

MieterJournal

Betriebskosten – Mieter verschenken Millionen

m²-Fläche	24.274,00	13.362,54	91,28	5,42
m²-Fläche	2.907,60	13.362,54	91,28	141,22
m²-Fläche	793,16	13.362,54	91,28	9,92
m²-Fläche	20.672,71	13.362,54	3,00	129,20
m²-Fläche	1.994,85	603,00	91,28	0,00
Rauchwarnmelder	1.282,76	906,24	0,00	172,94
m²-Fläche	2.139,00	2.139,00	91,28	3.206,44
direkte Kosten	14.154,96	7.471,35	3.206,44	4.698,66
m²-Fläche	23.085,43	23.085,43		
Heizkosten gem. Anlage	185.212,66			

1.200,00

Nachzahlung in €

2.298,66

Gesamtkosten	3.715,14 €
Vorauszahlung	1.560,00 €
Nachzahlung	2.155,14 €

Falsch!

Bitte erhalten Sie oben genannte Abrechnung Ihrer Vermieterin.

Einheit 128/01 25.Obergeschoß vorn links (Nr.	Kosten	USt.	Vorauszahlung	USt.	Nachzahlung
128 / 01 Betriebskosten	1.530,08	0,00	-2.064,00	0,00	-533,92 EUR
128 / 01 Heizkosten	3.088,41	0,00	-1.380,00	0,00	1.708,41 EUR
Gesamtergebnis: Nachzahlung	4.618,49	0,00	-3.444,00	0,00	1.174,49 EUR

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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

Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition
Hamburg – Schleswig Holstein seit 1928

Frühbucherrabatt
Seniorenzüge
Umzüge auf
Raten/Kredit

Umzüge preiswert & fair!

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

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

* Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr *

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied. **Coupon auf Seite 13**

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



Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

Umzüge

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

50
JAHRE

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



AAB Rudolf Bauer GmbH
Allgemeiner Allround-
umzugservice

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

Tonnendorfer Weg 21-23
22149 Hamburg
Deutschland



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

was hat eine neue Sekretärin mit Betriebskostenfragen zu tun? Vor Jahren deckte unser Mieterverein auf, dass eine große Wohnungsgesellschaft aus dem Randgebiet Hamburgs Heizkostenabrechnungen verschickte, die unseren Juristen „spanisch“ vorkamen. Bei Nachprüfungen stellte sich heraus, dass eine teure Öllieferung vom Dezember erst in das Jahr der Lieferung und dann nochmals als Anfangsbestand in das Folgejahr eingerechnet wurde. Kaum einer der zigtausend Mieter hätte das gemerkt und so die verdoppelten Heizkosten bezahlt. Unsere Strafanzeige wegen möglichen Betrugs wurde eingestellt: Eine neue Sekretärin habe sich versehen, hieß es. Unerfahrene oder neue Sachbearbeiter werden von Vermieterseite oft bemüht, wenn Nebenkostenfehler zu erklären sind.

Mieter werden vielfach mit Nebenkostenabrechnungen und Nachforderungen abgezockt. Unsere Behauptung, jede zweite vom Mieterverein überprüfte Abrechnung sei zu Lasten der Mieter falsch, wurde vom Chef des Hamburger Grundeigentümerverbands dahingehend korrigiert, dass **jede** Abrechnung Ungenauigkeiten aufweise. Da wird er Recht haben; denn die komplizierten Zahlengebilde bergen naturgemäß Fehler – Zahlendreher, die sich auch zum Nachteil von Vermietern auswirken können. Schlimm sind aber die Fälle, in denen Mieter bewusst und absichtlich übervorteilt werden.

Absicht kann man unterstellen, wenn Mietverträge manipuliert werden. Mieter, die bislang eine mietvertragliche Inklusivmiete ohne Nachbelastung haben, bekommen eine Abrechnung mit einer Nachforderung. Wenn diese akzeptiert wird, besteht die Gefahr einer für die Zukunft

wirksamen für Mieter nachteiligen Vertragsänderung. Auch die städtische SAGA/GWG ist hier zu nennen. Sie kassiert trotz eines Amtsgerichtsurteils, das Rauchmelder-Miete nicht zulässt, weiterhin diese Umlage von den Mietern. Die strittige Frage, ob sie das darf, kann vom Landgericht nicht geklärt werden, weil SAGA/GWG die Berufung nach einem Hinweis der Richter, das Amtsgericht habe wohl richtig entschieden, zurückgenommen hat.

Und so geht die Übervorteilung der Mieter munter weiter. Ich selbst, liebe Leserin, lieber Leser, bin in eine „Heizkostenfalle“ geraten. Ich merkte **nach fünf Jahren Verwunderung** über hohe Kosten – in eigenen Sachen ist man ja eher nachlässig –, dass falsche Skalen an den Gäste-

WC-Heizkörpern meiner Wohnung den Heizverbrauch eines riesigen Wohnzimmers anzeigten. Die Skalen wurden ausgewechselt, für die Zukunft hatte ich

dann korrekte Heizkosten, fünf Jahre lang aber „Schmerzensgeld“ bezahlt. Welcher Mieter merkt schon derartige Falschskalierungen, wenn ich als Fachmann ahnungslos war?

Mein dringender Rat an Sie, liebe Mieterinnen und Mieter: Auch Abrechnungen von seriösen Vermietern, Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften sollten Sie vom Mieterverein überprüfen lassen. Informieren Sie auch Ihre Nachbarn, wenn Fehler entdeckt werden. Und seien Sie froh, wenn die Abrechnung in Ordnung ist: Sie wohnen dann bei einem korrekten Vermieter.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

Nebenkosten und die neue Sekretärin

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Hamburger Betriebskostenspiegel; Mieterverein tritt dem NABU bei; Leserschrift
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Bahrenfeld: Ein teures Pflaster
- 6 Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen – Griff in die Taschen der Mieter
- 8 Interview: Marielle Eifler zum Titelthema
- 23 Soziale Erhaltungsverordnungen gegen Wohnraumverdrängung
- 24 Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (SPD) zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsbau

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 45
- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lukas Siebenkotten über die Mietenbremse
- 20 Vorbild Hamburg: Bündnis für Wohnen im Bund
- 21 Der Mieterbund twittert

SERIEN

- 22 Wie würden Sie entscheiden: Probleme im Hausflur
- 26 Das Porträt: Klaus Hein, „Gesicht des IVD-Nord“

VERMISCHTES

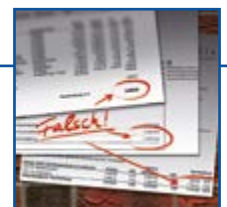
- 27 Leserschriften
- 28 Hamburg und drumherum: 50 Ausflugstipps
- 29 Mogelpackungen im sozialen Wohnungsbau
- 30 Buchtipp: Hamburg – 100 Jahre Hamburger Stadtpark

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

Nebenkostenabrechnungen immer prüfen!
Montage: WHD



„Gemeinsam für Mensch und Natur“



Foto: NABU

... lautet der Leitspruch des Naturschutzbunds Deutschland (NABU), Landesverband Hamburg e.V. Er könnte auch Leitbild des Mietervereins zu Hamburg sein. „Auch Mieterinnen und Mieter leben in und mit der Natur, brauchen sie, sind auf sie angewiesen. Insbesondere der Wohnungsbau muss sich – ist er auch dringend notwendig – anpassen, muss auf Bäume, Pflanzen, Tiere Rücksicht nehmen“, beton-

Alexander Porschke, Vorsitzender des NABU.

te Mietervereins-Vorsitzender Dr. Eckard Pahlke. Deshalb liegt es nahe, dass der Mieterverein seit August 2014 Mitglied im NABU ist. Dessen Vorsitzender Alexander Porschke freut sich auf die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein, „weil ich glaube, dass uns das Interesse an einer lebenswerten, naturfreundlichen Stadt verbindet. Besonders die Stadtnatur bietet Freuden und Erkenntnisse an, braucht aber auch unsere Fürsorge und Rücksicht. Zusammen schaffen wir das besser.“ Auf gute Zusammenarbeit der beiden so wichtigen Organisationen für die Bürgerinnen und Bürger in unserer Stadt! (mzh) ■

Leserzuschrift

Rauchmelder-Kosten

Sehr geehrter Herr Chychla, ich gratuliere zu dem Mietervereins-erfolg gegen SAGA/GWG mit der gerichtlichen Ablehnung der Rauchmelderumlage auf Mieter. Als GWG-Mieter habe ich nun Ihrer Empfehlung folgend die Rückerstattung dieser Rauchmeldergebühren bean-

tragt, was allerdings mit dem Hinweis auf eine Entscheidung des Landgerichts Magdeburg abgelehnt wurde.

Selbstverständlich akzeptiere ich das nicht und werde dieses weiterverfolgen. Die GWG-Antwort ist für Sie mindestens interessant, und ich gehe davon aus, dass Sie dieses für Ihre Mitglieder nicht akzeptieren.

Ich bin gespannt, wie sich dieser Gerichtsstreit letztlich entwickelt, hoffentlich im Interesse der Mieter.

Mit Gruß,
Helmut G. (per E-Mail)

Antwort des Mietervereins:

Lieber Herr G., wir werden darüber weiter berichten und lassen für unsere Mitglieder die Auffassung von SAGA/GWG nicht gelten.
Siegmond Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg ■

Betriebskostenspiegel 2012 für Hamburg

(eif) Der Mieterverein zu Hamburg hat auf Grundlage der Abrechnungsdaten 2012 den neuen Betriebskostenspiegel erstellen lassen. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittlichen Mietnebenkosten des Jahres 2012, aufgeschlüsselt nach den einzelnen gesetzlich zugelassenen Kostenarten.

Die Werte sind jeweils pro Quadratmeter (m²) im Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel für Hamburg liegen rund 601.000 Quadratmeter Mietwohnungsfläche zugrunde. Die Tabelle des Betriebskostenspiegels erfasst sämtliche Betriebskostenarten, zu denen nach der gesetzlichen Definition der Betriebskosten auch die Heizkosten gehören.

Hamburgs Mieter zahlten 2012 Betriebskosten in Höhe von 3,22 Euro pro Quadratmeter im Monat. Davon entfielen auf die Heizung 1,10 Euro, auf Warmwasser 0,31 Euro sowie 1,81 Euro auf die kalten Betriebskosten im Monat pro Quadratmeter. Die Nebenkostenzahlungen in Hamburg liegen leicht über dem Bundesdurchschnitt von 3,19 Euro pro Quadratmeter im Monat. Für eine Wohnung mit 70 Quadratmetern sind daher im Jahr 2012 rund 2.704,80 Euro angefallen. Insbesondere für die Grundsteuer (Hamburg: 0,25 Euro/m²/Monat; Deutschland: 0,19 Euro/m²/Monat) und die Müllbeseitigung (Hamburg: 0,28 Euro/m²/Monat; Deutschland: 0,16 Euro/m²/Monat) zahlten Hamburger mehr als die Bundesbür-

ger. Als PDF stehen die Betriebskostenspiegel für Hamburg und Deutschland unter www.mieterverein-hamburg.de/mietnebenkosten.html zur Verfügung.

Zur Anwendung des Betriebskostenspiegels:

Wenn Sie eine oder mehrere Positionen Ihrer Jahresabrechnung anhand der Tabelle prüfen wollen, teilen Sie den Jahresbetrag der betreffenden Kostenart durch die Quadratmeter Ihrer Wohnung und dann durch zwölf (Monate). Den sich ergebenden Quadratmetersatz vergleichen Sie mit den Tabellenwerten.

Betriebskostenspiegel sollen **Transparenz** bei den Mietnebenkosten schaffen. Davon profitieren Mieter, denn sie können ihre jährlichen Betriebskostenabrechnungen mit den ange-

gebenen Werten vergleichen und damit besser abschätzen, ob ihre Kosten angemessen sind. Außerdem kann bei Anmietung einer Wohnung besser beurteilt werden, ob die vom Vermieter angebotenen Nebenkosten-Vorauszahlungen realistisch sind. Auch **Vermieter profitieren** vom Betriebskosten-

spiegel, denn sie können mit seiner Hilfe feststellen, ob es bei einzelnen Kostenarten Einsparpotenzial gibt. Zudem darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der finanzielle Spielraum für Mieter häufig „gedeckt“ ist, so dass bei steigenden Kosten Nachfragen vorprogrammiert sind. Um unnötigen Ärger zu vermeiden, können Vermieter daher mit dem jeweiligen Betriebskostenspiegel die für Hamburg üblichen Kosten im Blick behalten und gegebenenfalls bei einzelnen Kostenar-

ten die Auftragsvergabe an ein kostengünstigeres Unternehmen in Erwägung ziehen. ■

Der Mieterverein bittet um Unterstützung:

Für das Abrechnungsjahr 2013 soll es ebenfalls einen Betriebskostenspiegel geben. Deshalb schicken Sie bitte Ihre Jahresabrechnung für 2013 mitsamt der Heizkostenabrechnung an den Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg (Stichwort: BK-Spiegel). Bitte beachten Sie, dass eine ordnungsgemäße Prüfung der Unterlagen nicht erfolgt. Dafür sollten Sie sich einen Besprechungstermin geben lassen, zu dem Sie bitte auch den Mietvertrag und die Vorjahresabrechnung mitbringen.



Links oben: Büroleerstand im Albert-Einstein-Ring. Links unten: Ein Zuhause für Werber und Medienbüros. Mitte von oben nach unten: Baustelle für verkehrsgünstiges Wohnen an der Von-Sauer-Straße; an der Stahlwiete entsteht die neue „Bahrenwelt“; Latte macchiato auf dem Vormarsch. Rechts oben: Grüne Insel Mendelssohnstraße. Darunter links: Horst Schneider im Kolbenhof; rechts: Tobias Trapp kämpft für das Kleingewerbe. Fotos: Kreuzer

Teures Pflaster

BAHRENFELD: STADTTTEIL FÜR INVESTOREN UND WERBER

Von Dr. Rainer Kreuzer

In der Mendelssohnstraße genießen die Mieter die sonnigen Tage in den kleinen, von alten Bäumen verschatteten Vorgärten. Werner Oltmann pflückt die Brombeeren neben dem Gehweg. Der 75-Jährige wohnt seit 30 Jahren um die Ecke und fühlt sich zunehmend unter Druck: „In den letzten zehn Jahren hat sich unsere Miete mit Betriebskosten bereits verdoppelt. Da machen wir uns schon Gedanken, wo wir mal bleiben werden.“

Nach Angaben des Bezirksamts Altona sind allein zwischen 2008 und 2012 die Angebotsmieten um 24 Prozent auf elf Euro pro Quadratmeter gestiegen. Nun will der Senat eine Soziale Erhaltungsverordnung für Bahrenfeld-Süd erlassen und beginnt ab November mit der vorbereitenden Prüfung. Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen könnten damit gebremst werden. „Doch dafür ist es längst zu spät“, fürchtet Horst Schneider. Er trifft sich mit seiner Stadtteilgruppe der Linkspartei nebenan auf dem alten Gaswerkgelände. Dort stehen bereits seit 14 Jahren Eigentumswohnungen und jede Menge Büros für Werber und Medienschafter.

Auch in der Stahlwiete, am Phönixhof: „Dort hat jetzt Markus Lanz sein Fern-

sehstudio errichtet. Da sehen wir doch, wie sich Bahrenfeld entwickelt“, kritisiert der Bezirksabgeordnete. Event-, Promotions- und Medienbüros bevölkern heute die ehemaligen, edel sanierten Fabrikhallen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen die Kräne der Investoren, die dort eine teure „Bahrenwelt“ aus dem Boden stampfen. Selbst der Immobilienfonds Aberdeen mischt mit. Von den 187 genehmigten Wohnungen ist keine einzige als Sozialwohnung vorgesehen. Stattdessen vermarktet das Immobilienunternehmen Grossmann & Berger die Eigentumswohnungen für rund 4.500 Euro pro Quadratmeter unter dem Slogan „Bahrenfeld wird zu einem Zuhause, das sich sehen lassen kann“.

Für die kleinen Handwerksbetriebe gelte das aber nicht, meint Tobias Trapp. Seine Motorrad-Selbsthilfe und drei weitere Kfz-Betriebe wurden aus der Stahlwiete verdrängt, um Platz für das neue TV-Studio zu schaffen. Jetzt residieren Trapp und seine Kollegen hinter dem Hermes-Hochhaus auf dem Gelände der ehemaligen Kolbenschmidt-Fabrik. Auch dort soll neu gebaut werden. „Die können nicht alles abreißen. Es muss auch in den Bestand investiert werden“, empört sich der Zweiradexperte. „Sonst geht die für den Stadtteil typische Mischung aus Wohnen und inhaberge-

fürtem Gewerbe verloren und wir haben eine reine Schlafstadt.“ Seine Kolbenhof-Initiative mit 26 Betrieben hat nun einen Kompromiss erkämpft: Die Hälfte der alten Gebäude sowie Raum für Kleingewerbe sollen erhalten bleiben, Wohnungen neu gebaut werden.

Von hier in Richtung Norden machen die neuen Straßencafés den Wandel des Stadtteils unübersehbar. Bis zum achtspurigen Lärmdreieck, an dessen Spitze die Von-Sauer-Straße und die Luruper Chaussee aufeinandertreffen. Dort sind die alten Häuser, die einst den Ortskern bildeten, im vergangenen Jahr abgerissen worden. Im kommenden Jahr soll kräftig investiert werden: 64,5 Millionen Euro. Die MIC Immobilienentwicklung plant auf der engen Verkehrsinsel 313 neue Wohneinheiten plus Gewerbe, darunter immerhin 100 öffentlich geförderte Wohnungen.

„Wohnungsbau ist wichtig, aber der Mensch braucht auch Licht, Natur und Platz für Bewegung“, bemängelt Ortspolitiker Schneider. Aber die Renditeinteressen der Investoren stünden allzu oft im Vordergrund: „Am Albert-Einstein-Ring stehen 100.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Die könnte man in Wohnraum umwandeln.“ Dort, gegenüber der Trabrennbahn, reihen sich Vermietungsschilder vor den weitgehend toten Betonkästen. Eine Geistersiedlung. Sie könnte vielleicht belebt werden, wenn auf dem Gelände der Trabrennbahn tatsächlich einmal Wohnungen gebaut worden sollten. Doch noch liegen die Pläne auf Eis. ■



Wenn „Willi 1+2“ vorfahren, müssen Vermieter aufpassen

FEHLERHAFTHE NEBENKOSTENABRECHNUNGEN – GRIFF IN DIE TASCHEN DER MIETER

Von Dr. Eckard Pahlke und Volker Stahl

In seiner Zeit als Bundeskanzler resignierte der sonst so clevere Helmut Schmidt an seiner Stromrechnung: „Ich verstehe die nicht.“ Wie der Strom, so das Wasser: In einer Meldung der Frankfurter Neuen Presse vom 26. Oktober 2012 wurde der Ex-Bundeskanzler belehrt: „Da sollte er sich erst einmal die neuen Frankfurter Wasserrechnungen anschauen! Die gleichen einem Buch mit sieben Siegeln.“ Fast 10.000 Wasserkunden bekamen dort zu viel gezahlte Gelder in jeweils dreistelliger Euro-Höhe zurück.

In Hamburg sind die Juristen des Mietervereins mit ihren Smarts „Willi 1+2“ ständig unterwegs, um unseriösen Vermietern das Handwerk zu legen. Immer dann, wenn sich Vermieter weigern, Belegkopien zu übersenden, überprüfen Wilfried Lehmppfuhl und Dr. Rolf Bosse (Willi 1+2) innerhalb kürzester Zeit die Nebenkostenabrechnungen vor Ort.

Hunderttausende von Hamburger Mietern erleben alljährlich eine böse Überraschung, wenn der Vermieter ihnen die Nebenkostenabrechnung vorlegt. Nicht selten werden erhebliche Nachzahlungen verlangt, mit denen der Mieter nicht gerechnet hat. Streit darüber, was der Vermieter umlegen darf und was nicht, ist an der Tagesordnung.

Hauptgrund ist der fast explosive Anstieg der „Betriebskosten“, wie der Fachmann sie nennt. Immer häufiger werden Mieter durch Heiz- und Nebenkosten mit einer „zweiten Miete“ belastet. An der Spitze standen jahrelang die Gebühren für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Hinzu kommen stets teurer werdende Dienstleistungen, wie Gartenpflege und Hausmeister. Heute stehen die Heizkosten im Mittelpunkt. Die Kosten für Öl, Gas und Fernwärme treiben sie in die Höhe. Und dann das Riesensproblem: Die jährlichen Abrechnungen sind

kompliziert und häufig falsch, für den Normalbürger aber nicht nachvollziehbar. Viele zahlen die oft horrenden Nachforderungen deshalb ungeprüft.

Einige Beispiele aus der Beratungspraxis des Mietervereins:

Die Eigentümerin Akelius GmbH mit einem Wohnungsbestand von vielen tausend Einheiten fiel mit überhöhten Forderungen auf. Sie musste in der Anlage Kaltenbergen in Hamburg-Öjendorf Heiz- und Warmwasser sowie Sperrmüllgebühren reduzieren. Unserem Mitglied Ursula T. sind für 2013 immerhin 236,06 Euro zu erstatten.

Immer wieder: Akelius

Dieselbe Akelius rückt auch in den Fokus, weil sie Mietverträge nicht beachtet. In der Wohnanlage Ölmühlweg in Hamburg-Wandsbek versucht das Unternehmen, die Kosten für Hauswart, Winterdienst, Ungezieferbekämpfung und Hausstrom umzulegen, obwohl die Mietverträge das nicht vorsehen. Mieter Fritz G.

bekam 249,88 Euro zurück, nachdem der Mieterverein die Abrechnung für 2012 moniert hatte.

Und nochmals Akelius: In der Wohnanlage Bethesdastraße in Hamburg-Hamm musste sie Hauswartkosten um zehn Prozent, Sach- und Haftpflichtversicherung von 3.798,20 auf 3.608,70 Euro senken, Mieter von Tiefgaragenkosten freihalten und vereinnahmte Münzgelder der Waschmaschinen gutschreiben.

Geld zurück bekam aber nur, wer sich gegen die unberechtigten Forderungen des Vermieters gewehrt hat – Verena und Markus Sommer aus der Bethesdastraße 25a zum Beispiel. „Wir haben das 2008 schon mal alles durchexerziert“, sagt Verena Sommer, „wir wussten daher, dass einiges nicht stimmt.“ Beim Tiefgaragenplatz habe es keinen Vorwegabzug für die Grundsteuer und den Hausmeister gegeben. Schriftlich vortragene Einwände würden oft ignoriert, auf Schreiben einfach nicht reagiert, so Sommer: „Bei der Akelius herrscht anscheinend eine Mischung aus Planlosigkeit und Nichtwissen.“ Erst sollten die Sommers 142,36 Euro für 2013 nachzahlen, nun erhalten sie 23,22 Euro zurück. Aber nur, weil sich zwischenzeitlich der Mieterverein zu Hamburg in personam Dr. Rolf Bosse eingeschaltet hatte. Trotzdem ist der Fall immer noch nicht abgeschlossen, denn der Vorwegabzug für die Garage muss von der Akelius noch erstattet werden. Es geht um rund 20 Euro – wenig, aber immerhin!

Zahlen für einen Hauswart, der nichts macht

Auch in der Wohnanlage Framheinstraße/Bartholomäusstraße war Mietrechtsexperte Dr. Rolf Bosse mit seinem Smart „Willi 2“ zuletzt häufig vor Ort, um die Mieter vor unberechtigten Kosten für Hauswart, Gartenpflege, Kaltwasser und Hausreinigung zu schützen. Betroffen sind circa 80 Mietparteien, die sich leider nicht alle gegen die Fantasieforderungen des Vermieters, der Kapitalgesellschaft mbH International Real Estate, wehren. „Einige haben aus Angst bezahlt, darunter ein älteres Ehepaar im Haus, das befürchtete, ansonsten die Wohnung zu verlieren“, ärgert sich Manuela Selke, die seit 20 Jahren im Erdgeschoss Bartholomäusstraße 98 lebt. Der

Verlust der Wohnung wegen Nichtzahlens unberechtigter Forderungen – das ist absurd. Das wissen auch Selkes Mitstreiter Ingrid Weise und Axel Wolter, die sich bei ihrer Nachbarin im Wohnzimmer zum Aktenstudium bei einem Tässchen Kaffee eingefunden haben. Die drei wollen kämpfen – geht es doch immerhin um rund 400 Euro jährlich pro Mietpartei.

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

Dass alle zusammen mehrere zehntausend Euro jährlich für Hausmeisterkosten berappen sollen, will Axel Wolter nicht einsehen: „Das ist ein schlechter Witz. Der Hauswart war einmal am Anfang da und hat sich dann nie wieder sehen lassen.“ Beschwerden seien an die Verwalter-Zentrale in Frankfurt zu richten, ärgert sich Walter über den schlechten Service: „Dann lande ich bei einer Hotline. Keiner weiß Bescheid, nichts passiert.“ Der Eigentümer sei nur an „Geld, Geld, Geld“ interessiert. „In dieser Wohnanlage werden insbesondere Hausmeisterkosten, die früher nie verlangt wurden, nach einem Eigentümerwechsel an die Mieter weitergegeben. Eine Einsicht in die Belege hat gezeigt, dass die Kosten aber nicht umgelegt werden dürfen“, moniert Dr. Bosse vom Mieterverein, „die Abrechnungen sind also zu korrigieren.“ Die Wohnanlage sei ein „eindrückliches Beispiel“ dafür, wie Vermieter versuchten,



Linke Seite: Manuela Selke, Axel Wolter und Ingrid Weise aus der Bartholomäusstraße wehren sich gegen überhöhte Nebenkostenabrechnungen. Links und oben: Auch Familie Sommer hat sich wegen falscher Abrechnungen an den Mieterverein gewandt. Fotos: stahlpress

die Mieter mit Kosten zu belasten, die sie eigentlich selbst zu tragen hätten.

Ein weiterer Fall: Mieterin Silja G. soll für ihre Wohnung in der Randstraße in Hamburg-Stellingen 991,38 Euro Nachzahlung für das Jahr 2011 leisten. Dies wurde vom Mieterverein abgelehnt, da die Abrechnung nicht fristgerecht erhoben wurde. Das Job-Center spart viel Geld, weil es die Nebenkosten für unser Mitglied hätte übernehmen müssen.

Auch die städtische SAGA/GWG und andere Wohnungsunternehmen versuchen, entgegen bestehender Gerichtsurteile die Miete für Rauchwarnmelder umzulegen. Dieses mag pro Mieter zwar nur zu einer relativ geringen jährlichen Belastung von rund fünf Euro führen; bei den riesigen



Eine gewissenhafte Prüfung der Nebenkostenabrechnung ist nie verkehrt. Foto: stahlpress

Wohnungsbeständen kassieren die Wohnungsunternehmen aber Millionenbeträge. Um diese weiter einfahren zu können, wird getrickelt (siehe dazu mit *Musterschreiben für Mieter: www.mieterverein-hamburg.de*).

Und noch ein Fall: Mit dem in den blauen Mittelseiten dieses Hefts dargestellten Urteil (*Nummer 4*) sparen Mietervereinsmitglieder aus der Eppendorfer Landstraße in Hamburg-Eppendorf immerhin 170,25 Euro. Bemerkenswert ist, dass sich sowohl renommierte Hamburger Anwälte als auch die dem Immobilienverband Deutschland zugehörige Verwaltung, angeblich vom Verband gut ausgebildet, über die Tatsache hinwegsetzen, dass der Vertrag womöglich überhaupt keine Betriebskostennachforderung zulässt, zumindest aber nicht die neu eingeführte Position „Wartung Gastherme“. Mit Hilfe des Mietervereins-Juristen Rüdiger Herb setzen sich Mieter gegen diese geballte Kraft von Anwälten und Immobilienverband zur Wehr.

Diese Beispiele sind nur ein Bruchteil der Fälle, mit denen Mitglieder des Mietervereins nach Prüfung der Abrechnungen viel Geld sparen konnten. Deutlich wird, wie vielfältig die Fehlerquellen sind, die wegen ihrer Kompliziertheit meist nur von den Spezialisten des Mietervereins erkannt werden können.

Abschließend einige Tipps für Mieter: Jede Abrechnung sollte mit der des Vorjahrs verglichen werden, um etwaige „Ausreißer“ zu erkennen. So fallen zum Beispiel die um hundert Prozent gestiege-

nen Versicherungskosten auf, weil sich – so ein Fall – das Versicherungsrisiko des Hauses nach Gaststätteneinbrüchen im Gebäude entsprechend erhöht hätte. Das Kostenrisiko der beiden Gaststätten im Haus hätte sich verdoppelt, argumentierte der Vermieter. Das betrifft die Wohnungsmieter zwar nicht, aber man kann es ja mal versuchen. Auch sollten Mieter ihre Kosten mit dem vom Mieterbund herausgegebenen Betriebskostenspiegel vergleichen, ebenfalls einzusehen auf der Webseite des Mietervereins. Zum Beispiel müsste beim Mieter „die rote Lampe aufleuchten“, wenn die Aufzugkosten die im Spiegel genannten 0,15 Euro pro Quadratmeter und Monat übersteigen (kommt sehr häufig vor, weil in den Fahrstuhlwartungsverträgen nicht auf Mieter umlegbare Reparaturpauschalen enthalten sind).

Zum Glück braucht unsere Bundeskanzlerin Angela Merkel die Betriebskosten für ihre Berliner Wohnung nicht selbst zu prüfen, ebenso wenig wie seinerzeit Kanzler Helmut Schmidt in Bonn. Jede Bürgerin und jeder Bürger müsste Stunden aufbringen, um die Abrechnungen zu verstehen. Dafür gibt es zum Glück die Juristen im Mieterverein, die aufgrund ihrer Erfahrung die Fehlerquellen entweder schnell oder nach Betriebskostenprüfungen bei den Vermietern erkennen. Diese sollen zeitnah aufgesucht werden, da nur ein Jahr nach Erhalt die Abrechnungen beanstandet werden können. ■

INTERVIEW: MARIELLE EIFLER

„Jede Abrechnung prüfen lassen!“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Marielle Eifler, Rechtsberaterin im Mieterverein zu Hamburg, über fehlerhafte Betriebskostenberechnungen.

Wie häufig geht es in den Beratungen um Nebenkosten?

Fast jede dritte der jährlich 32.000 Beratungen dreht sich um dieses Thema. Je weiter das Jahr voranschreitet, desto mehr wird unsere Hilfe bezüglich der Nebenkostenabrechnungen in Anspruch genommen.

Um welche Beträge dreht es sich dann?

Meist geht es um kleinere Summen, aber manchmal auch um einen hohen Betrag für eine nicht umlagefähige Position, der dann schon einmal – je nach Wohnungsgröße – 100 bis 200 Euro ausmachen kann. Auch wenn es um vermeintlich kleinere Beträge geht, sollte man genau hinsehen. Es gilt immer noch das Sprichwort: Auch Kleinvieh macht Mist. Uns wird häufig berichtet, dass sich die meisten Mieter

nicht trauen, gegen eine Abrechnung vorzugehen oder genau nachzufragen. Dabei kann es sich für beide Seiten lohnen: Wird eine berechtigte Nachfrage durch den Vermieter nachvollziehbar beantwortet, kann entstandener Unmut schnell beseitigt werden.

Welche Sorgen der Mitglieder werden an Sie herangetragen?

Der unaufhaltsame Anstieg von Energiekosten treibt die meisten Mieter um, und das ist verständlich. Es ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass diese Kosten steigen werden. Auch der allgemeine Preisanstieg bei den übrigen Posten und das teilweise gedankenlose „Durchreichen“ der Belastungen an die Mieter ist häufig Thema in den Beratungen.

Was raten Sie Mietern im Hinblick auf die Abrechnung 2013?

Generell empfehlen wir, jede Abrechnung überprüfen zu lassen. Auch dann,



Foto: Typke

Marielle Eifler ist Rechtsberaterin im Mieterverein zu Hamburg.

wenn eine Betriebskostenabrechnung – wie im Jahr 2013 – wegen günstiger Witterungsverhältnisse und dem Rückgang der Energiepreise ein Guthaben ausweist, sollte sie den Juristen im Mieterverein unbedingt zur Prüfung vorgelegt werden. ■

BGH-Urteile (45)

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

Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietvereins zu Hamburg



MIETKAUTION / VERWERTUNG WÄHREND DER MIETZEIT

Urteil vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13

Bei der Anmietung ihrer Wohnung in Bonn zahlte die Mieterin auf das Kautionskonto der Vermieterin 1.400 Euro. Neben dem Mietvertrag haben die Parteien Folgendes vereinbart: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionssumme befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen ...“ Als die Mieterin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich die Vermieterin während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Das Amtsgericht Bonn hat die Klage der Mieterin, die von der Vermieterin einverleibte Mietsicherheit wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvent anzulegen, stattgegeben. Auch das Landgericht Bonn hat der Mieterin Recht gegeben. Die Revision der Vermieterin blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Vermieterin nicht berechtigt war, die Kautionssumme während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Mieterin bestrittenen Mietforderung in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehen der Vermieterin widerspricht dem Treuhändercharakter der Mietkaution. Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, die ihm als Sicherheit überlassene Mietkaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautionssumme nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurück erhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Die gesetzgeberische Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen strittiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hier von zum Nach-

teil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist deshalb unwirksam.

Kommentar: Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist richtig. Mit der gebotenen Klarheit haben nunmehr die Karlsruher Richter entschieden, dass die Mietkaution lediglich eine Sicherheitsfunktion hat und kein Instrument ist, um der Vermieterseite eine zusätzliche Möglichkeit zu gewähren, strittige Forderungen im laufenden Mietverhältnis durchzusetzen.

VERWEIGERTE Erlaubnis ZUR UNTERVERMIETUNG / SCHADENSERSATZ

Urteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13

Die Mieter bewohnten seit 2001 eine Dreizimmerwohnung der Vermieterin in Hamburg. Wegen einer befristeten mehrjährigen Arbeitstätigkeit hielten sich die Mieter seit November 2010 in Kanada auf. Im August 2010 teilten sie der Vermieterseite mit, die Wohnung – mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers – ab November 2010 voraussichtlich für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin vermieten zu wollen, weil sie sich in dieser Zeit berufsbedingt im Ausland aufhalten würden. Die Vermieterin verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung. Auf Antrag der Mieter verurteilte das Amtsgericht Hamburg die Vermieterin, die Untervermietung von zwei Zimmern der Wohnung bis Ende 2012 an die Mietinteressentin zu gestatten. Daraufhin verlangten die Mieter von der Vermieterin die Zahlung der entgangenen Untermiete vom November 2010 bis Oktober 2011 in Höhe von 7.475 Euro. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Hamburg haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Vermieterin blieb ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass der Wunsch der Mieter im Hinblick auf eine

befristete Arbeitstätigkeit im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung darstellt. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Mieter nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthalts nur gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutzen wollten. Ein „Überlassen eines Teils des Wohnraums an Dritte“ ist im Sinne des Gesetzes dann anzunehmen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Ausreichend dafür ist, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um dort Einrichtungsgegenstände zu lagern oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen. Da die Vermieterin pflichtwidrig den Mietern die Erlaubnis zur Untervermietung verweigerte, hat sie Schadensersatz in der geltend gemachten Höhe zu leisten.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist richtig und für Mieter von großer Bedeutung. Es bleibt zu hoffen, dass damit endlich die unlautere Praxis vieler Vermieter beendet wird, den Mietern trotz Vorliegens eines berechtigten Interesses die Erlaubnis zur Untervermietung zu verweigern. In der Vergangenheit haben zahlreiche Mieter aus Angst vor einer Kündigung trotz der rechtswidrigen Weigerung der Vermieterseite auf die Untervermietung verzichtet oder die Wohnung vor schnell gekündigt und dadurch finanzielle Einbußen (etwa Ausfall der Untermiete) in Kauf genommen. Mit der Entscheidung wird auch der ausbildungs- oder berufsbedingten erhöhten Mobilität der Bürger Rechnung getragen, der insbesondere bei den sehr angespannten Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zukommt. Angesichts eines erheblichen finanziellen Risikos, welches die Vermieter eingehen, wenn sie die Untervermietung zu Unrecht verweigern, ist zu erwarten, dass in der Zukunft bei einem berechtigten Untermietbegehren die Vermieter den Mietern keine Steine in den Weg legen werden.

AUSÜBUNG DES HAUSRECHTS DURCH MIETER / VERMIETERKÜNDIGUNG

Urteil vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13

Der Mieter bewohnt seit 2006 ein Haus der Vermieterin in Bad Neuenahr. Im August 2012 suchte die Vermieterin den Mieter vereinbarungsgemäß auf, um zuvor installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit hat die Vermieterin den Versuch unternommen, das gesamte Haus zu begehen und gegen



den ausdrücklichen Willen des Mieters auch Zimmer zu betreten, die nicht mit Rauchmeldern versehen waren. Dabei nahm sie Gegenstände des Mieters von der Fensterbank und öffnete ein Fenster. Der Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, kam die Vermieterin nicht nach. Der Mieter umfasste daraufhin die Vermieterin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Verhaltens erklärte die Vermieterin schriftlich die fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Räumungsklage der Vermieterin hat das Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler abgewiesen. Das Landgericht Koblenz hat auf die Berufung der Vermieterin demgegenüber den Mieter zur Räumung verurteilt. Die Revision des Mieters hatte Erfolg und führte zu der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung der Vermieterin unwirksam ist. Die Parteien des Mietvertrags hatten vereinbart, dass die Vermieterin lediglich die Räume mit den angebrachten Rauchmeldern in Augenschein nehmen sollte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung war die Vermieterin nicht berechtigt. Weil sie dies gleichwohl gegen den ausdrücklichen Willen des Mieters durchsetzen wollte und seiner Aufforderung, das Haus zu verlassen, nicht nachkam, hat sie das Hausrecht des Mieters verletzt. Sie trage deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen, was das Landgericht Koblenz rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt hat. Das pflichtwidrige Verhalten der Vermieterin hat erst das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Mieters provoziert. Selbst wenn der Mieter, wie das Berufungsgericht angenommen hat, die Grenzen erlaubter Notwehr leicht überschritten haben sollte, stellt dies keine gravierende Pflichtverletzung dar, die die Vermieterin an der weiteren Fortsetzung des Mietverhältnisses hindern könnte. Das Verhalten des Mieters rechtfertigt deshalb kein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietvertrags.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs schafft Klarheit und ist deshalb zu begrüßen. Der Mieter, der im zulässigen Maße von seinem Hausrecht Gebrauch macht, muss eine Kündigung seines Vermieters nicht fürchten. Wer trotz der berechtigten Aufforderung die Wohnräume des Mieters nicht verlässt, sondern gegen dessen ausdrücklichen Willen versucht, einzelne Zimmer zu betreten, muss auch hinnehmen, wenn er notfalls „hinausgetragen“ wird. Nichts anderes dürfte auch gelten, wenn anlässlich der Weitervermietung oder des Verkaufs der Wohnung gegen den ausdrücklichen Willen des Mieters der Versuch unternommen wird, die Räume fotografisch festzuhalten. Sollte es auch insoweit zu Verletzungen des Hausrechts des Mieters kommen, muss die Vermieterseite damit rechnen, dass der Mieter geeignete Maßnahmen trifft, um sein Hausrecht durchzusetzen.

MIETVERTRAG ÜBER WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUME / WOHNZWECK HAT VORRANG

Urteil vom 9. Juli 2014 – VIII ZR 376/13

Die Vermieter haben mit den Mietern 2006 einen unbefristeten Mietvertrag über ein mehrstöckiges Haus in Berlin geschlossen. Zur Anwendung kam ein Formularmietvertrag über Wohnräume, in dem den Mietern gestattet wurde, das Erdgeschoss mit etwa 50 Prozent der Gesamtmietfläche als Hypnosepraxis zu nutzen. Mit Schreiben vom Februar 2012 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen zum September 2012. Nach dem Widerspruch der Mieter erhoben die Vermieter Räumungsklage beim Landgericht Berlin. Das Landgericht hat das Mietverhältnis als Wohnraumvermietung eingestuft, für die das Amtsgericht zuständig ist, und die Klage deshalb mangels Zuständigkeit abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieter hat das Kammergericht Berlin demgegenüber ein Gewerbemietverhältnis angenommen und die Mieter zur Räumung und Herausgabe des Hauses verurteilt. Zur Begründung gab das Kammergericht mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an, dass die Beklagten in einem Teil der Mieträume mit dem Betrieb der Hypnosepraxis ihren Lebensunterhalt bestreiten. Dies mache die freiberufliche Nutzung zum vorherrschenden Mietvertragszweck. Da die gewerbliche Nutzung den Schwerpunkt des Mietverhältnisses bilde, sei für eine Kündigung kein berechtigtes Interesse des Vermieters – wie im Wohnraummietverhältnis – erforderlich. Die Revision der Mieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat unter Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung (VIII ZR 60/85) entschieden, dass ein Gewerbemietvertrag

nicht allein deswegen anzunehmen ist, weil Mieter in den angemieteten Räumen eine Hypnosepraxis betreiben und damit ihren Lebensunterhalt verdienen. Das Bestreiten des Lebensunterhalts durch eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung stellt kein sachgerechtes Kriterium für die Bestimmung des überwiegenden Nutzzweckes dar. Es besteht kein allgemeiner Erfahrungssatz darin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter die Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten soll, lässt sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als grundrechtlich geschütztem Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukommt, in Einklang bringen. Maßgeblich sind vielmehr alle auslegungsrelevanten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Lässt sich wie hier eine überwiegend gewerbliche Nutzung nicht feststellen, ist vorrangig von den für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften auszugehen. Anderenfalls würden die zum Schutz des Wohnraummieters bestehenden zwingenden Sonderregelungen unterlaufen. Weil die Entscheidung des Kammergerichts fehlerhaft war und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, hat der Bundesgerichtshof die Vertragsauslegung selbst vorgenommen und entschieden, dass von einem Wohnraummietverhältnis zu Gunsten der Mieter auszugehen ist.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist richtig und für Mieter, die ihre Wohnungen teils zu gewerblichen Zwecken nutzen, von unschätzbare Bedeutung. Es ist nur zu bedauern, dass die Bundesrichter fast 30 Jahre benötigt haben, um die Folgen ihrer für die Mieter fatalen Entscheidung aus dem Jahr 1986 (VIII ZR 60/85) zu korrigieren. Aufhorchen lässt insbesondere die Feststellung der Bundesrichter, dass immer dann von den Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen ist, wenn sich bei der gebotenen Einzelprüfung eine überwiegende gewerbliche Nutzung nicht feststellen lasse. Es bleibt zu hoffen, dass diese Entscheidung es den Instanzgerichten auch in Hamburg erleichtern wird, Mietverträge als Wohnraummietverhältnis zu qualifizieren, auch wenn sie auf Formularen für Gewerbe- und Geschäftsräume geschlossen werden. Die in jedem Fall nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs gebotene Einzelprüfung wird nämlich ergeben, dass vielfach die Nutzungsart Wohnen bei weitem überwiegt und die „Geschäftsraumkomponente“ unerheblich ist und nur eingeführt wurde, um den Mieterschutz des sozialen Mietrechts für Wohnraum zu unterlaufen. ■

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 64.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

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

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

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

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

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ00000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

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

Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

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



Mitglieder werben Mitglieder

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

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 10 € gut.

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

Warum Mieterverein?

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

GRUND 1

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

GRUND 2

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. **Mehr als 64.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung** wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

GRUND 3

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

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

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Dr. Lisa Marie Rödel



Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen auch für juristische Laien verständlichen Überblick voran. Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.

1 Die **Räumungsklage** des Vermieters wurde **zurückgewiesen**. Der Vermieter hatte dem Mieter unter anderem wegen fortgesetzt unpünktlicher Mietzahlungen gekündigt. Das Gericht sah das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien nicht als nachhaltig erschüttert an.

2 Der Vermieter verklagte die Mieter auf Duldung von Bauarbeiten innerhalb der gemieteten Wohnung. Für den neu geplanten Balkon sollte zukünftig ein Zugang über den als Kinderzimmer genutzten Raum der Wohnung erfolgen. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen, da das **Ankündi-**

geben, inwiefern sie die Maßnahmen dulden.

3 Eine **Mieterhöhung** aufgrund erfolgreicher Modernisierungsmaßnahmen ist vorliegend **ausgeschlossen**, nachdem der Vermieter nach Abschluss der Arbeiten bereits die Zustimmung zu einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt hat und die Mieter hierzu zugestimmt haben. Es ist entscheidend, dass es nicht zu einer doppelten Berücksichtigung der Modernisierung kommt.

4 Das Gericht gab dem Mieter Recht und wies die Zahlungsklage der Vermieter zurück, die im Rahmen der **Nebenkostenabrechnung** die anteiligen Kosten der Gasherdenwartung auf den Mieter umlegten, obwohl mietvertraglich eine **Inklusivmiete** vereinbart worden war. Es konnte von den Vermietern weder eine vertraglich vereinbarte noch eine konkludente **Vertragsänderung** vorgetragen werden.

gungsschreiben für die Begründung einer Duldungspflicht nicht hinreichend konkret war. Die **Modernisierungsankündigung** hat gerade den Sinn, den Mietern die Prüfungsmöglichkeit zu

5 Die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** hatte keinen Erfolg. Die streitgegenständliche Wohnung ist im **Tycho-Brahe-Weg** in Hamburg gelegen. Das Gericht sah die **Lage** innerhalb des Tycho-Brahe-Wegs insgesamt insbesondere aufgrund der Beeinträchtigungen durch die stark befahrene Rodigallee als eher **unterdurchschnittlich** an.

6 Die Mieter verlangten zu **Recht Beseitigung** der innerhalb der Wohnung wahrnehmbaren **„Brummgeräusche“**. Es ist hierbei als maßgeblich angesehen worden, ob die Kläger das Geräusch subjektiv bei Zugrundelegung nachvollziehbarer Maßstäbe als störend empfinden beziehungsweise empfinden dürften.

7 Die **Zahlung der Miete in Kenntnis des Mangels schließt das Minderungsrecht aus**. Mieter sollten sich daher zumindest eine Minderung vorbehalten.

8 Bei Übermittlung per Telefax zur **Fristwahrung** ist entweder eine Eingangsbestätigung einzuholen oder ein Senderbericht auszudrucken und zu prüfen. Vorliegend enthielt der Schriftsatz auch nicht den Zusatz **„vorab per Telefax“** nebst Faxnummer, sodass für das Gericht gar nicht erkennbar war, dass dieser Schriftsatz überhaupt gefaxt werden sollte.

1 KÜNDIGUNG WEGEN UNPÜNKTLICHER MIETZAHLUNGEN UNWIRKSAM

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 2. Juni 2014, 645 C 174/13

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis mit dem Mieter unter anderem außerordentlich wegen fortgesetzt unpünktlicher Mietzahlungen sowie unerlaubter Untervermietung gekündigt. Der Mieter behauptet, er habe die Wohnung zu keinem Zeitpunkt untervermietet. Er bewohne das Mietobjekt vielmehr lediglich mit seiner Ehefrau.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Räumungsklage des Vermieters ist zurückgewiesen worden. Eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht erfolgt.

Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen ist unter anderem, dass eine nachhaltige Vertragsverletzung, also eine fortgesetzt unpünktliche Zahlung, vorliegt. Es muss zudem zusätzlich durch das Zahlungsverhalten des Mieters das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien zumindest stark erschüttert worden sein (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 543 BGB, Rn 173).

Unpünktliche Zahlungen aus dem Jahr 2010 waren daher nicht erheblich, da sie zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung zu lange zurück lagen und in der Zwischenzeit eine lange Phase pünktlicher Zahlungen lag. Eine nachhaltige Erschütterung des Vertrauensverhältnisses kann daher hieraus nicht gefolgert werden.

Vier weitere unstrittig unpünktliche Zahlungen waren nach Ansicht des Gerichts im Hinblick auf die Gesamtdauer des Mietverhältnisses noch nicht als nachhaltige Überschreitung des Zahlungstermins anzusehen.

Es konnte des Weiteren auch deshalb keine Zerstörung des Vertrauensverhältnisses angenommen werden, da der Beklagte dem Kläger eine Einzugsermächtigung erteilt hatte. Diese mag vorliegend missverständlich formuliert gewesen sein, hätte dem Kläger jedoch die Möglichkeit gegeben, die Miete rechtzeitig einzuziehen. Der Kläger musste zwar von dieser Einzugsermächtigung keinen Gebrauch machen; allein die Möglichkeit der Nutzung macht für ihn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zumutbar.

Auch unter dem Aspekt einer unerlaubten Untervermietung hat die Kündigung des Vermieters keinen Erfolg. Der Kläger hatte bereits nicht substantiiert vorgetragen, innerhalb welchen Zeitrahmens der Beklagte die Wohnung untervermietet haben soll. Es fehlt zudem hinsichtlich der Untervermietung an einer wirksamen Abmahnung. In Bezug auf die Ehefrau liegt keine unerlaubte Untervermietung vor, da die Gestattung des Gebrauchs durch die Ehefrau zum vertragsgemäßen Mietgebrauch gehört, für die keine Genehmigung des Vermieters erforderlich ist (Schmidt-Futterer-Blank, a. O., § 540, Rn 24).

Mitgeteilt von RAin Hinrichs

2 MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG NICHT HINREICHEND KONKRET

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 29. Januar 2013, 43b C 176/12

Zum Sachverhalt:

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung, die über einen zur Straßenseite ausgerichteten Balkon verfügt.

Die Verwaltung des Klägers kündigte schriftlich unter anderem den Anbau von Balkonen an der hinteren Fassade des Wohnhauses an, verwies auf die „in Kopie beigefügten Pläne (Ansichten und Grundrisse)“ und teilte mit, dass der Zutritt zu den Balkonen „generell über die Küchen“ erfolgen solle.

Mit der Klage legte der Vermieter einen Grundriss vor, auf der ein auf das so genannte kleine Zimmer zeigender Pfeil gezeichnet sowie die Worte „Balkontür anstatt Fensterelement“ notiert waren. In der bisherigen Korrespondenz wurde nicht mitgeteilt, dass der Balkonanbau und damit die Veränderungen an der Außenwand nicht in der Küche, sondern in dem kleinen Zimmer erfolgen sollten.

Der Vermieter ist der Ansicht, dass das Ankündigungsschreiben die – vom BGH in aktueller Rechtsprechung erleichterte – Darstellungspflicht hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen erfüllt habe. Ein Grundrissplan sei den Mietern vorgelegt worden. Aus ihm sei ersichtlich gewesen, an welcher Stelle der Balkon errichtet und somit auch, wo die Balkontür eingebaut und die weiteren Arbeiten ausgeführt werden sollten.

Es sei nach Ansicht des Vermieters unschädlich, dass der Zugang zu den Balkonen generell über die Küchen erfolgen solle, da zum einen das Wort „generell“ Ausnahmen einschließe und dem Grundrissplan zum anderen zu entnehmen gewesen sei, an welcher Stelle die Balkontür eingebaut werden sollte.

Die Nutzbarkeit eines zweiten Balkons stelle zudem eine Wohnwertverbesserung dar.

Der Vermieter beantragte daher die Beklagten insbesondere zu verurteilen, die Durchführung folgender Bauarbeiten in den Mieträumen zu ermöglichen und zu dulden: die Entfernung des vorhandenen Fensters des kleinen Zimmers nebst darunter befindlichem Mauerwerk und Fensterbrüstung mit anschließender Neuinstallation eines Türelements (Balkontür).

Die Beklagten beantragten, die Klage abzuweisen. Die Mieter waren der Ansicht, dass mangels hinreichend konkret angekündigter Maßnahmen keine Duldungspflicht bestehe.

Es sei erstmals in der Klageschrift angekündigt worden, dass die Balkontür nicht in der Küche, sondern vielmehr in dem kleinen Zimmer eingebaut werden sollte. Die Ankündigungsfrist sei demnach schon nicht eingehalten worden. Es handle sich im Übrigen bei der beabsichtigten Ausstattung der Wohnung mit einem zweiten Balkon nicht um eine Modernisierung. Der kleine Raum der Wohnung würde aufgrund seines Zuschnitts und des Wegfalls von Stellfläche zu einer reinen Verkehrsfläche umfunktioniert werden.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht wies die Klage als unbegründet zurück. Das Ankündigungsschreiben begründet keine Duldungspflicht durch die Mieter.

Es enthält nicht nachvollziehbare Angaben zu dem Ort der geplanten Maßnahmen.

Dies beruht darauf, dass angegeben worden ist, generell solle der Zutritt zu den Balkonen über die Küchen erfolgen. Das Wort „generell“ enthält anders als etwa der Begriff „im Allgemeinen“ oder „grundsätzlich“ eher einen nicht Ausnahmen einschließenden absoluten Charakter, wie etwa der Begriff „ausnahmslos“.

Selbst in dem Fall – wie es der Kläger vertritt –, dass Ausnahmen möglich erscheinen, so hat die Modernisierungsankündigung gerade den Sinn, den Mietern eine Prüfungsmöglichkeit zu verschaffen, ob sie die Maßnahmen dulden wollen oder nicht. Unabdingbar hierfür ist eine eindeutige Aussage zu dem betroffenen Zimmer. Im Altbaubereich sind häufig Wohnungen anzutreffen, in denen der Balkon von der Küche aus zu betreten ist. Die Beklagten mussten daher nicht zwingend davon ausgehen, dass der Zugang zu dem Balkon über das kleine Zimmer geplant war.

Mitgeteilt von den RAen Steins und Schadendorff

3 NACH MODERNISIERUNGSUMLAGE KEINE MIETERHÖHUNG

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 11. November 2013, 314a C 163/13

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter verklagte die Mieter auf Zahlung nach einer Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme.

Der Kläger kündigte schriftlich den Einbau eines Fahrstuhls und den Anbau von Balkonen sowie die Höhe der daraus voraussichtlich resultierenden Mieterhöhung an. Die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen wurden anschließend umgesetzt. Wegen der durchgeführten Modernisierungsarbeiten machte der Kläger gegenüber den Beklagten eine Mieterhöhung geltend. Die Mieter wiesen die Mieterhöhung als unwirksam zurück.

Der Kläger verlangte anschließend noch eine Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mieter stimmten zu.

Der Kläger machte erneut die Erhöhung der Miete aufgrund des Einbaus des Fahrstuhls sowie wegen des Anbaus eines Balkons geltend. Die Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete habe die Balkone und den Fahrstuhl nicht beinhaltet. Zu diesem Zeitpunkt seien die konkreten Kosten für die Maßnahmen auch noch gar nicht bekannt gewesen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass das Zustimmungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine weitere Erhöhung der Miete ausschließt. Die Modernisierungsarbeiten seien zuvor beendet worden.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Eine Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung ist vorliegend ausgeschlossen, nachdem der Kläger die Zustimmung zur Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete erbeten hat und die Beklagten zugestimmt haben. Nach einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB ist eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB nur in Ausnahmefällen möglich. Ein solcher Ausnahmefall ist hier nicht gegeben.

Nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen stehen dem Vermieter grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Mieterhöhung offen, die er wahlweise ausführen kann, die sich aber wechselseitig ausschließen.

So kann der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Umlageverfahren nach § 559 BGB geltend machen.

Der Vermieter kann auch nach § 558 BGB vorgehen und die Modernisierung der Wohnung dergestalt mit in das Zustimmungsverfahren einbeziehen, dass er die Anhebung der Miete auf die Vergleichsmiete nach dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung verlangt. Schließlich kann der Vermieter diese beiden gesetzlichen Alternativen kombinieren, indem er die Zustimmung zu einer Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen verlangt und daneben eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB geltend macht oder umgekehrt zunächst eine Mieterhöhung wegen der erfolgten Modernisierung geltend macht und nachfolgend die Zustimmung zu einer weiteren Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Basis des modernisierten Standards der Wohnung verlangt (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Auflage 2013, vor § 558 BGB, Rn 4 ff.).

Entscheidend bei diesen Möglichkeiten ist, dass es nicht zu einer kumulativen Mieterhöhung kommt, bei der die Modernisierung doppelt, nämlich sowohl bei § 558 BGB als auch bei § 559 BGB berücksichtigt wird (Amtsgericht Kerpen, ZMR 2011, 802; Amtsgericht Berlin-Mitte 2001, 12/2011, 30).

Vorliegend waren die Modernisierungsarbeiten in der Wohnung der Beklagten zum Zeitpunkt der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bereits abgeschlossen. Dies folgt schon aus der Tatsache, dass der Kläger zuvor bereits ein erstes Mieterhöhungsschreiben wegen der Modernisierungsmaßnahmen an die Beklagten gesandt hat. Damit hat der Kläger selbst zum Ausdruck gebracht, dass die Modernisierungen abgeschlossen sind. Auch die entsprechenden Zahlen zur Berechnung der Mieterhöhung müssen bereits zu diesem Zeitpunkt vorgelegt haben. Soweit der Kläger vorträgt, die Kosten seien noch nicht bekannt gewesen, steht dies im Widerspruch zu seiner vorangegangenen Mieterhöhung.

Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete umfasst daher bereits die Ausstattung der Wohnung unter Einschluss der Modernisierungsmaßnahmen. Will der Vermieter bei einer modernisierten Wohnung den unmodernisierten Zustand der Wohnung zur Grundlage einer Mieterhöhung nach § 558 BGB machen, so muss er einen ausdrücklichen Vorbehalt erklären. Anderenfalls muss der Mieter das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters dahingehend verstehen, dass der gegenwärtige, das heißt modernisierte Zustand der Wohnung die Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bildet. So ist es vorliegend. Für die Beklagten war nicht erkennbar, dass die Mieterhöhung die durchgeführten Modernisierungsarbeiten unberücksichtigt lassen wollte. Die Beklagten haben entsprechend in ihrem Zustimmungsschreiben auch darauf hingewiesen, dass in der neuen Miete die Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind. Um eine doppelte Berücksichtigung der Modernisierung zu vermeiden, ist deshalb nach Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine weitere Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung ausgeschlossen.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

4 BETRIEBSKOSTEN – KEINE ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGS

Amtsgericht Hamburg, 46 C 176/14

Zum Sachverhalt:

Die Vermieter legten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2012 erstmalig die anteiligen Kosten für die Wartung der

Gastherme auf den Mieter um. Der Mieter verweigerte die Zahlung mit dem Hinweis auf den Mietvertrag. Nach den mietvertraglichen Regelungen besteht eine Inklusivmiete.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Vermieter hatten mit ihrer Zahlungsklage gegen einen Mieter keinen Erfolg. Nach den mietvertraglichen Regelungen sind die Vermieter nicht berechtigt, auf den Mieter die anteiligen Kosten für die Wartung der Gastherme umzulegen.

Ausweislich des Mietvertrags wurde zwischen den Parteien eine Inklusivmiete vereinbart, wonach der Beklagte gerade nicht zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet ist.

Es ist von den Klägern nicht substantiiert vorgetragen worden, dass diese vertraglich vereinbarte Mietstruktur dahingehend geändert worden ist, dass eine Bruttokaltmiete vereinbart wurde. Eine Veränderung der Mietstruktur kann grundsätzlich nur durch eine entsprechende Vereinbarung der Parteien erfolgen.

Eine konkludente Vertragsänderung setzt grundsätzlich einen rechtsgeschäftlichen Willen des Vermieters voraus, die vertraglich vereinbarte Mietstruktur zu ändern, und einen rechtsgeschäftlichen Willen des Mieters, dieses Änderungsangebot anzunehmen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung werden diese rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen dann verneint, wenn der Vermieter allein anders als vereinbart abrechnet und der Mieter jahrelang widerspruchslos die Betriebskostennachforderungen zahlt (vgl. BGH, NZM 2007, 694; Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets, 5. Auflage 2009, B, Rn 46). Erforderlich ist vielmehr, dass Gesamtumstände gegeben sind, wonach der Vermieter davon ausgehen konnte, dass der Mieter der Umlage der Betriebskosten zustimme (vgl. BGH, a. a. O.; Langenberg, a. a. O.). Die bloße Bezahlung der Betriebskostennachforderung über mehrere Jahre genügt daher nicht.

Es kann auch nicht aus der Abrechnung bestimmter Betriebskosten auf eine konkludente Vereinbarung der Umlage sämtlicher in § 2 Betriebskostenverordnung enthaltener Betriebskostenpositionen geschlossen werden.

Die Position „Wartung Gastherme“ war vorliegend sogar erstmalig mit der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung abgerechnet worden. Eine schlüssige Vereinbarung bezüglich der Umlage dieser Betriebskostenposition, abweichend vom Mietvertrag, kann mithin nicht erfolgt sein.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 MIETERHÖHUNG & LAGENACHTAIL

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, 713 C 173/14

Zum Sachverhalt:

Die Mieter einer Wohnung im Tycho-Brahe-Weg in Hamburg stimmten einer Mieterhöhung ihres Vermieters nicht zu. Die Mieter zahlen derzeit bereits eine Nettokaltmiete, die dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels 2013 entspricht. Der Vermieter verklagte sie daraufhin auf Zustimmung. Ohne Erfolg.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unbegründet. Die derzeit von den Mietern gezahlte Miete unterschreitet jedenfalls nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Anzuwenden ist der Mietenspiegel 2013 der Freien und Hansestadt Hamburg. Maßgeblich ist grundsätzlich der Mietenspiegel, der zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens gilt.

Maßgeblich für die Einordnung einer Wohnung in das Rasterfeld des Mietenspiegels sind im Wesentlichen die Lage der Wohnung und deren Ausstattung. Bei Mieterhöhungen ist der Vermieter darlegungs- und gegebenenfalls beweispflichtig für die Merkmale, die die Einordnung der Wohnung in das Rasterfeld begründen sowie für wohnwerterhöhende Merkmale innerhalb des Rasterfelds. Der Mieter muss demgegenüber wohnwertmindernde Merkmale darlegen und gegebenenfalls beweisen. Ansonsten ist ohne anderweitigen Vortrag vom Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels auszugehen.

Vorliegend ist die Wohnung nach Lage und Ausstattung jedenfalls nicht überdurchschnittlich. Die wohnwertsteigernden Merkmale werden durch die festgestellten wohnwertmindernden Merk-

male jedenfalls aufgehoben.

Die Lage der Wohnung innerhalb Hamburgs ist ausweislich des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses 2013 als „normal“ zu bewerten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Lage der Wohnung innerhalb des Tycho-Brahe-Wegs ist jedenfalls nicht als überdurchschnittlich zu bewerten, sondern dürfte insgesamt eher unterdurchschnittlich sein: Als deutlich wohnwertmindernd wirkt sich vorliegend hinsichtlich der Lage der Wohnung aus, dass die Wohnung nach Süden hin unmittelbar an die stark befahrene Rodigallee angrenzt. Die Straße ist zwar vom Wohn- beziehungsweise Schlafzimmer sowie von der Terrasse nicht direkt einsehbar, sondern durch Baum- und Strauchbewuchs verdeckt. Die von der Rodigallee ausgehenden Lärmimmissionen sind im Wohn- beziehungsweise Schlafzimmer sowie insbesondere auf der Terrasse jedoch deutlich wahrnehmbar. Das Gericht konnte im Rahmen eines Ortstermins an einem Werktag gegen 10.30 Uhr, also außerhalb des üblichen Berufsverkehrs, eine deutliche Wahrnehmbarkeit des von der Rodigallee ausgehenden Verkehrslärms feststellen. Darüber hinaus ist der Blick in Richtung Süden nicht allein ins Grüne gerichtet. Vielmehr sind auch die umliegenden Gebäude im Blickpunkt des Betrachters. Die Wahrnehmbarkeit des Verkehrslärms wirkt vorliegend deshalb deutlich wohnwertmindernd, weil Schlafzimmer, Wohnzimmer und Terrasse südwärts ausgerichtet sind und aufgrund der Beschaffenheit der Wohnung zum weit überwiegenden Aufenthalt der Beklagten dienen, sodass diese dem Lärm überwiegend ausgesetzt sind. Im Badezimmer, in der Küche und im Kinderzimmer bieten sich derart beengte Verhältnisse, dass ein Verweilen nur auf das notwendige Maß beschränkt sein kann.

Die wohnwertmindernde Südausrichtung der Wohnung zur Rodigallee wird auch nicht durch die Nordausrichtung der Wohnung zum Tycho-Brahe-Weg hin aufgewogen.

Die Ausstattung der Wohnung liegt ebenfalls nicht über dem Durchschnitt. Hinsichtlich der für die Einordnung in das Rasterfeld maßgeblichen Ausstattung der Wohnung ist diejenige Ausstattung zu fingieren, die bestünde, wenn die Beklagten nicht in erheblichem Maße Instandsetzungsmaßnahmen in Eigenleistung im Bad und in der Küche vorgenommen sowie die zur Wohnung gehörende Terrasse ansprechend gestaltet hätten.

Als wohnwerterhöhend wirken sich vorliegend der vorhandene Parkettbelag sowie das im Bad befindliche Fenster und die kleine Abstellnische vor dem Bad aus. Die Gegensprechanlage, der elektronische Türöffner, die zentrale Warmwasserversorgung, die isolierverglasten Fenster sowie die Abstellflächen im Keller sind hingegen als normale Ausstattung anzusehen.

Wohnwertmindernd ist hingegen die geringe Größe des Badezimmers anzusehen. Im Übrigen ist die Ausstattung des Badezimmers unterdurchschnittlich.

Die Ausstattung mit einer Terrasse gehört grundsätzlich zur üblichen Normalausstattung. Wohnwerterhöhend wirkt vorliegend, dass die vorhandene Terrasse überdurchschnittlich großzügig ist. Dieser Umstand wird jedoch dadurch relativiert, dass die Terrasse allein aufgrund der von den Mietern vorgenommenen Arbeiten in einem ansprechenden Zustand ist. Die Beklagten haben erklärt, die Gestaltung in Eigenleistung vorgenommen zu haben. Ohne diese Arbeiten wäre die Terrasse in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Ausstattung der Küche liegt erheblich unter dem Durchschnitt. Die Beklagten haben dargelegt, dass die angemieteten Elektrogeräte wegen fehlender Funktionsfähigkeit auf eigene Kosten ausgetauscht werden mussten. Die bereits ursprünglich vorhandenen und noch verbliebenen Einbauschränke sind eher minderwertiger Qualität, deutlich in die Jahre gekommen und allein aufgrund der guten Pflege und Neulackierung durch die Beklagten in einem noch hinnehmbaren Zustand. Trotz dieser Pflege durch die Beklagten weisen die Einbauschränke aus den 1960er-Jahren altersbedingte Gebrauchsspuren auf, die als unterdurchschnittlich zu bewerten sind. Die vorhandenen Kacheln sind ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Die Ausstattung der Wohnung ist von dem Gericht insgesamt als unterdurchschnittlich bewertet worden. Die Räumlichkeiten sind überwiegend dunkel. Darüber hinaus wirken die Räume, mit Ausnahme des vergleichsweise großzügigen Wohnzimmers, insgesamt sehr beengt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 „BRUMMGERÄUSCHE“ IM WOHNZIMMER

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 28. Januar 2014, 650 C 297/13

Zum Sachverhalt:

Die Kläger sind Erstmietler einer Wohnung in einem in Niedrigenergiebauweise gebauten Haus. Das Gebäude verfügt über ein sich unterhalb der Wohnung befindliches Blockheizkraftwerk und eine Lüftungsanlage. Die Mieter forderten die Vermieterin schriftlich ergebnislos zur Beseitigung von als störend wahrgenommenen „Brummgeräuschen“ innerhalb der Wohnung auf. Die Geräusche traten insbesondere im Flur, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer durchgehend auf.

Die Beklagte wies auf Schallisierungsmaßnahmen im Haus hin. Die Mieter klagten auf Mängelbeseitigung.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab den Mietern Recht. Es besteht ein Mängelbeseitigungsanspruch.

Das Gericht hat im Rahmen einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass im Wohnzimmer ein im Hintergrund befindliches „Brummgeräusch“ zu vernehmen ist, vergleichbar mit dem einer laufenden Aquariumluftanlage.

Bei einem ansonsten ruhigen Raum ist das Geräusch deutlich wahrnehmbar. Es ist zudem auch als störend zu bezeichnen.

Es kommt insoweit nicht auf die Frage an, ob Werte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) erreicht sind, denn maßgeblich ist, ob die Kläger das Geräusch subjektiv bei Zugrundelegung nachvollziehbarer Maßstäbe als störend empfinden und empfinden dürfen. Das ist aus Sicht des Gerichts der Fall. Das Verweilen im Raum ohne weitere Geräuschquellen ist ungestört nicht möglich.

Dass die Beklagte behauptet, das „Brummgeräusch“ sei nicht durchgängig vorhanden, kann dahinstehen.

Die Ortsbesichtigung fand am Nachmittag um 14.30 Uhr statt, also zur üblichen Ruhezeit. In dieser Zeit war das Geräusch jedenfalls vorhanden. Das ist ausreichend für den Anspruch auf Beseitigung.

Der Hinweis der Beklagten, das Geräusch sei schon bei Anmietung vorhanden gewesen, es habe also seitens der Mieter Kenntnis bestanden, greift nicht. Der Ursprung – Lüftungs- oder Heizungsanlage – ist unklar. Ob eine dieser Anlagen bei Besichtigung und Einzug in Betrieb war, ist nicht mitgeteilt worden.

Im Übrigen kann auch dahinstehen, ob das Geräusch in der üblichen turbulenten Situation einer Besichtigung hätte wahrgenommen werden können.

Die Mieter fordern mithin zu Recht Beseitigung der Geräusche innerhalb der angemieteten Räumlichkeiten.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

7 KEINE MINDERUNG OHNE VORBEHALT

Amtsgericht Hamburg, 40b C 99/13

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten sich über ein Minderungsrecht infolge der Anbringung eines Wärmeverbundsystems und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen für den Mietgebrauch im Jahr 2012.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klägerin hat Ende März 2012 ein Wärmeverbundsystem an dem Haus montieren lassen, in dem die streitgegenständliche Wohnung liegt. Mit der Montage des Wärmeverbundsystems sind erhebliche Geräuschbeeinträchtigungen in der Wohnung der Beklagten verbunden gewesen. Das Gericht hält aufgrund dessen eine Minderungsquote von 20 Prozent der Bruttowarmmiete für angemessen. Es handelt sich um einen Mangel der zur Überlassung gegebenen Mietsache, der die Tauglichkeit in erheblichem Maße gemindert hat.

Das Minderungsrecht ist auch nicht im Sinne des § 536 c BGB ausgeschlossen, weil die Mieterin den Mangel dem Vermieter erst im September 2012 angezeigt hat. Ein Ausschluss des

Minderungsrechts kommt vorliegend nicht in Betracht, da der Vermieter den Mangel selbst kannte oder der Mangel der Mietsache für ihn jedenfalls offensichtlich gewesen ist. Die Ursache für den hier in Frage stehenden Mangel, nämlich die Lärmbeeinträchtigungen in der Wohnung der Beklagten, ist vorliegend von der Klägerin gesetzt worden. Sie hat die Montage des Wärmeverbundsystems in Auftrag gegeben. Sie hat also positive Kenntnis gehabt, in welchem Umfang und an welchen Tagen welche Arbeiten an dem Gebäude stattfinden werden. Ihr ist damit aber auch bekannt gewesen, dass und auch welche Lärmbeeinträchtigungen für die Bewohner des Hauses entstanden sind.

Die Mieter können jedoch rückwirkend nur für den Monat April berechtigterweise mindern. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der April-Miete war noch nicht klar, ob und in welcher Höhe aufgrund von Arbeiten an der Hausfassade ein Minderungsrecht entsteht. Anders als im April hatten die Beklagten jedoch in den anschließenden Monaten Kenntnis hinsichtlich des Sachverhalts, der sie zur Minderung berechtigt hätte. Gleichwohl haben die Beklagten die Miete geleistet, und zwar ohne einen Vorbehalt für ihre Zahlung hinsichtlich einer etwaigen Minderung zu erklären.

Die Zahlung der Beklagten durch Fortdauer der zuvor erteilten Einzugsermächtigung ohne Vorbehalt einer Rückzahlung ist auch in Kenntnis der Beklagten von der bestehenden Nichtschuld erfolgt. Die übliche Rechtskenntnis von Minderungsrechten im Mietrecht bei erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aufgrund Baulärms wird regelmäßig vorliegen. Die Annahme, dass im Regelfall bei heutigem Kenntnisstand Mieter Rechtskenntnis über ihre Minderungsbefugnis bei erheblichen Lärmbeeinträchtigungen haben und damit die Leistung trotz Kenntnis die Minderung ausschließt, entspricht auch der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 16. Juli 2013, VIII ZR 274/02; zitiert nach juris).

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

8 ÜBERSENDUNG „VORAB PER TELEFAX“

Landgericht Hamburg, 307 S 4/14; AG Hamburg-Bergedorf, 410b C 22/13

Zum Sachverhalt:

Es handelt sich vorliegend um einen Beschluss des Landgerichts Hamburg, wonach die Berufung der Gegenseite verworfen und ein Antrag der Gegenseite auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand aufgrund einer Fristversäumnis zurückgewiesen wird.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung der Klägerpartei ist unzulässig. Die Berufungsbegründung ist nicht innerhalb der gesetzlichen Frist zugegangen.

Dem Antrag des Berufungsklägers auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand war nicht zu entsprechen. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kommt nur dann in Betracht, wenn eine Partei ohne Verschulden verhindert war, die Frist zur Begründung der Berufung einzuhalten. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Fristversäumnis beruht auf dem fehlerhaften Verhalten des anwaltlichen Vertreters des Beklagten, das sich der Beklagte zurechnen lassen muss. Der anwaltliche Vertreter der Gegenseite hat vorgetragen, dass die Berufungsbegründung fristgerecht von seiner langjährigen und vertrauensvollen Mitarbeiterin und Ehefrau in das Faxgerät gesteckt und auf „Senden“ gedrückt worden sei. Die Mitarbeiterin hat sich allerdings keinen Sendebericht ausdrucken lassen. Das Fax sei aufgrund eines Gerätefehlers nicht ordnungsgemäß gefaxt worden. Hiermit hat der anwaltliche Vertreter seinen Sorgfaltspflichten nicht genügt.

Bei Übermittlung per Telefax ist anzuordnen, dass entweder eine Eingangsbestätigung eingeholt oder ein Sendebericht ausgedruckt und überprüft wird (vgl. Zöller/Greger, § 223 ZPO, Rn 23). Erschwerend kommt vorliegend hinzu, dass die Berufungsbegründung nicht den Zusatz „vorab per Fax“ nebst Faxnummer enthielt, so dass gar nicht ersichtlich ist, wohin dieser Schriftsatz überhaupt gefaxt werden sollte.

Mitgeteilt von RA Heinzelmann

Broschüre „Wohnungsmängel und Mietminderung“



(dmb) Millionen Mietwohnungen haben nach Einschätzung des Deutschen Mieterbunds (DMB) mehr oder weniger schwerwiegende Mängel. Zwischenzeitlich dreht sich jede fünfte Rechtsberatung der örtlichen Mietervereine um Wohnungsmängel, Schadensbeseitigung und Mietminderung.

Nach wie vor unternehmen aber unzählige Mieter nichts und zahlen trotz Schäden, Mängeln und Beeinträchtigungen weiter die volle Miete. Sie kennen ihre Rechte nicht und verschenken so mehr als 100 Millionen Euro im Jahr. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb in seiner Broschüre „Wohnungsmängel und Mietminderung“ die wichtigsten Rechte und Pflichten rund um die Wohnung aufgelistet und nennt anhand von mehr als 500 Gerichtsurteilen Beispiele, wann und in welchem Umfang die Miete gemindert werden darf. Treten während der Mietzeit Mängel in der Wohnung oder am Haus auf, muss der Vermieter sofort benachrichtigt werden, am besten schriftlich. Von diesem Zeitpunkt der Mängelanzeige an kann der Mieter auch die Miete angemessen kürzen, das heißt bei der nächsten Mietzahlung weniger zahlen. ■

❶ Die 96-seitige Broschüre kostet sechs Euro (zuzüglich 1,20 Euro Versandkosten) und kann beim Deutschen Mieterbund, 10179 Berlin, im Internet unter www.mieterbund.de bestellt sowie beim Mieterverein zu Hamburg direkt erworben werden.

KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten,
Direktor des
Deutschen
Mieterbunds
Foto: DMB



Eingeknickt

Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) ist offenbar eingeknickt. Der Koalitionspartner CDU/CSU und die Wohnungswirtschaft haben ihm weitere Ausnahmen bei der Mietpreisbremse abgerungen. Die gänzliche Herausnahme von Neubauten aus der Mietpreisbremse ist eine eindeutige Verschlechterung der ohnehin schon nicht sehr ambitionierten Regierungspläne zum Nachteil der Mieter und Wohnungssuchenden.

Der Justizminister war der Wohnungswirtschaft zuvor bereits mit seinem Referentenentwurf sehr weit entgegengekommen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind auf fünf Jahre zeitlich begrenzt. Sie sollen nur dort gelten, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind. Die Länder haben hier einen erheblichen Ermessensspielraum. Das reicht wirklich! Die Bundesregierung muss jetzt handeln – und zwar schnell. Die Mietpreisbremse ist – ohne weitere Aufweichungen – ein wirksames Instrument, die explodierenden Wiedervermietungsmieten in den Groß- und Universitätsstädten, wie Berlin, München, Hamburg, Stuttgart und Köln, zu dämpfen. Hunderttausende von Mietern und Wohnungssuchenden warten darauf.

Bundeskanzlerin Angela Merkel hat sich klar für die Mietpreisbremse ausgesprochen. Bundesjustizminister Heiko Maas hat in seiner Rede auf der Bundesarbeitstagung des Mieterbunds eine schnelle Einführung angekündigt. SPD, CDU und CSU haben mit dem Projekt Wahlkampf gemacht. Die Mieter brauchen ein scharfes Schwert im Kampf gegen die Mietpreisexplosion. ■

Umweltbundesamt feiert 40. Geburtstag



mit Erfolgen, mit Erreichtem, aber auch mit Niederlagen und Misserfolgen. Egal, ob Asbestverbot, Mülltrennung oder der Autokatalysator – vieles, was in der Anfangszeit des Umweltschutzes noch neu, unbekannt oder sogar undenkbar war, ist heute eine Selbstverständlichkeit. Eine Ausstellung am Hauptdienstszitz des Umweltbundesamts in Dessau zeigt noch bis Ende des Jahres, wie und wo das Umweltbundesamt den Umweltschutz bis heute zur Selbstverständlichkeit machte.

Die Themenpalette des Umweltbundesamts war und ist breit. Sie reicht von der Abfallvermeidung über den Klimaschutz bis zur Zulassung von Pflanzenschutzmitteln. In einer rund 200-seitigen Chronik können Interessierte nachlesen, wie das Amt Mitte der 1970er-Jahre den Kampf mit rund 50.000 wilden Müllkippen in Westdeutschland aufnahm, 1978 den „Blauen Engel“, das erste Umweltzeichen der Welt, aus der Taufe hob und sich bereits 1981 für ein umfassendes Verbot von Asbest aussprach. ■

(dmb) Das Umweltbundesamt hat am 22. Juli 2014 seinen 40. Geburtstag gefeiert. Seine Geschichte ist die Geschichte des Umweltschutzes auch in Deutschland –

Kampf gegen hohe Mieten

WIE IN HAMBURG, SO IM BUND: BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN



(dmb) Im Kampf gegen hohe Mieten, Wohnungseingänge und steigende Immobilienpreise unterstützt jetzt ein breites Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen die politischen Akteure.

Ziel des Bündnisses ist es, den Wohnungsbau vor allem in den Großstädten und Ballungsgebieten anzukurbeln, neue preiswerte Sozialwohnungen zu bauen, den Anstieg der Mieten zu bremsen und Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten aufzuzeigen. Dem von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) initiierten Bündnis gehören der Deutsche Mieterbund sowie Vertreter von Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft und der Kommunen und Architektenbranche an.

Im Kampf gegen hohe Mieten setzt das Bündnis vor allem auf den Wohnungsneubau. „Wir brauchen mehr Wohnraum, der bezahlbar ist und den sozialen, demografischen und energetischen Anforderungen entspricht“, begründete die Bauministerin bei der Vorstellung des Bündnisses ihre Wohnungsbauoffensive. „Wir brauchen Investitionen in den Neubau und in die

Modernisierung von Wohnungen, eine zielgerichtete soziale Wohnraumförderung und eine bessere Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte bei den Wohnkosten“, erklärte sie.

Die Unterzeichner des Bündnisses verpflichten sich, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im preisgünstigeren Marktsegment zu verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in Ballungsgebieten mit Wohnraummangel beizutragen. Ein Handlungspapier soll jetzt erarbeitet und im Herbst 2014 von allen Partnern unterzeichnet werden.

Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips begrüßte das von der Bundesbauministerin initiierte Bündnis. „Angesichts immer größerer Wohnungseingänge in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten und daraus resultierenden rasant steigenden Wiedervermietungsmieten und einer hohen Wohnkostenbelastung besteht akuter Handlungsbedarf“, erklärte Rips. Nach Ansicht des Mieterbunds müssen noch

in dieser Legislaturperiode eine Million neue Wohnungen, davon 250.000 Sozialwohnungen, gebaut werden. Rips forderte, dass die Schaffung altengerechter, barrierearmer Wohnungen in angemessener Zahl neben der Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich ein Kernelement der Wohnungspolitik werden müsse. Er unterstrich die langjährige Forderung des Mieterbunds, dass die energetische Gebäudesanierung für Mieter bezahlbar bleiben müsse. Hier seien gesetzliche Neuregelungen dringend erforderlich. Die Kommunen müssten ausreichend Bauland für den Bau preiswerter Wohnungen bereitstellen.

„Mit dem Entwurf zur Mietpreisbremse und zur Realisierung des Bestellerprinzips im Maklerrecht sind wir auf dem richtigen Weg“, sagte Rips weiter. „Wir hoffen, zusammen mit der Bundesbauministerin, den Ländern, Kommunen und beteiligten Verbänden Lösungen erarbeiten zu können, um unsere Ziele für bezahlbares Wohnen und Bauen umzusetzen“, begründete er die aktive Teilnahme des Deutschen Mieterbunds an dem Bündnis. ■

Der „Häuserkampf“ des Christian Ude

(dmb) Christian Ude (SPD), der nach 21 Jahren aus dem Amt des Oberbürgermeisters von München ausschied, hatte sich davor einen Namen als Mieteranwalt gemacht. Damals kämpfte er mit allen Mitteln für billige Wohnungen – im „Häuserkampf“, wie er selbst sagt. In den 1980er-Jahren vertrat Ude einmal Mieter eines Gebäudes, dessen Eigentümer sie mit aller Macht aus ihren Wohnun-

gen vertreiben wollte. Der Vermieter inserierte ein Zimmer als Bandprobenraum: Der Lärm sollte die Bewohner verscheuchen. Rechtlich konnte Ude damals nichts machen. Da schickte er seinen Stiefsohn vor. Der bewarb sich mit einer imaginären Rockband namens „Eternal Repose“. Zu Deutsch: ewige Ruhe. Der Sohn bekam den Raum, und die Mieter blieben von Lärm verschont. ■

140 ZEICHEN

DER MIETERBUND TWITTERT

(dmb) Weltweit werden pro Minute rund 340.000 Tweets (= Kurznachrichten) verschickt. Alleine in Deutschland twittern laut der ARD/ZDF-Onlinestudie 2013 rund 3,9 Millionen Menschen. Die Immo- vation AG hat jetzt eine Liste mit den 50 besten Twitter-Accounts zum Thema Immobilien in Deutschland veröffentlicht.

Der Suchbegriff „Immobilie“ habe zu 2.690 Accounts geführt, die Nachrichten zu diesem Themenbereich veröffentlichten. Obwohl der Deutsche Mieterbund als @DMBmieterbund erst seit rund zwei Jahren auf Twitter aktiv ist, deutlich weniger Follower (=Abonnenten) als andere

hat und mit bis zum Auswertungsdatum nur 725 Beiträgen eher sparsam von diesem Medium Gebrauch macht, erreichte er Platz 37 in dieser Top-50-Liste. Das liegt daran, dass sich der @DMBmieterbund auf inhaltliche Nachrichten beschränkt und sich, soweit es dieses Kurznachrichten-Format mit 140 Zeichen erlaubt, an wohnungspolitischen Diskussionen beteiligt.

Noch stärker als Twitter wird Facebook genutzt. Innerhalb von einer Minute werden weltweit rund 3,1 Millionen Likes vergeben. In Deutschland haben laut der ARD/ZDF-Onlinestudie 2013 rund 23,24 Millionen Menschen ein Facebook-Profil. Neben dem Deutschen Mieterbund als Dachorganisation werden deshalb auch immer mehr Mietervereine vor Ort aktiv. ■



Ja zur Energiewende

(dmb) Trotz hoher Strompreise unterstützen 70 Prozent der Deutschen die Energiewende und den Ausstieg aus der Atomenergie bis zum Jahr 2022. Nur 15 Prozent der in einer Umfrage des Allensbacher Instituts Befragten hielten den eingeschlagenen Weg für falsch. 22 Prozent der Bürger fürchten allerdings Engpässe bei der Energieversorgung. 18 Prozent halten sogar Stromausfälle für denkbar. Nur 17 Prozent der Befragten befürchten, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen leiden könnte. ■

Foto: DMB



„Mieten für drei Jahre einfrieren“

(dmb) Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) hat an die Wohnungsbaugesellschaften appelliert, angesichts der „dramatischen Lage“ auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt auf die Mietpreisbremse zu treten. Sie sollten ihre Mieten für drei Jahre einfrieren – ein Modell auch für Hamburg? ■



Foto: DMB

Neue Urteile

SCHIMMEL, BETRIEBSKOSTEN, RAUCHEN

Mängelanzeige • Nachdem die Mieter ihrem Vermieter Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung in der Wohnung als Mängel angezeigt hatten, minderten sie die Miete um 15 Prozent. Zu Recht, wie das Amtsgericht feststellte. Im nachfolgenden Winter verschlimmerten sich die Feuchtigkeit- und Schimmelpilzschäden ganz erheblich. Grund hierfür war, dass der Vermieter die ursächlichen Bauschäden nicht beseitigen ließ. Die Mieter minderten die Miete jetzt um 30 Prozent. Der Vermieter kündigte unter anderem mit der Begründung, die Mieter hätten ihm die Mängel anzeigen müssen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 317/13) erklärte, eine erneute Mängelanzeige sei nicht notwendig. Letztlich beruhe die Mietminderung

ausschließlich auf Baumängeln, die dem Vermieter aufgrund der ersten Mängelanzeige sowie aufgrund des Verfahrens vor dem Amtsgericht bekannt gewesen seien und die er bisher nicht beseitigt hatte. Dass infolge der unterbliebenen Mängelbeseitigung eine Ausweitung der Schimmelpilzbildung zu befürchten sei, läge auf der Hand und erfordere offensichtlich keine erneute Mängelanzeige.

Schuhregal • Das Aufstellen eines Schuhregals oder -schranks im Hausflur gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, soweit im Einzelfall keine Behinderungen oder Gefahren davon ausgehen (AG Herne 20 C 67/13, WuM 2013, 537).

Betriebskosten • Der Mieter hat zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten aller Nutzer, wenn er anderenfalls nicht nachvollziehen könnte, ob die Verteilung der Kosten an sich gerechtfertigt ist (LG Berlin 67 S 164/13, WuM 2014, 28).

Urteile zum Rauchen

- Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus können nicht verlangen, dass Mieter das Rauchen auf dem benachbarten Balkon zu fest bestimmten Tageszeiten – insgesamt acht Stunden – unterlassen oder Aschenbecher zu festgelegten Zeiten leerhalten (LG Potsdam 1 S 31/13).
- Zieht bei geöffnetem Fenster oder geöffneter Balkontür Zigarettenrauch in die Wohnung, weil der Nachbar auf dem darunterliegenden Balkon ständig raucht, kann der Mieter der oben liegenden Wohnung seine Miete um zehn Prozent kürzen (LG Berlin 67 S 307/12).
- Rauchen Nachbarn stündlich mindestens zwei Zigaretten auf dem Balkon und zieht der Rauch nach oben, verfängt sich in der Dachgaube und dringt bei geöffnetem Fenster in die Wohnung, können die Mieter dort ihre Miete um fünf Prozent mindern (LG Hamburg 311 S 92/10). ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

PROBLEME IM HAUSFLUR

Von Dr. Eckard Pahlke

Mit Ende des Sommers verlagert sich das Mieterleben wieder mehr ins Haus. Sie glauben gar nicht, welche Probleme die Treppenhäuser bergen!

DIE FÄLLE

1. Der Zigarettenrauch im Treppenhaus

Obwohl das Rauchen in der Wohnung erlaubt ist, wurden einem 75-jährigen Rentner seine Zigaretten zum Verhängnis. Ihm wurde gekündigt, weil er seine Wohnung unzureichend gelüftet und trotz Ermahnungen nicht verhindert hat, dass Zigarettenrauch in den Hausflur zog. Musste der Rentner die Wohnung räumen?

2. Der Treppenlift im Hausflur

Ein Mieter trägt seit 1992 täglich seine querschnittsgelähmte Lebensgefährtin aus dem zweiten Stock eines Berliner Mietshauses. Da ihm dies mit über 60 Jahren zunehmend schwerer fällt, verlangt er vom Vermieter den Einbau eines Treppenlifts auf eigene Kosten. Der Vermieter lehnt ab. Er befürchtet Unfallrisiken, weil die Treppenbreite nur noch 89 Zentimeter betrüge. Wie hat das mit diesem Fall befasste Verfassungsgericht entschieden?

3. Die vor der Wohnungstür abgestellten Schuhe

In einem Haus streitet man sich darüber, ob Schuhe zeitweilig vor Wohnungstüren abgestellt werden dürfen. Das wollen einzelne Bewohner nicht. Man könne über die Schuhe stolpern und sich verletzen. Lässt das Gericht die Schuhe zu?

4. Das ramponierte Treppenhaus

Seit 1972 leben Mieter in einem Berliner Altbau. In Jahrzehnten hat das Trepp-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

ppenhaus eine grauschwarze Färbung angenommen, die Wände haben Putzschäden und sind abgeblättert, die Fenster teilweise verrottet. Deshalb wurde eine Vermieterin zur Renovierung des Treppenhauses durch Malerarbeiten verurteilt. Das Landgericht mochte dem nicht folgen: Gerichte seien sich nicht einig, ob eine Renovierung nur bei einer Gefährdung der Nutzer verlangt werden könne oder schon dann, wenn der schlechte dekorative Zustand das erfordere. Wie hat das angerufene Kammergericht entschieden?

DIE URTEILE

Zu 1.: Das Landgericht Düsseldorf verurteilte den betagten Rentner zur Räumung der Wohnung. Er habe sich vertragswidrig verhalten, da er trotz mehrerer Ermahnungen sein Lüftungsverhalten nicht geändert habe. Der ins Treppenhaus ziehende Rauch verletze den Anspruch der Nachbarn auf ein rauchfreies Treppenhaus.

Zu 2.: Das Gericht ließ den Lift zu. Artikel 3 Absatz 3 des Grundgesetzes verbiete die Benachteiligung von Behinderten. Ein Mieter habe das Recht auch zur Nutzung des Treppenhauses, dürfe dieses auch mit notwendigen Hilfsmitteln begehen. Wegen der Verengung des Treppenhauses könne nicht ohne Prüfung von einem erhöhten Unfallrisiko ausgegangen werden.

Zu 3.: Das Oberlandesgericht Hamm lässt zeitweilig abgestellte Schuhe vor Wohnungstüren zu. Dies sei besonders bei schlechter Witterung weit verbreitet und üblich. Verschmutzungen der Wohnung

würden vermieden. Auch wenn Stolpergefahr nicht gänzlich auszuschließen sei, gebiete es die Verkehrssicherungspflicht nicht, völlige Gefahrenfreiheit zu schaffen.

Zu 4.: Das Kammergericht hat eine Entscheidung abgelehnt und das Landgericht zu einer Entscheidung aufgefordert. Höchstrichterlich entschieden sei nämlich, dass auch Treppenhäuser im Interesse der Mieter „gebrauchstauglich“ sein müssten. Hier komme es auf den Einzelfall an, zum Beispiel auf die Höhe der Mieten, auch darauf, ob es sich um den Zugang zu teuer vermieteten Gewerberäumen oder zu einfachen Fabrikobjekten handele. Nicht zuletzt hänge die vermietenseitige Renovierungspflicht auch davon ab, in welchem Zustand sich das Treppenhaus zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befunden habe. So sei der Vermieter verpflichtet, das Treppenhaus mit einem Treppenbelag zu versehen, wenn dieser bei Anmietung vorhanden war, und auch ein neuer Anstrich sei nötig, wenn der vorhandene erneuerungsbedürftig sei. Anders wäre es zu beurteilen, wenn ein Mieter vorbehaltlos in ein mit Mängeln behaftetes Treppenhaus eingezogen wäre. Er hätte nämlich zu erkennen gegeben, dass der Zustand des Treppenhauses bei Einzug in seine Wohnung als vertragsgemäß anzusehen sei.

Sind Sie, liebe Leserinnen und Leser, mit diesen Entscheidungen einverstanden? Wie so oft befindet man sich vor Gericht „wie auf hoher See“. Da es auf den Einzelfall ankommt, sollte jeder Mieter von seinem Mieterverein prüfen lassen, ob er seine Schuhe ins Treppenhaus stellen oder sogar dessen Renovierung verlangen kann. ■



Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Mieterschutz durch Soziale Erhaltungsverordnungen oft zu spät

Von Sigmund Chychla

Nach jahrelangem Stillstand, währenddessen der Wohnraum in Hamburg immer knapper wurde, scheint die Politik in den vergangenen zwei Jahren endlich von dem städtebaulichen Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch zu machen.

Aktuell gelten die Erhaltungssatzungen, die in Hamburg in Form einer Verordnung erlassen werden, für die Südliche Neustadt, St. Pauli, St. Georg, Altona-Altstadt, das Schanzenviertel und das Osterkirchenviertel. Für Bahrenfeld-Süd, Ottensen und Eimsbüttel-Süd wird die Verordnung vorbereitet. Die Soziale Erhaltungsverordnung gilt in Gebieten, in denen Mieter wegen der enormen Nachfrage nach Wohnraum unter starkem Aufwertungs- und Verdrängungsdruck stehen. Ziel ist es, bewährte und ausgewogene Bewohnerstrukturen zu erhalten und das Abdrängen von Einwohnern mit niedrigen Einkommen in Gebiete, die bereits von ökonomisch schwachen Bevölkerungsschichten geprägt sind, zu verhindern.

Die Eigentümer von Gebäuden, die in diesen Stadtteilen liegen, müssen

- bauliche Änderungen, Umbauten, Ausbauten und Erweiterungen der Wohnung mit mietsteigernder Wirkung
- Änderungen der Nutzungsart
- den Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen

beim zuständigen Bezirksamt beantragen und genehmigen lassen.

In Hamburg wird in diesen Gebieten zusätzlich neben der Erhaltungsverordnung auch die Umwandlungsverordnung erlassen, wonach alle Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigt werden müssen. Auch wenn diese städtebaulichen Instrumente vor den allgemeinen Mieterhöhungen nicht schützen, konnte zum Beispiel in den Jahren 1995 bis 2003 in der südlichen Neustadt (Hamburg-Mitte), wo die Verordnung seit 1995 gilt, nachgewiesen werden, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen drastisch zurückgegangen ist und der Handel mit umgewandelten Wohnungen zum Erliegen kam.

Insbesondere der spekulative und stark renditeorientierte Handel mit Immobilien konnte deutlich eingeschränkt werden. Dieser Trend ist auch seit 2012 in den Gebieten St. Georg, Osterkirchenviertel und Sternschanze zu beobachten, in denen die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen fast zum Stillstand gekommen ist. Der große Nachteil der Sozialen Erhaltungs- und der Umwandlungsverordnung besteht jedoch darin, dass es bisher immer mehrere Jahre gedauert hat, bis die Voraussetzungen für den Erlass erfüllt wurden und die Verordnung in Kraft treten konnte. Bei schnelllebigen Immobilienmärkten und zum Teil schwerfälligen politischen Entscheidungsträgern führte dies in der Vergangenheit oftmals dazu, dass die Verordnung erst erlassen wurde, nachdem die an spekulativer Rendite interessierten Immobilieninvestoren „ganze Arbeit“ geleistet hatten.

Ein typisches Beispiel dafür ist St. Georg, wo bereits zu Beginn der 2000er-Jahre die Möglichkeit bestand, eine Soziale

Erhaltungsverordnung zu erlassen. Dies ist aber unterblieben, weil die politischen Entscheidungsträger im Bezirk Hamburg-Mitte der Auffassung waren, dass die Spekulationswelle beendet sei und der Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auf die Mieter nicht mehr bestanden habe. Die Bewohnerstrukturen des Stadtteils hätten deshalb nicht mehr geschützt werden müssen.

An diesem Beispiel kann man sehen, wozu das Versagen der Bezirkspolitik geführt hat. Es mussten weitere zehn Jahre vergehen, bis ein erneuter Anlauf, eine Soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen, erfolgreich war. Das Zögern hatte fatale Folgen und führte dazu, dass nunmehr ein Viertel des gesamten freien Wohnungsbestands aus teuren Eigentumswohnungen besteht und durch eine regelrechte Explosion der Mieten die Neuanmietung des restlichen Dreiviertels des freien Wohnungsbestands für Normalverdiener nicht mehr erschwinglich ist.

Nicht zuletzt deshalb scheint die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bemüht zu sein, Instrumente zu entwickeln, um die Sozialen Erhaltungs- und Umwandlungsverordnungen schneller und punktgenauer erlassen zu können. Zu begrüßen ist auch die Bundesratsinitiative der Freien und Hansestadt Hamburg, den § 172 BauGB zu ändern. Danach soll in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung, in denen sich Eigentümer verpflichtet haben, innerhalb von sieben Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums die Wohnungen nur an Mieter zu verkaufen, der zehnjährige Kündigungsschutz ab dem ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung beibehalten werden. ■



Jutta Blankau, Umwelt- und Stadtentwicklungs senatorin. Foto: BSU

„Wir bauen so viele Sozialwohnungen wie möglich“

Hamburg ist eine wachsende Metropole im Wandel. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Jutta Blankau, Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, über die Themen Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Umweltschutz. In dem Interview brach die Sozialdemokratin eine Lanze für die Mietervereine – sie seien „sehr kompetente Berater für soziale Balance beim Wohnungsbau und die Belange der Mieterschaft“.

Am 15. Februar wählt Hamburg eine neue Bürgerschaft. Haben Sie Ihre Ziele erreicht?

Wir haben ein ganz großes, sehr anspruchsvolles Ziel, das uns zuerst so recht kaum jemand abgenommen hat: 6.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen – das haben wir erreicht!

Wo hat es gehakt?

In Details, nicht der Rede wert, und die Probleme sind gelöst.

Eine Erfolgsgeschichte ist das „Bündnis für Wohnen“. Warum hat die Initiative in Hamburg so gut funktioniert, dass der Bund sie kopieren will?

Nach Jahren des Stillstands in der Hamburger Wohnungspolitik war die Zeit reif für Kooperation. Wir wollten alle wichtigen Akteure an einen Tisch bringen und die Probleme miteinander lösen.

Wir haben große Bereitschaft von allen Beteiligten dafür gespürt und es geschafft, dieses Bündnis aufzubauen. In Arbeitsgruppen wird die Umsetzung der vereinbarten Einzelmaßnahmen gemeinsam überprüft, weiterführende Themen werden entwickelt und diskutiert. Behörden, Bezirke, Wohnungswirtschaft und Mietervereine sind also im ständigen Austausch über die die Wohnungspolitik betreffenden Themen.

Welche Rolle haben die Mietervereine in dem Bündnis gespielt?

Sie spielen immer noch eine große Rolle und werden sie sicher weiterhin spielen – als sehr kompetente Berater für soziale Balance beim Wohnungsbau und die Belange der Mieterschaft. Gerade entwickeln wir auf ihre Anregung hin eine Handlungsempfehlung zur sozialverträglichen Modernisierung von Mietwohnungen.

Ein wohnungspolitisches Bündnis ohne Mitwirkung der Mietervereine

kann und will ich mir nicht vorstellen.

Die Grünen kritisieren, dass die meisten neu gebauten Wohnungen im Hochpreissegment entstanden sind ...

Wir haben es seit Beginn unseres 6.000er-Programms immer geschafft, ein Drittel Sozialwohnungen zu fördern! Und die, die in unsere Neubauten einziehen, machen ihre bisherigen Wohnungen für

„Wohnbündnis nur mit Mieterverein“

andere Mieter frei. Es gibt also einen sogenannten Sockereffekt, weil die freien Wohnungen das Wohnungsangebot insgesamt vergrößern. Häufig auch im günstigeren Segment. Das ist am Ende gut für alle.

Ein Problem aber bleibt – und verschärft sich sogar: Es gibt insgesamt zu wenige Sozialwohnungen in der Hansestadt. Zurzeit sind es nur noch 97.000, Tendenz weiter fallend. Was tun?

Wir bauen so viele Sozialwohnungen wie möglich! Ich habe unsere Investitionsbank angewiesen, keinen Investor abzuweisen, der eine Sozialwohnung bauen will. Zur Not geht das zu Lasten anderer Fördersegmente der Wohnungsbauförderung, sodass genug Geld auch für mehr als die geplanten 2.000 Sozialwohnungen pro Jahr vorhanden ist.

Sehr viele frühere Sozialwohnungen in Hamburg, insbesondere die von SAGA/GWG und den Genossenschaften, werden auch nach Auslaufen der Sozialbindung weiterhin zu bezahlbaren Preisen im Markt angeboten. Klar und deutlich: Nur weil eine Wohnung keine offizielle Sozialwohnung mehr ist, wird sie nicht automatisch unangemessen teuer. Aber wir tun auch noch mehr: Neben der Neubauförderung von Sozialwohnungen fördern wir auch die sozialverträgliche Modernisierung von Bestandswohnungen. Die Miete darf dann nicht mehr als sieben Euro pro Quadratmeter betragen, das ist unter dem Durchschnittswert des Hamburger Mietenspiegels.

Dennoch: Wenn jährlich 5.000 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und im gleichen Zeitraum nur 2.000 neu gebaut werden, wird sich die soziale Schieflage weiter verschärfen. Werden sich eines Tages nur noch Reiche und der gehobene Mittelstand die Stadt leisten können?

Darüber denke ich auch immer wieder nach. Wir steuern aber nach Kräften gegen, mit Förderung von neuen Sozialwohnungen und Modernisierungen im Bestand, über die Konzeptvergabe städtischer Flächen sowie Quoten von Sozialwohnungen, die auf privaten Flächen gebaut werden sollen und über städtebauliche Verträge. Dadurch wird die soziale Mischung auch in nachgefrag-

ten Quartieren unterstützt. Zusätzlichen Schutz gibt es durch Soziale Erhaltungsverordnungen und Umwandlungsverordnungen. Gleichzeitig werden bislang nicht so nachgefragte Stadtteile beworben und attraktiver gestaltet. Die Folge: Es werden Alternativen sichtbar, und wir heben unentdeckte Potenziale der Stadt. Ein Paradebeispiel dafür ist Hamburgs Osten,

der unglaublich viel für Wohnen im Grünen und am Wasser bietet. Ich werde mich weiterhin dafür stark machen, dass auch Menschen mit kleinem Einkommen ihren Platz in allen Quartieren Hamburgs finden können.

„Wir fördern Wohnungsmodernisierungen“

von 15 auf 30 Jahre Jahre Bindung zu erhöhen. Werden Sie das tun, wenn Sie nach der Wahl im Amt bleiben?

Die 30-Jahre-Bindung haben wir schon jetzt – etwa bei Auszubildenden-, Studierenden- und Rollstuhlfahrerwohnungen. Interessierte Bauherren können diese Option auch bei herkömmlichen Sozialwohnungen schon heute ziehen. Ich werbe dafür, dass wir dieses Angebot gezielt weiterentwickeln.

Für wie wichtig halten sie die Mietpreismbremse bei Neuverträgen?

Im Bündnis haben wir gesagt: Gute Idee, wenn sie befristet umgesetzt wird, aber: Sie muss den Spagat schaffen zwischen Investoren und sozialverträglichen Mieten.

Wann wird sie eingeführt?
Das macht Berlin.

Wenn sie kommt: Wird sie in ganz Hamburg gelten?

Das diskutieren wir im Bündnis für das Wohnen in Hamburg gemeinsam, wenn es soweit ist. Diese Diskussion wird in Hamburg voraussichtlich erst nach der Bürgerschaftswahl im Februar 2015 geführt werden können.

Überall wird gebaut, neue Quartiere sind in Planung, die A7 soll überdeckelt werden – fix was los in Hamburg. Wie sehen Sie die Stadt im Jahr 2030?

Der Hamburger Osten ist nach dem Hamburger Süden als „Adresse“ etabliert, und man möchte nicht mehr nur in der Schanze, Eppendorf oder Ottensen wohnen. Eine Stadt für alle, in der man sich wohl fühlt, und die möglichst leiser ist und ihre Parks und Grünanlagen im „grünen Netz“ verbunden hat. Kurzum: eine grüne, gerechte Stadt am Wasser.

2030 wird die HafenCity fertig sein. Wie kann dem etwas – nun ja – steril wirkenden Stadtteil Leben eingehaucht werden?

Die wird sich in Richtung lebendiges Quartier weiterentwickeln. Wir bekommen den Lohsepark, haben die HafenCity-Uni,

es wird Wasserhäuser und neue Gastronomie geben. Kurz, wir sind auf dem besten Weg zum Innenstadtquartier, zum Leben, Wohnen, Arbeiten und Lernen.

Zu den Visionen einiger Politiker gehört auch, dass die Elbmetropole die Olympischen Spiele ausrichtet. Was halten Sie von einem solchem Mammut-Projekt?

Spannend – wenn nachhaltig und sauber finanzierbar.

In Sachen Nachhaltigkeit und Umweltschutz ist bei Großprojekten zuletzt ja einiges schief gegangen ...

Nicht im Wohnungsbau! Hier ist beides Standard und wird stets mitgedacht.

Auch ohne Olympia habe die einstige „Umwelthauptstadt“ Hamburg viele ökologische Probleme, kritisieren die Naturschutzverbände. Der Flächenfraß und die Entgrünung der Stadt schreite voran. Wie sehen Sie das?

Wir bauen, wenn irgend möglich, auf recycelten Flächen. Mitte Altona, Hafencity, Oxpark, Pergolenviertel, die Liste ist fast endlos. Wir haben eine viertel Million Straßenbäume, wohl gemerkt nur an Straßen, so viele wie keine andere vergleichbare Großstadt im Norden. Und mit fast neun Prozent Naturschutzfläche in der Stadt liegen wir deutschlandweit unangefochten vorn.

Zu einer lebenswerten Stadt gehört auch die Reduzierung von Lärm und Luftschadstoffen. Durch den Auto- und Schiffsverkehr werden die Grenzwerte für Stickoxide teilweise deutlich überschritten. Sind Maßnahmen geplant?

Geplant? Wir setzen im Lärmaktionsplan und im Luftreinhalteplan über hundert Maßnahmen um.

Die zeigen nach und nach Wirkung, messbar. Gerade bei den Stickoxiden kommt es auch auf die EU an, die die Euro-normen für Diesel weiter verschärfen muss.

Den Wohnungsbau ankurbeln, neue Kreuzfahrterminals bauen und gleichzeitig neue Biotope schaffen sowie den Schadstoffausstoß begrenzen – da ist der Zielkonflikt vorprogrammiert. Was halten Sie von der Idee, die Umwelt und die Stadtentwicklung wieder zu entkoppeln?

Nichts. Früher haben die Bereiche als getrennte Behörden oft gegeneinander gearbeitet, heute werden Konflikte intern gelöst, und man versteht sich als Einheit.

Wenn Sie sich entscheiden müssten: Wären Sie lieber Umwelt- oder Stadtentwicklungssenatorin?

Klare Antwort – beides. ■

Eine Möglichkeit gegenzusteuern wäre, die Förderung

„Wir bauen, wenn irgend möglich, auf recycelten Flächen“

„Hamburg – ein Platz für Menschen mit kleinem Einkommen“

DAS PORTRÄT

Klaus Hein, „Gesicht des IVD Nord“

(vs) Ein „unermüdlicher Streiter“ für die Interessen von Maklern, Verwaltern und Sachverständigen geht von Bord. Nach 25-jähriger verantwortlicher Tätigkeit als Geschäftsführer des Immobilienverbands Deutschland (IVD) Nord verabschiedete sich Klaus Hein im Juli aus der Geschäftsführung der in Hamburg ansässigen Organisation. Nun hat der auch bei Mietervertretern hoch geachtete 65-Jährige endlich Zeit, seine Modelleisenbahn richtig zum Laufen zu bringen.

Das Rentenalter ist formal erreicht – Zeit, um eine Zwischenbilanz zu ziehen. „Zu 90 Prozent habe ich meine Vorhaben umgesetzt“, sagt Klaus Hein und hebt dabei die gelungene Verschmelzung der Maklerverbände RDM und VDM zum IVD hervor. Ein komplett neuer Name musste her, um Befindlichkeiten zu vermeiden: „Das ist wie bei Sportvereinen, die sich zusammenschließen.“ Der neue Name, gibt Hein zu, sei deshalb ein bisschen aus der Not geboren. Die Kritik, die Umbenennung in „Immobilienverband“ bedeute eine Abkehr von der Vermittlerrolle, weist Hein zurück. Die Bezeichnung sei dem veränderten Zeitgeist geschuldet: „Den klassischen Makler aus den 1950er-Jahren gibt es nicht mehr. Heute sind Immobilienberater mit hohem Fachwissen und sehr guter Ausbildung gefragt. Die Aufgaben sind umfassender geworden, vor allem im Bereich der Verwaltung.“

Und was hat er nicht geschafft? „Dem IVD eine eigene Immobilie zu kaufen“, konstatiert Hein, „das wäre eine gute Kapitalanlage gewesen.“ Etwas skurril ist es tatsächlich: Während der Mieterverein zu Hamburg am Berliner Tor in einer eigenen Immobilie residiert, hat der die Interessen von Eigentümern, Verwaltern und Maklern vertretende IVD Nord seine Räume nur angemietet.

Apropos Mieterverein. Der Immobilienexperte blickt auf eine „langjährige und gute Zusammenarbeit“ mit dem Mieterverein zu Hamburg zurück: „Die war grundsätzlich immer positiv besetzt – auch wenn es mal Knatsch gab, haben wir am Markt

immer vernünftig zusammengearbeitet.“ Auch ein großes Verdienst des Jubilars, der am 7. April 2014 sein 65. Lebensjahr vollendet hat, denn: „Wenn es mal festgefahren war, habe ich mich immer um Vermittlung bemüht.“ Dem pflichtet Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, bei: „Klaus Hein war stets ein engagierter Vertreter der Wohnungsmakler-Interessen und immer um Fairness und Ausgleich bemüht.“

Klaus Hein startete seine berufliche Laufbahn beim Hamburger Otto-Versand. Nach Stationen in Hessen bei Progress und Electrolux wurde er am 1. August 1989 beim damaligen Ring Deutscher Makler (RDM) Geschäftsführer. Zu den besonderen beruflichen Herausforderungen im Verband habe gezählt, den Verband nach dem Wegfall der Mauer 1989 in den neuen Bundesländern zu etablieren: „Das waren teils abenteuerliche Verhältnisse, die aber im Lauf der 1990er-Jahre zu einer dauerhaften Verankerung des damaligen RDM in Mecklenburg-Vorpommern geführt haben.“

Tempi passati! Jetzt hat der gebürtige Kieler endlich mehr Zeit für seine Familie: „Die ist in den letzten Jahren viel zu kurz gekommen.“ Das wird besonders seine Frau Jutta freuen, mit der er zwei erwachsene Kinder hat – einen Sohn und eine Tochter. Auch seinen Hobbys will sich der Freund schneller Autos („Die Schnelligkeit muss man ihnen aber nicht ansehen“) intensiver widmen: Radtouren, Lesen, Gartenarbeit.

Mit Spannung verfolgt Klaus Hein die Entwicklung der Elbmropole, deren



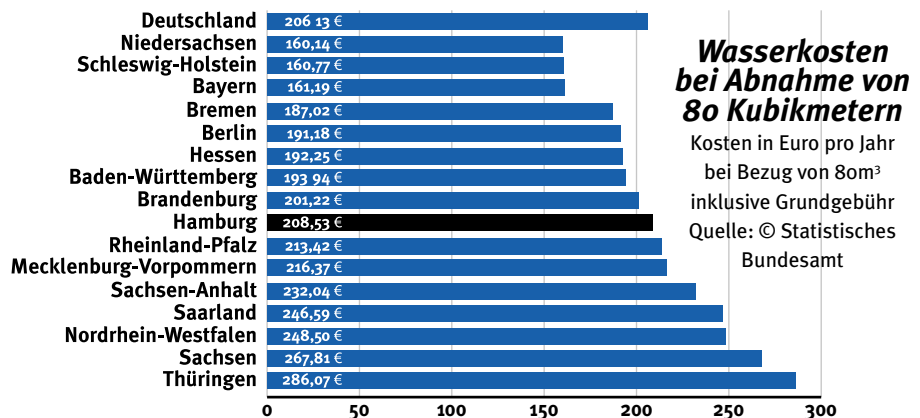
Foto: IVD Nord

Zukunft er positiv sieht: „Die Stadt entwickelt sich weiter, es gibt viele Stadtteile mit Potenzial. Hamm, Hammerbrook, Iserbrook und Hasselbrook werden eine Renaissance wie Wilhelmsburg erleben.“ Positiv sei, dass derzeit viele neue Wohnungen entstünden: „Einen eklatanten Wohnungsmangel gibt es schon heute nicht mehr, die Infrastruktur ist überall vorhanden – ob in Farmsen, Bramfeld oder Berne.“ Man müsse nur bereit sein, sieben oder acht Kilometer mit der U-Bahn rauszufahren. „Wohnraum ist nur in begehrten Stadtteilen wie Eppendorf, Winterhude, dem Schanzenviertel oder St. Pauli knapp und teuer“, betont Hein aus der Perspektive des Maklers. Die Tatsache aber, dass auf der Interessentenliste des eher in den Außenbezirken vertretenen städtischen Wohnungsunternehmens SAGA/GWG 40.000 Namen stehen, erwähnt er nicht.

Auch wenn er seinen IVD-Job aufgegeben hat – der Hamburger Immobilienwirtschaft wird Klaus Hein erhalten bleiben. Er wird weiterhin für den Traditionsverband VHH, den Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V., als Geschäftsführer tätig sein – und zwar mit „open end“. ■

Trinkwasser

(dmb) Die durchschnittlichen Kosten für einen Kubikmeter Trinkwasser lagen in Deutschland 2013 bei 1,69 Euro. Hinzu kam eine jährliche Grundgebühr von durchschnittlich 70,98 Euro. Ein Haushalt, der jährlich 80 Kubikmeter Wasser verbraucht, zahlt im Durchschnitt 206,18 Euro. Die Preise weichen in den einzelnen Bundesländern stark voneinander ab. Noch größer sind die Unterschiede in den einzelnen Kommunen. ■



Leserzuschriften

Altersarmut bekämpfen

Zuschrift zum Thema „Altersarmut und Wohnen“, Titelgeschichte im MieterJournal 1/2014

Die Altersarmut in Hamburg steigt rapide an. Ende 2013 erhielten 22.310 Frauen und Männer im Alter von über 64 Jahren „Grundsicherungsleistung zur Sicherstellung der laufenden Lebensführung im Alter“. Das sind so viele Einwohner wie in den Stadtteilen Blankenese und Sülldorf zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der „armen Alten“ zwar „nur“ um sieben Prozent an. Gegenüber 2008 aber wuchs die Zahl der Bedürftigen um etwa 28 Prozent. Noch klarer fällt die Entwicklung aus, wenn man auf das erste Kanzlerinnenjahr von Angela Merkel zurückschaut. Seit 2005 stieg die Zahl der armen Seniorinnen und Senioren in Hamburg ab 65 Jahren um 70 Prozent. Diese Entwicklung wird sich angesichts der Demografie und der sinkenden Renten weiter beschleunigen, wenn nicht endlich ernsthaft gegengesteuert wird. Dazu gehören unter anderem die Anhebung der Regelsätze der Grundsicherung im Alter sowie die Einführung von Preisanpassungsklauseln für Renten und Sozialleistungen.

Klaus Wicher, Landesvorsitzender Hamburg des Sozialverbands Deutschland (www.sovd-hh.de)

Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke, zum Artikel im MieterJournal 2/2014 („Janssen-Haus“):

Ich danke Ihnen und Ihrem Mieterverein, dass Sie Ihren fachlichen Rat auch Menschen mit einer psychischen Behinderung zukommen lassen. Ich habe den Eindruck, viele Menschen mit Behinderung möchten möglichst selbständig in einer eigenen Wohnung und in einer Umwelt wohnen, in der sie sich sicher und verstanden fühlen.

Ich selbst bin Betroffener und arbeite in einer Werkstatt für behinderte Menschen. Deshalb interessiert mich, ob es entsprechende Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung und psychischer Behinderung in Hamburg gibt. Können Sie mir welche nennen?

Noch etwas: Ich wohne in einer hellhörigen Wohnung, Baujahr 1926. Hat diese eine genügende Schallisolierung, woran kann ich zum Beispiel bei einer Wohnungsbesichtigung erkennen, dass die Wohnung dünne Wände hat und hellhörig ist?

Danke auf jeden Fall für Ihr Lesen meines Briefs, alles Gute für Sie und freundliche Grüße,

Stefan Stapel, Hamburg-Wilstorf

Antwort des Mietervereins:

Lieber Herr Stapel,

ich habe mich über Ihre Zuschrift sehr gefreut.

Erfragen Sie doch bitte Wohnprojekte für behinderte Menschen bei Herrn Lothar Selke, „Leben mit Behinderung Hamburg Elternverein e.V.“ Herr Selke ist übrigens im MieterJournal 3/2012 porträtiert worden. Der Mieterverein zu Hamburg ist Mitglied im oben genannten Verein, engagiert sich also auch dort für die Wohnprobleme der Behinderten.

In Ihrem Altbau gelten leider nicht die strengen Schallschutznormen des Neubaus. Eine gewisse Hellhörigkeit ist dort also üblich und leider auch hinzunehmen. Wenn Sie Sorge haben, dass auch Altbau-normen nicht eingehalten sind, sollten Sie unsere Rechtsberatung in Anspruch nehmen. Womöglich können wir Ihnen weiterhelfen.

Mit freundlichem Gruß
Ihr Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

Antwort von Stefan Stapel:

Vielen Dank, Herr Dr. Pahlke, für Ihre nette und informative Antwort. Ich habe Ihren Rat befolgt. Sie haben sehr gute Experten im Mieterverein zu Hamburg, das merke ich bei jedem Gespräch. Danke auch für den Hinweis auf Herrn Lothar Selke. Ich werde mich an ihn wenden und bin wirklich beeindruckt, dass der Mieterverein zu Hamburg sogar dort Mitglied ist.

Es wäre mir übrigens eine Ehre, wenn Sie meinen Brief und Ihre Antwort mit meinem vollen Namen veröffentlichen.

Mit den besten Wünschen und Grüßen
Stefan Stapel

Der Mieterverein als politische Kraft

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist prima, dass es den Mieterverein zu Hamburg gibt. Ich habe meine Mieterhöhung überprüfen lassen und mit schnellem Termin eine Beratung in Anspruch genommen. Dank dafür.

Trotzdem möchte ich die Mitgliedschaft kündigen. Sie geben sich viel Mühe, leider kommt es mir aber vor, als wenn Mieter und der Mieterverein zu Hamburg

weiterhin gerade gegen die Politik keine Chance haben und bekommen sollen. Wenn ich all die seit Langem leerstehenden Häuser in der Kieler Straße oben am Eidelstedter Platz, Höhe Karkwurt oder Höhe SolaBona Park und die ganzen neu-modischen Neubauten – Hauptsache Glas – sehe oder die AKN Eidelstedt und das Altenheim, welches am Sportplatzring entsteht, so empfinde ich Vieles als menschenunwürdig. Oder wenn Ikea in Altona und die Politik die Anwohner bedrängen, oder wenn in der Jessenstraße zwei Stockwerke aufgestockt werden – mir fehlen die Worte.

Ihre Christine R., Hamburg-Lurup

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau R.,

mit Bedauern bestätige ich das Ende Ihrer Mietervereins-Mitgliedschaft.

Politisch hat der Mieterverein zu Hamburg aber entgegen Ihrer Annahme sehr viel erreicht. Betrachten Sie bundespolitisch nur die geplante Mietbegrenzung und die Courtageneuregelung im Maklerrecht. Was die Zweckentfremdung von Wohnraum anbelangt, so laufen auch wir „gegen Windmühlenflügel“. Diese Ordnungswidrigkeiten werden von uns dauernd bei den Behörden und Ämtern angezeigt, bleiben dort aber oft liegen. Der Grund liegt darin, dass für deren Ahndung gegen sich ordnungswidrig verhaltende Grundeigentümer zu wenig Behördenpersonal vorhanden ist. Wir prangern immer wieder an, dass zum Beispiel Kfz-Ordnungswidrigkeiten mit reichlich Behördenpersonal verfolgt werden; die an sich einfache Feststellung (Leerstand oder Firmenschilder vor Wohnhäusern) und anschließende Ahndung dieser Zweckentfremdungen dagegen nicht. Sie sprechen aber ein wichtiges Thema an und ich danke Ihnen für Ihr Interesse.

Dr. Eckard Pahlke

Kündigung der Mitgliedschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich bereits seit einigen Jahren kein Mieter, vielmehr Hausbesitzer bin, kündige ich meine seit 2008 bestehende Mitgliedschaft bei Ihnen.

Den Vereinsbeitrag habe ich aus Überzeugung seit einigen Jahren geleistet, weil Sie mir damals geholfen haben, als ich mit meinem Vermieter im Streit lag. Das war meine Art, „danke“ zu sagen; denn Sie leisteten alle hervorragende Arbeit. Weiter so!

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen G., Norderstedt

FÜR UNTERNEHMUNGSLUSTIGE: Ausflüge rund um Hamburg

(bw) Was machen wir am Wochenende? Die Frage stellen sich viele Hamburger, denen es nicht genügt, an freien Tagen die Füße hoch zu legen. Fünfzig Antworten hält der vorliegende Führer aus den Hamburger Junius Verlag

bereit.

Die Touren von A bis Z widmen sich jeweils einem Thema. Kurze, lehrreiche Texte erläutern die Ziele. Dabei handelt es sich um naturkundliche Erlebnisorte, Museen, Plätze in der freien Natur, oder technische Anlagen.

Eine Auswahl: Der Astronomie-Ausflug führt zur Hamburger Sternwarte nach Bergedorf, wo es an einem magischen Ort historische Apparaturen für die Himmelskunde zu bestaunen gibt. Beim Flughafen-Ausflug geht es in den Stadtteil Fuhlsbüttel, wo man täglich an Modellschauen und Rundfahrten teil-

nehmen – und anschließend im Grünen, neben den Rollfeldern picknicken – kann.

Einige Ziele sind den meisten bekannt, wie der Obst-Ausflug ins Alte Land, doch es gibt auch für alte Hasen, die den Norden zu kennen meinen, Neues zu entdecken. Kaum jemand weiß, dass es nicht nur in Spanien, sondern auch unmittelbar vor der Haustür Jakobswege gibt. Einer der alten Pilgerpfade führt von Bad Oldesloe nach Reinfeld.

Ein Stadtbesuch der anderen Art führt nach Rungholt. Der historische Ort wurde im 14. Jahrhundert Opfer der Sturmfluten. Erhaltene Siedlungsreste liegen heute im Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer, sieben Kilometer vor der Küste von Nordstrand. Sachkundige Führer helfen den Besuchern, die Überreste der alten Mauern zu identifizieren. Allerlei Kuriositäten gibt es auch beim DDR-Grenze-Ausflug, dem Boßel-Ausflug oder auf dem Kaufhaus-

Ausflug zu entdecken.

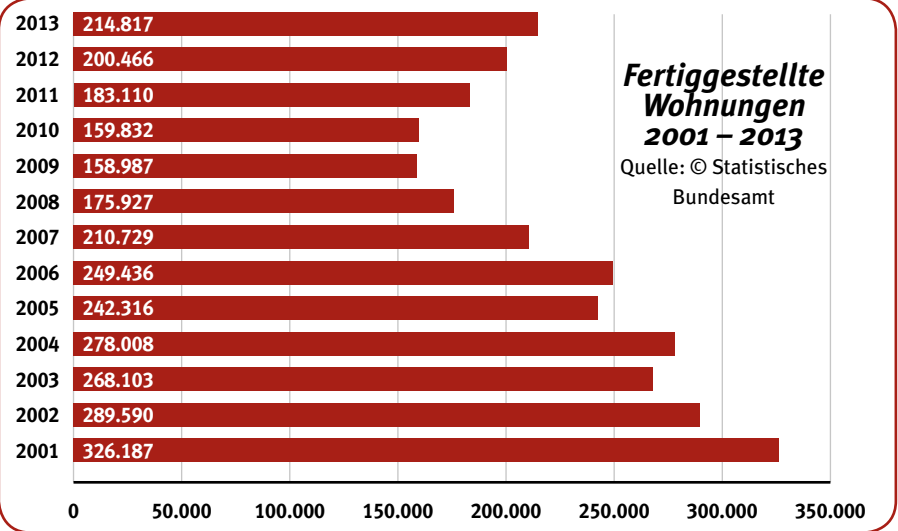
Um den Trip abzurunden, werden alle Touren durch praktische Tipps ergänzt: Picknickstellen, Bademöglichkeiten, Wanderwege, Ausflugslokale. Alle Orte sind gut, entweder mit dem Auto oder der Bahn, zu erreichen. Genaue Wegbeschreibungen mit Zeitangaben und jeweils eine Übersichtskarte helfen bei der Orientierung.

Ein rundherum gelungener Ausflugsführer – bis auf eine Ausnahme: Der Angel-Ausflug nach Hohenlockstedt ließ die Rezensentin erschauern. Hier muss der Besucher Schlagholz und ein scharfes Messer mitbringen, um die Fische mit einem kräftigen Hieb zu betäuben und anschließend mit einem Stich ins Herz zu töten. Außerdem kann man dem jährlichen „Abfischen“ der verzweifelt nach Luft schnappenden Weihnachtskarpfen bei Bratwurst und Getränken zusehen – Tiere töten als Freizeitvergnügen? Darüber lässt sich streiten! ■

Hamburg und drumrum: 50 thematische Ausflüge, Junius, Hamburg 2014, 308 Seiten, 19,90 Euro

In Deutschland wird wieder mehr gebaut

(dmb) Im vergangenen Jahr wurden exakt 214.817 Wohnungen fertiggestellt. Das waren rund 14.000 Wohnungen oder 7,2 Prozent mehr als im Vorjahr. 2012 hatte die Zunahme 9,5 Prozent betragen, 2011 sogar 14,6 Prozent. In den beiden Jahren zuvor, 2009 und 2010, verzeichneten die Statistiker mit 158.987 und 159.832 neu gebauten Wohnungen einen Rekordtiefststand für die Bundesrepublik. Für die guten Ergebnisse des Jahres 2013 sorgten vor allem die Zuwächse in Mehrfamilienhäusern, in denen 11,1 Prozent mehr neue Wohnungen erstellt wurden. Gegenüber dem Tiefststand aus dem Jahr 2009 mit nur 51.463 Fertigstellungen ist das ein Plus von 27.447 auf 78.910 Wohneinheiten. Das entspricht einer Steigerungsrate von 53 Prozent. ■



Stromanbieterwechsel

(dmb) Rund 50 Prozent der Haushalte in Deutschland haben noch nie den Stromanbieter gewechselt. Dies ergab eine vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) konzipierte und vom Forsa-Institut durchgeführte Umfrage. Knapp 21 Prozent haben danach den Anbieter bereits einmal gewechselt, knapp 23 Prozent mehrmals. Als wichtigsten Grund für den Stromanbieterwechsel gaben 29 Prozent der Haushalte eine preisgünstige Stromversorgung an. Knapp 21 Prozent nannten eine Strompreisgarantie. ■

374.000

(chy) So viele Hamburger Haushalte waren nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2013 zum Bezug einer Sozialwohnung (erster Förderweg) berechtigt – das sind 41 Prozent aller Haushalte! Zu diesem Zeitpunkt gab es aber nur rund 97.000 Sozialwohnungen. ■

„Klimaschutz und Mieterschutz – kein Widerspruch!“

(pa) Dieses Motto war einhellige Ansicht auf dem Podium der Fachtagung Klimaschutz des BUND am 20. Juni 2014. Bei der Veranstaltung ging es um mögliche und erreichte Ziele Hamburgs bei der Energiewende. In der Expertenrunde vertrat Dr. Rolf Bosse die Auffassung des Mietervereins zu Hamburg. ■



Mogelpackungen im sozialen Wohnungsbau

INVESTOREN KASSIEREN ERST FÖRDERMITTEL UND VERGRAULEN DANN BERECHTIGTE, UM HOHE MIETEN ZU FORDERN

Von Dr. Rolf Bosse

Für Wohnungsunternehmer, die ihren Bestand vergrößern wollen, bietet die Neubauförderung für den öffentlichen Wohnungsbau der Freien und Hansestadt Hamburg unter der Regie der Investitions- und Förderbank (IFB) verlockende Möglichkeiten. Zudem bekommen bauwillige Unternehmer Grundstücke in attraktiven Lagen zu günstigeren Preisen. Als Gegenleistung sollen die neu entstandenen Wohnungen dann Mietern zugute kommen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wegen der hohen Mieten keine Chance haben. Eingangsmieten von rund sechs Euro je Quadratmeter zahlen Personen, die einen Wohnberechtigungsschein, auch Paragraf-5-Schein genannt, vorweisen können.

Leider sieht die Praxis manchmal anders aus: Dem Mieterverein zu Hamburg sind bisher zwei Unternehmer bekannt, die Fördermittel der IFB ausnut-

zen, um in Stadtparknähe, im Harderweg und am Osdorfer Hans-Christian-Andersen-Park öffentlich geförderten Neubau zu errichten, diesen aber dann für wirklich bedürftige Mieter durch Zusatzvereinbarungen in den Mietverträgen unattraktiv zu machen.

So wurden in einem Fall am Wiesendamm und am Alten Güterbahnhof zunächst Pkw- und Kanustellplätze zu saftigen Zusatzkosten mitvermietet und Eigenanteile der Mieter für Küchen und Bodenbeläge in Höhe von gut 5.000 Euro verlangt, im anderen Fall wurden am Harderweg Abstellflächen und Stellplätze in einem nahe gelegenen Parkhaus für zusätzlich 120 Euro mitvermietet.

Die IFB hat im ersten Fall reagiert, die Kanustellplätze sind gestrichen, Küchen und Fußböden wurden nun doch voll vom Vermieter bezahlt. Die Pkw-Stellplätze und Abstellflächen am Harderweg sind aber nach wie vor in zahlreichen Verträgen enthalten – sowohl die IFB als auch der Mie-

terverein zu Hamburg stehen in Verhandlungen mit den Eigentümern. Für den Fall, dass eine gütliche Einigung misslingt, liegen alle Risiken einer Auseinandersetzung bei den Mietern.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat die Möglichkeit, derart fragwürdige Investoren aufzuhalten – durch verbesserte Förderbedingungen, die die Kopplung von anderen Leistungen mit dem Mietvertrag generell untersagen. Er kann die IFB mit besseren Mitteln für die Überwachung der Einhaltung der Förderbedingungen ausstatten, damit nicht erst dann reagiert werden kann, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist und Mieter mit Knebelverträgen vor der Tür stehen.

Erst vor kurzem meldete die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Fertigstellung von mehr als 6.000 neuen Wohnungen im Jahr 2013, davon fast 2.000 öffentlich geförderten. Möge es sich bei jeder einzelnen um eine solche handeln und keine Mogelpackung dabei sein! ■

Infos zu Energieanbietern



(dmb) Der Bund der Energieverbraucher hat eine neue Internetseite www.energieanbieterinformation.de freigeschaltet, auf der er für viele Anbieter auf dem Energiemarkt vertiefte Informationen aufgearbeitet hat. Auf der von der Bundesregierung geförderten Seite stellt der Verband Daten über die jeweilige Eigentümerstruktur und Erfahrungen der Verbraucher mit diesem Anbieter dar. Mit

Hilfe dieser Daten soll der Verbraucher abschätzen können, wie verlässlich ein Anbieter ist. ■

ANZEIGE

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@netprint.de

preiswert · schnell · professionell

BUCHTIPP

100 Jahre Hamburger Stadtpark

Von Britta Warda

Zum 100-jährigen Jubiläum des Stadtparks ist in der Schriftenreihe des Hamburger Architekturarchivs eine aufwendige Publikation erschienen. Der großformatige Band widmet sich mit mehr als 400 historischen Abbildungen – darunter bisher unveröffentlichte Schrägluftbilder und Ansichtskarten – der wechselvollen Geschichte eines einzigartigen Gartendenkmals. Form und Nutzungskonzept der grünen Oase waren damals neu und gingen aus der Reformbewegung des 19. Jahrhunderts hervor.

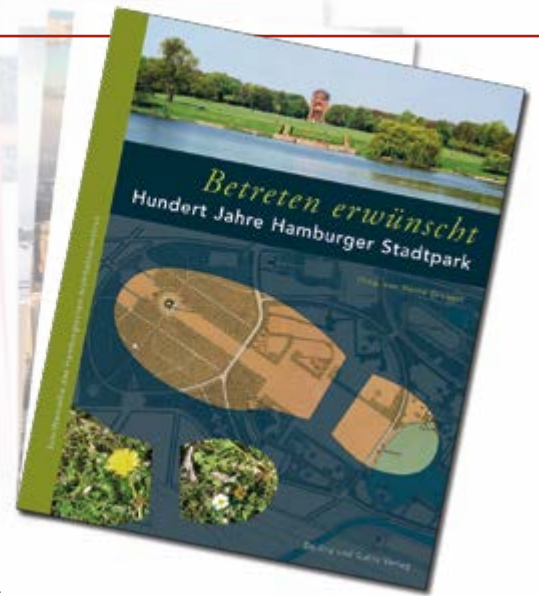
Am 1. Juli 1914 – kurz vor dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs – wurden erste Teile des Hamburger Stadtparks der Bevölkerung übergeben. Vorausgegangen war ein jahrelanges zähes Ringen um die Gestaltung der Anlage. Konservative Kräfte bevorzugten einen englischen Landschaftsgarten zum Spaziergehen nach klassischem Vorbild, mit geschwungenen Wegen und modellierter Topografie. Die progressiven Köpfe – allen voran der Kunstpädagoge und Direktor der Hamburger Kunsthalle Alfred Lichtwark – erkannten früh, dass die Stadt dringend ein anderes Nutzungskonzept benötigte. Sie kämpften auf der Seite der so genannten Volksparkbewegung, die sich für einen Ort der Erholung für die gebeutelten Großstadtbewohner stark machte, für einen Park zum Aufenthalt, für Sport, Spiel, Spaß und zum Erhalt der Gesundheit, in klarer funktionaler Architektur. Am Ende konnten Lichtwark und seine Mitstreiter den Senat von ihrer Idee überzeugen.

Der Stadtpark war die erste Gartenanlage in der Hansestadt, die aus dem Geist einer Gartenreformbewegung heraus entstanden ist. Bis dahin spielte die Anlage öffentlicher Grünflächen im Vergleich zu anderen Städten wie Berlin, Bremen oder

auch New York und Chicago nur eine untergeordnete Rolle. Es gab zwar Grünanlagen an Alster und Elbe sowie die Wallanlagen und den Schanzenpark (seit 1867), doch diese Flächen trugen den Bedürfnissen eines Großteils der Bevölkerung um die Jahrhundertwende nicht mehr Rechnung.

Seit der verheerenden Choleraepidemie 1892, die über 8.000 Menschen das Leben kostete, standen die Lebensbedingungen der Hamburger Arbeiter im Blick der Öffentlichkeit. Die katastrophalen Wohnverhältnisse, die hygienischen Bedingungen in den innerstädtischen Wohnquartieren und die gesundheitsgefährdende Situation, bedingt durch die Emissionen des Hafens und der Gewerbebetriebe, konnten nicht länger ignoriert werden. „Gesundheit und Hygiene, aber auch Bewegung, Sport und saubere Luft wurden als unabdingbar zur Verbesserung der Lebensqualität in der dicht bebauten Stadt gesehen“, schreibt Heino Grunert in seinem Beitrag „Benutzbares Grün für eine moderne Stadt“.

Nur wenige Wochen nach der Eröffnung des Parks begann der Erste Weltkrieg und die Arbeiten gerieten ins Stocken. Teile des Parks dienten dem Gemüse- und Kartoffelanbau. Später nutzen die Nazis



die weiträumigen Flächen für Massenversammlungen, Propagandazwecke und ihre Geschütze. Schwere Bombentreffer in den Gebäuden und Verluste am Baumbestand aufgrund von Brennholzknappheit hinterließen nachhaltige Spuren, doch die Grundstruktur des Parks blieb erhalten. Autor Ivo Krings erläutert das ursprüngliche Raumprogramm, die Beziehung zwischen Architektur und Freiraum, die heute durch Kriegsverluste und Veränderungen bisweilen nur schwer zu erkennen ist.

Weitere Blickwinkel: Elke von Kuick widmet sich der Rolle von Otto Linne, dem ersten Hamburger Gartenbaudirektor. Barbara Engelmann untersucht die Vegetation. Ursula Keller skizziert das kulturelle Leben auf den Stadtparkbühnen. Kurzum, entstanden ist ein sehr informatives und ansprechend gestaltetes Buch über eine grüne Insel inmitten der großen Stadt. ■

Heino Grunert (Hrsg.): *Betreten erwünscht: Hundert Jahre Hamburger Stadtpark*, Dölling und Galitz Verlag, München/Hamburg 2014, 248 Seiten, 39,90 Euro

Keine Mietverträge für Neonazis

(dmb) Zwei Berliner Wohnungsbaugesellschaften wollen sich gegen rechtsextreme Mieter wehren. Die landeseigenen Gesellschaften Degewo und Stadt und Land unterzeichneten eine entsprechende Vereinbarung. Im März hatte die Neonazi-Kneipe „Zum Henker“ in Niederschöneweide dichtmachen müssen. Seit seiner Eröffnung im Jahr 2009 galt das Lokal als ein berühmter Treffpunkt von Rechten in Berlin. Ein Gericht hatte die Räumung angeordnet. Die Zentral Boden Immobilien AG (ZBI) hatte sich als Vermieter durch die Einrichtung des Neonazi-Treffs getäuscht gesehen und den Mietvertrag gekündigt. Im Prozess bekam sie Recht. ■

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei **dreimonatiger Kündigungsfrist** endet, und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Oktober 2014	31. Dezember 2014	2. Januar 2015
4. November 2014	31. Januar 2015	2. Februar 2015
3. Dezember 2014	28. Februar 2015	2. März 2015
5. Januar 2015	31. März 2015	1. April 2015

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

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



„Zu Katastrophen kommt es immer dann, wenn ein Überfluss keinen Abfluss mehr hat.“ (Hellmut Walters, Schriftsteller, 1930 – 1985)

KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Wasserschäden in Wohnungen ereignen sich – wie Zahnschmerzen – meist an Wochenenden. Was tun, wenn plötzlich Wasser aus der Wand tritt, also offensichtlich ein Rohr geplatzt ist? Zunächst muss der Mieter den Vermieter, Verwalter oder Hausmeister informieren. Ist keine dieser Personen erreichbar, kann der Mieter einen Klempner bestellen, damit der Schaden schnellstens behoben wird. Das ist sogar Pflicht, um eine Schadensausweitung zu verhindern. In diesem Fall muss der Mieter zwar den Klempner bezahlen, kann aber Erstattung vom Vermieter verlangen.

Unangenehm wird es, wenn der Mieter den Wasserschaden verschuldet hat. Das Landgericht Hamburg (333 S 79/01) entschied folgenden Fall: Eine Mieterin, die eine eigene Waschmaschine in der Wohnung genehmigt bekam, war an einem Wochenende nicht zu Hause, als der nach einem Betrieb von 20 Jahren porös gewordene Schlauch der Waschmaschine geplatzt war. Einen Tag lang lief ungehindert Wasser ins Haus. Einige Wohnungen wurden dadurch zeitweise unbewohnbar. Die Vermieterin erlitt Mietausfälle, weiterhin ist ein Sachschaden von knapp 40.000 Euro entstanden. Die Richter waren der Auffassung: Die Mieterin hätte den Schlauch innerhalb des Betriebs von zwei Jahrzehnten prüfen lassen müssen.

Den Mietausfall übernahm eine Versicherung. Das Landgericht urteilte, dass die Mieterin den Großteil des darüber hinaus gehenden Schadens mit knapp 30.000 Euro zu zahlen hatte.

Also Vorsicht bei dem Betrieb einer Waschmaschine oder auch eines Geschirrspülers! Der Wasserzulauf ist nach jedem Betrieb zu sperren. Bei langer Betriebsdauer müssen Zu- und Ablaufschläuche geprüft werden. Auch sollte man bei den Geschirrspül- oder Waschkvorgängen die Wohnung nicht auf Dauer verlassen.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Preisrätsel

hoher Schuh	Futterbehälter	Norm. Richtschnur		Schuldner			Steckplatz f. Zusatzkarten/EDV (engl.)
→	▼						Estland in der Landessprache
US-Nationalpark in Kalifornien		bös-williger Zerstörer		Windstoß	→		▼
→					↻ 6		
→	↻ 8			hand-fester Mann		griech. Mondgöttin	↻ 5
gleich-gültig (das ist mir ...)	ugs.: Gefängnis		Verpflegung, Ernährung	→		↻ 4	
Kokswerk	▼			↻ 3			
Abk. für einen Bibelteil	→		feierliches Gedicht		Fluss durch Innsbruck		franz.: nein
antike Kleinasien. Landschaft	→				▼		↻ 7
Abgekochtes	→		↻ 1	Abk.: Nord-nordost	→		®
auseinander-bringen, lösen	↻ 2						s0811.5-99

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

Raten Sie doch wieder mit!

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

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

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2014 lautet:
RENNBOOT

Die Gewinner sind:

Jens Boysen, Richard Kuhn, Rolf Jenner, Friedhelm Harder,
Claudia Hoppe, Arne Geilert, Harry Ludwig,
Brigitte Grandholmen (alle wohnhaft in Hamburg), Daniela Sorg
(Stade), Brigitte Anna Hansel (Bad Bevensen)

IMPRESSUM

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

Redaktion: Dr. Eckard Pahlke (verantwortlich), Volker Stahl; Seiten 19 bis 21 entnommen aus: Mieterzeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e.V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

Gestaltung: WHD

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

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

ZUVERLÄSSIG. FÜR HAMBURG.

WIR PFLEGEN DAS GESICHT UNSERER STADT.



www.springflut.com

Fürsorge ist Liebe. Für uns heißt das: Wir sorgen für die Stadt, die wir lieben – zuverlässig und effektiv. Hamburg ist und bleibt unsere Perle, weil wir reinigen, sammeln und fegen. Straße für Straße sind unsere Teams täglich unterwegs. Unseren sauberen Service treffen Sie persönlich von der Müllabfuhr bis zur Telefonberatung – oder im Internet. Hier erfahren Sie mehr über unser umfangreiches Angebot und über Rohstoffkonzepte für morgen: www.stadtreinigung-hh.de



STADTREINIGUNG HAMBURG