bismarck erzwungenen Bauten. Manch einer schüttelt den Kopf: „Dat is veel to groot, dat brukt wi nich allens.“

Böden vom Feinsten: frostfrei und durchlüftet – nie unter 0, nie über 20 Grad, elektrische Beleuchtung, moderne Zentralheizung. Ein Paradies für sensible Güter: „So gut wie hier ein Sack Kakao wohnt drüben im Gängeviertel kein Mensch“, preist der Kastellan – ein Beamter der Hamburger Freihafen-Lagerhaus-Gesellschaft – die Vorzüge der modernen Stätte an, um Mietinteressenten zu überzeugen.

Zur Rekrutierung der dringend benötigten Zollanwärter ist die Eignungsprüfung kurz und pragmatisch. Für die Dienstausbildung wichtig ist, „dass sie mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sind und der plattdeutschen Mundart nicht hilflos gegenüber stehen“. Worauf – außer auf Beutel und Taschen ist besonders zu achten? „Verstecke: dicke Bäuche, fette Ärsche, steife Arme, hohe Hüte!“

Batz hat 20 Jahre zeitgenössische Quellen, Bilder und Lebenserinnerungen zusammengetragen. Ihm ist es gelungen, in seinem reich illustrierten Werk ein lebendiges Panorama der vergangenen Zeit auferstehen zu lassen, einer mit dem Beginn der Containerschifffahrt untergegangenen Welt. Prädikat des unterhaltsamen und informativen Werks: unbedingt empfehlenswert! ■

Michael Batz: Speicherstadt Story: Geschichten von Menschen und Handel, Hamburg 2017, Koehler Verlag, 288 Seiten, 29,95 Euro



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

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print
CITY

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

preiswert · schnell · professionell

IHR NÄCHSTER UMZUG? WIR PACKEN DAS!



JAN BODE 
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

www.bodespedition.de

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · Tel. +49 (0)40 797 50 500



Preisrätsel

Skelett	Preisvorschlag	Grenze (z. B. eines Kredits)	Spielrunde	Teil des Weinstocks
▶				3 feierl. Amstracht (kirchl.)
Vervielfältiger	Rundblick; Rundgemälde	Kurzwort: Abonnement	▶	8
▶				7
Aktion, Handlung		exotische Frucht		Fruchtstandsform
vereinsamt, allein	Weidetier	Kindertagesstätte (Kurzw.)	▶	
▶				1 Zeichen für Chrom
Erscheinungsbild (lat.)		so lang, so weit		2 Einschnitt im Gelände
französisch: Freund		Abkürzung (Kurzw.)	▶	4 6 Winter Sportgerät
Ge schwätz				5 s0811-0119

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



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

Generell kann man davon ausgehen, dass Geräusche und Lärm – durch das Lachen und Schreien in einem Mehrfamilienhaus spielender Kinder verursacht – von den Nachbarn als üblich und sozial adäquat hingenommen werden. Insbesondere Störungen durch Kleinkinder müssen auch in den Ruhezeiten toleriert werden, weil niemand verhindern kann, dass ein Baby nachts einmal schreit. Mit Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat auch der Gesetzgeber nochmals hervorgehoben, dass der übliche, von Kindern ausgehende Geräuschpegel keine „schädliche Umwelteinwirkung“ darstellt.

Dies ist aber kein Freifahrtschein für rücksichtsloses und lärmendes Verhalten der Kinder, wie leider von einigen Erziehungsberechtigten angenommen wird. Fußball- oder Tennisspielen in der Wohnung, von Tischen, Stühlen und Kommoden springen oder Bobby-Car-Rennen auf Fliesen oder Parkettböden sind auf keinen Fall erlaubt. Nicht anders ist der Fall zu beurteilen, wenn kleine Kinder nur deshalb schreien und lärmern, weil die Eltern ihren Aufsichtspflichten nicht nachkommen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein üblicher Kinderlärm normalerweise zulässig ist – aber nicht grenzenlos. Aus diesem Grund sollten Eltern, denen an eine ram Leistungssport ausgerichteten Erziehung ihrer Sprösslinge gelegen ist, den Nachwuchs ins Freie oder auf dafür viel besser als Wohnungen geeignete Sportstätten schicken.

Siegmond Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro** verlost. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **15. Januar 2018** 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 3/2017 lautet:

PATRONIN

Die Gewinner sind:

Ursula Starchel, Kuni Ostermann, Margrit Pisanski, Jens Horstmann, Dieter Tobies, Horst Blumhagen, Anne Bischof, Bärbel Schlüter (alle wohnhaft in Hamburg); Annedore Vollmert (Horneburg); Hedwig Rothkohl (Norderstedt)

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),
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh, Marielle Eifler, Folke Havekost, Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmalfeldt, Volker Stahl, Jens Natter (Cartoons).

Gestaltung: Wolfgang Scheerer

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 Mitgliedsbeitrag enthalten

**„UNSER
CLEAN TEAM: AUF
ABRUF WIRD DEM MÜLL
EINE ABFUHR ERTEILT.“**

CHRISTIAN FENDER UND SIEGFRIED EHLERS, CLEAN TEAM



**ICH
MACH
#MEINE
PERLE**



STADTREINIGUNG.HAMBURG

MACHST DU MIT?
www.sauberes.hamburg



**SAUBERES
HAMBURG**

Eine Initiative der Stadtreinigung Hamburg