

MieterJournal

Wohnungsbau: Versprochen und nicht gebrochen – aber Senat muss nachlegen!



Hohenfelde: **Im Sog der Aufwertung**
Buchtipp: **Altonas wechselvolle Geschichte**
Wohnungsmarkt: **Die Märchen der Makler**

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,

über Toleranz wird in diesen vorweihnachtlichen Tagen viel geredet. Toleranz in der Politik, gegenüber Andersgläubigen, -denkenden, -lebenden – auch unter Nachbarn, Mietern und Vermietern?

In Nachbarschaften – lesen Sie dazu den Beitrag auf Seite 22 über die Streitigkeiten um weihnachtliche Dekoration –, besonders aber im Verhältnis von Mieter zu Vermieter, lässt Toleranz oft zu wünschen übrig. Müssen Vermieter wirklich um jedes Bohrloch streiten, das in der Wohnung zurückbleibt? Um die Art der Blumen, die Mieter auf dem Balkon pflanzen? Um spielende Kinder auf dem Hof? Und macht es für Mieter Sinn, berechnete Nebenkostenforderungen nur wegen formeller Fehler infrage zu stellen?

Mieter und Vermieter sollen gegenseitig Toleranz üben. Das gebietet das Wesen des Mietvertrags als Dauerschuldverhältnis. Die meisten Mieter suchen im Mieterverein Hilfe und Rechtsrat in Mietfragen und nicht den Streit mit dem Vermieter. Ein Beispiel: Der Mieterverein lehnte eine moderate und berechnete Mieterhöhung einer älteren Vermieterin ab, weil ihrem Anwalt ein formeller Fehler unterlaufen war. Als sie dann – wohl über den Anwalt verärgert – die Mieterhöhung mit demselben formalen Fehler allein stellte, stimmte der Mieterverein der Mieterhöhung in Absprache mit dem Mieter zu. Die Vermieterin bedankte sich für das Entgegenkommen, das Mietverhältnis wird bestimmt weiterhin harmonisch verlaufen.

Es gibt auch tolerante Vermieter, die von einer Erhöhung der Miete absehen, wenn ihre Mieter „klamm bei Kasse“ sind. Leider kann man aber bei vielen von ihnen nicht von Nachsicht oder Toleranz sprechen, wenn sie gesetzlich nicht erlaubte Forderungen durchsetzen wollen. Auch die verbreitete Praxis, in den „Schnüffel-

Fragebögen“ Wohnungssuchende ankreuzen zu lassen, ob sie Mitglied im Mieterverein sind, zeugt nicht von Toleranz, sondern eher von Misstrauen. Ein korrekter Vermieter muss die Mitgliedschaft seiner Mieter im Mieterverein nicht fürchten, wie auch Mieter sich nicht sorgen müssen, wenn der Vermieter seinen Grundeigentümergebietereinschaltet.

Auch in der Politik ist Toleranz gefragt, womit wir beim Titelthema unseres Hefts wären. Anerkennung dürften die Mietpolitik und der Wohnungsbau unseres Hamburger Senats finden, auch wenn wir erst am Anfang der noch zurückzulegenden langen Wegstrecke sind. Die zuständige Senatorin hat mit dem „Bündnis für

Wohnen“ nicht nur in Hamburg Erfolg, sie hat auch den Anstoß für ein entsprechendes Bündnis auf Bundesebene gegeben. Die Folge:

In Hamburg und im Bund hat der Wohnungsbau deutlich angezogen. Die für Mieter so wichtige Mietpreisbremse bei Neuverträgen sowie die künftige Regelung, dass Makler vom Vermieter zu bezahlen sind, gehen auf Initiativen der Stadt Hamburg zurück. Toleranz gebietet, bei berechtigter Kritik an der Politik auch diese Leistungen anzuerkennen.

Meine weihnachtliche Bitte geht an die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt, vor allem an alle Vermieter: Toleranz im Sinne von Duldsamkeit, Nachsicht, vielleicht auch Weitherzigkeit zu zeigen. Ihnen allen, liebe Leserin, lieber Leser, liebe Mitglieder im Mieterverein zu Hamburg, wünsche ich eine geruhige Weihnachtszeit ohne Stress und Ärger. Gleiches wünsche ich all denjenigen Vermietern, die ihre Mieter fair und tolerant behandeln.

Ihr Dr. Eckard Pahlke

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

IN EIGENER SACHE

- 3 Editorial
- 4 Neu: Rechtsrat in der Mittagspause; Lobbyarbeit für Mieterinteressen
- 13 Beitrittserklärung

REPORTAGEN

- 5 Hohenfelde: Im Sog der Aufwertung
- 6 Wohnungspolitik des Senats: Versprochen und nicht gebrochen – aber der Senat muss beim Wohnungsbau nachlegen
- 8 Die Positionen der Parteien
- 23 Interview: Ralf Sommer, Chef der Hamburgischen Investitions- und Förderbank
- 24 Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Die Märchen der Makler
- 25 Was beim Abschluss eines Mietvertrags zu beachten ist

RECHTSPRECHUNG

- 11 BGH-Urteile, Folge 46
- 15 Urteilseiten zum Herausnehmen

AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB

- 19 Lukas Siebenkotten fordert: Preiswerter bauen!
- 20 „Miet-Hai-AG“ Deutsche Annington
- 21 Infos zur Heizperiode

SERIEN

- 9 Hamburger Quartiere (15) – Pöseldorf: Langeweile nach der Grenzfizierung
- 22 Wie würden Sie entscheiden: Probleme zur Weihnachtszeit

VERMISCHTES

- 26 Das Porträt: Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender SAGA GWG
- 27 Leserschriften
- 28 Buch: Die Unterelbe
- 29 Rechtsrat: Untermiete
- 30 Buch: 350 Jahre Altona; Kündigungskalender; Zahl

DIE LETZTE SEITE

- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

TITELBILD

ECE-Geschäftsführer Andreas Mattner, Bürgermeister Olaf Scholz, ECE-Chef Alexander Otto und Aurelis-Chef Joachim Wieland (v.l.) beim ersten Spatenstich für das Projekt Neue Mitte Altona.
Fotos: stahlpress (Schwarz/Stahl)



MIETERVEREIN ZU HAMBURG:

Außendienstler (m/w) gesucht

(mzh) Für den für Hamburgs Mieter wichtigen Außendienst-Service des Mietervereins suchen wir fachkundige Mitarbeiter/innen. Diese sollen Mietern vor Ort für eine festgelegte Aufwandsentschädigung zur Seite stehen: bei Wohnungsbegehungen sowie Wohnungsübernahmen und -abnahmen, bei der Einnahme oder Prüfung von Betriebskosten bei Vermietern oder Verwaltungen, beim Ausmessen von Wohnflächen oder zur Feststellung von handwerklichen Mängeln jeder Art (zum Beispiel Elektro-, Tischler-, Klempner-, Fliesenleg- und Malerarbeiten). Für die Außendiensttätigkeit eignen sich pensionierte Betriebswirte, Steuerprüfer und Handwerker.

① Bei Interesse melden Sie sich bitte bei Frau Gödel – per E-Mail (info@mieterverein-hamburg.de) oder per Telefon (040 - 8 79 79-132). ■

Mieterverein erweitert telefonische Rechtsberatung

(mzh/vs) Wegen starker Nachfrage können die Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg seit Anfang November 2014 **durchgehend** von montags bis freitags **Rechtsrat am Telefon** von den Mietexperten erhalten – **auch mittags!**

Zugleich werden die Zeiten des Mieter-Telefons erweitert. Das **Mieter-Telefon** stellt sicher, dass Hamburgs Mieter, auch ohne Mitglied des Mietervereins zu sein, **allgemeine Auskünfte zum Wohnen und Mieten** erhalten. Eine einzelfallbezogene Rechtsberatung erfolgt nicht.

„Mit dem erweiterten Angebot kommen wir der erhöhten Nachfrage nach Rechtsberatung unserer Mitglieder und dem wachsenden Informationsbedarf der Hamburger Mieter nach“, sagt Siegmund Chychla, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg.

Die rund **64.000 Mitgliedshaushalte des Mietervereins zu Hamburg** werden jeweils **32.000 Mal im Jahr** persönlich und telefonisch beraten. 6.000 Hamburger Mieter nutzten 2013 das Mieter-Telefon, um sich über Mieten und Wohnen zu informieren, ohne

Mitglied des Vereins zu sein. Telefonisch ist der Mieterverein während der allgemeinen Öffnungszeiten der Hauptgeschäftsstelle erreichbar.

① **Telefon-Hotline für Mitglieder**
(040) 8 79 79 - 222; Mo. bis Do. 9-17 Uhr, Fr. 9-14 Uhr

① **Mieter-Telefon für Hamburgs Mieter**
(040) 8 79 79 - 345, Mo. bis Do. 10-17 Uhr, Fr. + Sa. 10-14 Uhr.

① **Telefon Hauptgeschäftsstelle**
(040) 8 79 79 - 0, Mo. bis Fr. 8.30-18 Uhr, Sa. 10-16 Uhr.

Hinweis: Die Öffnungszeiten der fast 30 Außenstellen des Mietervereins zu Hamburg sind unter www.mieterverein-hamburg.de (Kontakt) abrufbar. ■



Inge Würfel, Rechtsberaterin im Mieterverein. Foto: stahlpress

Lobbyarbeit für Mieterinteressen



Diskutierten auf dem Immobilien tag des Maklerverbands: Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau, Axel Kloth (IVD Nord), Mietervereins-Geschäftsführer Siegmund Chychla und Andreas Ibel (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen). Foto: IVD

(mzh) Lange hat es in Hamburg gedauert, bis neben dem Mieterverein zu Hamburg und den politisch Verantwortung tragenden Volksvertretern endlich auch die Wohnungswirtschaft und die Maklervertreter eingestehen mussten, dass der Wohnungsmarkt aus dem Ruder gelaufen ist. Nicht zuletzt aus diesem Grund sind alle Protagonisten im von der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt gegründeten „Bündnis für das Wohnen“ in Hamburg zusammengekommen. Auch wenn mittlerweile unter den Akteuren Einigkeit besteht, dass nur mit Neubau der Wohnungsmisere entscheidend zu begegnen ist, gehen die Auffassungen darüber auseinander, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Die Position des Mietervereins ist klar: Die schnellstmögliche Einführung der Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Wohnungen in der gesamten Stadt und des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung schaden dem Wohnungsneubau nicht und führen zur Entlastung der Mieter. Für diese Position hat der Vereinsgeschäftsführer und Stellvertretende Vorsitzende Siegmund Chychla kürzlich beim Norddeutschen Immobilien tag des Maklerverbands (IVD) in Hamburg und auf der Arbeitstagung des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in Lübeck geworben. ■



Auf der Arbeitstagung des VNW von links: Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau, VNW-Vorstand Dr. Joachim Wege, Schleswig-Holsteins Ex-Innenminister Andreas Breitner, Lübecks Bürgermeister Bernd Saxe, Mietervereins-Geschäftsführer Siegmund Chychla und der Moderator. Foto: VNW



Links oben: Großbaustelle Ifflandstraße: Neue Mietwohnungen.
Links unten: Entmietete Stadtvillen sollen abgerissen werden.
Oben: Der Kuhmühlenteich: eine Naturoase des Stadtteils. Unten: Blumenhändlerin
Martina Lichtenknecker; Apothekerin Ursula Barth. Fotos: Kreuzer

Im Sog der Aufwertung

HOHENFELDE: VERDRÄNGTE MIETER, NEUE EDELWOHNUNGEN

Von Dr. Rainer Kreuzer

Die Bauzäune gegenüber der Außenalster markieren die Grenze: hier stehen teils schon seit zwei Jahren vier malerische alte Stadtvillen leer. Hier wird auf Kosten von Mietern und Stadtbild abgerissen und spekuliert.

Hinter den Bauzäunen an der kurzen Buchtstraße sollen die ehemaligen Mietwohnungen mit Alsterblick schon bald abgerissen werden, nur zwei Fassaden erhalten bleiben. Der Projektentwickler Invest verspricht an ihrer Stelle ein „Leben auf höchstem Niveau“. Bis Ende 2016 sollen 30 „luxuriöse Stadtwohnungen“ entstehen und nach Auskunft von Vertriebspartner Icon-Immobilien zwischen 300.000 Euro und „Summen in Millionenhöhe“ kosten. „Stilvolle Interieurs schaffen eine angenehme, frische Atmosphäre. Das luxuriöse Design erzeugt eine noble Exklusivität.“

Ein Drittelmix aus Miet-, Sozial- und Eigentumswohnungen sei nicht durchsetzbar gewesen, konstatiert die Sprecherin des Bezirksamts Nord, Katja Glahn. „Einen Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise im Stadtteil wird das Objekt aber wohl nicht haben.“ Die SPD-Bezirksabgeordnete Alice Otto, die auch im Bauunterausschuss sitzt, meint, das Projekt sei aus rechtlichen Gründen nicht zu verhindern gewesen.

Welche Gründe dies waren, will sie allerdings nicht verraten. Als Lehre daraus plane der Bezirk nun eine städtebauliche Erhaltungsverordnung, um die noch immer zahlreichen beschaulichen Villen zwischen Buchtstraße, Graumannsweg und Kuhmühle zu schützen.

Dort über die Brücke drängen sich die Autokolonnen über den Mundsburger Kanal bis zum Mühlendamm. Von der Dauerbaustelle ist Apothekerin Ursula Barth schon seit zwei Jahren genervt. Drei Kastanien, „die so 20, 30 Jahre alt waren, wurden in einer Nacht- und Nebelaktion einfach abgeholt“, schimpft sie. Auch die bepflanzten Kübel an den Gehwegen seien weggeräumt und „alles zugespflastert“ worden.

Gegenüber verkauft Martina Lichtenknecker Blumen. In der engen Ifflandstraße gehe es zu wie in einem Dorf, meint die Floristin: „Es kommen immer die gleichen Leute, die hier kaufen.“ Viele Künstler und ältere Menschen wohnten in ihrem Viertel. Doch Familien könnten sich die steigenden Mieten kaum leisten. Auch eine Freundin von ihr werde gerade aus ihrer Wohnung verdrängt.

Die Mieterin Bettina Staats, auf deren Fenster man vom Blumenladen aus blicken kann, ist drauf und dran, ihren geliebten Stadtteil zu verlassen. Denn die Warmmiete für ihre 47 Quadratmeter kleine Woh-

nung ist innerhalb der vergangenen zwölf Jahre von 326 auf nun 578 Euro gestiegen, berichtet die 45-Jährige. Das Dach über ihrer Wohnung sei undicht, die Heizung funktioniere nicht immer. „Ich habe vieles selber gemacht, weil ich keine Zeit habe zu klagen.“ Die Eigentümergemeinschaft könne sich nicht einigen, deshalb werde kaum etwas repariert. Jetzt hofft sie auf eine neue Wohnung im benachbarten Eilbek.

Auf dem Weg zur Alsterschwimmhalle, dem grauen Betondenkmal aus dem Jahre 1973, stehen links schon wieder Bauzäune. Doch hier werden keine Edelappartements aus dem Boden gestampft, sondern 134 Mietwohnungen. „Fünfundzwanzig Prozent werden öffentlich gefördert“, verspricht Bezirkssprecherin Glahn. Den kleineren Teil bebaut die Steg, das größere Areal die Hansa Baugenossenschaft, die Nettokaltmieten zwischen 6,10 und 13,50 Euro pro Quadratmeter ankündigt.

„Hohenfelde ist ein Stadtteil mit einem überdurchschnittlichen Mietpreisniveau sowie der höchsten Mietpreissteigerung in den letzten fünf Jahren im Bezirk Hamburg-Nord“, schreibt die Behörde in einem Stadtteilporträt 2013. Das trifft zu, denn: Wer dort nach einer Wohnung sucht, muss gutbetucht sein. Eine 43 Quadratmeter große Wohnung an der lauten Lübecker Straße wird im Internet für 740 Euro Kaltmiete angeboten. Angebote unter 9,50 Euro pro Quadratmeter: Fehlanzeige! Die unmittelbare Nähe zur Alster und zum begehrten Stadtteil St. Georg scheint Hohenfelde immer mehr in den Sog der Aufwertung zu ziehen. ■



Foto: stahlpress

Der Markt allein wird die Wohnraumversorgung nicht regeln

WOHNUNGSBAU: VERSPROCHEN UND NICHT GEBROCHEN – SENAT MUSS ABER NACHLEGEN

Von Volker Stahl

Erst kürzlich titelte eine große Boulevard-Zeitung, der „Mietwahnsinn“ in Deutschland setze sich, insbesondere in den Metropolen, fort: „Die Mieten kennen nur eine Richtung: steil nach oben!“ Besonders betroffen ist Hamburg, wo die Neuvermietungsrenten in den vergangenen fünf Jahren laut einer Untersuchung des Internetportals *ImmobilienScout24* um durchschnittlich 16,6 Prozent gestiegen sind. Auch der vom Hamburger Senat stark forcierte Wohnungsneubau konnte diese Entwicklung nicht bremsen. Angesichts des nach wie vor starken Zuzugs von Neubürgern in die Hansestadt und eines Fehlbestands von gut 30.000 Wohnungen fordert der Mieterverein zu Hamburg den Neubau von „mindestens 8.000 Einheiten pro Jahr“.

Rückblende in das Jahr 2011: Viele Aufreger-Themen hatte der Bürgerschafts-Wahlkampf in Hamburg nicht zu bieten. Fast alle Parteien setzten auf einen reinen Personenwahlkampf, in dessen Mittelpunkt das Duell zwischen dem damaligen Bürgermeister Christoph Ahlhaus (CDU) und seinem Herausforderer Olaf Scholz (SPD) stand. Nur wenn es um die Elbvertiefung oder um die in der Hansestadt grassierende Wohnungsnot ging, kochten die Emotionen hoch.

Im Wahlkampf überboten sich die Parteien damals mit Forderungen nach Neubauten. Sogar Bürgermeister Ahlhaus, dessen CDU dem Leitprojekt „Wachsende Stadt“ zum Trotz ausgerechnet den Wohnungsbau in den Regierungsjahren (2001 bis Anfang 2011) sträflich vernachlässigt hatte, wollte plötzlich Sozialwohnungen erstellen lassen – deren Bestand war von einstmalig 300.000 auf unter 100.000 gesunken. Doch der Wähler nahm dem Christ-

Tabelle 1:
Wohnungsneubau in Hamburg

Jahr	genehmigt	fertiggestellt
1999	5.000	6.208
2000	4.632	6.502
2001	3.869	5.054
2002	4.006	3.711
2003	3.801	3.862
2004	4.194	3.893
2005	3.596	3.251
2006	3.832	4.278
2007	4.575	3.173
2008	3.765	3.758
2009	4.186	3.587
2010	4.129	3.520
2011	6.811	3.729
2012	8.731	3.793
2013	10.328	6.407
2014	> 10.000 *	> 6.000 *

* Laut Prognose der BSU

**Tabelle 2:
Sozialwohnungen in Hamburg**

Jahr	
2000	151.300
2001	151.700
2002	151.300
2003	150.400
2004	142.300
2005	132.700
2006	123.900
2007	118.000
2008	110.800
2009	105.800
2010	101.700
2011	100.000
2012	98.200
2013	97.500
2014	86.600

Sozialwohnungsbestand insgesamt: 1. Förderweg bis 2002, Förderung ab 2003 nach WoFG bzw. HmbWoFG – Quelle: IFB, Stand 8.1.2014; auf 100 gerundet ohne Neubau ab 2014

demokraten seinen radikalen Meinungsumschwung nicht so recht ab. Die SPD versprach im Wahlkampf den Bau von 6.000 neuen Wohnungen, Bürgermeister-Kandidat Olaf Scholz wiederholte diese Zahl bei seinen zahlreichen Auftritten gebetsmühlenartig – und fuhr am 20. Februar wohl auch deshalb einen grandiosen Wahlsieg ein. 48,4 Prozent der Stimmen bedeuteten die absolute Mehrheit in der Bürgerschaft, mit der die Sozialdemokraten bis heute regieren.

Die Wahlkampf-Themen von 2011 erhitzen noch heute die Gemüter. Das zähe juristische Ringen um die Elbvertiefung dauert an, Wohnungen sind in der Hansestadt immer noch knapp. Mieten und Preise für Eigentumswohnungen sind in der vergangenen dreieinhalb Jahren weiter stark gestiegen. Und das, obwohl der nun sozialdemokratische Senat den Wohnungsbau von Beginn an vorangetrieben hat.

Schnelles Handeln war gefragt, das wusste auch Jutta Blankau (SPD). Kurz nach ihrer Amtseinführung kündigte die neue Stadtentwicklungssenatorin an, das zentrale Wahlkampfversprechen ihrer Partei umzusetzen. Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG sollte wieder mit dem Bau von 1.000 Wohnungen pro Jahr beginnen, so Blankau damals: „Wenn alle mitmachen, bin ich überzeugt davon, das schaffen zu können.“ Der Senat suchte das Gespräch mit Wohnungsbau-genossenschaften, der SAGA GWG, der Wohnungswirtschaft, den Mietervereinen, den Bezirken und jüngst den Quartieren – das „Bündnis für Wohnen“ wurde kurze Zeit später vertraglich festgezurrt, um die im „Arbeitsprogramm“ des Senats formulierte Vorgabe umzusetzen: „Wir werden die Zahl der fertiggestellten Wohnungen

steigern. Das Ziel sind 6.000 neue Wohnungen pro Jahr. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.“

„Das haben wir geschafft“, sagt Dr. Magnus-Sebastian Kutz, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU). Die Fakten bestätigen Kutz' Aussage nur teilweise: Seit 2011 wurden zwar mehr als 35.000 Wohnungen genehmigt und in jedem Jahr mehr als 2.000 geförderte Wohnungen bewilligt – doch anfangs gab es Probleme, die hochgesteckten Ziele umzusetzen. 2011 und 2012 entstanden kaum mehr Wohnungen als zu Zeiten der CDU-Senate. Erst 2013 wurde in Hamburg die Zielmarke mit 6.000 fertiggestellten Wohnungen übersprungen (siehe Tabelle 1). Die Anfangsschwierigkeiten erklärt die Stadtentwicklungsbehörde damit, dass von der Genehmigung bis zur Fertigstellung einer Wohnung circa zwei Jahre vergehen. Deshalb hätten sich die seit 2011 massiv ansteigenden Genehmigungszahlen erst 2013 mit 6.407 Fertigstellungen deutlich ausgewirkt.

Im geförderten Wohnungsbau kam es zu noch größeren Verzögerungen. „Die Bewilligungen erfolgten in den meisten Fällen gegen Ende des jeweiligen Bewilligungsjahres und zudem in einem frühen Stadium des Projekts“, heißt es dazu in einer Pressemitteilung der BSU. „Diese frühzeitige Bewilligung gibt den Investoren Planungssicherheit. Der Baubeginn setzt somit frühestens im Verlauf des Folgejahres ein.“ Hintergrund sei, dass teilweise noch Einzelheiten geklärt, Umplanungen vorgenommen oder Nachweise erbracht werden müssten. Aufgrund der „erstaunlich niedrigen gemeldeten Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau“, nämlich 654 im Jahr 2013, hat die Stadtentwicklungsbehörde ein „umfangreiches Controlling“ veranlasst.

Immerhin: Zu den fleißigsten Bauherren gehört mittlerweile auch wieder die städtische SAGA GWG mit mehr als 1.000 fertiggestellten Wohnungen im ablaufenden Jahr – so viele wie seit den 1980er-Jahren nicht mehr! In der Stadtentwicklungsbehörde rechnet man fest damit, dass 2014 insgesamt mehr als 2.000 geförderte Wohnungen fertiggestellt werden.

Die flankierenden Maßnahmen zum Wohnungsbau und zur Eindämmung der Mieten scheinen also langsam zu greifen. Städtische Grundstücke werden nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren vergeben, sondern nach Konzept. Außerdem wird auf

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

städtischen Flächen und bei größeren Bauprojekten im Geschosswohnungsbau mehr als ein Drittel geförderter Wohnungsbau umgesetzt. Zudem weitete der Senat die Sozialen Erhaltungsverordnungen stark aus (siehe auch MieterJournal 3/2014) und senkte die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent, um der Spekulation mit Wohnraum und der Profitgier einiger Vermieter einen Riegel vorzuschieben.

„Es ist gut, dass die Politik die Notwendigkeit erkannt hat, die Wohnraumversorgung nicht den alleinigen Kräften des Markts zu überlassen. Die Reduzierung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand hat sich positiv ausgewirkt“, lobt Siegmund Chychla, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, den Senat: „Es ist auch gut, dass nach einem Jahrzehnt des Stillstands erneut Sozialwohnungen in nennenswerter Zahl gebaut werden.“ Die vom Mieterverein aufgrund der demografischen Entwicklung in der Stadt geforderten 8.000 Neubauten jährlich werde es aber nicht geben, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Blankau: „Die Fertigstellung von 6.000 Wohnungen bleibt Senatsprogramm. Wenn darüber hinaus

**Tabelle 3: Geförderte
Neubau-Mietwohnungen**

Jahr	
2000	1.498
2001	1.414
2002	1.665
2003	942
2004	1.454
2005	409
2006	467
2007	479
2008	586
2009	1.096
2010	1.547
2011	2.147
2012	2.120
2013	2.006

Geförderte Neubaumietwohnungen insgesamt:
1. Förderweg, Förderung ab 2003 nach WoFG bzw. HmbWoFG und sonstige Förderwege

gebaut wird, ergibt sich das aus der Nachfrage am Wohnungsmarkt.“

Fakt ist: Hamburgs Einwohnerzahl ist seit Mitte der 1980er-Jahre um rund 200.000 gestiegen und wird in den kommenden 15 Jahren weiter wachsen. Das prognostizieren die Macher der Studie „Wohnen und arbeiten in Hamburg“, die das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) im Auftrag der Haspa erstellt hat. Nach Berechnungen des HWWI benötigt Hamburg 90.000 zusätzliche Wohnungen. Nach diesen Berechnungen reichen die vom Senat avisierten 6.000 zusätzlichen Wohneinheiten jährlich aus, um den Bedarf zu decken. Besondere Sorgen bereitet dem Mieterverein zu Hamburg allerdings die Zahl der aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen (siehe Tabelle 2). „Wenn jährlich fünf- bis sechstausend Wohnungen aus der Bindung fallen, reicht der Neubau von 2.000 Sozialwohnungen, die dann nur noch 15 Jahre gebunden sind, nicht aus“, betont Chychla.

In der BSU sieht man das etwas anders. „Von den Bindungsausläufen im Umfang von rund 23.500 entfallen auf SAGA GWG rund 11.500“, antwortet die Presseabteilung des BSU auf Nachfrage. Das städtische Wohnungsunternehmen habe sich verpflichtet, „unabhängig von den auslaufenden Bindungen jedes Jahr weiterhin 3.000 wohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen“. Insoweit entstehe durch diesen Bindungsauslauf kein Verlust an belegungsgebundenen Wohnungen bis 2020.

Es müssen nicht nur neue Wohnungen gebaut werden, sie müssen auch bezahlbar sein – lautet ein Credo des Mietervereins. Bei Sozialwohnungen geschieht das durch Fördermaßnahmen, bei Wohnungen auf dem freien Markt ist die Mietpreisbindung ein geeignetes Mittel. Nur eine zügige Einführung der Mietpreisbremse 2015 für die gesamte Stadt Hamburg könne sicherstellen, dass der explosionsartige Anstieg der Mieten verlangsamt wird. Die Stadtentwicklungsbehörde hat signalisiert, „die Umsetzung umgehend mit Mieterverbänden und Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen zu besprechen“, sobald das Gesetzgebungsverfahren auf Bundesebene abgeschlossen ist.

Das Fazit des Mietervereins lautet: Die Wohnraumversorgung wird in Hamburg mittelfristig bis langfristig nur dann erfolgreich sein, wenn der Wohnungsbau, insbesondere der Sozialwohnungsbau, erheblich verstärkt wird, die Wohnraumschutzgesetze endlich auch durchgesetzt und die Begrenzung der Neuvermietungsrenten umgehend erfolgen werden. Die Verschärfung der Wohnraumschutzgesetze – Verfolgung der Zweckentfremdung – macht nur Sinn, wenn die bezirklichen Stellen personell in der Lage sind, die gesetzlichen Vorgaben zu überwachen. ■

Mieterhöhung: „Ick bün all dor“

WOHNUNGSBAU-OFFENSIVE DES SENATS: DAS SAGEN DIE PARTEIEN

(vs) Die Hamburger **CDU** konstatiert, dass der SPD-Senat sein Wahlversprechen, 6.000 Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, nicht erreicht habe. 2011 seien lediglich 3.729 und 2012 3.793 Wohnungen gebaut worden. „Das Bittere an diesen Zahlen ist jedoch, dass am Bedarf vorbei gebaut wurde“, kritisiert CDU-Stadtentwicklungsexperte Hans-Detlef Roock, „vor dem Hintergrund, dass fast 50 Prozent der Hamburger Mieter einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, sind die Zahlen im Sozialmietwohnungsbau ziemlich ernüchternd.“ Das deute in Anbetracht der guten konjunkturellen Rahmenbedingungen und des niedrigen Zinsniveaus auf eine mangelnde Attraktivität der Förderprogramme hin, so Roock. Diese hätten auf den Prüfstand gehört, es hätte zumindest eine Anpassung an die exorbitant gestiegenen Baukosten erfolgen müssen.

Auch nach Auffassung der **FDP** ist die Politik des Senats an vielen Stellen „nicht konsistent“. „Auf der einen Seite will er möglichst viele Wohnungen auf den Markt bringen, günstig Wohnraum anbieten und lebenswerte Quartiere schaffen. Auf der anderen Seite gängelt er Investoren mit Auflagen, Vorschriften und Restriktionen“, kritisiert der wohnungsbaupolitische Sprecher der FDP-Fraktion Dr. Kurt Duwe. Bei der Nachverdichtung bestehender Quartiere werde zudem die Identität des jeweiligen Quartiers missachtet und Widerstände durch mangelhafte Beteiligungsformen provoziert. Die Liberalen fordern den Senat auf, regulative Eingriffe in den Markt beispielsweise durch Soziale Erhaltungsverordnungen oder die flächendeckende Kappungsgrenze aufzuheben.

Andere Akzente setzt Olaf Duge, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der **Grünen** in der Bürgerschaft: „Wohnungsneubau ist nur die eine Seite der Medaille. Bei der Versorgung von Dringlichkeitsfällen, Flüchtlingen und Obdachlosen hat der SPD-Senat an vielen Stellen versagt.“ So seien 2013 nur 638 Sozialwohnungen gebaut worden, davon keine mit Belegungsbindung. Versprochen hatte die SPD 2.000 Sozialwohnungen pro Jahr, also 8.000 für die jetzt endende Wahlperiode. 1970 habe es in Hamburg noch 300.000 Sozialwohnungen gegeben. Zudem sei es dem SPD-

Senat „trotz aller Anstrengungen“ nicht gelungen, die Mietpreisexplosion zu stoppen. Zuletzt lag die Steigerung laut Mietenspiegel bei 5,7 Prozent, so Duge: „Das ist wie bei Hase und Igel: Wenn der Senat in Hamburg nach mühsamen Runden endlich eine flankierende Maßnahme beschlossen hat, wedeln die Vermieter schon mit der Mieterhöhung und rufen: ‚Ick bün all dor!‘“

Die **LINKE** freut sich zwar darüber, dass der Wohnungsbau „endlich wieder stattfindet“, sieht den Senat aber im Sozialwohnungsbau gescheitert. „2012 und 2013 hätten 4.000 geförderte Wohnungen gebaut werden sollen, es waren aber gerade mal rund 1.150 Wohnungen“, rechnet Stadtentwicklungsexpertin Heike Sudmann vor. Vor allem weniger Betuchte lasse der Senat im Regen stehen: „Seit Jahren sind die Neubauwohnungen in Hamburg durchschnittlich über 100 Quadratmeter groß und damit unbezahlbar für Menschen mit wenig und mittlerem Einkommen.“

Dem „Mietenwahnsinn“ mit rasant steigenden Mieten setze der Senat zu wenig entgegen. Die Einführung der Kappungsgrenze, also der Begrenzung von Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren, habe er monatelang verzögert, bei der so genannten Mietpreisbremse scheine er auch wieder zu langsam zu sein. Zudem fordere die Partei einen Mieterhöhungsstopp bei der SAGA.

Lob gibt es dagegen von der Bürgerschaftsfraktion der **SPD** für „ihren“ Senat. „Die SPD hat ihr Versprechen gehalten, die Voraussetzungen zum Bau von zukünftig 6.000 Wohnungen pro Jahr in Hamburg zu schaffen“, sagt Dirk Kienscherf, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion und lobt in diesem Zusammenhang das „bundesweit viel beachtete Bündnis für Wohnen“. Mehr als 33.000 Baugenehmigungen seien bis heute erfolgt – „24.000 hatten wir nur versprochen“. Dennoch bleibe die Lage angespannt. Daher sei der Neubau vor allem von Sozialwohnungen „unerlässlich“, so Kienscherf: „Der SPD-Senat stellte hier deutlich mehr Mittel als CDU und Grüne zuvor bereit und hat erfolgreich den Beginn des Baus von rund 8.000 Sozialwohnungen gefördert.“ Langfristig sieht Kienscherf einen Bedarf von rund 60.000 neuen Wohnungen in der Hansestadt. ■



Die feudale Villa Beit in der Milchstraße. Foto: Kreuzer

Hamburger Quartiere (15): Pöseldorf

HEUTE HERRSCHT LANGEWEILE IM VORREITER-STADTTEIL DER GENTRIFIZIERUNG

Von Dr. Rainer Kreuzer

Es war eine wilde Zeit zwischen Mittelweg und Alstervorland. 1968 eröffnete Jil Sander ihre erste Boutique in der Milchstraße, schon ein Jahr später zog die Musikkneipe „Onkel Pö“ die Kultur-Bohème und Nachtschwärmer in das bürgerliche Nobelquartier. Und als Playboy-Millionär Gunter Sachs zwischen 1972 und 1975 seine Kunstgalerie in der Milchstraße betrieb, stand das kleine Pöseldorf plötzlich im hell erstrahlten Licht der Öffentlichkeit.

Das zuvor ruhige und betuliche Quartier der Anwälte und Kaufleute wandelte sich zum quirligen Szene-Viertel. Doch es lebten nicht nur Gutbetuchte dort. An kleine Häuschen und „kleine Handwerker“, erinnert sich Gertrud Bunsen. Die 93-Jährige war früher Medizinisch-Technische Assistentin im Tropeninstitut. In den 1990er-Jahren hat sie damit begonnen, Geschichten über das frühere Alltagsleben in Pöseldorf zu schreiben und im Eigenverlag zu veröffentlichen.

Wäschereien, Fischläden, Schlachtereien: all das habe es in Pöseldorf gegeben, besonders in dem einstigen „Gängeviertel“ dort, erinnert sich Bunsen. Mit der hippen Kulturszene entwickelte sich schon damals etwas, das heute als Gentrifizierung bezeichnet wird: Investoren entdeckten das Renditepotenzial des Quartiers und versuchten, sei-

ne junge Berühmtheit in bare Münze umzusetzen. Ein Bankhaus legte schon früh einen eigens für das Quartier zugeschnittenen Immobilienfonds mit dem Namen Hamburg-Innenstadt (Pöseldorf I) auf. „Für rund 18 Millionen Mark wurden 1972 Immobilien erworben, die an oder in unmittelbarer Umgebung der Milchstraße gelegen waren, einem Kerngebiet Pöseldorfs“, berichtete *Die Zeit*. „Die Kommerzialisierung hat dieses altrenommierte Viertel voll erfasst.“ Bei Wohnungswechseln seien die Mieten erhöht worden, „wodurch die gesamte Bruttomiete des Fonds im vergangenen Jahr um knapp fünf Prozent stieg“, reportierte das Blatt.

Bevor 1972 das Pöseldorf-Center aus dem Boden gestampft wurde, hatten die Anwohner protestiert, erinnert sich Autorin Bunsen. Denn für den wuchtigen Betonkasten mussten die kleinen Häuser und mit ihnen viele Handwerker und Kleinbetriebe weichen. „Wir waren alle sehr traurig. Es gab eine Abschiedsdemo mit Kranzniederlegung“, erzählt die Seniorin.

Heute ist der wilde Charme des alten Pöseldorf längst verflogen. In der Milchstraße sorgt gerade noch die Hochschule für Musik und Theater für etwas Leben in der Gasse. Die tagsüber gähnend leeren Kunstgalerien und korrekt-steifen Edelrestaurants können an die Hipster-Szene der Gegenwart nicht mehr andocken.

Entlang des Mittelwegs ist der Lack schon lange ab. Die dominierenden Grautöne der neuen Hotels und Büroklotze geben

dem einst pittoresken Viertel einen tristen Hammerbrook-Anstrich. Auch die schmalen und ruhigen Wohnstraßen von hier aus in Richtung Alster verlieren zunehmend ihr architektonisches Gesicht. Zwischen malemrischen Villen mit Vorgärten und Porsche am Straßenrand ragen immer mehr finstere Betonburgen hervor – ein bisschen Getto-Flair im Reichen-Getto? Und trotzdem für Mieter mit durchschnittlichen Einkommen unbezahlbar.

Am Harvestehuder Weg mit weitem Blick auf das Wasser sucht die Amlak Hamburg Immobilien offenbar händeringend nach einem Mieter für eine 960 Quadratmeter große Villa. Eigens dafür steht ein riesiges Mietangebotsschild im Garten. Die weiße Traumvilla mit Türmchen und herrschaftlichem Garten soll 26 Euro Miete pro Quadratmeter kosten, wie dem Exposé zu entnehmen ist. Zwar als Bürofläche ausgeschrieben, wird doch unterschwellig mit Wohnqualität geworben: „Die Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Die nahe gelegenen Grünanlagen des Eichenparks und der kleine Bolivar-Park erlauben ausgedehnte Spaziergänge.“

In Wohnungsanzeigen im Internet bewegen sich die Mietpreise für Pöseldorf zurzeit zwischen 15 und 21 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Viele Angebote finden sich nicht, denn das kleine Quartier umfasst nur wenige Straßen und wird historisch zwischen Alter Rabenstraße und Alsterchaussee, Mittelweg und Alsterufer markiert. Rund 2.000 Ein-



Von oben links im Uhrzeigersinn: Alte Mietshäuser im Brodersweg vor dem Abriss; Freizeitweg an der Alster; teures Wohnen am Wasser; wahrlich kein Schmuckstück – trotzdem in Pöseldorf; öffentliches Kunstwerk im Brodersweg. Fotos: Kreuzer

wohner leben „in dem statistischen Gebiet, das Pöseldorf annähernd umfasst“, konnte Aileen Röpcke, Sprecherin des Bezirksamts Eimsbüttel, ermitteln. Unter den insgesamt rund 1.245 Haushalten befänden sich rund 770 Einzelhaushalte.

Eine kleine begehrte Insel also, deren knappes Wohnangebot auch die Kaufpreise in groteske Höhen treibt: Drei Zimmer, 192 Quadratmeter kosten 2,55 Millionen Euro. 149 Quadratmeter sind für 995.000 Euro zu haben.

Und jetzt droht auch den vermutlich letzten für Normalverdiener noch bezahlbaren Mietwohnungen im Brodersweg die Abrissbirne. In der engen Gasse hinter dem Pöseldorf-Center hängt an den Außenfassaden der Häuser 10 bis 13 ein großes Transparent mit der Aufschrift: „Kein Abriss – Häuser erhalten“. Doch das Bezirksamt hat rasch vollendete Tatsachen geschaffen und schon im März den Abbruch des Hauses genehmigt. „Umfangreiche Gutachten zu Statik, Bodenverhältnissen und Schadensbildern belegen schwere bauliche Mängel an den Gebäuden“, begründet Röpcke die

umstrittene Entscheidung. „Da die Sanierungskosten auch langfristig die Erträge übersteigen würden, ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Erhalts nicht gegeben.“ In einer Sitzung des Stadtplanungsausschusses wurde zudem argumentiert, die Häuser stünden auf einer Torflinse, wodurch sich der Boden immer weiter absetze. Allerdings sind Torflinsen in Hamburg keine Seltenheit, sodass man nahezu jedes zweite Haus mit dieser Begründung abreißen könnte.

Die Mieter wirken resigniert und ängstlich. Dem *MieterJournal* wollte keiner von ihnen Auskunft geben. „Wir sind an Pressearbeit zurzeit nicht interessiert“, wimmelt ein Betroffener ab. „Es ist eine sehr komplexe Situation, die sich in einem Artikel nicht abbilden lässt.“ Auch über die jetzige Miethöhe wollte niemand im Brodersweg sprechen. Ein anderer Mieter räumte am Telefon zumindest ein, dass „alles erst im Plenum besprochen“ werden müsse. Der Druck, schon bis Mitte kommenden Jahres ausziehen zu müssen und vom Bezirk keine Unterstützung zu erhalten, scheint den

anfangs noch kampfbereiten Mietern den Mut zu nehmen.

In der aktuellen Diskussion über den neuen Bebauungsplan-Entwurf Rotherbaum 36 ist vom Erhalt der alten Häuser keine Rede mehr. Das bisher geltende Planrecht würde sogar eine achtgeschossige Bebauung zulassen. Das ist aber selbst der Bezirksregierung zu viel. Deshalb soll nun ein Zipfel Pöseldorfs im Bereich Brodersweg, Magdalenenstraße und Milchstraße planungsrechtlich „an die Ziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung für Rotherbaum und Harvestehude angepasst werden“. Eine Verdrängung von Wohnraum durch Gewerbenutzung soll verhindert und die Größe der Neubauten „im Wesentlichen“ an den Bestand angepasst werden.

Ein schwacher Trost für die Mieter, denen die Vertreibung jetzt bevorsteht. Doch gilt es, Bezirksamtsprecherin Röpcke bezüglich des Brodersweg beim Wort zu nehmen. „Nach Aussage der Eigentümer ist dort preisgünstiger Mietwohnungsbau vorgesehen“, versichert sie dem *MieterJournal*. Wir sind gespannt! ■

„Hier ist es dörflich und urban zugleich“



Von
**Christine
Böer**

Als ich vor 15 Jahren nach Pöseldorf kam, zeigte der Stadtteil noch mehr Gesicht;

es gab mehr originelle Persönlichkeiten. Einige davon habe ich sogar porträtiert.

Analog zum Verschwinden der Vielfalt der Charaktere vollzieht sich schleichend ein Prozess zur Vereinheitlichung der Architektur. Es entsteht ein gewisser Einheitsstil der Nobelkaserne auf der einen Seite und der sterilen Zellenbauten für die nicht ganz so Zahlungsfähigen. Verschwunden sind die kleinen Behausungen, die den Bewohnern eine Identität vermitteln konnten.

Es gibt hier immer noch einige kleine Läden, deren Betreiber jedes Jahr unter großem Verschleiß von Material wechseln, aber nur Beliebiges zustande bringen. In Pöseldorf gefällt mir die Nähe zur Alster,

die grünen, baumbestandenen Straßen, dieses Dörfliche und Urbane zugleich. Es ist ein buntes, unhomogenes Gemisch, wo man auf unorthodoxe Fragen, Antworten und Reaktionen treffen kann.

Durch den Abriss der Häuser im Brodersweg würde allerdings eine der letzten Nischen ausradiert werden und der Stadtteil weiter an Gesicht verlieren. Ich würde mir wünschen, dass die Mieter in großer Einigkeit ihre kleine Enklave als Kostbarkeit behandeln und verteidigen. ■

Die Autorin ist Zeichnerin und durch ihre zahlreichen Gerichtsskizzen überregional bekannt geworden. Foto: Kreuzer

BGH-Urteile (46)

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



GEFÄLSCHTE BESCHEINIGUNG DES VORVERMIETERS ALS KÜNDIGUNGSGRUND

Urteil vom 9. April 2014 – VIII ZR 107/13

Der Mieter bewohnt seit April 2007 eine Wohnung der Vermieterin in Hamburg. Auf Verlangen der Vermieterin hat der Mieter vor Abschluss des Mietvertrags ein Formular einer „Vorvermieterbescheinigung“ ausgefüllt zurückgereicht. Aus der Bescheinigung ergab sich unzutreffend, dass der Mieter in der Zeit von 2003 bis 2007 von einem Dritten eine Wohnung für 695 Euro mietete und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllte. Nachdem im November 2009 über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet worden war, erklärte die Vermieterin mit Schreiben vom September 2010 die fristlose Kündigung des Mietvertrags, weil die Vorvermieterbescheinigung gefälscht gewesen sei. Der Mieter habe weder an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter über den fraglichen Zeitraum einen Mietvertrag geschlossen. Das Amtsgericht Hamburg-Harburg hat die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Vermieterin das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und der Räumungsklage stattgegeben. Die Revision des Mieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat zunächst klargestellt, dass die Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Verletzung der vorvertraglichen Pflichten darstellt, die die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Die Karlsruher Richter führten weiter aus, dass Fragen nach der Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten – ebenso wie Fragen nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen – grundsätzlich geeignet sind, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potenziellen Mieters ein gewisses Bild zu machen. Es handelt sich auch nicht um Fragen, die

den persönlichen oder intimen Lebensbereich des Mieters betreffen und aus diesem Grund unzulässig sein könnten. Zwar hat der Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keinen Anspruch gegen seinen bisherigen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Dies führt aber nicht dazu, dass Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrags eine entsprechende Bescheinigung vom Mietinteressenten nicht erbitten dürfen und der Mieter eine solche Bescheinigung fälschen darf. Das Landgericht Hamburg hat allerdings das Vorbringen des Mieters, der Vermieterin sei die Fälschung bereits seit 2007 bekannt, sodass die im September 2010 ausgesprochene fristlose Kündigung unwirksam sei, rechtsfehlerhaft außer Acht gelassen. Deshalb war der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Kommentar: Dem Bundesgerichtshof ist grundsätzlich darin beizupflichten, dass Mieter Fragen nach ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen anlässlich der Anbahnung eines Mietverhältnisses wahrheitsgemäß zu beantworten haben, weil der Vermieter sich dadurch über die Bonität und Zuverlässigkeit des potenziellen Mieters ein gewisses Bild machen kann. Problematisch wird es aber, wenn der Bundesgerichtshof die so genannte Vorvermieterbescheinigung auf einer Stufe mit den Fragen zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Mieters stellt und zugleich urteilt, dass der Mieter keinen Anspruch gegen seinen bisherigen Vermieter auf Ausstellung einer entsprechenden Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hat. Insoweit müssen sich die Karlsruher Richter fragen lassen, was ein Mieter machen soll, der auf der einen Seite keinen Anspruch gegenüber dem bisherigen Vermieter auf die Ausstellung einer Bescheinigung hat und auf der anderen Seite der neue Vermieter sehr wohl eine entsprechende Bescheinigung „erbitten“ darf. Dem Bundesgerichtshof ist allerdings darin beizupflichten, dass die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung dann eine erhebliche Verletzung der vorvertraglichen Pflichten darstellt und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann, wenn damit die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters verfälscht und der Vermieter über die Bonität und Zuverlässigkeit seines potenziellen Vertragspartners getäuscht wird.

FESTSTELLUNGSINTERESSE BEI GERINGEM SCHADENSRISSIKO

Urteil vom 2. April 2014 – VIII ZR 19/13

Die Mieter haben mit ihren minderjährigen Kindern von 1998 bis 2008 eine Wohnung der Vermieterin in Berlin-Charlottenburg bewohnt. Der Fußboden der Wohnung bestand aus asbesthaltigen Vinylplatten („Flexplatten“), auf denen die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses einen Teppichboden verlegten. Mitte des Jahres 2005 lockerte sich im vorderen Bereich des Wohnungsflurs der Teppich. Daraufhin entfernten die Mieter in diesem Bereich den Teppich und stellten fest, dass die darunter befindlichen Flexplatten teilweise gebrochen waren und offene Bruchkanten aufwiesen. Die Vermieterin wurde Ende Juli 2005 darüber informiert. Der Austausch der beschädigten Platten erfolgte am 15. August 2005, während die Kinder in der Schule waren. Mitte September verlegten die Mieter über den ausgetauschten Platten einen neuen Teppichboden. Die Mieter haben erst im Juni 2006 erfahren, dass die Flexplatten asbesthaltiges Material enthalten. Die Kinder der Mieter begehren als Kläger die Feststellung, dass die Vermieterin verpflichtet ist, ihnen alle materiellen und immateriellen Schäden aufgrund der Gesundheitsgefährdung, die durch den Asbestkontakt in den Mieträumen bereits entstanden sind und/oder als Spätfolgen noch entstehen werden, zu ersetzen, soweit die Ansprüche nicht auf einen Sozialversicherungsträger oder andere Dritte übergegangen sind. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat die Klage als zulässig angesehen, aber als unbegründet abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht Berlin der Klage stattgegeben. Die Revision der Vermieterin hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die erhobene Feststellungsklage bereits unzulässig ist, weil es unter den besonderen Umständen des Falls am erforderlichen Feststellungsinteresse fehlt. Maßgeblich war insoweit das Sachverständigengutachten eines bereits vom Amtsgericht beauftragten Professors für Arbeits- und Sozialmedizin. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass das Risiko der Kläger, in Zukunft an einem Tumor zu erkranken, der auf die der Beklagten zurechenbaren Pflichtverletzung zurückzuführen ist, zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko, jedoch

aufgrund der anzunehmenden Exposition der Kläger mit Asbestfasern, die im Niedrigdosisbereich liege, als „sehr, sehr gering“ anzusehen sei. Mit einer Tumorerkrankung der Kläger sei deshalb „nicht zu rechnen“. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass angesichts dieser gutachterlichen Äußerungen bei verständiger Würdigung aus Sicht der Kläger kein Grund besteht, mit einem zukünftigen Schaden zu rechnen, sodass es an einem Feststellungsinteresse fehlt.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nicht zu beanstanden, wenn berücksichtigt wird, dass ein Feststellungsinteresse für die Kläger nur wegen der besonderen Umstände des Falls verneint wurde. Die verhältnismäßig kurze Zeit, in der die klagenden minderjährigen Kinder den teilweise gebrochenen und offene Bruchkanten aufweisenden Flexplatten ausgesetzt waren, dürfte insoweit entscheidend sein. Hinzu kommt, dass es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche im vorderen Bereich des Flurs handelte und der Austausch zu einem Zeitpunkt erfolgte, an dem die Kinder in der Schule waren. Wichtig dürfte insbesondere die Feststellung des Gerichts sein, dass die bei dem Austausch der asbesthaltigen Flexplatten nicht beachteten Sicherheitsmaßnahmen der Handwerker eine Pflichtverletzung darstellen, die sich die Vermieterin zurechnen lassen muss. In der unterlassenen Information der Mieter über die Gefahren, die von Flexplatten mit offenen Bruchkanten ausgehen, haben die Karlsruher Richter darüber hinaus eine Verletzung der vertraglichen Nebenpflicht der Vermieterin angenommen. Nach dieser Entscheidung sind alle Vermieter von mit Flexplatten ausgestatteten Wohnungen verpflichtet, ihre Mieter über die Beschaffenheit der Fußböden und die damit verbundenen gesundheitlichen Gefahren zu informieren. Da es sich hier überwiegend um Wohnungsbestand aus den 1970er-Jahren handelt, ist in den betroffenen Wohnungen schon altersbedingt mit einem langsamen Zerfall der asbesthaltigen Vinylplatten zu rechnen. Jeder Austausch des darauf liegenden Teppichbodens, bei dem die Festigkeit der Flexplatten nicht gewährleistet werden kann, birgt eine mögliche Gesundheitsgefährdung der Mieter. Die Forderung der Vermieter anlässlich des Mietendes, die von Mietern verlegten Teppichböden zu entfernen, dürfte bei mit Asbest kontaminierten Böden eine Pflichtverletzung darstellen und somit unzulässig sein.

NUTZUNG EINES ERWEITERUNGSANBAUS / PFLICHT ZUR MIETZAHLUNG

Urteil vom 2. Juli 2014 – VIII ZR 298/13

Die Mieterin bewohnte seit 1979 eine 56 Quadratmeter große Wohnung des Ver-



Zeichnung: Peter Löwenhagen

mieters in Köln. Im Oktober 2010 kündigte der Vermieter schriftlich an, den im Zweiten Weltkrieg zerstörten Anbau wieder zu erstellen und im Anschluss an die Arbeiten die Nettokaltmiete zu erhöhen. Im März 2011 vereinbarten die Parteien unter anderem, dass die Mieterin der Errichtung des Anbaus zustimme. Damit sollte jedoch ihr Einwand, zur Duldung der Maßnahme nicht verpflichtet gewesen zu sein, nicht ausgeschlossen werden. Durch die Fertigstellung der Arbeiten Anfang Dezember 2011 wurde die Wohnung der Mieterin um ein Zimmer nebst Loggia (zusammen 29,25 Quadratmeter) vergrößert. Mit Schreiben vom Dezember 2011 beehrte der Vermieter für den neu errichteten Teil der Wohnung ab dem 1. März 2012 monatlich 307,13 Euro. Obwohl die Mieterin die Mieterhöhung nicht leistete, nutzte sie in der Folgezeit den Anbau. Mit seiner Klage beehrte der Vermieter die Zahlung der für den Anbau zusätzlich verlangten Miete für den Zeitraum von März 2012 bis Februar 2013. Das Amtsgericht und das Landgericht Köln haben die Klage abgewiesen. Die vom Vermieter eingelegte Revision hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass mit der Nutzung des Anbaus die Mieterin das Angebot des Vermieters auf Gebrauchsüberlassung der erweiterten Wohnfläche gegen Zahlung einer um monatlich 307,13 Euro erhöhten Nettokaltmiete konkludent angenommen hat. Eine der Mieterin – wie hier – zurechenbare objektive Bedeutung ihres Verhaltens hat aus der Sicht des Vermieters Vorrang vor einem etwa entgegenstehenden Willen der Mieterin. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Mieterin sich vor Beginn der

Maßnahmen den Einwand vorbehalten hat, zu deren Duldung nicht verpflichtet zu sein. Dahingehende Einwände hat die Mieterin nicht geltend gemacht, sondern im Gegenteil durch ihr tatsächliches Nutzungsverhalten zu verstehen gegeben, dass sie die Vergrößerung der Wohnfläche billigt. Etwaige Anhaltspunkte dafür, dass sie nach dem Zustand der Wohnung nicht umhin konnte, die zusätzliche Wohnfläche zu nutzen, sind nicht ersichtlich.

Kommentar: Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist problematisch. Es ist mehr als fraglich, ob die fehlende ausdrückliche Einigung der Parteien des Mietvertrags über die Vergrößerung der Mietfläche aus dem Verhalten der Mieterin konkludent angenommen werden kann. Das Gericht verkennt, dass es auch im Interesse des Vermieters liegen kann, wenn der Mieter dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, die Wohnung zu vergrößern, ohne dass der Mieter dafür eine höhere Miete zahlen muss. Spätestens nach einem Mieterwechsel besteht für den Vermieter die Möglichkeit, eine neue Miete unter Berücksichtigung der gesamten Wohnfläche zu verlangen. Der Bundesgerichtshof hätte der Zahlungsklage stattgeben können, ohne umständlich einen konkludenten Vertragsabschluss zwischen den Parteien des Mietvertrags konstruieren zu müssen. Sachgerechter wäre es, dem Vermieter für die fragliche Zeit eine Nutzungsentschädigung in Höhe der verlangten Miete zuzubilligen. Damit wäre den Parteien des Mietvertrags der Weg eröffnet, eine konkrete vertragliche Regelung über die zusätzlichen Räume herbeizuführen. ■

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 Grundstücksverwaltung verweigerte die Veranlassung einer Reparatur der defekten Gastherme. Die Mieterin beauftragte daraufhin eine Fachfirma und begehrte den Ersatz der Reparaturkosten. Das Gericht gab ihr Recht: „Aufgrund des **Verzuges** mit der Mängelbeseitigung und der eindeutigen **Ablehnung** der Mängelbeseitigung durch die Beklagten war die Klägerin berechtigt, diese Arbeiten selbst in Auftrag zu geben und **kann nunmehr die von ihr verauslagten Kosten im Rahmen**

gung ist in einem überschaubaren Zeitrahmen dann treuwidrig und unzulässig, wenn der Vermieter bei objektiver Betrachtung mit der Möglichkeit einer Eigenbedarfsklage hätte rechnen müssen. In einem solchen Fall muss er entweder den Mieter auf diesen Umstand hinweisen oder den Eintritt zum Beispiel durch Nachfrage anderweitig ausschließen.

3 Die Klage der Vermieterin auf **Zustimmung zu einer Mieterhöhung**, mit der eine Nettokaltmiete **oberhalb des Mittelwerts** begehrt wurde, hatte **keinen Erfolg**. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei Mieterhöhungen der Vermieter darlegungs- und gegebenenfalls beweisbelastet für die wohnwerterhöhenden Merkmale innerhalb des Rasterfelds ist, die eine Anhebung über den Mittelwert rechtfertigen.

des Schadensersatzes ersetzt verlangen.“

2 Das Gericht wies eine Räumungsklage nach erfolgter Eigenbedarfskündigung als unbegründet zurück. Eine **Kündi-**

4 Der Vermieter hat **Aufwendungen**, die der Mieter **infolge einer Erhaltungsmaßnahme** machen muss, in angemessenen Umfang **zu ersetzen**. Zu Lasten der Klägerin sind jedoch die **ersparten Mietzahlungen in Abzug** gebracht worden.

5 Die Mieter haben vorliegend gegen den Vermieter **keinen Anspruch auf Instandsetzung der Dielenböden**. Sofern eine **Altbauwohnung** mit einem Dielenboden angemietet wird, der Gebrauchsspuren aufweist, entspricht dies demnach – mangels einer anderweitigen Vereinbarung der Parteien – der vereinbarten Soll-Beschaffenheit der Mietsache. Die Ausstattung mit einem neuwertigen Dielenboden ist vom Vermieter nicht geschuldet.

6 Das Gericht gab einem Mieter Recht, der eine **Parabolantenne** an der Balkonbrüstung befestigt hatte. Der Beklagte ist grundsätzlich berechtigt, den Balkon für ihm geeignet erscheinende Zwecke zu benutzen, soweit es sich um Wohnzwecke handelt. Die Parabolantenne lässt sich **nicht als von vornherein unästhetisch und beeinträchtigend einstufen**. Es bleibt jeweils eine **Einzelfallentscheidung**.

1 ERSATZVORNAHME BEI VERWEIGERTER MÄNGELBESEITIGUNG

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 6. Juni 2014, 317a C 316/13

Zum Sachverhalt:

Eine Mieterin verklagte ihre Vermieter auf Zahlung von Schadensersatz. Die Warmwasserversorgung war aufgrund eines Defekts der Gastherme ausgefallen. Nach einer Mängelanzeige der Mieterin nahmen Mitarbeiter der zuständigen Grundstücksverwaltung die Therme in Augenschein. Die Reparatur der Therme wurde jedoch verweigert. Die Klägerin schaltete daraufhin den Mieterverein zu Hamburg ein, der die Grundstücksverwaltung schriftlich zur Mängelbeseitigung aufforderte. In der Folgezeit wurde die Mängelbeseitigung aufgrund der „niedrigen Miete“ abgelehnt.

Die Klägerin gab deshalb die Reparatur selbst in Auftrag und die irreparabel defekte Therme wurde von einem Fachbetrieb für Sanitär- und Heizungstechnik ausgetauscht. Die Klägerin beglich die Rechnung für die Reparaturkosten.

Die Klägerin begehrte nunmehr den Ersatz der ihr entstandenen Aufwendungen, da sich die Beklagten mit der Mängelbeseitigung im Verzug befunden hätten.

Die Vermieter verweigerten die Zahlung mit dem Hinweis, dass die Gastherme Sache der Mieterin sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab der Mieterin Recht. Gemäß § 536a Absatz 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter einen Mangel, der im Laufe der Mietzeit entsteht, selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug befindet.

Die Vermieter befanden sich hier seit dem Ablauf der vom Mieterverein zu Hamburg schriftlich gesetzten Frist zur Mängelbeseitigung im Verzug.

Das Gericht hatte keinerlei Zweifel daran, dass die Beklagten als Vermieter zur Beseitigung des unstrittig an der Gastherme vorhandenen Mangels verpflichtet gewesen sind. Es ergibt sich bereits aus dem Mietvertrag, dass die Wohnung mit Bad vermietet worden ist.

Mitgeteilt von den RAen Köhler, Zeising & Twisselmann

2 SCHONFRIST BEI EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Amtsgericht Winsen (Luhe), Urteil vom 17. September 2014, 26 C 373/14

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin nahm den Mieter auf Räumung in Anspruch. Anfang des Jahres 2012 vermietete die Klägerin dem Beklagten ein Haus. Im April 2013 kündigte die Vermieterin wegen Eigenbedarfs. Sie gab an, dass ein Sohn von ihr in Hamburg einen neuen Arbeitsplatz antreten und mit seiner schwangeren Freundin in dem streitgegenständlichen Haus leben wolle. Kurze Zeit später zog die Klägerin die Kündigung zurück, weil ihr Sohn zwischenzeitlich ein attraktiveres Stellenangebot in Berlin angenommen habe.

Im September 2013 kündigte die Beklagte erneut wegen Eigenbedarfs. Die Vermieterin begründete ihre Kündigung nunmehr damit, dass ihr weiterer Sohn aus den Vereinigten Staaten zurückkehren und seinen Lebensmittelpunkt in dem Mietobjekt zur Abfassung einer Dissertation und auch im Anschluss hieran einnehmen werde.

Der Beklagte behauptet, ihm sei bei Abschluss des Mietvertrags eine langfristige Bindung verbindlich zugesagt worden. Er hält den Wohnbedarf für überhöht und beide Kündigungen für vorgeschoben.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Räumungsanspruch nicht zu. Das Gericht hielt es nach der Beweisaufnahme zwar für erwiesen, dass der Sohn der Klägerin das streitgegenständliche Haus nutzen will und nutzen soll. Das Gericht geht jedoch davon aus, dass die Möglichkeit des Eigenbedarfs bereits bei Vertragsschluss für die Klägerin erkennbar gewesen ist. In diesem Fall hätte die Klägerin dies dem Mieter aber auch unabhängig von der Frage mitteilen müssen, ob eine verbindliche Zusage einer langfristigen Bindung getätigt wurde.

Das Landgericht Lüneburg (Urteil vom 7. Dezember 2011, 6 S 79/14, juris) hat dazu ausgeführt, eine Eigenbedarfskündigung dürfe nicht auf einen Bedarf gestützt werden, der bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar war, wenn die Kün-

digung vor Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsschluss ausgesprochen werde. Insoweit sei es auch nicht erforderlich, dass der Vermieter den künftigen Bedarf genau gekannt habe. Es genüge vielmehr, wenn der Vermieter den künftigen Bedarf bei vorausschauender Planung hätte in Erwägung ziehen müssen. Für die Vorhersehbarkeit komme es auch nicht auf eine konkrete Lebensplanung oder sichere Prognose der Lebensentwicklung an; entscheidend ist allein die naheliegende Möglichkeit des Eintritts eines Eigenbedarfsfalls in absehbarer Zeit.

Ob der Bedarf beim Vertragsschluss vorhanden oder vorhersehbar gewesen ist, richte sich nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgeblich seien nicht die subjektiven Vorstellungen des Vermieters, sondern die tatsächlichen Verhältnisse bei Abschluss des Mietvertrags.

Das Gericht hat sich diesen Ausführungen angeschlossen: „Sie beruhen letztlich darauf, dass eine Kündigung in einem überschaubaren Zeitraum dann treuwidrig und unzulässig ist, wenn der Vermieter bei objektiver Betrachtung mit der Möglichkeit einer Eigenbedarfsfrage hätte rechnen müssen. In einem solchen Fall muss er entweder den Mieter auf diesen Umstand hinweisen oder dessen Eintritt zum Beispiel durch Nachfrage anderweit ausschließen.“

Nach diesen Kriterien war hier von einer Vorhersehbarkeit auszugehen. Die Angaben des Sohns der Klägerin hinsichtlich seiner Promotionsvorhaben im Ausland waren nachvollziehbar und nach Ansicht des Gerichts auch glaubhaft. Sie schließen jedoch nicht das Entstehen eines Eigenbedarfs in einer Weise aus, dass dieses für die Klägerin nicht erkennbar gewesen wäre.

Auch wenn der Zeuge zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch keine konkreten Rückkehrgedanken gehegt hatte und seine Entscheidung für Hamburg die Eltern nach eigenen Angaben überrascht hat, wurde im Rahmen der Beweisaufnahme für das Gericht deutlich, dass die Klägerin die Häuser für ihre Kinder hält und dass jene diesen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden sollen. Nicht umsonst ist bei beiden Kindern der Klägerin auch nach dem klägerischen Vortrag binnen weniger Monate Eigenbedarf aufgetreten.

Auch der Bruder hatte kurz zuvor sein Studium beendet, sodass mit einem Bedarf seinerseits zu rechnen gewesen wäre.

Bei einer solchen Sachlage war das Entstehen von Eigenbedarf für die Klägerin aus Sicht des Gerichts nicht ausgeschlossen, sondern – insbesondere angesichts der Bestimmung der Häuser für die Familie und der offenen Berufsplanung beider Söhne und ihrer Bindung an die Familie und die Heimatstadt – zu erwarten, dass sich in absehbarer Zeit die Frage des Eigenbedarfs stellt. Jedenfalls hätte die Klägerin sich und gegebenenfalls ihren Söhnen diese Frage stellen und anschließend mit dem Beklagten erörtern müssen. Eine solche belastbare Aufklärung beziehungsweise Verständigung hat die Klägerin aber nicht vorgetragen und ist auch nach den Angaben aller Zeugen nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund kommt dann aber vor Ablauf der Schonfrist von fünf Jahren eine Eigenbedarfskündigung nicht in Betracht.

Mitgeteilt von RAin Hinrichs

3 ERHÖHUNG DER MIETE NUR AUF DEN MITTELWERT

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. September 2014, 912 C 146/14

Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin als Klägerin nimmt die Mieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch. Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine Wohnung in der Großheidestraße in Hamburg. Das streitgegenständliche Objekt ist zwischen 1919 und 1948 errichtet worden. Es befindet sich in normaler Wohnlage im Sinne des Hamburger Mietenspiegels.

Die Klägerin machte gegenüber der Mieterin Ende 2013 ein Mieterhöhungsbegehren geltend. Die begehrte Nettokaltmiete überstieg den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels. Die Mieterin stimmte jedoch nur auf den Mittelwert zu. Mit der Klage begehrte die Klägerin eine Erhöhung der Miete auf den darüber hinaus gehenden Betrag.

Die Klägerin behauptet, dass die von ihr geforderte Miete für

eine Wohnung wie die vorliegende ortsüblich sei. Wohnwerterhöhend sei eine vor einigen Jahren aufgebrachte Fassadendämmung und die Modernisierung der Wohnung im Jahr 1993 zu berücksichtigen, bei der alle Sanitärobjekte in Küche und Badezimmer erneuert worden seien. Das Badezimmer habe zudem ein Oberlichtfenster mit Lüftungsmöglichkeit. Schließlich sei auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überdurchschnittlich. Des Weiteren sei die Nähe zum Stadtpark zu berücksichtigen.

Die Beklagte behauptet insbesondere, dass die Sanitärgegenstände älteren Datums gewesen seien. Auch sei die Lage allenfalls durchschnittlich. Wohnwertmindernd sei zu berücksichtigen, dass die Wohnung keinen Balkon habe. Die Beklagte ist deshalb der Ansicht, dass die Vermieterin keine Nettokaltmiete oberhalb des Mittelwerts verlangen könne.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung über den Mittelwert hinaus.

Die Klägerin kann grundsätzlich eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Maßstab für die Ortsüblichkeit ist der Hamburger qualifizierte Mietenspiegel von 2013. Soweit die Klägerin allerdings einen über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels liegenden Quadratmetermietpreis begehrt, handelt es sich nicht um die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei Mieterhöhungen ist der Vermieter darlegungs- und gegebenenfalls beweisbelastet für die wohnwerterhöhenden Merkmale innerhalb des Rasterfelds, die eine Anhebung über den Mittelwert rechtfertigen.

Vorliegend ergab sich nach Ansicht des Gerichts aus dem Vortrag der Klägerseite nicht, dass eine Nettokaltmiete oberhalb des Mittelwerts gerechtfertigt wäre.

Die Fassadendämmung als solche stellt vorliegend kein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. Hierfür müsste sich die Wohnung in ihrem Energieverbrauch als energetisch besonders vorteilhaft darstellen. Zum Energieverbrauch ist aber von der Klägerin nichts vorgetragen worden. Insbesondere wurde kein Energieausweis vorgelegt. Des Weiteren kann auch die Modernisierung im Jahr 1993 nicht wohnwerterhöhend berücksichtigt werden. Der Klägervortrag lässt offen, in welchem Zustand sich die Wohnung vor der Modernisierung befand.

Als wohnwerterhöhend war die Lage der Wohnung zu berücksichtigen. Sie liegt gerichtsbekannter Weise in einem attraktiven Quartier in der Nähe des Stadtparks, welches durch mehrere Buslinien erschlossen ist. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung keine U-Bahn-Anbindung. Zudem war zu berücksichtigen, dass die Wohnung über keinen Balkon und auch keine gehobene Ausstattung verfügt. Eine Nettokaltmiete oberhalb des Mittelwerts war nach alledem zur Überzeugung des Gerichts nicht gerechtfertigt.

Mitgeteilt von RAin Proppe

4 ANRECHNUNG ERSPARTER MIETE AUF ANWENDUNGSERSATZANSPRUCH

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 27. August 2014, 41 C 14/14

Zum Sachverhalt:

Die Klägerin ist Mieterin und macht gegenüber der Vermieterin Aufwendungsersatzansprüche aus dem bestehenden Mietverhältnis geltend. Im Januar 2014 kam es in der streitgegenständlichen Wohnung zu einem Wasserschaden, infolgedessen das Wasser circa fünf Zentimeter hoch in der Wohnung stand. Die Klägerin trifft hieran kein Verschulden. Die Wohnung wurde anschließend von der Beklagten mehrere Wochen saniert, sie war während dieser Zeit unbewohnbar. Die Klägerin zahlte keine Miete und übernachtete zunächst übergangsweise zwei Nächte in der Wohnung ihrer Tochter, wobei sie sich hier ein Zimmer mit ihrer Enkelin teilte. Im Anschluss mietete sich die Klägerin ein Zimmer in einem Hotel an. Mit Hilfe einer Maklerin fand die Klägerin sodann eine Ein-Zimmer-Wohnung, die sie zur Untermiete anmieten konnte.

Hierdurch entstanden Maklerkosten für die Vermittlung der Wohnung, und es musste eine Mietkaution gezahlt werden.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagte ihr die Kosten der Ersatzunterkunft im Hotel und in der Wohnung genauso zu erstatten hat wie die für die Anmietung der Wohnung aufgewandten Courtagekosten. Des Weiteren sei die Beklagte für die fällige Kautionszahlung vorschusspflichtig.

Die Klägerin müsse sich hierbei auch nicht die ersparten Mieten auf den Aufwendungsersatzanspruch anrechnen lassen. Die Miete sei wegen der Unbenutzbarkeit der Wohnung auf null gemindert worden und nicht erspart. Der Gedanke der Vorteilsausgleichung folge zudem aus dem Schadensersatzrecht und sei daher auf den hier geltend gemachten Aufwendungsersatzanspruch nicht anwendbar.

Nach Meinung der Beklagten steht der Klägerin ein entsprechender Anspruch nicht zu. Das Gesetz sehe einen Aufwendungsersatzanspruch sowohl im Fall von Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache als auch in Folge einer Modernisierung vor.

Unter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen seien keine Schadensbeseitigungsarbeiten zu verstehen, die aufgrund eines plötzlichen, unerwarteten Ereignisses erforderlich werden. Dies folge aus der Entstehungsgeschichte des § 555a BGB und seiner Einordnung in die mietrechtliche Systematik. Vorliegend könne ein Aufwendungsersatzanspruch nur aus § 536a BGB folgen. Dessen Voraussetzungen seien jedoch ebenfalls nicht erfüllt, da insbesondere der Mangel nicht aufgrund eines Umstands entstanden sei, den der Vermieter zu vertreten habe.

Aus der Urteilsbegründung:

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Aufwendungsersatz aus § 555a Absatz 3 BGB zu. Hiernach hat der Vermieter Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, in angemessenem Umfang zu ersetzen. Aus welchem Grund Aufwendungsersatzansprüche bei Erhaltungsmaßnahmen, die aufgrund plötzlich auftretender Mängel erforderlich sind, nicht von § 555s Absatz 3 BGB umfasst sein sollen, erschloss sich dem Gericht nicht.

Zu den Aufwendungen im Sinne des § 555a Absatz 3 BGB gehören klassischerweise die Kosten einer Hotelunterkunft oder anderweitigen Unterbringung, die der Mieter infolge der Unbewohnbarkeit der Wohnung während deren Instandsetzung übergangsweise aufbringt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 555a BGB, Rn 44). Die seitens des Klägers begehrten Kosten für die Hotelunterbringung, Ersatzmiete und Courtage sind daher Aufwendungen im Sinne des § 555a BGB.

Im Rahmen des § 555a Absatz 3 BGB gilt, dass der Mieter zum einen keinen unvernünftigen Aufwand zu Lasten des Vermieters betreiben darf und zum anderen aber auch nicht verpflichtet ist, den billigsten Weg zu wählen. Vielmehr kann er grundsätzlich seinen gewohnten Lebensstandard beibehalten. Soweit die verauslagten Kosten hierzu objektiv erforderlich gewesen sind, hat der Vermieter diese zu ersetzen (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., Rn 55 m. w. N.). Anders als von der Beklagten angenommen war die Klägerin daher nicht verpflichtet, für die Dauer der zweimonatigen Erhaltungsmaßnahmen bei ihrer Tochter unterzukommen. Vielmehr ist ihr zu gestatten gewesen, ihren üblichen Lebensstandard beizubehalten.

Zu Lasten der Klägerin waren jedoch die ersparten Mietzahlungen in Abzug zu bringen.

Das Gericht teilte die in der Rechtsprechung und Literatur vertretene Ansicht, wonach bei der Bewertung der Angemessenheit des Erstattungsanspruchs nach § 555a Absatz 3 BGB die aus dem Schadensrecht bekannten Grundsätze der Schadensminderungspflicht und der Vorteilsausgleichung grundsätzlich zu berücksichtigen sind (vgl. AG Hamburg-Harburg, ZMR 2011, 300; LG Hamburg, ZMR 2011, 638; Blank/Börstinghaus, Miete, BGB § 555a, Rn 26).

Für die Vorteilsausgleichung gilt, dass zwischen dem schädigenden Ereignis und dem Vorteil ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen muss. Zudem darf die Anrechnung des Vorteils den Geschädigten nicht unzumutbar belasten und den Schädiger nicht unbillig begünstigen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Die Anrechnung ersparter Aufwendungen stellt weder eine unzumutbare Belastung der Klägerin noch eine unbillige Begünstigung der Beklagten dar. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass

die Klägerin vorliegend aufgrund der kurzzeitigen Unterbringung in der Ersatzwohnung nicht unerhebliche Komforteinbußen hinnehmen musste. Das Gericht konnte nachvollziehen, dass alleine der unfreiwillige Verzicht auf die gewohnte Umgebung und die vertrauten Möbel eine erhebliche Beeinträchtigung für die Beklagte dargestellt hat. Anders als etwa Aufwendungen für Restaurantbesuche wegen fehlender Kochmöglichkeit oder zusätzliche Ausgaben für Fahrtkosten wegen weiter entfernter Lage der Ersatzunterkunft ist der durch den Komfortverlust eingetretene Minderwert jedoch nicht finanziell kompensierbar. Einen Anspruch auf Zahlung eines Ausgleichsbetrags dafür, dass die gewählte Ersatzwohnung weniger komfortabel ist als die Mietwohnung, hat der Mieter nicht (AG Hamburg-Harburg, ZMR 2011, 300; Blank/Börstinghaus, a. a. O., BGB § 555a, Rn 26).

Die etwaigen Wohnwert- oder Komforteinbußen sind vielmehr hinzunehmende Folge der aus § 555a Absatz 1 BGB folgenden Duldungspflicht.

Die Anrechnung der ersparten Miete auf den Aufwendungsersatzanspruch begünstigt die Beklagte auch nicht in unbilliger Weise. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte neben den Kosten der Instandsetzung der Mietsache auch die Mehrkosten zu tragen hat, die der Klägerin durch die Anmietung der Ersatzunterkunft entstehen.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge

5 WOHNUNGSMÄNGEL – DER HOLZFUSSBODEN

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. Mai 2014, 41 C 79/13

Zum Sachverhalt:

Die Kläger sind Mieter und der Beklagte ist Vermieter einer Wohnung in Hamburg. Die Kläger machen Instandsetzungsansprüche aus dem bestehenden Mietverhältnis geltend. Acht Monate nach Mietbeginn wandten sich die Kläger an die Verwaltung und baten um die Veranlassung einer Bearbeitung der Holzdielen. Daraufhin fand ein Ortstermin mit Mitarbeitern der Verwaltung statt, die keinen Handlungsbedarf sahen.

Die Kläger behaupten, dass eine Reihe der Fußbodendielen im Flur und im Wohnzimmer der Wohnung stark abgenutzt sei. Die Versiegelung sei nur noch teilweise vorhanden, die Dielenbretter würden splintern und seien in ihrer Struktur beschädigt. Sie sind der Ansicht, dass der Beklagte aus diesem Grund zur Instandsetzung verpflichtet ist.

Im Rahmen des Übergabeprotokolls ist keine Vereinbarung hinsichtlich des Sollzustands des Fußbodens getroffen worden. Die Dielen sind nach Meinung der Kläger schon deshalb nicht als vertragsgemäß anzusehen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass eine Instandsetzung nicht geschuldet ist. Der Holzfußboden sei nicht mangelhaft. Des Weiteren habe sich der Zustand des Holzfußbodens seit Beginn des Mietvertrags nicht verändert. Bei Anmietung hätten die Kläger den Zustand des Holzfußbodens mit seinen Gebrauchsspuren gekannt und ihn ohne Vorbehalt in diesem Zustand übernommen. Im Sinne des § 536b BGB seien demnach die Gewährleistungsrechte ausgeschlossen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Instandsetzung der Dielenböden in Flur und Wohnzimmer der Wohnung.

Im Sinne der gesetzlichen Regelungen hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Zu den vom Vermieter zu beseitigenden und durch die Mietzahlung abgegoltene Verschlechterungen zählen auch die Folgen des vertragsgemäßen Gebrauchs. Dem Vermieter fallen daher alle Maßnahmen zur Last, um Mängel infolge Abnutzung etwa durch vertragsgemäßen Gebrauch, Alterung, Witterungseinflüsse zu beseitigen und damit die Sache in einem zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (Instandhaltung; vgl. BGH, NZM 2005, 863).

Hier fehlt es bereits an einem Mangel der Mietsache. Ein Man-

gel ist jede dem Mieter nachteilige Abweichung der tatsächlichen Ist- von der im Vertrag vereinbarten Soll-Beschaffenheit, der die Tauglichkeit der Sache zu ihrem bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Für die Bestimmung der Soll-Beschaffenheit kommt es darauf an, welchen Standard die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., § 536, Rn 2). Sofern der Mietvertrag keine gesonderten Regelungen zur Beschaffenheit der Wohnung vorsieht, wird für die Bestimmung des vertragsgemäßen Standards die Verkehrsanschauung als Auslegungshilfe genommen. In der Regel bestimmt sich die Soll-Beschaffenheit der Wohnung nach deren physischen Eigenschaften bei Anmietung.

Sofern, wie vorliegend, eine Altbauwohnung mit einem Dielenboden angemietet wird, der Gebrauchsspuren aufweist, entspricht dies demnach – mangels einer anderweitigen Vereinbarung der Parteien – der vereinbarten Soll-Beschaffenheit der Mietsache. Die Ausstattung mit einem neuwertigen Dielenboden ist vom Vermieter nicht geschuldet (vgl. LG Berlin, ZMR 1989, 259).

Instandsetzungsansprüche bestehen demnach nur hinsichtlich im Laufe des Mietverhältnisses neu auftretender Mängel.

Farbliche Abweichungen, Unterschiede in der Struktur und auch leichte Unebenheiten entsprechen dem Charakter eines alten Dielenfußbodens.

Der Umstand, dass anlässlich eines Ortstermins an einer Diele eine kleinere Abplattung gegeben ist, ändert hieran nichts. Es handelt sich zwar um eine Substanzverletzung, allerdings so geringen Ausmaßes, dass sie von den Mietern hinzunehmen ist. Bei gebrauchten Dielenböden sind kleinere Abplattungen an einigen wenigen Dielen als normal anzusehen. Die von den Klägern betonte Verletzungsgefahr durch Splitter ist zwar nicht auszuschließen, in ihren Auswirkungen jedoch so gering, dass auch sie die Instandsetzungsverpflichtung nicht rechtfertigt.

Dies gilt umso mehr, als eine Instandsetzung den Austausch der Diele erfordern würde. Da die Mieter im Sinne der Rechtsprechung keine „Flickschusterei“ zu dulden haben, wäre letztlich aufgrund der sehr geringen Substanzverletzung einer Diele der Austausch des gesamten Dielenbodens zum Beispiel im Flur erforderlich.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

6 PARABOLANTENNE BLEIBT

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 19. August 2014, 314b C 332/13

Zum Sachverhalt:

Der Beklagte hat am Balkon der Mietwohnung eine Parabolantenne mit einigen wenigen Schrauben an der Brüstungsmauer befestigt. Nach den Allgemeinen Vertragsbestimmungen, die Bestandteil des Mietvertrags sind, darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters eine Antenne anbringen oder verändern. Der Mieter hat eine solche Zustimmung nicht eingeholt.

Die Vermieterin forderte den Beklagten daraufhin schriftlich zur Beseitigung der Parabolantenne auf. Der Mieter reagiert nicht.

Die Vermieterin ist der Ansicht, die Parabolantenne sei von dem Beklagten zu entfernen. Die Montage sei bereits wegen Verstoßes gegen die Vereinbarungen des Mietvertrags rechtswidrig. Der Beklagte könne zudem aufgrund des vorhandenen Breitbandkabelanschlusses und zusätzlich über einen handelsüblichen Decoder zahlreiche, auch ausländische Programme empfangen und so das persönliche Informationsbedürfnis auch in der Landessprache befriedigen. Die Klägerin behauptet, die auf dem Balkon befindliche Antenne störe optisch den Gesamteindruck des Hauses in erheblichem Maße. Die Antenne hebe sich durch ihre Größe und Farbe von der Fassade ab, mindere den Wert des Hauses und führe daher zu einer ästhetischen Beeinträchtigung des in ihrem Eigentum stehenden Hauses. Durch die Installation der Parabolantenne werde schließlich in die Gebäudesubstanz eingegriffen.

Der Beklagte ist der Ansicht, das Aufstellen einer Parabolantenne sei durch den normalen Mietgebrauch gedeckt. Er

teilt mit, dass Programme in den Heimatsprachen der beiden Eheleute, also in serbischer und bosnischer Sprache, kaum im Internet zu empfangen seien. Die Parabolantenne sei kaum wahrnehmbar und unterscheide sich nicht von anderen Gegenständen, die regulär auf Balkonen stehen dürften. Der Beklagte ist zudem der Ansicht, der Anspruch der Klägerin sei verwirkt, weil die Antenne bereits seit 2007 auf dem Balkon aufgestellt sei.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist unbegründet. Der Vermieterin steht kein Unterlassungsanspruch zu. Der Mieter ist mithin berechtigt, die Parabolantenne auch weiterhin an der Balkonbrüstung zu befestigen. Es stand nicht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagte den Mietgegenstand vertragswidrig nutzt. Auf die Frage der Wirksamkeit der Klausel in den Vertragsbedingungen kam es daher nicht an.

Die Klägerin ist im Sinne des § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB zur Duldung verpflichtet, da die streitgegenständliche Anbringung der Antenne noch dem vertragsgemäßen Mietgebrauch unterfällt.

Der Beklagte ist grundsätzlich berechtigt, den Balkon für ihm geeignet erscheinende Zwecke zu benutzen, soweit es sich um Wohnzwecke handelt. In diesem Rahmen umfasst „Wohnen“ alles, was zur Benutzung der Wohnung einschließlich des Balkons als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters und seiner Familie gehört (vgl. BGH, Urteil vom 10. November 2006, NZM 2007, 37 f.). Diese Berechtigung findet ihre Grenze erst dort, wo in die Substanz der Mietsache selbst eingegriffen wird oder wo vermeidbare Belästigungen anderer Mieter oder Dritter auftreten beziehungsweise unverhältnismäßige optische Beeinträchtigungen der Hausfassade die Folge der Anbringung sind (LG Hamburg, Urteil vom 22. Dezember 2005, WE 2006, 186, zit. n. juris). Diese Grenzen sind nach Meinung des Gerichts vorliegend nicht überschritten.

Ein erheblicher Eingriff in die Gebäudesubstanz liegt nicht vor. Insbesondere sind weder die Türen noch die Fenster durch die Kabelführung betroffen. Es führt hier ein so genanntes Flachkabel über die Türschwelle in die Wohnung des Beklagten.

Des Weiteren liegt auch keine unverhältnismäßige optische Beeinträchtigung der Hausfassade vor.

„Wo der normale Mietgebrauch durch die Gestaltung des gemieteten Balkons aufhört und die den Mietvertrag verletzende Beeinträchtigung des Eigentums beginnt, ist eine der Rechtsfindung nur sehr schwer zugängliche Frage. Aus dem Zweck des Gebäudes und des Mietvertrages ergeben sich beiderseitige Bindungen, anhand derer das ästhetisch Erlaubte und Verbotene zu bestimmen ist.“

Das Gericht führt hierzu weiter aus: „Wer Wohnungen vermietet und dadurch Menschen dazu einlädt, ihren Lebensmittelpunkt in diesem Gebäude zu wählen, muss auch Lebensäußerungen dieser Menschen akzeptieren und darf sich nicht darüber beklagen, dass davon etwas nach außen getragen und von Dritten, zum Beispiel Passanten, wahrgenommen wird. So vielfältig wie die Menschen sind, denen entsprechende Wohnungen angeboten werden, so breit muss die Spannweite zulässiger Gestaltungen auch des Balkonbereichs sein.“

Die Parabolantenne lässt sich hiernach vorliegend nicht als von vornherein unästhetisch und beeinträchtigend einstufen. Die Parabolantenne fügt sich hier – trotz ihrer Größe und fast vollständigen Sichtbarkeit oberhalb der Balkonbrüstung – insbesondere wegen ihrer einheitlichen Farbgebung mit dem Klinker der Hausfassade unauffällig in das Blickfeld ein. Die Antenne befindet sich innerhalb des Balkons und ragt auch nicht in den freien Luftraum über die Balkonbrüstung hinaus. Eine nennenswerte optische oder ästhetische Beeinträchtigung, die über die von anderen Gegenständen wie Sonnenschirmen, Fahrrädern oder größeren Möbelstücken hinausgeht, liegt nicht vor.

Da sich nach somit die Anbringung der Parabolantenne im vertragsgemäßen Gebrauch des Beklagten bewegt, kommt es vorliegend auf eine verfassungsrechtliche Abwägung zwischen Artikel 5 GG und Artikel 14 GG nicht an.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Was ich als Mieter wissen muss



(dmb) Auf 272 Seiten beantwortet und erläutert der Berliner Rechtsanwalt Dilip D. Maitra die wichtigsten Fragen, die für Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu Problemen führen können. Hier geht es um die unterschiedlichsten Arten von Mietverträgen, um wirksame und unwirksame Klauseln, um Mieterhöhungen, Modernisierung, Untervermietung, Vermieterwechsel (zum Beispiel nach einem Hausverkauf), um Mängel und viele andere Rechtsfragen. Die vierte Auflage dieses Taschenbuchs wird herausgegeben vom ARD-Ratgeber Recht, der Verbraucherzentrale NRW und dem Deutschen Mieterbund. ■

i **Bezug: Für 11,90 Euro erhältlich im Buchhandel und beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin, oder unter www.mieterbund.de**

KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten,
Direktor des
Deutschen
Mieterbunds.
Foto: DMB



Preiswerter bauen!

Priate Investoren und freie Wohnungsunternehmen, immer häufiger aber auch kommunale Gesellschaften investieren in den Bau teurer und komplett ausgestatteter Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten. Die teuren Mietwohnungen können sich aber nur gut verdienende Mieter leisten. Die Errichtung preiswerter Wohnungen rechnet sich nicht, heißt es aus der Wohnungswirtschaft. Das stimmt nicht. Es kann kostengünstig gebaut werden. Seriöse Studien wie die des Pestel-Instituts oder der ARGE beweisen das. Geringere städtebauliche und energetische Auflagen, niedrigere Grundstückskosten, abgespeckte kommunale Auflagen und der Verzicht auf unnötige Ausstattungsmerkmale senken die Baukosten. Die Mieten können so ebenfalls sinken. Die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung mit Mietpreisbindung, wie es sie noch vor wenigen Jahren gab, würde in Gebieten mit Wohnungsmangel einerseits helfen, mehr Investoren in den Mietwohnungsbau zu locken, andererseits aber auch, die kalkulatorischen Kosten für das Bauen zu senken. Bezahlbare Mieten im Neubau – das war einst das oberste Ziel des sozialen Wohnungsbaus – lassen sich auch durch den sozialen Wohnungsbau realisieren. Eine Renaissance dieses wichtigen Förderinstruments ist überfällig. Der Gesetzgeber muss jetzt Regelungen schaffen, um die Mietenexplosion zu stoppen und die Kaufkraft der Mieter zu stärken. Die Mietpreisbremse, die das Bundeskabinett jetzt endlich beschlossen hat, und ein höheres Wohngeld, ergänzt um eine Heizkostenkomponente, sind der richtige Weg. ■

Schwein im Wohnzimmer

(dmb) Auch wenn 120.000 Pfund (rund 150.000 Euro) für englische Makler kaum der Mühe wert sind, ließ jetzt ein Makler bei einer Anzeige für ein kleines Apartment jede Aufmerksamkeit vermissen. Auf einem Foto der angebotenen Zweizimmerwohnung in Suffolk hatte es sich

ein Schwein im Wohnzimmer gemütlich gemacht. Das Zimmer ähnelte auch sonst eher einem Schweinestall denn einem Wohnzimmer. Es war weder aufgeräumt noch irgendwie sauber gemacht worden. Nachfragende Journalisten der BBC erhielten zur Antwort, dass es sich bei dem Schwein um das Haustier des vorigen Bewohners handele. Das Foto sei aus Versehen hochgeladen und inzwischen entfernt worden, erklärte eine Sprecherin des Maklerunternehmens. ■

Häuser aus dem 3-D-Drucker



Zementmischung aus Recyclingmaterial. Kostenpunkt für das Haus: rund 3.750 Euro. Fotos: DMB

(dmb) Ein chinesisches Unternehmen baut bis zu zehn Häuser in 24 Stunden, indem es die Bauteile mit einem riesigen 3-D-Drucker ausdrückt. Verwandt wird dabei eine Zementmischung aus Recyclingmaterial. Das Unternehmen Shanghai WinSun Decoration Design and Engineering hat dafür einen gigantischen 3-D-Drucker

(Länge 150 Meter, Breite 10 Meter, Höhe 6,60 Meter) entwickelt. Dieser druckt Bauteile von 50 Zentimetern Breite, die senkrecht aufgerichtet und dann Stück für Stück zusammengefügt werden. Die Häuser haben eine Grundfläche von vier mal sechs Metern. Ein Haus kostet rund 4.800 US-Dollar (circa 3.750 Euro). ■

„Miet-Hai-AG“ Deutsche Annington

(dmb) Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen, die Deutsche Annington, steht wieder einmal im Kreuzfeuer. Das Magazin Stern nahm jetzt die Lobbyarbeit und den riesigen Sanierungsstau, den das Unternehmen vor sich herschiebt, ins Visier. „Instandhaltungsstau: 160 Millionen Euro“.

Die Schlagzeilen „Die Miet-Hai-AG“ und „Der Miet-Hai und die Politik“ bringen das Unternehmen und seine Philosophie ins Zwielicht. In den vergangenen Jahren ist die Deutsche Annington immer wieder wegen vernachlässigter Wohnungsbestände in die Kritik geraten. Regelmäßig machen Berichte über verschimmelte Wohnungen, bröckelnde Balkons und undichte Fenster, grob falsche Nebenkostenabrechnungen und nicht begründete Mieterhöhungen Schlagzeilen. Solange diese nur lokal oder regional Aufsehen erregten, hat sich die Deutsche Annington davon nicht aus ihrem Konzept bringen lassen. Die bundesweite Berichterstattung beschädigt aber zunehmend das Image des Konzerns – auch bei den Aktionären.

Beiträge von Stern-TV, ZDF und WDR hatten den Fokus auf verschiedene Mängel in mehreren Annington-Siedlungen gelenkt. Wie das Magazin Stern berichtet, reagierte das Vorstandsmitglied Klaus Freiberg damals direkt. Dem Aufsichtsrat teilte er in einer Vorlage mit, dass der „Übergang von der lokalen zur überregionalen Berichterstattung“ ein Problem für den „Ruf“ des Unternehmens sei. Er soll damals 53,6 Millionen Euro für ein Sofortprogramm gefordert haben, um wenigstens einen Teil

des „reputationsrelevanten Instandhaltungsstaus“ aufzulösen. Der gesamte Instandhaltungsstau wurde mit rund 160 Millionen Euro beziffert.

Der Stern berichtet auch über eine ihm vorliegende interne Präsentation vom Februar 2013, in der eine generelle Strategie zum Umgang mit Mietermeldungen skizziert wird. Ziel sei die Reduktion der Beauftragung auf ein vernünftiges Maß. Mieterwünsche solle man gegebenenfalls kommunikativ verhindern. Mieter sollten auf dem Schriftweg verwiesen oder Mieterhöhungen oder Mietmehrbelastungen angekündigt werden.

Um ihr Image zu verbessern, setzte die Deutsche Annington auf die seit Jahren engen Kontakte zu Politikern, vor allem aus der SPD, schreibt der Stern. So sollen die beiden Vorstandsmitglieder Rolf Buch und Klaus Freiberg im Vorfeld des Börsengangs im Juli 2013 eine ganze Reihe von Berliner Politikern getroffen haben. Die Treffen sollen von der PR-Agentur Brunswick organisiert worden sein, in deren Berliner Büro gleich zwei ehemalige Mitarbeiter des damaligen SPD-Fraktionschefs Frank-Walter Steinmeier saßen. Davor, so der Stern, war die Agentur Elephantlogic Auftragnehmer der Annington. Die wird von Kajo Wasserhövel geleitet, einem langjährigen Mitarbeiter des früheren SPD-Vorsitzenden Franz Müntefering.

Ende 2013 soll Wasserhövel Annington einen Kontakt zum Kölner Oberbürgermeister Jürgen Roters (SPD) vermittelt

haben. Vorstand Klaus Freiberg gab danach eine euphorische Mail an seine Mitarbeiter heraus, in der er von großen Änderungen in der Reputation sprach. Annington könne industrieller Viertelsanierer werden, massiv Staatsgeld erhalten und an die kommunalen Bestände herankommen. Doch bei Roters blitzte der Lobbyist ab. Der Kölner Oberbürgermeister, so der Stern, mag keine Finanzinvestoren.

In einem Interview in der MieterZeitung im Juni 2012 hatte Buchs Vorgänger, Wijnand Donkers, noch eine Charmeoffensive für die Deutsche Annington gestartet. Das Unternehmen sei dabei, den Service zu steigern und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. „Wir wollen aus Fehlern lernen und jeden Tag besser werden“, sagte er damals. Konzernchef Buch beteuert ebenfalls, er stehe für einen Interessenausgleich. Nur mit zufriedenen Kunden könne die Annington auch ein gutes Ergebnis für die Anteilseigner erwirtschaften, wird er im Onlineportal *derwesten.de* zitiert. Mit der Charmeoffensive scheint es jedoch vorbei zu sein. Wie das Magazin Stern erfährt, nimmt das Unternehmen seit dem Börsengang keine Dienste von Kommunikationsagenturen wie Brunswick oder Elephantlogic mehr in Anspruch. Auch ein zwischenzeitlich eingerichtetes Hauptstadtbüro hat die Annington wieder aufgelöst. ■



Barrierefreier Wohnraum

(dmb) Der Anteil barrierefreier Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ist äußerst gering. Das Onlineportal Immobilien-Scout24 ermittelte, dass im Jahr 2013 nur rund sechs Prozent aller Wohnungen, die auf seinen Seiten zur Miete oder zum Kauf angeboten wurden, als barrierefrei gekennzeichnet waren. Die meisten Wohnungen mit dem Merkmal „barrierefrei“ waren aus Freiburg im Breisgau (18,3 Prozent) im Angebot. Weit über dem Durchschnitt lagen auch die Städte Fulda (16,9 Prozent) und Karlsruhe (16,7 Prozent). ■

1.000 neue Bäume für Hamburg

(vs) Das Programm „Mein Baum – meine Stadt“ wird um 1,3 Millionen Euro aufgestockt und so die Pflanzung von 1.000 zusätzlichen Straßenbäumen ermöglicht. Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau (SPD): „Jetzt werden noch einmal zusätzliche Mittel eingesetzt, um Baumücken in der Stadt zu schließen. So bleibt Hamburg grün und lebenswert.“

In der Pflanzsaison bis April 2015 soll bereits ein Großteil der Straßenbäume in die Erde kommen – finanziert aus Mitteln des Sonderinvestitionsprogramms „Hamburg 2010“. Die durchschnittlichen Kosten für die Nachpflanzung eines Straßenbaums betragen rund 1.200 Euro. Die Grünen begrüßten das Baum-Programm, kritisierten aber, dass die regierende SPD ihr grünes Herz erst „pünktlich zum Wahlkampfbeginn“ entdeckte. ■

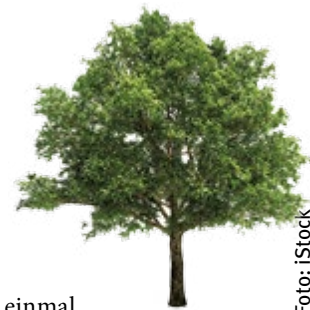


Foto: iStock

Foto: iStock

Wohnung muss warm sein



Foto: fotolia

(dmb) Auch wenn die zentrale Heizungsanlage in den Sommermonaten ausgeschaltet war – spätestens, wenn es kälter wird, muss die Heizung überall wieder in Betrieb genommen werden. Dann muss die Heizungsanlage so eingestellt sein, dass

tagsüber Mindesttemperaturen zwischen 21 und 23 Grad Celsius erreicht werden können. Tagsüber bedeutet in der Zeit zwischen 6 und 23 Uhr. Nachts kann die Temperatur abgesenkt werden, dann reichen 17 bis 18 Grad Celsius aus. Die Heizung darf aber nicht komplett abgeschaltet werden.

Der Vermieter ist dafür verantwortlich, dass die Heizung funktioniert. Werden die Mindesttemperaturen von 21 bis 23 Grad Celsius nicht erreicht oder fällt die Heizung sogar aus, ist dies ein Wohnungsmangel. Der Vermieter muss sofort informiert wer-

den, er muss für Abhilfe sorgen. Bis es (wieder) ausreichend warm in der Wohnung ist, kann der Mieter die Miete kürzen.

Wird der Heizkörper beispielsweise im oberen Bereich nicht richtig warm und „gluckert“ die Heizung, reicht es oft schon aus, sie zu entlüften. Das Entlüftungsventil sitzt meistens oben am Heizkörper.

Wichtig: Jeder Heizkörper muss mit einem Thermostatventil ausgerüstet sein. Hier kann die Temperatur für jeden Raum individuell eingestellt werden. Wer Heizkosten sparen will, sollte daran denken: Es muss nicht überall in der Wohnung den ganzen Tag über 22 Grad warm sein. Beim Lüften und bei Durchzug im Zimmer sollte das Thermostatventil geschlossen werden. ■

Bewusst heizen – Kosten sparen

(dmb) Mieter, die monatlich Informationen zu ihrem Heizkostenverbrauch erhalten, benötigen im Durchschnitt neun Prozent weniger Energie als ihre Nachbarn. Das zeigen erste Zwischenergebnisse eines Modellvorhabens, das die Deutsche Energie-Agentur (dena) gemeinsam mit ista Deutschland, dem Deutschen Mieterbund und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit durchführt. Die Ergebnisse der ersten Heizperiode bestätigen, dass Transparenz und Effizienz Hand in Hand gehen. Im Rahmen des Modellvorhabens „Informierte Mieter verbrauchen weniger – Bewusst heizen, Kosten sparen“ erhalten Mieter über ein Internetportal oder auch per Post kontinuierlich Informationen über ihren Wärmeverbrauch. Dieser wird über Funkzähler erfasst und digital an ista übermittelt. Die aktuellen Verbrauchsdaten können die Mieter mit dem Verbrauch im Vormonat, im Vorjahr oder in einer Durchschnittswohnung im Mietshaus vergleichen. In der Heizperiode 2013/2014 testeten über 140 Haushalte in den Regionen Essen, Berlin und München kostenlos das Energiedatenmanagement. Das Modellvorhaben läuft noch bis Mitte 2016. ■



Foto: DMB

Kurzurteile

Kleinreparaturen • Eine Kleinreparaturklausel, welche eine jährliche Belastung von mehr als sechs Prozent der Jahresbruttokaltmiete vorsieht, ist unwirksam (AG Stuttgart-Bad Canstatt 2 C 1438/13, WuM 2014, 22).

Heizung • Das Fehlen einer Heizungsanlage in der Heizperiode und die daraus resultierende mangelnde Beheizbarkeit der Wohnung rechtfertigen eine Minderung des Mietzinses um 70 Prozent (AG Berlin-Charlottenburg 216 C 7/13, WuM 2014, 91).

Mietenspiegel • Die Bezugnahme auf den qualifizierten Mietenspiegel einer Nachbargemeinde zur Begründung einer Mieterhöhung ist nicht zulässig, wenn für die eigene Gemeinde ein einfacher Mietenspiegel vorhanden ist (AG Ludwigsburg 3 C 1475/13, WuM 2014, 30).

Schimmel • Beim Auftreten bauseitig bedingter Feuchtigkeits- und Schimmelpilzerscheinungen in Küche, Wohn- und Schlafzimmer sowie Putzschäden ist eine Mietminderungsquote von 20 Prozent angemessen (AG Osnabrück 48 C 31/12 (5), WuM 2014, 137).

Videoüberwachung • Eine am Balkon eines Wohnungseigentümers angebrachte, funktionsunfähige Kamera-Attrappe stellt keine unzulässige Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer dar (LG Frankfurt a. M. 2-13 S 24/13, WuM 2014, 162).

Wartungskosten • Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gasterme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (BGH VIII ZR 119/12, WuM 2013, 31). ■

FÜR UND WIDER VOR GERICHT

Wie würden Sie entscheiden?

PROBLEME ZUR WEIHNACHTSZEIT

Von Dr. Eckard Pahlke

Auch zu Weihnachten kann es Mietprobleme geben, dabei sollte in dieser Zeit doch überall Frieden herrschen!



„Nun machen Sie doch endlich auf, ich bin wirklich der Weihnachtsmann und nicht der Handwerker, um die neue Heizung einzubauen.“

DIE FÄLLE

1. Der Weihnachtsschmuck im Treppenhaus

Einzelne Mieter haben an ihrer Wohnungstür bunte Adventskränze befestigt, Nachbarn beschwerten sich darüber. Kann der Vermieter deshalb die Entfernung der Adventskränze fordern?

In einem anderen Haus haben Mieter das gesamte Treppenhaus von oben bis unten nach ihren Vorstellungen weihnachtlich dekoriert. Auch hier gibt es Nachbarn, die das nicht so toll finden. Dürfen sie die Entfernung der Weihnachtsdekoration verlangen?

Schließlich hat eine Mietpartei weihnachtliche Duftsprays – Tanne, Vanille und Zimt – im ganzen Haus versprüht. Müssen Nachbarn dies hinnehmen?

2. Der störende Weihnachtsmann

Ein Berliner Vermieter fordert seine Mieter auf, Lichterketten und Weihnachtsschmuck aus den Fenstern zu entfernen. Auch der Balkon soll von blinkenden Lichterketten befreit und ein an der Fassade kraxelnder Weihnachtsmann beseitigt werden. Mit diesen wahrlich nicht weltbewegenden Problemen musste sich das Landgericht Berlin beschäftigen – mit Erfolg für die weihnachtlich gestimmten Mieter?

3. Anspruch auf ruhige Weihnachtszeit?

Ein Kölner Vermieter kündigt seinen Mietern an, „zwischen dem 12. und 22. Dezember“ Gasetagenheizungen einzu-

bauen, dazu seien große Umbauten in der Wohnung erforderlich. Ein betroffener Bewohner wehrt sich, der Zeitpunkt vor Weihnachten passe ihm gar nicht. Der Vermieter klagt auf Zugang der Handwerker. Muss der in seinem Weihnachtsfrieden bedrohte Mieter die Bauarbeiten dulden?

4. Frostige Weihnachten

Ausgerechnet über die Weihnachtstage fällt in Frankfurt am Main die Heizung aus, Mieter sitzen im Kalten. Sie haben deshalb die Dezember-Miete um 25 Prozent gekürzt, was der Vermieter gar nicht gut findet und das einbehaltene Geld einklagt. Wie hat das Gericht diesen Kälteschaden beurteilt?

DIE URTEILE

Zu 1: Das Landgericht Düsseldorf (35 T 500/98) entschied, dass Mieter an den Adventskränzen ihrer Nachbarn, angebracht an deren Wohnungstüren, keinen Anstoß nehmen dürfen, die Kränze seien also erlaubt. Anders urteilte aber das Amtsgericht Münster (38 C 1858/08), weil das gesamte Treppenhaus dekoriert wurde. Das sei zu viel des Guten, die gesamte Weihnachtsdekoration musste weg. Ebenso „verurteilte“ das Oberlandesgericht Düsseldorf (3 Wx 98/03) die weihnachtlichen Duftsprays. Diese müssen die Nachbarn nicht hinnehmen, insbesondere auch deshalb, weil nicht auszuschließen sei, dass die Düfte – abgesehen vom unterschiedlichen Geruchsempfinden – Atemwegserkrankungen auslösen können.

Zu 2: Lichterketten und Weihnachtsschmuck sind in den Wohnungen, auch in

den Fenstern, erlaubt. Gleiches gilt nach Auffassung des Landgerichts Berlin (65 S 390/09) für den Balkon und „mit Abstrichen“ auch für die Hausfassade. Voraussetzung ist, dass am Balkon oder an der Hausfassade der Weihnachtsschmuck und der kraxelnde Weihnachtsmann sicher installiert sind, die Hausfassade darüber hinaus nicht beschädigt wird und Nachbarn besonders nach 22 Uhr nicht übermäßig, zum Beispiel durch das flackernde Licht, gestört werden.

Zu 3: Das Amtsgericht Köln (215 C 293/93) urteilte, dass sich der Mieter diese großen Umbaumaßnahmen kurz vor Weihnachten nicht gefallen lassen müsse. In der besinnlichen Advents- und Vorweihnachtszeit sei es eine unzumutbare Modernisierung. Der Vermieter habe den Zeitpunkt denkbar schlecht gewählt, zumal er keinen triftigen Grund nennen konnte, weshalb er dem Mieter die störenden Arbeiten ausgerechnet kurz vor dem Fest zumuten wollte.

Zu 4: Das Amtsgericht Frankfurt (33 C 588/11 – 76) ist der Ansicht, dass ein Ausfall der Heizung während der Heizperiode – und dann auch noch über die Weihnachtsfeiertage – durchaus eine Kürzung der gesamten Dezembermiete um 25 Prozent rechtfertige. Eine kalte Wohnung an den Festtagen sei ein Mangel, der zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der Mieter geführt habe.

Hoffentlich haben Sie, liebe Leserin, lieber Leser, frohe und warme Weihnachten in Ihrer Wohnung. Auch wünsche ich Ihnen keinen Streit mit Ihren Nachbarn, wenn Sie Fenster und Balkon weihnachtlich herrichten. Also: FROHES FEST ohne Stress! ■

„Wir fördern sozialen Wohnungsbau“

Ralf Sommer ist Vorstandsvorsitzender der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). *MJ*-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem 48-Jährigen über die Förderaktivitäten Hamburgs in den Bereichen Wirtschaft, Innovation und Umwelt.



Ralf Sommer, Vorstandsvorsitzender der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Foto: IFB

Was unterscheidet die IFB Hamburg von der alten Wohnungsbaukreditanstalt?

Zunächst einmal möchte ich auf eine Gemeinsamkeit hinweisen: In beiden Fällen handelt es sich um die städtische Förderbank, die zu hundert Prozent Hamburg gehört. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt verantwortete seit mehr als 60 Jahren schwerpunktmäßig die Wohnraumförderung der Stadt. Im Rückblick ist fast jede zweite Wohnung in Hamburg mithilfe öffentlicher Fördermittel und der Unterstützung der Wohnungsbaukreditanstalt errichtet worden. Im Sommer 2013 wurde das Institut dann zur IFB Hamburg weiterentwickelt, um den Wirtschaftsstandort Hamburg zu stärken und Unternehmen gezielter zu unterstützen. Die Wohnraumförderung führen wir aber auch unter dem neuen Namen unverändert fort.

Welche Unterschiede gibt es zwischen der IFB Hamburg und „anderen“ Banken, die den Bau von Immobilien fördern?

Neben den Förderbanken der einzelnen Bundesländer gibt es noch die bundesweit tätige KfW, die als staatliche Förderbank Angebote zu Energieeffizienz oder altersgerechtem Wohnen hat. In der Regel lassen sich die Angebote der KfW mit unseren kombinieren. Die Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Hamburg wird allerdings nur durch die IFB Hamburg bereitgestellt. Mit unseren Darlehen und Zuschüssen tragen wir dazu bei, dass Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen entsteht. Neben der Neubauförderung gelingt uns dies ebenfalls bei Maßnahmen im Bestand, denn auch dort entstehen durch geförderte Modernisierungen Mietpreisbindungen. Wir kooperieren in der Finanzierung von Eigenheimen und Eigentums-

wohnungen auch mit anderen Banken und ermöglichen so günstige Kreditkonditionen.

Wie viele Wohnungen hat die IFB Hamburg bisher gefördert?

Im Jahr 2013 förderten wir 2.166 neue Wohnungen sowie 6.371 Modernisierungen von Mietwohnungen und Eigenheimen. Dafür wurden rund 320 Millionen Euro Darlehen sowie rund 100 Millionen Euro Zuschüsse bewilligt. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, spielte dabei eine zentrale Rolle: In der Neubauförderung konnten wir 2.006 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligen. Zusätzlich entstanden Mietpreisbindungen bei mehr als 1.850 Wohnungen im Rahmen von geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Für das laufende Jahr 2014 gehen wir von einem ähnlich guten Ergebnis aus.

Barrierefreiheit wird gefördert

Und wie sieht es bei barrierefreien Wohnungen aus?

Unser Ziel ist die barrierefreie Anpassung von Mietwohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlnutzer. So gibt es über unser Programm „Barrierefreier Umbau“ pauschale Baukostenzuschüsse für bestimmte Einzelmaßnahmen in Höhe von bis zu 25.000 Euro pro Wohnung. Außerdem wird der erstmalige barrierefreie Zugang durch Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Aufzugsanlagen gefördert.

Können auch Mieter Fördermittel beantragen?

Unsere Förderung im Mietwohnungssektor ist immer am Wohnobjekt orientiert und richtet sich demzufolge an den Eigentümer wie Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen oder Privatpersonen. Eine direkte Förderung des Mieters bietet die IFB Hamburg nicht an. Bei Zustimmung des

Vermieters bietet die KfW für Mieter Fördermittel für den barrierefreien Umbau der Wohnung an. Generell wäre im Bedarfsfall zu prüfen, welche Leistungen dem Einzelnen zur Sicherung des Lebensunterhalts zustehen. In Hamburg sind die Sozialen Dienstleistungszentren der Bezirksämter dafür die erste Anlaufstelle.

Wird auch der Wohnungsbau in Hamburg von dem kürzlich zwischen Handelskammer und der IFB Hamburg abgeschlossenen Kooperationsvertrag profitieren?

Mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie im Wohnungsbau sind wir schon seit vielen Jahren gut vernetzt. Die Kooperationsvereinbarung zwischen IFB Hamburg und Handelskammer soll in erster Linie dazu dienen, unsere neuen Förderleistungen passgenau an den Bedürfnissen der Unternehmer und Existenzgründer in der Stadt auszurichten. Die Nähe der Handelskammer zu den Betrieben hilft uns dabei, diese Anliegen zu identifizieren und in die Ausgestaltung der Finanzierungs- und Förderinstrumente einfließen zu lassen. Bereits jetzt arbeiten wir mit der Handelskammer gut und vertrauensvoll zusammen, zum Beispiel bei der Gründungsberatung, der Innovationsförderung und bei den Themen Umwelt- und Klimaschutz.

Was wünschen Sie sich von der Politik und der Wohnungswirtschaft?

Ich wünsche mir, dass die in Hamburg entstandene Plattform „Bündnis für das Wohnen“ weiter gut funktioniert. Neben der Politik und der Wohnungswirtschaft sind ja auch die Mietervereine sowie die IFB Hamburg eingebunden. Die engagierte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarkts wollen wir als Förderbank weiter aktiv begleiten. ■

MIETPREISBREMSE UND BESTELLERPRINZIP

Weihnachtsmärchen der Wohnungswirtschaft

Von Siegmund Chychla

Es ist nachvollziehbar, dass die Hamburger Wohnungswirtschaft immer wieder versucht, die schlimmen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt und die prekäre Situation der Wohnungssuchenden schön zu färben. Mittlerweile wird aber auch dort zur Kenntnis genommen, dass der Wohnungsmietmarkt in der Hansestadt extrem angespannt ist.

Die Tatsachen, dass es 60.000 Haushalte mehr als Wohnungen gibt, dass nur jeder vierte Inhaber eines Dringlichkeitsscheins mit Wohnraum versorgt werden kann, dass bei der SAGA GWG 40.000 Interessenten auf der Warteliste stehen, dass Wohnungsbaugenossenschaften ein Aufnahmestopp für Mitglieder verhängt haben, dass die Mieten in den letzten Jahren doppelt so schnell wie die übrigen Lebenshaltungskosten stiegen und dass Wohnungen unter elf Euro pro Quadratmeter im Monat kaum zu finden sind, können nicht mehr ernsthaft bestritten werden.

Weil daran nicht zu deuteln ist, versucht man, sich mit Märchen weiterzuhelfen. Die Fantasie der Wohnungswirtschaft ist grenzenlos, wenn es darum geht, den „gut funktionierenden Wohnungsmarkt“ in Hamburg zu preisen und die sich aus der Daseinsvorsorge unseres Staatswesens zwingend erforderlichen Maßnahmen, wie die Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips bei der Maklerprovision, in Misskredit zu bringen. Aus Platzmangel sollen nur einige wenige Kostproben des schier unerschöpflichen Märchenschatzes der Wohnungsbranche wiedergegeben werden.

Zunächst das Märchen, die Mietpreisbremse verhindere Neubau und schade den Mietern.

Wie falsch diese These ist, ergibt sich

schon daraus, dass die Mietpreisbremse von Anfang an bei bezugsfertig gewordenen Neubauwohnungen nicht greifen sollte. Aber auch nachdem überflüssigerweise alle Neubauwohnungen ab dem 1. Oktober 2014 ausdrücklich aus der gesetzlichen Regelung – auch bei Wiedervermietung – herausgenommen worden sind, wird immer noch wider besseres Wissen behauptet, Investoren würden durch die Mietpreisbremse vom Bau neuer Wohnungen abgehalten.

Gebetsmühlenartig wird auch das Märchen erzählt, die Mietpreisbremse verhindere eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Auch das stimmt nicht, weil gerade bei der Neuvermietung im Bestand eine Mietpreisdämpfung erzielt wird. Jeder, der nicht zwölf, sondern nur acht Euro zahlen muss, wird dies unweigerlich zu spüren bekommen. Investoren werden auf den von der Mietpreisbremse nicht betroffenen Wohnungsneubau setzen und dadurch für mehr Wohnungen sorgen, statt mit Bestandswohnungen oder Zinshäusern Renditen zu erwirtschaften. Der ausdrücklich erwünschte so genannte Sickereffekt kommt zum Tragen, wenn im Falle eines Umzugs von einer Bestands- in eine Neubauwohnung die Miete der freigewordenen Wohnung nicht ins Unendliche steigt. Nur dann können Durchschnittsverdiener diese auch bezahlen und in die Wohnungen ziehen. Auch deren freiwerdende Wohnungen bleiben durch die Mietpreisbremse für Neumietler erschwinglich.

Fast hanebüchen erscheint das Märchen, die Mietpreisbremse sei unsozial und benachteilige arme Mieter. Damit suggeriert die Wohnungswirtschaft, dass die Mietpreisbremse im unteren Marktsegment auf breiter Front zu einer Mieterhöhungswelle bis zu zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete führen wird. Der

Annahme liegt der Irrtum zugrunde, dass Vermieter im unteren Marktsegment die ortsübliche Vergleichsmiete bisher nicht ausschöpfen. Dem widersprechen bisherige Erfahrungen und jüngste Marktuntersuchungen, wonach in der Vergangenheit die Mieten gerade im unteren und mittleren Marktsegment am stärksten gestiegen sind.

Abschließend noch etwas zum Bestellerprinzip. Bisher wurden die Wohnungsmakler in der Regel von den Vermietern beauftragt – die Courtage bezahlen mussten aber die Mieter. Dies wird nun geändert. Künftig soll derjenige den Makler bezahlen, der ihn auch beauftragt hat. Diese sinnvolle und längst überfällige gesetzliche Regelung hat nunmehr zu dem Märchen geführt, das Bestellerprinzip benachteilige Mieter. Dass dies nicht richtig ist, zeigt schon die Praxis in entspannten Wohnungsmärkten. Dort wird teilweise damit geworben, dass die Provision vom Vermieter gezahlt wird und der Mieter in den ersten ein bis zwei Monaten mietfrei wohnen kann. Die Annahme, dass auf dem extrem angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg Wohnungen deshalb frei bleiben werden, weil die Provision nicht von Mietern entrichtet wird, ist lebensfremd und widerspricht jeglicher Erfahrung. Abgesehen davon, dass Vermieter schon im Eigeninteresse vermieten und mit ihren Wohnungen Geld verdienen wollen, wird dabei der Umstand außer Acht gelassen, dass ein Wohnungsleerstand über mehr als drei Monate ordnungswidrig ist.

Die Märchenbeispiele zeigen, dass sich die Wohnungswirtschaft und die Maklerzunft nicht um Investoren im Wohnungsbau oder um Mieter sorgen, sondern um das eigene Wohlergehen. Nach überschlägigen Berechnungen werden die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip Hamburgs Mieter um bis zu 50 Millionen Euro im Jahr entlasten. Die in vergangenen Jahrzehnten gemachten Erfahrungen beweisen, dass Änderungen des Mietrechts auf den Wohnungsneubau entweder gar keine oder aber nur eine marginale Auswirkung haben. Viel wichtiger sind verlässliche steuerliche, wirtschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen, die bei langfristigen Investments wie dem Wohnungsbau von entscheidender Bedeutung sind.

In Anbetracht extrem niedriger Finanzierungskosten, drohender Strafzinsen auf Bankgeldeinlagen und unsicherer Börsen sind Investitionen in den Wohnungsbau mit Renditen von vier bis sechs Prozent in stark nachgefragten Ballungsräumen – wie Hamburg – auf absehbare Zeit die sicherste und nachhaltigste Vermögensanlage. Das wissen auch seriöse Investoren, die nicht an Märchen glauben, sondern auf Fakten und reale Zahlen setzen. ■

Das Grauen der Wohnungssuche: Bei offenen Besichtigungen kann die Warteschlange auch mal bis um die Ecke gehen ... Foto: iStock





Foto: iStock

Vorsicht geboten!

WORAUF BEIM NEUEN MIETVERTRAG ZU ACHTEN IST

Von Klaus Sanmann

„Drum prüfe, wer sich ewig bindet“. Dieses Sprichwort mahnt zwar eher davor, unbedacht ein Eheversprechen abzugeben, doch auch ein unüberlegt begründetes Mietverhältnis kann erhebliche Kosten verursachen und Nöte mit sich bringen.

Ist der Mietvertrag erst von beiden Seiten unterschrieben, gibt es kein schnelles Zurück! Es gilt die vereinbarte Kündigungsfrist – in der Regel drei Monate. Aber Vorsicht, es ist gesetzlich zulässig, einen gegenseitigen Kündigungsausschluss von bis zu vier Jahren zu vereinbaren! Wer daher aus beruflichen oder persönlichen Gründen die neue Wohnung nur für ein Jahr oder zwei Jahre nutzen will, sollte unbedingt darauf achten, dass kein oder nur ein höchstens einjähriger Kündigungsausschluss vereinbart wird. Einen längerfristigen Mietvertrag vorfristig zu kündigen, ist mit sehr hohen Hürden verbunden.

Wer eine neue Wohnung bezieht, denkt aber in der Regel nicht an ein baldiges Ausziehen, sondern möchte langfristig bleiben. Vor allem ältere Menschen suchen ein sicheres Mietverhältnis, das nicht durch den Vermieter gekündigt werden kann. Wer eine Wohnung bei einer Kapitalgesellschaft oder einer Genossenschaft findet, kann sicher sein, dass es keine Eigenbedarfskündigung geben wird.

Anders verhält es sich bei Privatvermietern oder bei vermieteten Eigentumswohnungen. Da viele dieser Wohnungen über Makler vermietet werden, wird über die

Eigentumsverhältnisse häufig nicht gesprochen, daher auf jeden Fall nachfragen! Mag der derzeitige Eigentümer als Kapitalanleger nur an den Mieteinnahmen interessiert sein, kann das nach einem Verkauf beim nächsten Eigentümer schon völlig anders sein. Noch problematischer ist ein Mietverhältnis in einem Zweifamilienhaus, in dem eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird. Hier ist eine Kündigung durch den Vermieter ohne Begründung jederzeit mit einer gewissen Frist möglich!

Der Mieterverein empfiehlt daher vor allem bei vermieteten Eigentumswohnungen oder bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern, vertraglich eine Kündigung durch den Vermieter ganz oder zumindest mit einer Frist von mindestens drei Jahren ausschließen zu lassen. Wird eine Mietwohnung erst während des laufenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt, gilt ein langfristiger Kündigungsschutz von zehn Jahren ab dem erstmaligen Verkauf an einen neuen Eigentümer.

Die neue Wohnung soll bezahlbar sein. Aber was zunächst günstig erscheint, muss nicht so bleiben! Viele Vermieter vereinbaren eine Staffelmiete. Die anfänglich günstige Miete steigt dann in regelmäßigen Abständen – mindestens einmal jährlich – so hoch, dass sie unter Umständen die Haushaltskasse sprengt. Auch sollte man auf jeden Fall eine verbindliche Auskunft darüber verlangen, ob eine Modernisierungsmaßnahme geplant ist. Eine umfassende energetische Sanierung kann eine Mieterhöhung von bis zu drei Euro pro Quadratmeter monatlich nach sich ziehen. Vor-

sicht ist auch geboten, wenn die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung sehr niedrig ausfällt. Hier hilft ein Blick in den Betriebskostenspiegel des Mietervereins und in die letzte Betriebskostenabrechnung (gegebenenfalls die neuen Nachbarn fragen).

Kein Vermieter ist verpflichtet, eine renovierte Wohnung zu vermieten! Verspricht der Makler oder Vermieter daher umfangreiche Schönheitsreparaturen oder sonstige Maßnahmen vor Bezug, muss das unbedingt schriftlich vereinbart werden. Ist der Mietvertrag erst unterschrieben, gilt „gemietet wie besehen“! Kritisch zu bewerten ist auch die Übernahme von baulichen Veränderungen des Vormieters in den eigenen Verantwortungsbereich und die Verpflichtung, sie bei einem späteren Auszug gegebenenfalls zu entfernen. Sofern es sich um eine Einbauküche oder nicht fest verlegte Auslegeware handelt, ist das Risiko noch überschaubar, aber Vorsicht bei Sanitäreinbauten oder Grundrissänderungen!

Die Liste der möglicher Fallstricke ist noch lang, zum Glück ist die Mehrzahl der Vermieter seriös. **Aber getreu dem Prinzip „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“ empfiehlt der Mieterverein, einen Mietvertrag vor der Unterschrift prüfen zu lassen.** Manchmal lassen sich so Missverständnisse und zukünftiger Streit vermeiden. ■

i Hinweis: Weitere Informationen gibt auch das Merkblatt 13 „Worauf muss ich bei Abschluss eines Mietvertrags achten?“, das auf unserer Website mieterverein-hamburg.de zu finden ist.

DAS PORTRÄT

Lutz Basse, Vorstandschef der SAGA GWG

(vs) „Geburtstagsfeiern auf Mieterkosten“, „Lukrativer Neben-Job für SAGA-Chef“ – auf die herbstlichen Schlagzeilen zu dem von ihm geführten Unternehmen und seiner Person hätte der Vorstandschef der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA GWG gut ein Jahr vor seiner Pensionierung gerne verzichtet. Trotz der jüngsten medialen Anfechtungen präsentiert sich Lutz Basse beim Treffen in der SAGA-Zentrale hoch über den Dächern Barmbeks als aufgeräumter Gesprächspartner, der keiner Frage ausweicht.



Foto: stahlpress

Nach einer lockeren Plauderei zu Beginn über die richtige Schreibweise des Konzerns – korrekt ist SAGA GWG – und Fassaden aus Styropor („die fallen auch nach 40 Jahren nicht runter“) bringen wir die unselige Geschichte mit der Deutschen Annington zur Sprache. Basse hatte dort einen mit rund 100.000 Euro dotierten Posten als Aufsichtsrat angenommen, um seine „Erfahrungen und Kompetenzen“ in den Aufsichtsrat einzubringen und „eine nachhaltige und mieterfreundliche Neuausrichtung des Unternehmens zu unterstützen“. Obwohl der Zusatz-Job von Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau genehmigt worden war, flog er dem SAGA-Chef um die Ohren. Die Hamburger Medien skandalisierten das Engagement für die „Heuschrecke“ auf dem Wohnungsmarkt und listeten genüsslich Basses gesamte Einkünfte auf.

„Ich muss mir zurechnen, einen Fehler gemacht zu haben“, gibt Basse unverblümt zu. Er habe die Tätigkeit als Aufsichtsrat bei dem Immobilienunternehmen als „Aufgabe für die Zukunft“ gesehen und die zwölfmonatige Überschneidung mit seiner Tätigkeit als SAGA-Chef nicht als Problem erkannt – „gerade jetzt in Wahlkampfzeiten“. Die Aufgabe wäre eine „große Herausforderung“ gewesen, sagt Basse.

Das Ende der Geschichte: Basse gab sein umstrittenes Aufsichtsratsmandat auf, spendete sein Honorar und die Sache war vom Tisch. Dabei hätte es auch der Mieterverein nicht ungern gesehen, wenn der SAGA-Chef der an der Spitze neu aufgestellten Annington die soziale Sache näher gebracht hätte. Wer persönlichen Kontakt zu Basse pflegt, kann dieser Einschätzung durchaus etwas abgewinnen: Das einge-

tragene SPD-Mitglied vermittelt nicht den Eindruck eines abgezockten Machers, sondern betont glaubhaft ein aus seiner Herkunft rührendes soziales Verantwortungsgefühl: „Meine Eltern waren rechtschaffene Leute, die mit einer gewissen Bescheidenheit gelebt haben.“ Während seiner Kindheit und Jugend in Bremerhaven sei das Geld stets knapp gewesen. Der Junge bekam kein Taschengeld, musste deshalb Blumen austragen und als Statist im Theater jobben.

Nach dem Studium in Bremen war der heute 66-jährige Lutz Basse als Projektentwickler in Bremen und Nordrhein-Westfalen tätig, dann Geschäftsführer von zwei Wohnungsunternehmen der Neuen Heimat Gruppe mit Sitz in Hamburg. 1989 wechselte er, vermittelt durch den ehemaligen Bausenator Eugen Wagner, zur GWG, wo Basse sich als Sanierer der ehemaligen Neue-Heimat-Wohnungen bewährte: „Das ist heute glücklicherweise Historie.“ Am Ende dieser „prägenden Aufholjagd“ stand die Zusammenführung von SAGA und GWG. 1999 waren beide Gesellschaften endlich unter einem Dach.

Als „große Aufgaben für die Zukunft“ nennt Basse die Fortsetzung der energetischen Modernisierung, die jährlich 250 Millionen Euro kostende Qualitätsentwicklung und -sicherung im Bestand, den Bau von 3.000 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2016 (davon 95 Prozent öffentlich gefördert) und das Schaffen von Entspannung auf dem Wohnmarkt in stark nachgefragten Stadtteilen. Als gelungenes Beispiel nennt er den Bau von Wohnungen am Suttnerpark in Altona: „Die sind erschwinglich, kosten zwischen 5,80 und 9,50 Euro pro Quadratmeter.“

Überhaupt sei die Entwicklung von bis dato nicht so stark nachgefragten Stadtteilen wichtig, betont Basse: „Deshalb sind wir mit dem Bau unserer Zentrale vor zehn Jahren bewusst nach Barmbek gegangen.“ Der Plan sei aufgegangen, der heute begehrte Stadtteil sei ein gutes Beispiel für gelungene Impulse zur Quartiersentwicklung. Dass von den rund 900.000 Wohnungen in Hamburg ein Drittel der Stadt oder einer Genossenschaft gehören, bewertet Basse als positiv: „Die Stadt ist durch viele Mietwohnungen geprägt, das schafft ein breites Angebot und fördert den sozialen Ausgleich.“ Auch aus diesem Grund lege er besonderen Wert auf ein „partnerschaftliches Verhältnis“ zum Mieterverein. Dort vernimmt man gerne, dass die SAGA-Miete im Durchschnitt nur 5,92 Euro pro Quadratmeter beträgt und attestiert dem Vorstandschef, auch immer ein „offenes Ohr für Anliegen der Mieter“ gefunden zu haben, so der Mietervereins-Vorsitzende Dr. Eckard Pahlke.

Lutz Basses Haus ist also bestellt. Und was macht er in einem Jahr, wenn er in Pension geht? „Erst einmal tief durchatmen“, antwortet der SAGA-Chef, „dann die Wohnung renovieren und mit meiner Frau einen schönen Urlaub machen und durch Europa reisen.“ Sein Aufsichtsratsmandat bei der städtischen HOWOGE Berlin wird er behalten, ansonsten aber „die größeren persönlichen Freiheiten genießen.“ Das heißt: Häufiger joggen, längere Spaziergänge und Bücher nicht nur auszugswise lesen. Ach ja, und dann ist da noch der alte Citroën BL, Jahrgang 1952. „Kleinere Reparaturen mache ich sogar selber“, sagt Basse. Na, denn mal los! ■

Leserzuschriften

Der Miete-Witz

Zuschrift zum Thema „Wasserschäden und Waschmaschinen“; Miete-Witz im MieterJournal 3/2014

Herr Dr. Pahlke schürt zum Thema Waschmaschinenanschluss überholte, unnötige Ängste. Ein Großteil der in den letzten 15 Jahren auf dem Markt befindlichen Maschinen, inzwischen fast alle, verfügen über ein elektrisches Schutzventil vor dem Schlauchteil, erkennbar an dem typischen grauen Kasten zwischen Schlauch und Wasserhahn, versehen mit einem Spannungswarnpfeil. Dieses Ventil lässt nur im Waschbetrieb überhaupt Wasserdruck auf den Schlauch, ein Sperren des Zulaufs ist also generell überflüssig. Während des Betriebs ist bei solchen Geräten kein Schlauchdefekt zu befürchten, der Schlauch steht nicht ständig unter Druck. Und auf den Ablaufschlauch kann man nach Jahrzehnten mal sein Augenmerk richten, weil die geriffelten Hartkunststoffschläuche nach dieser Zeit durch die Lauge oft spröde werden und keine mechanischen Bewegungen mehr vertragen. Auch ein Verrücken der Maschine kann schnell einen Riss im Ablaufschlauch verursachen. Trotzdem: Das Gespenst der durch Platzen eines Schlauchs ausgelösten Sintflut hat in den meisten Fällen ausgegeistert.

*Mit freundlichen Grüßen
Mark Hoger, selbstständiger
Hausmeister, per Mail*

Antwort des Mietervereins:

Lieber Herr Hoger,

Dank für Ihr Interesse. Trotzdem ist es wichtig, die Besitzer älterer Haushaltsgeräte auf mögliche Schäden hinzuweisen.

Spielende Kinder / Anfrage an den Mieterverein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer einer Wohnanlage in der Eimsbütteler Chaussee mit 74 Wohneinheiten, von denen der größte Teil von Familien mit Kindern bewohnt wird. Da dort auch ältere Menschen leben, kommt es leider immer wieder zu Konflikten zwischen den einzelnen Mietern. Zurzeit haben wir das Problem, dass sich immer mehr Mieter gerade aus den Erdgeschosswohnungen über spielende Kinder beschweren. Diese spielen vor den Terrassen oder vor der Tiefgarage Fußball, was natürlich Lärm macht und teilweise auch

mit Beschädigungen des Eigentums der Erdgeschossmieter einhergeht.

Wir haben schon mehrfach Rundschreiben an die Mieter versandt, in denen wir um gegenseitige Rücksichtnahme baten. Doch leider hat sich kaum etwas geändert. Wir möchten natürlich, dass alle Mieter zufrieden wohnen können. Wir hoffen, dass Sie uns Möglichkeiten aufzeigen können, wie wir diese Situation ändern können oder welche Möglichkeit die einzelnen Mieter haben.

*Mit freundlichen Grüßen
Eine Grundvermögensgesellschaft,
per Mail*

Antwort des Mietervereins:

Zu dem von Ihnen angesprochenen Problem der widerstreitenden Interessen unter den Mietern ist zunächst festzustellen, dass es grundsätzlich der Vermieterseite obliegt, Regeln unter Beachtung der unterschiedlichen Interessen der Mieter aufzustellen, wie die Wohnanlage zu nutzen ist. In Ihrem Falle könnte zum Beispiel geregelt werden, wann die Grünflächen zu nutzen sind. Auch uns ist bekannt, dass ein vernünftiges Zusammenleben unter den Mietern nur dann möglich ist, wenn nicht nur die eigenen, sondern auch die Interessen der Nachbarn beachtet werden. Unsere Erfahrungen zeigen, dass in vergleichbaren Fällen eine von der Vermieterseite veranlasste Moderation unter den Mietern sinnvoll sein kann. Insofern können wir die Rechtsanwältin Ulrike Hinrichs, ausgebildete Mediatorin, empfehlen: www.verhandlungsraum.de.

Wir würden uns freuen, wenn die von uns vorgeschlagene Moderation zu der von Ihnen und Ihren Mietern gewünschten Einvernehmlichkeit führen könnte.

*Mit freundlichem Gruß
Siegmond Chychla, Stellvertretender
Vorsitzender des Mietervereins zu
Hamburg*

„Pflegestärkungsgesetz“

In Hamburg gibt es derzeit etwa 47.000 pflegebedürftige Menschen. 19.000 von ihnen werden von Angehörigen allein gepflegt, etwa 13.500 von Angehörigen zusammen mit ambulanten Diensten und 14.500 stationär. Schätzungen gehen von 60.000 Pflegefällen bis zum Jahr 2030 aus. In Heimen fehlen bereits heute gut ausgebildete Pflegekräfte. Die Pflege zu Hause belastet immer mehr Angehörige, besonders Frauen in den Familien. Heute werden bereits etwa 70 Prozent der Pflegebedürftigen im eigenen Haus oder in Haushalten von Angehörigen versorgt. Damit Menschen mit Pflegebedarf so lange wie mög-

lich im gewohnten Umfeld leben können, brauchen die Angehörigen Unterstützung. Es ist daher wichtig, dass die Regierung die mit dem „Pflegestärkungsgesetz“ angekündigte finanzielle Hilfe von 1,5 Milliarden Euro optimal einsetzt.

Karin Wöhrmann, Landesgeschäftsführerin Hamburg des Sozialverbands Deutschland (SoVD), per Mail

Antwort des Mietervereins:

Wir sind dem Landesverband Hamburg des SoVD dankbar dafür, dass er sich – wie im letzten Heft zur Altersarmut – auch hier wieder für ältere und pflegebedürftige Menschen einsetzt. Dieses ist auch ein ganz wichtiges Anliegen des Mietervereins.

Dank an den Mieterverein

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich „leider“ seit vielen Monaten Hausbesitzerin bin, kündige ich meine Mitgliedschaft im Mieterverein. Aber vielen, vielen Dank, dass es den Verein gibt! Mein ganz besonderer Dank gilt Herrn Lehmpfuhl. Anfang der 1990er-Jahre half er mir sehr im Kampf gegen die Scientologen, die plötzlich meine Vermieter in der Siemensstraße (Eppendorf) waren. Mit viel persönlichem Einsatz, zum Beispiel durch Verschiebung seines Weihnachtsurlaubs, sorgte Herr Lehmpfuhl dafür, dass ich meine Wohnung trotz fristloser Kündigung ohne weitere Schikanen behalten konnte. Auch beim Auszug aus meiner letzten Wohnung entdeckte Ihr Jurist in meinem Mietvertrag eine unwirksame Renovierungsklausel, sodass ich ohne Tapezieren zu müssen ausziehen konnte. Auch dafür Dank. Am meisten werde ich aber das *MieterJournal* vermissen.

*Mit freundlichen Grüßen
Jutta E., Hamburg*

Nochmals Dank

Lieber Mieterverein,

viele Jahre bin ich bei Ihnen Mitglied. Es gab eine Menge enormer Hilfe bei entsprechenden unschönen Gelegenheiten. Dafür auch hier nochmals vielen herzlichen Dank. Die Abwehr so manch übler Vermieternummer wäre ohne eure Hilfe nicht oder nur sehr viel schlechter möglich gewesen. Nun leben wir schon seit einigen Jahren im Eigentum und sind dennoch Mitglieder geblieben, jetzt bitte ich aber um Verständnis für das Ende der Mitgliedschaft.

*Mit freundlichen Grüßen
Bernd V., Schenefeld*

GESCHICHTE DER ELBE

Marschen und Moore

(bw) Die Entstehung der Flusslandschaft zwischen Hamburg und der Elbmündung ist Thema des vorliegenden Bildbands. Der Geologe, Historiker und Ethnologe Dirk Meier schildert akribisch genau die Entwicklung vom eiszeitlichen Urstromtal mit Marschen und Mooren bis zur heutigen Kulturlandschaft. Entstanden ist ein wissenschaftliches Werk mit Quellenangaben und Literaturverzeichnis. Eine spannende Lektüre für Fachleute, aber auch für konzentriert lesende Laien.

Die Elbe hat ihren ungefähren heutigen Verlauf nach der Saale-Eiszeit (300.000-130.000 v. Chr.) angenommen. Damals schoben sich riesige Gletscher von Skandinavien nach Süden und hinterließen ungeheure Gesteinsschuttmen- gen, die heute die flache Landschaft des Unterelberaums an den Rändern begrenzen. Der 74,7 Meter hohe Süllberg in Blankenese gehört erdgeschichtlich beispielsweise zu den Altmoränen, die aus den mitgeführten Schuttmassen der Saale-Eiszeit bestehen.

Es ist allerdings nicht immer ganz leicht, den fachlichen Ausführungen des Autors zu folgen. So braucht es

Konzentration und eine gute Vorstellungskraft, um die geologischen Ereignisse nachvollziehen zu können. Hilfreich ist dabei das umfangreiche Karten- und Bildmaterial, das der Autor zum Teil selbst bearbeitet hat. So lässt sich anhand einer wiederkehrenden Kartenreihe ablesen, wo sich zu welcher Zeit unterschiedliche Landschaftstypen, Siedlungen und Gräber befanden, und an welchen Orten archäologische Fundstücke zu Tage traten.

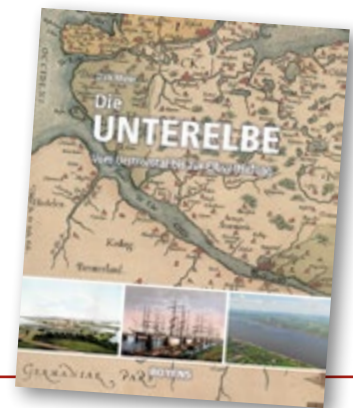
Weitere Grafiken zeigen die Entwicklung der Flora und Fauna und setzen die klimatischen Entwicklungen in Beziehung zu den vorherrschenden Jäger- und Sammlerkulturen. Fotos von Modellen aus dem Helms-Museum veranschaulichen die Jagdlager unserer Vorfahren. So finden sich während der wärmeren Phasen der Saale-Eiszeit Knochen von Mammut, Wollnashorn und Wildpferd. Später, als das Eis verschwunden war, beherrschten die Rentierjäger die Szenerie.

Die technische Entwicklung der Region beginnt ab dem frühen Mittelalter. Damals wurde die Unterelbe zum Verkehrsweg für den fränkisch-friesischen Fernhandel, der im 7. Jahrhundert

erstmals den Nordseeraum nutzte. Die Entwicklung des Hamburger Hafens hat ihren Ursprung im 9. Jahrhundert. Als Keimzelle gilt ein Anlandeplatz an einem Mündungsarm der Bille in die Alster. Der stetig wachsende Hafen wurde im Laufe der Jahrhunderte zum Tor zur Welt. Weitere Kapitel widmen sich Sturmfluten, Deichbau und Seeraub.

Leider finden sich in dem wunderschön bebilderten Werk zahlreiche Flüchtigkeitsfehler – sogar in den Überschriften –, die vermuten lassen, dass der Verlag am Lektorat gespart hat. Ansonsten ist das Buch absolut empfehlenswert. ■

Dirk Meier, Die Unterelbe: Vom Urstromtal bis zur Elbvertiefung, Boyens Verlag, Heide 2014, 215 Seiten, 29,95 Euro



Mieterverein zu Hamburg – Jahresbeitrag 2015

Am 1. Januar 2015 wird der **Jahresbeitrag für den Mieterverein zu Hamburg** fällig und anschließend im SEPA-Lastschriftverfahren abgebucht. Bitte beachten Sie: Der Mitgliedsbeitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Wenn uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat vorliegt, brauchen Sie sich um die Zahlung nicht zu kümmern.

Selbstzahler werden gebeten, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 12. Januar 2015 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BIC: HASPDEHXXX, IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21; Postbank Hamburg, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE11 2001 0020 0228 8202 07).

Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat einfach mit dem Formular „Beitrittserklärung“ (Seite 13) erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an. ■

Mietervereine als große Schlichter



Foto: iStock

(dmb) „Die Mietervereine des Deutschen Mieterbunds sind und bleiben die größte Streitschlichtungsstelle Deutschlands. Knapp 98 Prozent ihrer Beratungsfälle kommen gar nicht erst vor Gericht, werden außergerichtlich beigelegt. Das ist eine beeindruckende Bilanz, auf die wir stolz sind“, sagte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbunds (DMB), Lukas Siebenkotten, anlässlich der Vorstellung der DMB-Beratungs- und Prozess-Statistik 2013 in Berlin.

Mehr als 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der 320 örtlichen Mietervereine im vergangenen Jahr durchgeführt. Beratungsthema Nummer eins waren wie im Vorjahr die Betriebskosten. Ein Drittel, in Großstädten knapp 30 Prozent aller Beratungen drehen sich um die so genannte zweite Miete. 9,2 Prozent,

in Großstädten sogar 11,8 Prozent aller Beratungen haben Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Hintergrund. Das sind 30 Prozent mehr Beratungen als im Vorjahr. Rund die Hälfte aller Rechtsberatungen der örtlichen Mietervereine entfielen auf die Beratungsklassiker „Betriebskosten“ und „Wohnungsmängel“.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts gab es 2013 mit 1.194.539 knapp 29.000 weniger Zivilrechtsverfahren in Deutschland als noch 2012. Auch die Zahl der Verfahren in Wohnraummietsachen ist rückläufig. 277.568 Mal stritten sich Mieter und Vermieter 2013 vor Amts- und Landgerichten in Deutschland. Damit machen Gerichtsverfahren in Wohnraummietsachen etwa 23 Prozent aller Zivilprozesse in Deutschland aus und sind die häufigste Art der Zivilprozesse.

Rechnet man die Zahlen der DMB-Rechtsschutz zur Prozesshäufigkeit von Mieterhöhungsfällen hoch auf die Anzahl der Mietrechtsstreitigkeiten, dann kann davon ausgegangen werden, dass Mieter und Vermieter im Jahr 2013 rund 40.000 Mal über Fragen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete prozessiert haben. ■



Foto: DMB

Rechtsrat: Untermiete

(dmb) Wer als Mieter untervermieten will, braucht immer die Erlaubnis des Vermieters. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden.

Geht es um die Untervermietung der Wohnung insgesamt, kann der Vermieter die Erlaubnis ohne Weiteres versagen. Es ist seine freie Entscheidung, ob er der beabsichtigten Untervermietung zustimmt oder nicht. Keine Rolle spielt die Frage, warum und an wen der Mieter untervermieten will. Auch wer mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten darf, kann die Wohnung nicht ohne Weiteres als Ferienwohnung vermieten oder über Portale wie *Airbnb* anbieten. Dafür bedarf es einer besonderen Erlaubnis des Vermieters. Die kurzzeitige Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs keine Untervermietung (BGH VIII ZR 210/13).

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, kann der Mieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Das gilt auch dann, wenn ein Zeitmietvertrag oder ein Vertrag mit Kündigungsverzicht/Kündigungsausschluss abgeschlossen wurde.

Anders ist die Rechtslage, wenn der Mieter nur einen Teil seiner Wohnung untervermieten will. Hier hat der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Dieses berechnete Interesse muss nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein. Der Mieter muss einleuchtende wirtschaftliche und/oder persönliche Gründe für die Untervermietung nennen können. Gemeint sind Fälle, in denen der Mieter mit Hilfe der Untervermietung seine Kosten für die

Wohnung reduzieren will. Einleuchtend ist es auch, wenn ein Mieter für die Dauer eines beruflichen Auslandsaufenthalts zwei oder drei Zimmer seiner Wohnung untervermieten will. So muss er die Wohnung, in die er nach seinem Auslandsaufenthalt zurück will, nicht kündigen, er muss für die Zwischenzeit nicht seine Möbel und Einrichtungsgegenstände unterstellen und die Untermiete entlastet ihn bei seinen Reise- und Wohnkosten. Verweigert hier der Vermieter die Zustimmung, muss er unter Umständen Schadensersatz in Höhe der entgangenen Mieteinnahmen zahlen (BGH VIII ZR 210/13).

Auch wenn Studenten für ein oder zwei Semester an einen anderen Studienort ziehen wollen, haben sie die Möglichkeit, unterzuvermieten. Wichtig ist immer, dass der Mieter mindestens einen Raum für sich reserviert hält und nicht die Wohnung vollständig untervermietet. Auch wer nach dem Auszug der Kinder nicht allein in der Wohnung leben will, kann untervermieten – genau wie derjenige, der nach einiger Zeit auf die Idee kommt, eine Wohngemeinschaft zu gründen. Nur in seltenen – eher theoretischen – Ausnahmefällen kann der Vermieter hier seine Zustimmung verweigern, zum Beispiel dann, wenn die Wohnung durch

die Untervermietung überbelegt wäre oder wenn wichtige Gründe gegen den „ins Auge gefassten“ Untermieter sprechen. Ein früherer Mieter, dem wegen Schlägereien, Beleidigungen oder Nichtzahlung der Miete gekündigt wurde, soll jetzt nicht als Untermieter wieder ins Haus einziehen dürfen.

Rechtlich weitgehend ungeklärt ist die Frage, ob Mieter auch einen Teil der Wohnung an Feriengäste vermieten dürfen, zum Beispiel auch über das Internetportal *Airbnb*. Handelt es sich um eine gewerbliche Vermietung, kann das der Vermieter verbieten. In vielen Großstädten liegt dann auch ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot vor, der sogar mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Wer dagegen nur „von Zeit zu Zeit“ privat ein Zimmer oder die Wohnzimmercouch Feriengästen überlässt, „vermietet“ in einer Grauzone. Am besten vorher den Mieterverein fragen! ■

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

Altonas wechselvolle Geschichte

Von Britta Warda

Am 23. August 1664 verlieh der dänische König Friedrich III. dem Ort Altona an der Elbe, der damals zu seinem Hoheitsgebiet gehörte, die Stadtrechte. Altona sollte neben Kopenhagen ein bedeutender Produktions- und Handelsstandort werden und dem Konkurrenten Hamburg das Fürchten lehren. 350 Jahre später hat der Historiker und Journalist Holmer Stahncke eine kenntnisreiche und zugleich unterhaltsame Geschichte Altonas vorgelegt.



Die Historie Altonas beginnt nicht erst mit der Verleihung der Stadtrechte, sondern bereits Mitte des 16. Jahrhunderts. Die erste urkundliche Erwähnung in Hamburger Kämmererechnungen lässt sich auf das Jahr 1537 datieren. Woher der Ort seinen Namen hat, ist nicht eindeutig geklärt. Möglich, dass die kleine Siedlung einst „Altenau“, altes Wasser, hieß. Eine andere Variante sieht in einer Kneipe die Keimzelle der Ansiedlung: Oberhalb des heutigen Altonaer Fischmarkts errichtete der Fischer Joachim von Lohe 1536 seine Gastwirtschaft „all to nah“ auf Pinneberger Boden, also „allzu nah“ an der Stadtgrenze zu Hamburg. Ein kurzer, heftiger Streit zwischen dem Hamburger Rat und dem Landesherrn der Grafschaft Pinneberg entbrannte. Hamburg zog den Kürzeren: die Kneipe blieb, der Ort wuchs. Im Jahr 1595 hatte sich Altona zu einem ansehnlichen Gemeinwesen mit mehr als 200 Häusern entwickelt.

1640 fiel der Ort im Chaos des Dreißigjährigen Kriegs an Dänemark. Altona war unter der Herrschaft der Dänen – die über 200 Jahre andauerte – stets eine Figur auf dem politischen Schachbrett. Privilegien wurden gegeben und genommen. Ohne Religions- und Gewerbefreiheit wäre Altona

vermutlich ein unbedeutendes Fischerdorf geblieben, stattdessen mauserte es sich zur zweitgrößten Stadt im dänischen Staat – gleich hinter Kopenhagen.

„Die Dänen wollten Altona hochpäpeln im Konkurrenzkampf mit Hamburg. Als Altona wirtschaftlich jedoch nicht genug leistete, haben die Dänen es am langen Arm verhungern lassen“, analysiert Autor Stahncke. Anders als die heutige Legende es uns glauben machen wolle, hätten die Altonaer unter den Dänen gelitten, denn trotz aller Privilegien hätten sie nie so frei bestimmen können wie die Hamburger.

Im Laufe der Jahrhunderte wurde Altona mehrfach zerstört. 1713 brannten schwedische Truppen während der Nordischen Kriege drei Fünftel der Stadt nieder – insgesamt 1.574 Häuser. Ganz Europa nahm Anteil am Schicksal der Bevölkerung. Zar Peter der Große, gerade auf Besuch in Hamburg, spendete angesichts der qualmenden Ruinen tausend Rubel für die armen Altonaer. Bereits 1714 begann der Wiederaufbau. Es entstand – wie noch öfter im Laufe der Geschichte – ein ganz „Neues Altona“, mit schlichten, funktionalen Häusern, die in keiner Weise dem damaligen barocken Geschmack entsprachen.

Nach dem Deutsch-Dänischen- und

dem Preussisch-Österreichischen Krieg fiel Schleswig-Holstein, und damit auch Altona, 1866 an Preußen. Im Zuge des „Großhamburg-Gesetzes“ der Nationalsozialisten verlor die Stadt 1937 ihre Selbstständigkeit und gehört seitdem zu Hamburg. 1943 wurde die historische Altstadt im Bombenkrieg zerstört und mit ihr die letzten Häuser aus der Barockzeit.

Nach dem Wiederaufbau und der Werftenkrise galt Altona in den 1970er-Jahren als Synonym für Armut. Günstiger Wohnraum lockte Studenten und Künstler an. Diese Entwicklung bereitete den Boden für die so genannte „Gentrifizierung“, die dazu führte, dass Altona mittlerweile vom sterbenden Industriestandort zum begehrten Szenestadtteil aufgestiegen ist.

Das Buch enthält neben einer Chronik auch zahlreiche Quellen und umfangreiches Bildmaterial.

Prädikat: absolut lesenswert! ■

Holmer Stahncke:

Altona. Geschichte einer Stadt, Hamburg, Ellert & Richter 2014, 384 Seiten, 19,95 Euro

Kündigungskalender

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
5. Januar 2015	31. März 2015	1. April 2015
4. Februar 2015	30. April 2015	2. Mai 2015
4. März 2015	31. Mai 2015	1. Juni 2015
4. April 2015	30. Juni 2015	1. Juli 2015

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

517.000

(pa) So viele Einpersonen-Haushalte lebten im Jahr 2011 in Hamburg. Sie bildeten rund 28,7 Prozent der Bevölkerung und 51,5 Prozent der Haushalte. In rund 30 Prozent aller Haushalte wohnten zwei Personen, in 9,4 Prozent drei. Nur knapp 9 Prozent aller Haushalte bestand aus vier und mehr Personen. Kinder werden rar: In nur 17,4 Prozent aller Haushalte lebten Kinder; vor 30 Jahren waren es noch rund 25 Prozent.

(Quelle: Statistikamt Nord; siehe auch „Statistik“ auf der Website www.mieterverein-hamburg.de). ■

Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

Über Obdachlose Witze machen? Geht eigentlich gar nicht, aber manchmal muss man ungewöhnliche Wege beschreiten, um auf Probleme in unserer Stadt aufmerksam zu machen. Und Obdachlosigkeit wird in diesem Winter wieder zu einem Problem auf unseren Straßen.

Obdachlosigkeit steht meist am Ende einer Kette von Schicksalsschlägen, auch Eigenbedarfskündigungen – wie in unserem Beispiel. Finanzielle Schwierigkeiten treten nach Verlust des Arbeitsplatzes auf, oft auch nach Trennung vom Partner; Mieterhöhungen sind nicht zu verkraften, Mietrückstände führen schnell zum Verlust der Wohnung. Viele Menschen gehen aus Scham, oft auch aus Stolz nicht zum Sozialamt oder haben nicht die Kraft dazu, sich helfen zu lassen – sie rutschen ins Abseits unserer Gesellschaft.

Dabei gibt es auch viele rechtliche Möglichkeiten, Obdachlosigkeit durch Verlust der Wohnung zu vermeiden. Dazu muss allerdings die Hilfe von Behörden und auch des Mietervereins angenommen werden. Wer obdachlos geworden ist, hat gegen die Stadt einen Anspruch auf Unterbringung, um gegen Regen, Sturm und besonders Kälte geschützt zu sein. Die Stadt hat Winternotprogramme aufgelegt, die Bezirksämter haben Fachstellen für Wohnungsnotfälle eingerichtet. Es gibt Krankenhilfe für Obdachlose, zum Beispiel durch die zu Brennpunkten der Obdachlosigkeit fahrenden Kranken- und Zahnmobile. Aber – wie gesagt – viele wollen oder können die Hilfen nicht in Anspruch nehmen. Deshalb ist folgende Telefonnummer wichtig: (040) 42828 5000, eine Bürgerhotline für uns alle, wenn wir hilflos erscheinende Obdachlose bemerken. Telefonisch werden so die Sozialarbeiter der Bezirke alarmiert, die sich um Hilfebedürftige kümmern.

Wunschtraum ist, Obdachlosigkeit gänzlich zu vermeiden. Dann kann es auch nicht zu dem Witz kommen, in dem ein Polizist zwei Landstreicher verhört: „Wo wohnen Sie?“ – „Ich? Nirgends!“ – „Und Sie?“ – „Wir sind Nachbarn.“

Ich wünsche allen Obdachlosen, dass sie Weihnachten ein warmes Essen bekommen und ein Dach über dem Kopf haben.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Beratung in den Weihnachtsferien

In den Hamburger Weihnachtsferien (22. Dezember bis 6. Januar) bleiben unsere Zentrale und die Außenstellen Altona und Harburg geöffnet. ■

Preisrätsel

Gründer der SOS-Kinderdörfer †	Märchenroman v. Michael Ende	Flugzeugführer	Helfer bei Entscheidungen	Fett von Meeres-säugetieren, Fischen
ein-drucksvoll	kleines Quantum	Abk.: Rechts-anwälte		Stockwerk
Platz, Stelle		Stück vom Ganzen	Epos von Homer	
Puppen-spiel-figur	Fluss zur Oise	Kuchen-grund-lage		
be-stimmter Artikel	Söller	Abk.: Ab-kommen	Comic-figur (... und Struppi)	Abk.: national
Vornehm-tuer	Schweif-sterne	Gebirge auf Kreta		

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

Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum bis zum 15. Januar 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 3/2014 lautet:
DRESSING

Die Gewinner sind:

Klaus Johannsen, Monika Köster, Reiner Wölm, Angelika Facklam,
Kristina Klaas, Doreen Bark, Angela Stolze, Angelika Peter,
Margit Zartmann (alle wohnhaft in Hamburg),
Richard Schienmann (Winsen/Luhe)

IMPRESSUM

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

Redaktion: Dr. Eckard Pahlke (verantwortlich), Siegmund Chychla (Stellv. Chefredakteur), Volker Stahl; 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