

# MieterJournal

## Die Mietenbremse muss kommen



**Bestandsmiete und  
Marktmiete klaffen  
immer weiter auseinander**

Dulsberg: **Zwischen Getto und Szene**  
Porträt: **Dr. Bernd Leutner, Immobilienexperte**  
Eigenbedarf: **Kündigung gegen Herzpatienten**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Disponent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

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

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



Walter Voss Spedition

Hamburg – Schleswig Holstein

seit 1928

Frühbucherrabatt  
Seniorenzüge  
Umzüge auf  
Raten/Kredit

## Umzüge preiswert & fair!

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

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

★ Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr ★

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

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

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!



## Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

☎ **040 - 209 77 164**

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

**040 / 66 23 91**

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!



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

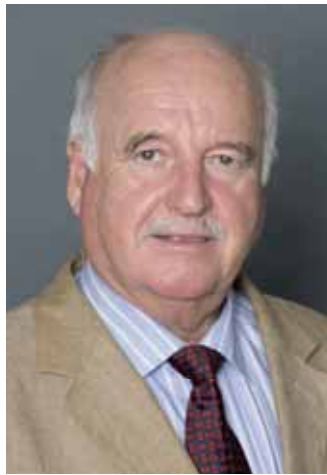


AAB Rudolf Bauer GmbH  
Allgemeiner Allround-  
umzugservice

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

Tonnendorfer Weg 21-23  
22149 Hamburg  
Deutschland





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

zwei Themen brennen unter den  
Nägeln.

### **1. Die zunehmenden Eigenbedarfskündigungen:**

Konnte man früher ältere und kranke Mieter vor Wohnungsverlust bewahren, finden diese Härtegründe besonders vor höheren Gerichten kaum noch Gehör (siehe das traurige Schicksal des Herrn Oberländer auf Seite 23). Viele Richter vergessen, dass Wohnungen für Mieter ein Heim, ein Zuhause bilden, in dem sie sich wohl fühlen und oft auch genesen können. Ich habe oft erlebt, dass Mieter nach dem Verlust ihres Heims erkrankten oder auch verstarben – so wie ein herzkranker Vater, der von seinem Vermieter, einem gut verdienenden Hamburger Fußballprofi, gekündigt wurde. Vor Gericht appellierte ich an dessen sportliche Fairness: Er hätte seinen Eigenbedarf doch mit dem Kauf einer mieterfreien Wohnung realisieren können. Seine Antwort: „Überlassen Sie mir, was ich kaufe!“ Der Familienvater erlag drei Monate später einem Herzinfarkt.

Es ist ein Skandal, dass Gerichte „erkauften“ Eigenbedarf derart unterstützen. Nach dem Gesetz muss eine Wohnung „benötigt“ werden, Eigenbedarf verlangt begrifflich also eine Notsituation des kündigenden Vermieters. Anders sehen dies die Gerichte. Sie werfen Mieterfamilien schon dann aus ihren Wohnungen, wenn der Vermieter „vernünftige und nachvollziehbare“ Gründe vorträgt. Diese lägen zum Beispiel im Bedarf für ein Kindermädchen, in der Errichtung einer Anwaltspraxis für die Ehefrau oder in Besuchen „der Tochter für einige Tage im Monat“ durch den auswärtigen Vermieter. Ich lasse nicht nach, diese Gerichtspraxis als menschenverachtend zu bezeichnen. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, besonders ältere und kranke Mieter umfassender zu schützen.

### **2. Zur Kritik der Grundeigentümer und Makler an den geplanten Gesetzesänderungen:**

Die Mietbremse bei Neuvermietungen – unser Titelthema – bezeichnen Vertreter des Grundeigentums als „staatliche Regulierungswut“, ziehen sogar Vergleiche zur Mietgestaltung im Nationalsozialismus. Bei allem Ärger, dass Vermieter gesetzlich gehindert werden sollen, in Ausnutzung der Wohnungsknappheit überhöhte Mieten zu kassieren, sollte man sachlich bleiben. Statt die falsche Prognose eines Stillstands des Wohnungsbaus an die Wand zu malen, soll-

te zum Neubau von Wohnungen aufgefordert werden; denn jeder weiß, dass Neubauten ohne jede Bremse zur Marktmiete vermietet werden können und gegenüber anderen Geldanlagen die besten Renditechancen bieten. Unseriös erscheinen Hinweise – oder sogar Tipps? –, dass und wie der Wille des Gesetzgebers durch „Ventile und Schlupflöcher“ umgangen werden kann.

Meine Kritik gilt gleichermaßen den Maklern. Sie laufen Sturm dagegen, dass künftig Vermieter als Auftraggeber ihre Courtage zahlen sollen. Traurig, dass diese Selbstverständlichkeit, die sonst – außer bei knappem Wohnraum – im Vertragsrecht üblich ist, einer gesetzlichen Regelung bedarf. Gänzlich unseriös sind Tipps zur Gesetzesumgehung, „verdeckte Provisionen“ oder „Abstandszahlungen“ – das sind Wege, Wohnungssuchenden weiter das Geld aus der Tasche zu ziehen. So schafft sich der Maklerstand keine neuen Freunde!

**Dr. Eckard Pahlke**

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG  
Vizepräsident DEUTSCHER MIETERBUND

## **Gerichte lassen kranke Mieter im Stich**

#### **IN EIGENER SACHE**

- 3** Editorial
- 4** Mieterverein und Sozialverband machen für Rentner mobil; Leserschrift
- 13** Beitrittserklärung

#### **REPORTAGEN**

- 5** Tonndorf: grüne Stadteilidylle
- 6** Die Mietbremse muss kommen
- 8** Interview: Marielle Eifler zum Titelthema
- 23** Eigenbedarf: Todkranker muss seine Wohnung räumen
- 24** Mieterhöhung nach Sanierung

#### **RECHTSPRECHUNG**

- 11** BGH-Urteile, Folge 44
- 15** Urteilseiten zum Herausnehmen

#### **AUS DER MIETERZEITUNG DES DMB**

- 19** Lukas Siebenkotten über die Mietbremse
- 20** Studentenwohnraum in Deutschland
- 21** Urteile zu WM-Partys und Feiern

#### **SERIEN**

- 9** Hamburger Quartiere (13) – Der Dulsberg zwischen Getto und Szene
- 22** Wie würden Sie entscheiden: Sommer, Sonne und ...
- 26** Das Porträt: Dr. Bernd Leutner, Immobilienexperte

#### **VERMISCHTES**

- 27** Leserschriften
- 28** Denkmalschutz in Hamburg
- 29** Wie verhalte ich mich, wenn die Wohnung brennt?
- 30** Buchtipp: Hamburg – Gespaltene Stadt?

#### **DIE LETZTE SEITE**

- 31** Rätsel; Miete-Witz; Impressum

#### **TITELBILD**

Die Mietbremse  
muss kommen.  
Fotos: iStock



# Mieterverein und Sozialverband machen für Senioren mobil



Von links nach rechts: Klaus Wicher, Vorsitzender des SoVD; Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins; Siegmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins. Foto: stahlpress

(mzh/sovd) Am 4. März 2014 luden der Mieterverein zu Hamburg und der Sozialverband Deutschland (SoVD) zu einer viel beachteten Pressekonferenz zum Thema

„Senioren – Verlierer auf dem Wohnungsmarkt“.

„Ältere Bürgerinnen und Bürger Hamburgs treffen Wohnungsnot und Mangel an altengerechten Wohnungen in zunehmendem Maße besonders stark; die hohen Mieten sind von der oft kargen Rente nur schwer zu bezahlen“, stellen die Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg, Dr. Eckard Pahlke, und des SoVD Hamburg, Klaus Wicher, übereinstimmend fest. Grund dafür sei die unzureichende Berücksichtigung des Älterwerdens unserer Gesellschaft durch die Politik, in Hamburg durch alle bisherigen Senate. Dr. Eckard Pahlke: „Die guten Ansätze in der hamburgischen Wohnungs- und Mietpolitik täuschen nicht darüber hinweg, dass für ältere Bürgerinnen und Bürger zu wenig getan wird.“

Der Mieterverein dokumentierte Fälle von teils übel betroffenen Mieterinnen und

Mieter: Die älteren Mitglieder des Mietervereins Ritta und Bernhard B., die wegen ihrer Erkrankungen auf der Suche nach einer altengerechten Wohnung sind, schilderten die Vermieterreaktionen: „Sie sind zu alt, Sie könnten bald sterben“; „Können Sie Ihre Wohnung noch sauber halten?“; „Weshalb ziehen Sie nicht ins Altenheim?“.

Abschließend forderten Mieterverein und Sozialverband den Hamburger Senat zum Handeln auf:

- **Mindestens 50.000 altengerechte Wohnungen müssen bis 2025 in Hamburg entstehen.**
- **Jede Neubauwohnung ist altengerecht zu erstellen.**
- **Im Wohnungsbestand muss die Stadt altersgerechten Umbau stärker fördern.**
- **Das sinkende Rentenniveau ist zu stoppen, Maßnahmen gegen Altersarmut sind zu ergreifen, zum Beispiel durch Anhebung des Wohngelds. ■**

## Besuch vom „Janssen-Haus“

(pa) Sozialpädagogen (links Nadja Voss, rechts Jana Delius, daneben die Praktikantin Caroline Schreckenberger) von der Psychiatrischen Tagesklinik Hamburg-Mitte („Janssen-Haus“) werden von Dr. Eckard Pahlke (3. von rechts) am 8. Mai 2014 im Mieterverein mit Patienten (nur Martin Schröder wollte ins Bild) über die Arbeit des Mietervereins aufgeklärt. Wichtige Fragen wurden gestellt, zum Beispiel die nach der Höhe des Mitgliedsbeitrags und nach der Hilfe des Mietervereins für die Menschen, die psychische und – oft damit einher gehend – auch finanzielle Probleme haben. Das auch für den Mieterverein zu Hamburg interessante und wichtige Treffen soll fortgesetzt werden. ■



Foto: Albers

## Leserzuschrift

### Altersarmut und Wohnen

Sehr geehrter Herr Pahlke,

in Ihrem Editorial des *MieterJournals* 1/2014 haben Sie den Nagel auf den Kopf getroffen. Altersarmut und Wohnen ist auch für mich ein Thema, das mir unter den Nägeln brannte.

Ich bin nach 50 Jahren in den Ruhestand gegangen und bekomme eine Rente von 1.770 Euro monatlich, also durchaus keine schlechten Altersruhebezüge im Vergleich zu vielen Altersgenossen.

Wir, meine verstorbene Frau und ich,

wohnten seit 42 Jahren trotz Fluglärms sehr gerne in Hamburg-Langenhorn. Nach dem Verkauf unserer Wohnanlage begann der Druck auf die Mieter durch die neuen Investoren. Mietergärten wurden weggenommen, einzelne Mieter wurden aus ihren Wohnungen „herausgekauft“. Wir hatten einfach genug von diesem Druck und sind dann in eine sehr schöne Wohnung – auch in Langenhorn – gezogen. Leider gab es dort übermäßigen Lärm durch die Einflugschneise, im Sommer Riesenlärm vom angrenzenden Bolzplatz (nicht von Kindern, sondern durch lautstark grölende Erwachsene genutzt). Unter anderem deshalb zogen wir nach 15 Monaten wieder aus, zumal sich die gesundheitlichen Probleme mei-

ner Frau verstärkten. Unsere dritte Wohnung am Langenhorner Markt brachte uns mit 820 Euro monatlich finanziell an die Grenze dessen, was wir uns erlauben konnten. Nach dem Tod meiner Ehefrau beginnt nun ein ähnliches „Spiel“: Die Wohnanlage wurde zweimal verkauft, die Verunsicherung aller Mieter ist also auch hier groß. Und das bei einer Miete, die fast 50 Prozent meines Einkommens ausmacht.

Was ich mit dieser Schilderung bezwecke, ist aufzuzeigen, dass auch Menschen mit „guter“ Rente sehr schnell in Altersarmut rutschen könnten.

Mit freundlichem Gruß  
Ewald H., Hamburg-Langenhorn. ■





Links oben: Graue Stadtteilmitte und dichter Verkehr; Mitte oben: Malerische Gartenhäuser entlang der Wandse; links: Geheimitipp zum Baden: Freibad Ostende; rechts oben: Britta Mahnke lebt seit 45 Jahren in Tonndorf; rechts: Künstlerin Christina Maria Filopoulos betreibt auch die Gärtnerei neben dem Friedhof.  
Fotos: Kreuzer



## Verkehrsadern, Jägerzäune, Springbrunnen

### TONNDORF: GRÜNE KLEINSTADTIDYLLE HINTER GRAUER FASSADE

Von Dr. Rainer Kreuzer

Wo der Ölmühlenweg auf die B 75 trifft, kündigt ein ergrauetes Schild am Straßenrand den Stadtteil Tonndorf an. Hier kreuzen sich die Autolawinen zwischen City und östlichem Umland, den Gewerbegebieten im Süden und im Norden. An der Ecke ein einsamer Betonturm zum Wohnen, daneben ein Schnellimbiss im Flachbau. Discounter, Spielhallen und die Baracken der Gebrauchtwagenhändler. So präsentiert sich Tonndorf entlang der Ahrensburger Straße.

Als Christina Maria Filopoulos noch ein Kind war, säumten Kastanienbäume die Straße vor ihrer Wohnung. „Dann wurden in einer Nacht- und Nebelaktion plötzlich sämtliche Bäume gefällt und diese breite, unattraktive Straße wurde gebaut“, erinnert sich die 44-jährige Floristin und Künstlerin. Direkt neben dem Friedhof verkauft sie Blumen, Hochzeitsgestecke und Grab schmuck. Auch ihre Bilder hängen im Laden. Doch Kunstkäufer kämen nur selten, meint sie. „Hier wohnen sehr viele alte Leute“, beobachtet die Mieterin: „Eine Schickimicki-Genend ist das hier nicht. Die Mieten sind hier noch relativ günstig“.

Weder besonders arm noch reich: Die Einkommen liegen nach Berechnung des Statistikamts Nord um 18 Prozent unter dem Hamburger Durchschnitt. Rund jeder

zehnte der 13.443 Einwohner lebt von Hartz IV – eine Quote, die in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht. Nach den Zahlen des Bezirksamts Wandsbek sind die Nettokaltmieten zwischen 2009 und 2012 um rund zehn Prozent auf durchschnittlich 8,59 Euro angestiegen. Die aktuellen Angebote liegen zwischen 8 und 10,50 Euro. Rund ein Viertel der Tonndorfer wohnt bescheiden in kleinen Ein- und Zweifamilienhäuschen.

Hinter der breiten Verkehrsader, in den ruhigen Seitenstraßen in Richtung Wandse, beginnt die Welt der Eigenheime. Jägerzäune und Springbrunnen stehen vor den kleinen Häusern aus den 1960er-Jahren. Die Gehwege sind verlassen. Eine typische Kleinstadt-idylle. Hier wohnt auch Britta Mahnke. Sie steuert beruflich auf der Außenalster den historischen Dampfer St. Georg. Zu Hause pflegt sie ihr Blumenbeet. „Ich wohne seit 45 Jahren in Tonndorf“, sagt sie. „Und kann mir auch nicht vorstellen, wegzuziehen.“ Vor allem die Natur und der grüne Wanderweg entlang der Wandse machen den Stadtteil so reizend, schwärmt sie.

Das Ufer dort säumen Kleingärten mit pittoresken Hütten, eine ideale Radstrecke mit Blick aufs Wasser bis zur City. Immer noch als Geheimitipp gilt das Strandbad Ostende. Das Freibad gehört zum Osterder Teich, der in den 1930er-Jahren in einer Tongrube entstanden ist, und wird von einem Verein verwaltet. Nur wenige Wan-

derminuten nördlich liegt der Kupferteich, im Südwesten der Nordmarkteich.

Die Naturoase mitten in Tonndorf: Sie wird immer wieder von Asphalt-schneisen durchschnitten. Der dicht befahrene Sonnenweg führt nach Süden. Gegenüber dem Studio Hamburg symbolisiert ein kleines Einkaufszentrum den Mittelpunkt des Stadtteils. Doch ein Zentrum mit lauschiger Flaniermeile oder Fußgängerzone ist weit und breit nicht in Sicht. „Einen positiven Impuls für Tonndorf“ erwartet Bezirkspressesprecherin Lena Voß durch das angrenzende Neubauquartier Jenfelder Au, in dem in den kommenden Jahren 770 Wohnungen entstehen sollen.

In der Tonndorfer Hauptstraße baut die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek 190 neue Wohneinheiten, 164 davon im Ersten Förderungsweg. Nur wenige Meter entfernt, am Wöschenhof, entstehen rund 150 neue Wohnungen durch den Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft. Im Norden des Stadtteils, wo der Sonnenweg zu einer Pferdekoppel führt, sollen ebenfalls 120 neue Wohneinheiten gebaut werden. In der Summe stehen rund 500 Wohnungen auf dem Bebauungsplan. Doch die grauen Fassaden entlang der Ahrensburger Straße werden bleiben. Über ein mögliches Verschönerungskonzept konnte die Bezirkssprecherin jedenfalls nichts berichten. ■





## Neuverträge: Die Mietenbremse muss kommen!

EIN HAUS, VERSCHIEDENE „PREISE“:  
ALTMIETER ZAHLEN 7,16 EURO PRO QUADRATMETER, NEUMIETER 19,13 EURO

Von Dr. Eckard Pahlke und Volker Stahl

**Ein merkwürdiges Phänomen zeigt sich in einer Stadt mit Wohnungsknappheit wie Hamburg: Für gleiche Wohnungen werden höchst unterschiedliche Mieten verlangt.**

Üblicherweise unterscheidet man zwei Mieten. Da gibt es die Bestandsmiete, also den Teil des Haushaltsgelds, das Mieter in länger bestehenden Mietverhältnissen zahlen. Und dann die Neuvertragsmiete, also den Betrag, den Mieter bei Neuabschlüssen von Verträgen an ihren Vermieter auf den Tisch legen müssen. Hier ist die Diskrepanz ganz erheblich. Liegt die **Bestandsmiete** in Hamburg bei 7,51 Euro pro Quadratmeter netto kalt, so wird bei Neuvermietungen eine so genannte **Marktmiete** von 9,50 Euro verlangt (Quelle: F + B Wohnindex, 4. Quartal 2013).

„Neumieten“ müssen also 28 Prozent mehr zahlen, als die angemietete Wohnung

vorher gekostet hat. Das ist nur der Durchschnitt; aus Anzeigen und Immobilienportalen ist abzulesen, dass Neumieten von 11,83 Euro üblich sind (Quelle: Mietenstudie 2014 des Gymnasiums Ohmoor vom 1. April 2014). In die Beratungen zum Mieterverein kommen oft verängstigte Mieterinnen und Mieter, die schildern, dass ihre Nachbarwohnung zur fast doppelten Miete vermietet wurde: „Müssen wir das auch bald zahlen? Dann müssen wir ausziehen, so viel Geld können wir nicht aufbringen.“ Der Mieterverein kann diese konkrete Sorge zwar abnehmen. Da der für Bestandsmieten geltende alle zwei Jahre aktualisierte Mietenspiegel aber die Marktmieten aufnimmt, kommt es auch im Wohnungsbestand zu den von Mietern beklagten Steigerungen.

Wohnraumbietende wie das skandinavische Unternehmen Akelius GmbH nutzen die Wohnungsnot in Großstädten wie Köln,

Frankfurt oder Hamburg schamlos aus und drehen kräftig an der Mietenschraube. Ein Paradebeispiel für die gnadenlose Renditejagd des seit einigen Jahren auch in der Hansestadt aktiven Investors ist das 1905 erbaute Objekt **Eichholz 23-37** mit 122 Wohneinheiten am Rand des begehrten Portugiesenviertels in der Neustadt.

Dort lebt die Rentnerin Bothilde Borck im Haus Eichholz 23. Eingezogen ist die studierte Historikerin und Expertin für Mittelalter und Spätantike 1983, nur eine alte Dame direkt unter ihr wohnt schon länger hier. Drei Jahrzehnte lang hat sich Bothilde Borck in ihrer Wohnung direkt unter dem Dach pudelwohl gefühlt, auch die Miete ist okay: 433,61 Euro netto kalt für rund 60 Quadratmeter – mithin **7,16 Euro pro Quadratmeter**. Die Warmmiete beträgt 542,01 Euro.

Als sie den Mietvertrag im Oktober 1983 unterschrieb, hatte das Viertel kei-

### **Missverhältnis von Bestands- und Marktmieten**

nen guten Ruf, sagt die Historikerin: „Um die Ecke war nur eine dubiose Kaschemme, und wenn ich meine Adresse nannte, rümpften viele Leute die Nase.“ Das Portugiesen-Viertel war damals eine Kleine-Leute-Gegend, in der viele Arbeiter wohnten. Dann baute Gruner + Jahr Mitte der 1980er-Jahre sein Verlagshaus am Hafendrand. Als die zahlungskräftigen Medienschaffenden kamen, entstand eine bunte Kneipen- und Gastroszene. Den nächsten Schub gab es durch die Wende, in deren Folge viele Ostdeutsche in die Hansestadt zogen. Und mit dem Bau der vis-à-vis gelegenen HafenCity steuert die Aufwertung des Portugiesenviertels ihrem Höhepunkt entgegen.

Akelius hatte das Potenzial des Quartiers früh erkannt und erwarb fast eine ganze Häuserzeile von der BV Hamburger Wohnimmobilien. Das veränderte alles, sagt Bothilde Borck: „Akelius geht systematisch vor. Sobald eine Wohnung leer ist, kommt ein Handwerker-Trupp und beginnt mit den Umbaumaßnahmen. Sie schlagen die Kacheln in Bad und Küche ab, schließen die Wohnung an die Fernwärme an, tragen neuen Putz auf, und bauen zusätzliche Steckdosen ein.“ Anschließend wird die Miete kräftig erhöht. Anfangs sei Akelius sehr aggressiv vorgegangen, sagt Borck. Heute pflegten die Sachbearbeiterinnen einen eher freundlichen Ton.

„Das Unternehmen ist schlau und denkt langfristig. Die haben hier sehr viel aufgekauft, erhöhen nach jeder Aufhübschung die Miete und treiben so langfristig den Mietenspiegel in den von ihnen beherrschten Straßenzügen hoch.“ Außerdem habe sie den Eindruck, sagt die Rentnerin, dass der skandinavische Investor notwendige Investitionen zur Instandhaltung mit Modernisierungen vermische: „Das ist sehr geschickt.“

Von den 122 Wohnungen am Eichholz sind nach Akelius-Terminologie 29 „Upgraded zu Akelius First Class“, also luxussaniert. Wer im Internet auf der Akelius-Website stöbert, erblickt Designer-Küchen, edelste Armaturen und Böden vom Feinsten. In Norddeutschland gehören der Akelius 3.931 Wohnungen, die meisten davon in Hamburg.

Die Folgen dieser Geschäftspolitik müssen Mieter wie der im März 2013 eingezogene Eike Sprecher teuer bezahlen. Für seine 50,18 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung im Eichholz 37 überweist der Student monatlich 1.100 Euro warm an die Akelius, dazu kommen Strom-, Wasser- und Telefonkosten. Die Kaltmiete beträgt 960 Euro, das heißt: Der 22-Jährige zahlt **19,13 Euro pro Quadratmeter** – deutlich mehr als so mancher Mieter in den Edelstadtteilen Blankenese, Nienstedten oder Harvestehude. „Die Miete ist nicht gerechtfertigt“, ärgert sich

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

der Maschinenbau-Student aus dem niedersächsischen Einbeck: „Aber

wenn man nach Hamburg zieht, ist die Auswahl nicht so groß. Wer eine Wohnung braucht, hat kaum Optionen.“ Weil viele Vermieter diese Situation ausnutzen und bei Neuvermietungen Mondpreise verlangen, bei denen finanziell Schwächere das Nachsehen haben, plädiert Sprecher für die Einführung der Mietbremse: „Die würde diesem Preissteigerungsrennen ein Ende setzen.“

Mehr Glück als Eike Sprecher hatte der im Haus 29 lebende Dominik Albrecht, der **10,51 Euro pro Quadratmeter** zahlt. Sein Vorteil: Er hat den Mietvertrag für seine 45,59 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung im Februar 2010 noch mit dem Voreigentümer BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt 479 Euro.

Diese Beispiele zum Auseinanderklaffen von Bestandsmiete und Marktmiete verdeutlichen, dass die von der Bundesregierung ausgearbeitete Mietbremse kommen muss. Dem „Wildwuchs“ der wegen Wohnungsknappheit erzielbaren Mieten muss Einhalt geboten werden. Deshalb plant der Gesetzgeber zu Recht, dass bei Neuverträgen die Miete die Bestandsmiete, also die Mietenspiegelrente, nicht um mehr als zehn Prozent übersteigen darf. Das muss solange gelten, bis der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist. Steht nämlich der Wohnungsnachfrage ein ausreichendes Angebot an Wohnungen gegenüber, wird es Vermietern nicht mehr möglich sein, ihre „Mondmieten“ zu verlangen: Sie würden auf ihren Wohnungen sitzen bleiben.

Hier setzt nun die richtige Argumentation der Vertreter des Grundeigentums an, dass nur eine Verstärkung des

### Neubauten trotz Mietbremse



Linke Seite: In diesem Haus klafft der Unterschied zwischen Alt- und Neumiete um 11,97 Euro pro Quadratmeter auseinander! Bothilde Borck (links) wohnt seit 1983 in der damals noch verrufenen Gegend, Eike Sprecher (rechts) seit März 2013. Fotos: stahlpress



Wohnungsneubaus eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bewirken kann. Falsch ist aber die in diesem Zusammenhang vorgebrachte Kritik an der Mietbremse. Diese würde jede Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau zerstören, behaupten die Grundeigentümer. Das ist nicht der Fall, weil jeder verständige Investor weiß, dass die Mietbremse für Neubauten nicht gilt. Jede neu erstellte Wohnung kann weiterhin zu dem auf dem Markt erzielbaren Preis vermietet werden. Eine Bremse liegt nicht in diesen zehn Prozent, vielmehr allein im Zahlungsvermögen der Wohnungssuchenden.

Dass eine verordnete Mietbremse nicht den vom Grundeigentum befürchteten Stillstand im Wohnungsneubau zur Folge hat, zeigt die Vergangenheit. In Hamburg gab es diese Mietbremse viele Jahre. Durch das Wirtschaftsstrafgesetz waren Neumieten nämlich auf zwanzig Prozent über der Mienspiegelmiete begrenzt. Trotzdem sind in dieser Zeit die meisten Neubauwohnungen in Hamburg entstanden. Offenbar fühlten sich Investoren nicht gehindert, trotz der bestehenden Mietbremse in den sieben Jahren von 1992 bis 1998 insgesamt 59.193 Wohnungen zu erstellen, und das angesichts weit höherer Finanzierungszinsen

als heute. Jährlich wurden im Durchschnitt also 8.456 Wohnungen gebaut, Zahlen, die heute – ohne Mietbremse! – Utopie sind.

Tatsächlich besteht die Angst der Wohnungseigentümer vor der Mietbremse nicht darin, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden. Sie haben keine seriösen Argumente, sondern Sorge, ihre Pfründe im Abkassieren der Wohnungssuchenden zu verlieren. Auch besteht an einer Mietbremse kein Interesse, weil durch den Ausschluss überhöhter Neuvertragsmieten, die die zukünftigen Mienspiegel bestimmen, die rasanten Anstiege der Bestandsmieten verlangsamt werden. Mieterhöhungen für etwa 500.000 Mieterhaushalte in Hamburg würden dadurch moderater ausfallen, was nicht im Interesse der Vermieter liegt.

Schließlich zum Phänomen einer dritten Mietspiegel. Mieter, deren Mietspiegel seit Jahren auf Grund deren Mitgliedschaft vom Mietspiegel überprüft wird, schildern die Verwunderung der Behördensachbearbeiter, wenn eine Mietübernahme durch das Amt beantragt und geprüft wird. Die Mietspiegel sei im Verhältnis zu Nachbarn, die ebenfalls Transferleistungen erhalten, recht niedrig. Es stellt sich also heraus, dass Mitglieder im Mietspiegel die niedrigsten Bestandsmieten

zahlen, die sogenannte „Mieterspiegel-Miete“, zahlen, weil jede Mieterhöhung geprüft und gegenüber dem Vermieter auch beanstandet wird. Die höhere und nicht hinterfragte Bestandsmiete ist die zweite Mietspiegel, die für Neuverträge die dritte Mietspiegel, die in Hamburg verlangt und – für die zweite und dritte Mietspiegel bedauerlich – auch gezahlt wird. Der Stellvertretende Vorsitzende des Mieterspiegels zu Hamburg Siegmund Chychla appelliert deshalb an die Hamburger Mieter: „Lassen Sie jede Mieterhöhung, in Zukunft auch und besonders die Neuvertragsmiete, vom Mieterspiegel prüfen. Mieter haben die berechnete Chance, durch die **Mieterspiegel-Miete** viel Geld zu sparen.“

Manche Bewohner zahlen eine überhöhte Mietspiegel aber offenkundig gerne, berichtet Bothilde Borck: „Eine Nachbarin, die mit ihrem Freund eine genauso große Wohnung wie ich gemietet hat, zahlt 1.400 Euro warm – und ist stolz darauf, sich eine so teure Wohnung leisten zu können.“ Der Traum eines jeden Vermieters ... ■

**i Akelius-Wohnungen aktuell im Angebot:** Eichholz 29: 2 Zimmer, 41 Quadratmeter, 869 Euro (ab 16.5.); Eichholz 35, 2 Zimmer, 40 Quadratmeter, 840 Euro (ab 16.5.); Eichholz 27, 36 Quadratmeter, 780 Euro (ab 16.5.)

## INTERVIEW: MARIELLE EIFLER

# „Mietbremse für ganz Hamburg“

**MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit Marielle Eifler, Rechtsberaterin im Mieterspiegel zu Hamburg, über die „Mietbremse“.**

*Was ist die Mietbremse?*

Nach dem Gesetzesentwurf der großen Koalition darf künftig bei Abschluss eines Mietvertrags die neue Mietspiegel höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mienspiegels liegen. Diese Regelung soll nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies muss in Hamburg durch eine Rechtsverordnung bestimmt werden.

*Ab wann wird die Mietbremse in Hamburg voraussichtlich gelten?*

Das Gesetz durchläuft derzeit das übliche Gesetzgebungsverfahren in Berlin und wird nicht vor Ende 2014 in Kraft treten. Erst dann wird die Hamburgische Bürgerschaft die Umsetzung der Mietbremse beschließen können.

*Soll sie für die gesamte Stadt oder lediglich für so genannte In-Stadtteile gelten?*

In Hamburg ist es erforderlich, dass die Begrenzung der Neuvermietungen für die gesamte Stadt gilt, weil die Wohnungsmarktlage überall in der Stadt angespannt ist. Untersuchungen zeigen, dass auch in Stadtteilen wie Hausbruch und Steilshoop bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete um 30 Prozent und mehr überschritten wird.

*Kann das Gesetz den Wohnungsneubau in Hamburg beeinträchtigen?*

Es ist ein Märchen, dass die Mietbremse investitionsfeindlich sein soll. Um gerade diese Wirkungen auszuschließen, soll die Begrenzung bei Erstvermietungen im Neubau beziehungsweise bei Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen nicht greifen. Zudem gilt ein so genannter Bestandsschutz, nach dem der Vermieter bei der Anschlussvermietung mindestens die bisherige Mietspiegel fordern kann.

*Was kann der Senat bis zum Eintritt der Mietbremse tun?*



Foto: Typke

Marielle Eifler ist Rechtsberaterin im Mieterspiegel zu Hamburg.

Wir erwarten, dass der Senat alle Untersuchungen zügig durchführt, die erforderlich sind, um die nicht ausreichende Versorgung der Hamburger Bevölkerung mit Mietwohnungen für die gesamte Stadt festzustellen. Damit kann sichergestellt werden, dass nach Inkrafttreten des Gesetzes die Mietbremse in Hamburg kurzfristig umgesetzt werden kann. ■





## Hamburger Quartiere (13): Dulsberg

EIN WIEDERBELEBTER STADTTEIL

Ein langer Grünzug als Stadtteilpark. Foto: Kreuzer

Von Dr. Rainer Kreuzer

**„Was, ein Zeitungsartikel über den Dulsberg?“, entgegnet die Dame von der örtlichen Geschichtsgruppe am Telefon. „Wir wollen hier keine Gentrifizierung wie in der Schanze.“ Die ähnlich kleine Sternschanze westlich der Alster war vor ihrer rasanten Aufwertung jahrelang in verschiedenen Medien als bunte, quirlige Oase hochgejubelt worden. Und schon 2004 zählte das Hamburger Abendblatt auch Dulsberg zu den „aufstrebenden Szene-Stadtteilen“. Das Quartier avancierte zunehmend zum Geheimtipp für jüngere Menschen, die das Besondere suchten.**

**M**arkus Pöstinger ist 34 Jahre alt, Vollbart, trendiges Outfit, von Beruf Softwareentwickler und ehrenamtlich im Stadtteilrat aktiv. Eigentlich würde man Menschen wie ihn im Schanzenviertel vermuten. Doch Pöstinger wohnt als Mieter seit zweieinhalb Jahren auf dem Dulsberg. „Ich mag nicht so den Trubel, deswegen möchte ich auch nicht in der Schanze wohnen“, begründet er seine Wahl. Hier sei er damals trotz allgemeiner Wohnungsknappheit sofort fündig geworden. „Dadurch, dass der Dulsberg so zentral liegt, ziehen immer mehr Leute hierher, die auch mehr Geld verdienen.“

Doch Gentrifizierung? Fehlanzeige, meint die Vorsitzende des Stadtteilrats,

Kerstin Zacher. „Diese Tendenz wie auf St. Pauli oder St. Georg ist hier nicht zu beobachten.“ Die typischen Wohnungen der Spekulanten mit Stuck an den Decken gebe es hier nicht. Zacher verweist auch auf den stabilisierenden Einfluss von SAGA GWG und den Genossenschaften. Nach einer aktuellen Wohnungsmarktanalyse des Bezirksamts Nord gehört ein Viertel aller Dulsberger Wohnungen dem stadteigenen Konzern. Die Genossenschaften verwalten 30 Prozent. Rund elf Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Doch die Mieten steigen. Zwischen 2004 und 2011 um 24 Prozent auf neun Euro pro Quadratmeter bei den Angebotsmieten, so die Zahlen des Bezirksamts. Auch die aktuellen Angebote im Internet bewegen sich um diese Marke. Kaufangebote finden sich nur wenige. Doch die Preise sind zwischen 2009 und 2012 um über 80 Prozent auf durchschnittlich 2.469 Euro pro Quadratmeter in die Höhe geschwollen, der Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau um 36 Prozent auf 538 Euro pro Quadratmeter.

Dem Straßenbild ist die enorme Aufwertung bislang kaum anzusehen. Der Straßburger Platz als Mittelpunkt präsentiert sich noch immer als öde Betonfläche. In der Dithmarscher Straße sterben die kleinen Läden, hat Waschmaschinenhändler Hans Schmuck beobachtet. Ein Bioladen sei bereits verschwunden, das

Schallplattengeschäft weg. „Viele Läden sind zu Wohnungen umgebaut worden. Die Straße ist keine Flaniermeile mehr, wie sie mal war.“ Leerstände und häufige Wechsel prägten das Geschehen. „Ein Angebot an Cafés und Kneipen fehlt.“

Der ehemalige Arbeiterstadtteil „weist im Bezirksvergleich das niedrigste Haushaltseinkommen auf“, hat das Bezirksamt Nord errechnet. Von den 17.340 Einwohnern leben rund 20 Prozent von Hartz IV – doppelt so viele wie im Hamburger Durchschnitt. In den 1990er-Jahren zählte der Dulsberg lange Zeit gemeinsam mit St. Pauli zu den ärmsten Stadtteilen Hamburgs. Ein Getto ohne Betonbauten. Die Armut verbarg sich hinter historisch wertvollen Häuserfassaden.

Der frühere Oberbaudirektor Fritz Schumacher hatte in den 1920er-Jahren die Siedlung mit ihren drei- bis viergeschossigen Klinkerbauten errichten lassen. Die vielen Grünflächen, die noch heute erhalten sind, gehörten zu seinem Konzept. Im Zweiten Weltkrieg war der Dulsberg weitgehend zerbombt worden. Doch viele Außenmauern waren erhalten geblieben. In den 1950er-Jahren konnte der Stadtteil so nach dem alten Modell wieder aufgebaut werden.

Die Arbeitslosigkeit nahm dann in den 1980er-Jahren rapide zu. Schon 1992 ließ der Bezirk einen Stadtteilrat gründen und setzte ein Stadtteilbüro ein, um die Beteiligung der Bewohner an der Quar-





Links oben: Dichte Bebauung und trotzdem viel Ruhe. Links unten: Die Dithmarscher Straße leidet unter Geschäftsschwund; das Stadtteilbüro ist das Zentrum der aktiven Bürgerbeteiligung. Mitte oben: Markus Pöstinger fordert bessere Radwege. Mitte unten: Torbögen und prächtige Innenhöfe prägen das Wohnumfeld. Rechts: Denkmalgeschützte Wärmesaniierung in der Frank'schen Siedlung. Fotos: Kreuzer

tiersentwicklung zu fördern. Drei Jahre später wurde der Dulsberg zum Pilotprojekt des damaligen „Armutsbekämpfungsprogramms“. Es fehlten Kinderbetreuungsplätze, Treffpunkte und Freizeitangebote. „Das Stadtteilleben war weitgehend zum Erliegen gekommen“, heißt es im Auswertungsbericht.

In der Zeit der Förderung bis 2002 wandelte sich das öffentliche Leben erheblich. Als 1998 das Freibad geschlossen werden sollte, gingen die Anwohner auf die Straße. Eine Initiative kämpfte erfolgreich für den Erhalt des Bads. Der verödete Straßburger Platz erhielt einen Wochenmarkt. In der Dithmarscher Straße findet seit 1996 wieder jährlich ein Straßenfest statt. Die Stadteilmensa Pott Kieker wurde 1997 deutlich vergrößert. Sie gehört zum Sozialträger Mook Wat und versorgt am Alten Teichweg inzwischen täglich 240 bedürftige Menschen mit einer günstigen Mahlzeit.

Und 1999 entstand auf dem Gelände der Gesamtschule Alter Teichweg der Kulturhof. Er wird vom Stadtteilbüro verwaltet und bietet Theateraufführungen, Konzerte sowie Lesungen.

Demnächst steht eine umfangreiche energetische Sanierung der Wohnhäuser an. Die roten Klinkerfassaden sollen jedoch denkmalgerecht gedämmt werden, wie es in einem Entwicklungskonzept der Stadt heißt. Ein Anfang hat die Frank Siedlungsbauergesellschaft schon 2010 an der Schlettstadter Straße gemacht. An vier von sieben Laubenganghäusern dort wurde nicht nur eine künstliche Isolierschicht vorgesetzt, sondern zusätzlich eine zweite Vollklinkermauer als Außenhaut errichtet. Damit konnte die architektonische Tradition bewahrt werden. Durch engagierten Protest gelang es den Mietern sogar, die damit begründete ursprüngliche Mieterhöhung deutlich zu dämpfen. Gemeinsam mit dem

Mieterverein zu Hamburg konnte die Miete auf 7,65 Euro pro Quadratmeter begrenzt werden. Wann es an den Frank'schen Häusern nun weitergeht, ist ungewiss. Schon seit zwei Jahren ruht die Sanierung. „Momentan arbeiten wir an der Planung für die weiteren drei Laubenganghäuser“, berichtet Frank-Unternehmenssprecher Clemens Thoma und verspricht, die Mieter weiterhin „einbinden“ zu wollen.

Stadteilrätin Zacher kämpft derzeit für die Sanierung der holprigen Radwege. Eine Fahrrad-Demo solle organisiert werden, berichtet sie. Die Dulsberger seien schließlich sehr aktiv. Auch gegen die Pläne des Bezirks, einen Autohändler an der Krausestraße anzusiedeln, gebe es Widerstand. Und an der Elsässer Straße hätten die Anwohner erst kürzlich graue Blumenkübel bunt angemalt. „Wir wollen, dass sich die Leute kennenlernen.“ Und das fängt oft im ganz Kleinen an. ■

## „Hier lebt ein normales Publikum“

Von Kerstin Zacher

Ich bin 1998 auf den Dulsberg gezogen. Von Beruf Landschaftsplanerin, habe ich mich hier sofort wohl gefühlt, weil es schon damals so grün und ruhig war und es so viele Freiflächen und Spielplätze gab. Die Handschrift des Stadtplaners Fritz Schumacher, der in den 1920er-Jahren den Dulsberg entworfen hat, hat mich von Anfang an fasziniert. Dieser Stadtteil hat bis heute keine Schickimicki-Szene. Hier wohnt ein ganz normales und unaufgeregtes Publikum.

Seit ich hier lebe, ist der Wohnungsbestand bereits zum größten Teil moder-

nisiert, aber nicht auf Luxus getrimmt worden. Seit einigen Jahren beobachte ich einen Generationswechsel. Viele Studenten und andere junge Leute ziehen auf den Dulsberg. Die zentrale Lage, die günstigen Mieten und wohl auch die nicht mehr bezahlbaren Stadtteile Schanze, St. Pauli oder St. Georg verstärken diesen Trend. Das Stadtbild ist dadurch bunter und lebendiger geworden.

Seit 1999 bin ich im Stadtteilrat Dulsberg aktiv. Das Engagement der Bürgerinnen und Bürger im Stadtteilrat und dem Stadtteilbüro ist weiterhin riesig. Ich wünsche mir, dass sich diese Kultur der Beteiligung auch in Zukunft so erhalten lässt. ■



Die Autorin ist seit 2005 Vorsitzende des Stadtteilrats Dulsberg. Foto: Kreuzer



## BGH-Urteile (44)

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

Sigmund Chychla, Geschäftsführer und Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg



### MANGELBESEITIGUNG / OPFERGRENZE

Beschluss vom 22. Januar 2014 – VIII ZR 135/13

Der Vermieter hat unmittelbar an das Küchen- und Badezimmerfenster der in Berlin-Moabit belegenen Wohnung seiner Mieterin die Giebelwand eines mehrstöckigen Hauses errichten lassen. Mit ihrer Klage auf Entfernung der Mauer und Herstellung eines Mindestabstands von drei Metern zwischen ihren Fenstern und dem Nachbargebäude war die Mieterin vor dem Amtsgericht Berlin-Tiergarten zunächst erfolgreich. Das Landgericht Berlin hat dagegen die Klage abgewiesen. Der BGH hat die Revision der Mieterin zurückgewiesen. Die Karlsruher Richter folgten der Argumentation der Vorinstanz, wonach der Erfolg der angestrebten Mängelbeseitigung in keinem Verhältnis zum erforderlichen Aufwand stehe. Die Kosten eines Teilabrisses des neu errichteten Gebäudes beließen sich auf einen höheren sechsstelligen Betrag. Zwischen dem Mangelbeseitigungsaufwand und dem Mangelbeseitigungserfolg bestünde daher ein krasses Missverhältnis, das die Opfergrenze überschreite. Hinzu kommt, dass nicht Wohn- sondern lediglich Funktionsräume betroffen seien. Die Mieterin hätte den Baufortschritt hingenommen und den Vermieter nicht rechtzeitig auf Unterlassung in Anspruch genommen. Daran ändere auch nicht das vorsätzliche Vorgehen des Vermieters.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist bedenklich und schwer vermittelbar. Sie ermuntert bedauerlicherweise regelrecht dazu, vorsätzlich die Rechtsordnung zu verletzen und belohnt offenkundig das Recht des Stärkeren. Interessant erscheint auch der Kunstgriff, mit dem sich der für Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat über die entgegengesetzte Rechtsprechung des für Sachenrecht zuständigen V. Zivilsenats hinwegsetzt. Nach dieser Rechtsprechung ist schon bei grob fahrlässiger Errichtung eines Über-

baus auf einem Nachbargrundstück für die Herstellung des rechtmäßigen Zustands in der Regel unerheblich, mit welchen Kosten die Beseitigung des Überbaus verbunden ist. Was unter Grundstückseigentümern untereinander schon bei grob fahrlässigem rechtswidrigen Verhalten gelten soll, darf nach der Auffassung des VIII. Zivilsenats auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter nicht einmal anlässlich einer vorsätzlichen Herbeiführung eines Mangels übertragen werden. Es bedarf schon einer gewissen Anstrengung, um die Schlussfolgerung zu vermeiden, dass Rechtsverhältnisse zwischen Eigentümern untereinander und zwischen Eigentümern und Mietern unterschiedlich gewürdigt werden. Nur wenn wohlwollend unterstellt wird, dass der VIII. Zivilsenat die Untätigkeit der Mieterin angesichts des Baufortschritts der Nachbarbebauung als maßgebliches und entscheidungserhebliches Kriterium bei der Gesamtbetrachtung angesehen hat, könnte die vom VIII. Zivilsenat vertretene Auffassung noch als hinnehmbar angesehen werden. In vergleichbaren Fällen ist

den Mietern zu empfehlen, sich unverzüglich vom örtlichen Mieterverein sachkundig beraten zu lassen. Der Fall zeigt, dass jedes nett gemeinte Zögern als Entgegenkommen gewertet und zum Rechtsverlust des Mieters führen kann.

### ERMÄCHTIGUNG ZUR ERHÖHUNG DER MIETE

Urteil vom 19. März 2014 – VIII ZR 203/13

Mit notariellem Vertrag vom März 2006 hat die Beklagte die von der Mieterin in Frankfurt am Main gemietete Wohnung erworben. Der notarielle Vertrag sieht vor, dass die Beklagte zum 1. Januar 2006 mit Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Die Beklagte ist darüber hinaus bevollmächtigt, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber der Mieterin sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und im eigenen Namen Prozesse zu führen. Bis zur Eintragung im Grundbuch am 4. Mai 2010 zog die Beklagte die Mieten ein, erstellte Betriebskostenabrechnungen und nahm Mieterhöhungen vor, die von der Mieterin akzeptiert wurden. Mit ihrer Klage begehrt die Mieterin von der Beklagten Rückzahlung sämtlicher in der Zeit vom März 2007 bis zum 4. Mai 2010 erbrachten Zahlungen in Höhe von fast 30.000 Euro. Sie ist der Auffassung, die Beklagte habe in diesem Zeitraum ihre Stellung als Vermieterin lediglich „vorgespiegelt“, weil die Eigentumsumschreibung erst im Mai 2010 erfolgt sei. Mit Vereinbarung vom Juli 2012 hat die ursprüngliche Vermieterin sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Mieterin nochmals „vorsorglich“ an die Beklagte abgetreten. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht Frankfurt am Main haben die Klage abgewiesen. Auch die Revision der Mieterin blieb erfolglos. Der Bundesge-



richtshof hat entschieden, dass der Klägerin der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch nicht zusteht, weil die Beklagte die Forderungen aus dem Mietverhältnis zu Recht eingezogen hat. Dies ergibt sich jedenfalls aus der in der Vereinbarung vom Juli 2012 liegenden Genehmigung. Auch die von der Beklagten, ausweislich der Regelung im notariellen Vertrag im eigenen Namen gestellten Mieterhöhungsverlangen sind wirksam. Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumseintragung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung im eigenen Namen Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, ohne dass es eine Offenlegung der Ermächtigung bedarf.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar und richtig. Der Hinweis des Gerichts darauf, dass Rechtshandlungen von Dritten gegenüber dem Mieter einer Offenlegung der Ermächtigung dazu nicht bedürfen, offenbart, wie wichtig es für den Mieter ist, jede Betriebskostenabrechnung oder Mieterhöhung nicht nur auf die inhaltliche Richtigkeit und aber Berechtigung zu prüfen, sondern zu untersuchen, von wem die Erklärung kommt. Sollten im laufenden Mietverhältnis auf der Seite des Absenders Änderungen ohne Beifügung einer entsprechenden Vollmacht auftreten, empfiehlt es sich, diese als vollmachtslos unverzüglich zurückzuweisen. Schon dadurch wird Zeit gewonnen, um Rechtsrat beim Mieterverein einzuholen.

#### VERLUST EINES WOHNUNGS-SCHLÜSSELS / SCHLIESSANLAGE / SCHADENSERSATZ

Urteil vom 5. März 2014 – VIII ZR 205/13

Der Mieter gab anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses über seine Wohnung in Heidelberg zum 31. Mai 2010 dem Vermieter nur einen von zwei ihm anlässlich des Wohnungsbezugs überlassenen Wohnungsschlüsseln zurück. Nachdem der Vermieter die Wohnungseigentümergeinschaft darüber informiert hatte, dass der Mieter den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen könne, verlangte diese mit Schreiben vom 21. Juli 2010 vom Vermieter einen Kostenvorschuss in Höhe von 1.468 Euro für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der gesamten Schließanlage. Der Austausch der Schließanlage sollte nach Zahlungseingang erfolgen. Weil der Kläger den Betrag nicht zahlte, ist ein Austausch unterblieben. Mit seiner Klage begehrt der Vermieter vom Mieter die Zahlung der Kosten für den Austausch der Schließanlage an die Wohnungseigentümergeinschaft. Sowohl das Amtsgericht

als auch das Landgericht Heidelberg haben der Klage des Vermieters stattgegeben. Das Landgericht hat ausgeführt, der Mieter habe wegen des fehlenden Schlüssels seine Obhuts- und Rückgabepflicht verletzt, die sich auf den Schlüssel als mitvermietetes Zubehör erstreckt habe. Durch die Inanspruchnahme seitens der Wohnungseigentümergeinschaft ist dem Vermieter ein Schaden entstanden, weil die Schließanlage aufgrund bestehender Missbrauchsgefahr in ihrer Funktion beeinträchtigt sei. Es komme nicht darauf an, ob die Schließanlage bereits ausgewechselt wurde oder dies nur beabsichtigt sei. Bei Beschädigung einer Sache könne der Geschädigte Schadensersatz in Geld verlangen und sei in dessen Verwendung frei. Dies gelte auch bei Beschädigung einer Sachgesamtheit wie einer Schließanlage. Die Revision des Mieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austausches der Schließanlagen umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitserwägungen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden ist aber erst dann anzunehmen, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Weil das nicht erfolgt ist, war die Zahlungsklage abzuweisen.

**Kommentar:** Auch wenn die Entscheidung ein wenig überrascht, ist sie zu begrüßen. Die Karlsruher Richter stellten fest, dass Mieter, die einen zur Schließanlage gehörenden Schlüssel verlieren, mit Schadensersatzforderungen des Vermieters zu rechnen haben. Bei bestehender Missbrauchsgefahr aufgrund der Zuordnung des Schlüssels können die Kosten auch den Austausch der gesamten Schließanlage umfassen. Zum Glück für den Mieter hat das Gericht aber angenommen, dass ein zu ersetzender Schadensersatzanspruch erst dann besteht, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wird. Mieter müssen weiter wissen, dass für die Annahme eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters immer ein Verschulden am Schlüsselverlust und eine tatsächlich bestehende Missbrauchsgefahr vorliegen müssen. Kein Ersatz ist zum Beispiel zu leisten, wenn der Schlüssel dem Mieter gestohlen wird oder etwa der abhanden gekommene Schlüssel offenkundig nicht zugeordnet werden kann. In diesen Fällen fehlt es entweder am Verschulden des Mieters oder aber der Missbrauch des Schlüssels kann ausgeschlossen werden.

#### EIGENBEDARF / LEBENSGEFÄHRTE DER BEDARFSPERSON

Urteil vom 30. April 2014 – VIII ZR 284/13

Die Mieter bewohnten seit 1999 eine 158 Quadratmeter große Wohnung der Ver-

mieter in Essen. Im Oktober 2012 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis mit der Begründung, ihre auf 80 Quadratmetern wohnende Tochter benötige die größere Wohnung der Mieter, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Haushalt zu begründen. Nachdem die Vermieter vor dem Amtsgericht zunächst erfolgreich gewesen waren, hat das Landgericht Essen unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage abgewiesen. Die Revision der Vermieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es nicht erforderlich ist, den Lebensgefährten der Bedarfsperson in einem Kündigungsschreiben namentlich zu benennen. Das Begründungserfordernis soll lediglich gewährleisten, dass der Kündigungsgrund konkretisiert ist und von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Diese Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechslung des Kündigungsgrunds ist dem Vermieter verwehrt. Im Fall der Eigenbedarfskündigung genügt es, die Tochter als Bedarfsperson identifizierbar zu benennen und das Interesse an der Erlangung der Wohnung darzulegen. Aus diesem Grund reichte die Angabe, dass die Tochter in die größere Wohnung der Beklagten ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist mehr als bedenklich und lässt angesichts des täglich stattfindenden Missbrauchs der Eigenbedarfskündigungen auf eine gewisse Praxisferne der höchsten deutschen Zivilinstanz schließen. Damit wird die vermietetfreundliche Rechtsprechung zum Eigenbedarf des Bundesgerichtshofs konsequent fortgesetzt. Wie soll ein Mieter praktisch beurteilen können, ob die genannten Eigenbedarfsgründe vernünftig und nachvollziehbar sind, wenn die Person des Lebensgefährten, mit dem die Bedarfsperson einen gemeinsamen Hausstand begründen will, im Dunkeln bleibt? Wie soll in einem Räumungsrechtsstreit beurteilt werden können, ob der dort präsentierte Lebensgefährte identisch mit jenem ist, der im Kündigungsschreiben benannt wurde? Was ist, wenn es zum Zeitpunkt der Kündigung noch keinen Lebensgefährten gab und es sich nur um eine Wunschvorstellung der Bedarfsperson handelte? Mit der Herabsetzung der Anforderungen an die Begründetheit einer Eigenbedarfskündigung hat der Bundesgerichtshof, ohne dass dies erforderlich war, die verfassungsrechtlich geschützte Position des Mieters zum wiederholten Mal geschwächt. ■



# 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](mailto: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 Strohhouse 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 Strohhouse 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 Strohhouse 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 Strohhouse 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](mailto: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 Klage des Vermieters auf **Zustimmung zur Mieterhöhung** hatte zum Teil Erfolg. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellte das Gericht auf den Mietenspiegel 2013 ab, nicht auf den der Mieterhöhung beigefügten Mietenspiegel aus dem Jahr 2011. Seine Daten geben die für Herbst 2013 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten für Hamburg wieder, so dass nach Ansicht des Gerichts allein der aktuelle Mietenspiegel maßgebend für die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens sein konnte.

**2** Die Kosten der Anmietung von **Rauchwarnmeldern** sind mangels Rechtsgrundlage nicht auf die Wohnungsmieter umlegbar. Es handelt sich zudem bei der Anmietung von Rauchwarnmeldern um eine Instandhaltungsmaßnahme im weiteren Sinne.

verordnung zu den umlagefähigen Nebenkosten. Es lagen hier keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Fällung und Neuanpflanzung im Zuge einer Neustrukturierung der Gartenpflege erfolgte.

**4** Die Wohnungsverwaltung hatte die mehrfach schriftlich vom Mieter erbetene **Einsichtnahme in die Betriebskostenbelege** verweigert. Die Klägerin konnte daraufhin nicht die Zahlung von Saldobeträgen aus den Nebenkostenabrechnungen und die auf der letztgenannten Abrechnung beruhende Mehrzahlung der Vorauszahlungen verlangen. Der Beklagten stand vielmehr ein Zurückbehaltungsrecht zu.

**5** Die Vermieterin hat gegenüber der Beklagten **keinen Anspruch auf eine Mieterhöhung** nach § 558 Absatz 1 BGB. Die Lage der Wohnung in der Seilerstraße im Hamburger Stadtteil St. Pauli wurde als unterdurchschnittlich bewertet. Es handelt sich um eine Parallelstraße zur Reeperbahn mit den entsprechenden negativen Auswirkungen des bekannten Vergnügungsviertels. Es war insbesondere entscheidend, dass es durch die Besucher des Viertels in zunehmendem Maße zu Verschmutzungen – auch des Hauseingangsbereichs des streitgegen-

**3** Die Umlegung von **Baumfällkosten** auf den Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung ist grundsätzlich rechtmäßig. Der Austausch abgängiger Gehölze gehört nach der Regelung des § 2 Nr. 10 Betriebskosten-

ständlichen Hauses – kommt und der Konsum von Drogen im Bereich des Hauseingangs und Treppenhauses zugenommen hat.

**6** Das Gericht weist eine **Mieterhöhung als formell unwirksam** zurück, nachdem die Vermieterin mit dem Mieterhöhungsverlangen auch eine Änderung der Mietstruktur verlangt hat. Zwischen den Parteien war eine Inklusivmiete vereinbart worden. Das Mieterhöhungsbegehren beruhte jedoch auf der Annahme, dass die Beklagte eine Teil-Inklusivmiete zahlt.

**7** Eine **Änderung des Verteilerschlüssels** kann nach der Heizkostenverordnung durch Erklärung gegenüber dem Nutzer erfolgen, wenn nach der erstmaligen Bestimmung des Verteilerschlüssels sachgerechte Gründe für die Änderung vorliegen.

**8** Die **Kosten der „Bewachung/Sicherungsanlage“** durften vorliegend nicht auf den Mieter umgelegt werden, da sie in dem streitgegenständlichen Objekt dem Eigentümer nicht laufend „durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Betriebskostenverordnung entstehen und daher auch keine „sonstigen Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung sind.

**9** Die Klage der Vermieter auf **Herausgabe eines Abstellraums** durch die Mieterin ist unbegründet. Das Herausgabeverlangen der Kläger ist zumindest verwirkt. Verwirkung tritt ein, wenn der Berechtigte ein Recht längere Zeit nicht geltend gemacht hat und der Verpflichtete sich darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht nicht mehr geltend machen werde.

## 1 ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 14. März 2014, 315b C 294/13

### Zum Sachverhalt:

Die Mieterin stimmte einer Mieterhöhung ihres Vermieters aus dem Juni 2013 nur zum Teil zu. Nach Ablauf der Zustimmungsfrist blieb eine anwaltliche Aufforderung zur vollständigen Zustimmung erfolglos, weshalb der Vermieter klagte. Der Kläger behauptet, die geforderte neue Miete entspreche der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterin profitiere von Energieeinsparungen durch ein unstrittig 2011/2012 erstelltes Wärmeverbundsystem.

Die Mieterin, die eine Wohnung in der Ruhrstraße bewohnt, machte auf die hohe Verkehrsbelastung aufmerksam. Sowohl von der gegenüber liegenden Tankstelle als auch von der umgebenden Gewerbebebauung einschließlich des gewerblich genutzten Hinterhofs mit einem Kfz-Handel ginge Lärm aus. Die Fassaden-dämmung isoliere nicht gut, weil sie unzureichend ausgeführt sei. Die Beklagte verwies zudem auf das nachträglich in eine Speisekammer eingebaute, beengte Duschbad. Die Wohnung sei des Weiteren hellhörig.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist teilweise begründet. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellte das Gericht auf den Mietenspiegel 2013 ab, nicht auf den der Mieterhöhung beigefügten Mietenspiegel aus dem Jahr 2011. Der Mietenspiegel war zwar zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens noch nicht veröffentlicht. Seine Daten geben jedoch die für Herbst 2013 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten für Hamburg wieder, so dass nach Ansicht des Gerichts allein der aktuelle Mietenspiegel maßgebend für die materielle Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens sein

konnte (wie hier LG Bochum, Urteil vom 13. Juli 1979, 5 S 350/77; LG Wuppertal, Urteil vom 28. Dezember 1977, 8 S 183/77; WuM 1982, 19; Stenel, Mietrecht, 3. Aufl., Rn III 746). Eine formale Festlegung des Vermieters auf den nur als Begründungsmittel angefügten, inzwischen jedoch veralteten Mietenspiegel, lässt sich nach dem Gericht nicht rechtfertigen; es kommt nach dem Gesetz auf die objektive ortsübliche Vergleichsmiete an.

Das Gericht ging von einer ortsüblichen Vergleichsmiete leicht unterhalb des unteren Drittelwerts des Rasterfelds F2 des Hamburger Mietenspiegels 2013 aus.

Das Gericht würdigte im Hinblick auf die Lage insbesondere die Prägung des unmittelbaren Umfelds durch Gewerbebetriebe. Die Wohnung befindet sich unweit der Stresemannstraße, einer Hamburger Hauptverkehrsader. Unstrittig befindet sich im rückwärtigen Innenhof ein Gewerbebetrieb. Hierdurch entsteht eine gegenüber der durchschnittlichen Wohnbebauung erhöhte Lärmbelastung. Die Straßenverkehrsanbindung ist gut, die an den öffentlichen Personennahverkehr aber nur durchschnittlich. Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten finden sich im fußläufigen Umfeld kaum, ebenso wenig Einzelhandel für den täglichen Bedarf oder Gastronomie. Das Gericht ging mithin – trotz der angesprochenen Zentralität – von einer deutlich unterdurchschnittlichen Lage aus.

Die Lagenachteile werden durch die Beschaffenheit der Wohnung selbst nicht ausgeglichen. Ein Balkon und eine Isolierverglasung sind im Hamburger Mietenspiegel nur Merkmale durchschnittlicher Ausstattung. Eine gewisse Hellhörigkeit ist bei dieser Baualterklasse in die Daten des Mietenspiegels eingespeist. Ein Wohnwertnachteil ist das unstrittig beengte, nachträglich eingebaute Duschbad. Die vorteilhafte Energieeinsparung durch die neue Wärmedämmung gleicht die unterdurchschnittliche Lage nicht aus. Ob diese mangelhaft ausgeführt ist, kann dahinstehen,

da behebbare Mängel der Mietsache bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht bleiben (Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 558, Rn 79).

Mitgeteilt von den RAen Eckhardt & Bartels

## 2 MIETKOSTEN FÜR RAUCHWARNMELDER NICHT UMLAGEFÄHIG

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 5. Dezember 2013, 715 C 283/13

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin legte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung unter anderem die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern auf die Mieterin um. Die Mieterin verweigerte die Zahlung. Die Mieterin ist insbesondere der Ansicht, dass die Kosten der Anmietung von Geräten nur bei Verbrauchserfassungsgeräten, zum Beispiel Wasserzählern, nach der Systematik der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig sind. Es handele sich zudem bei der Anschaffung und dem Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Instandsetzungsmaßnahme.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage der Vermieterin, die von der Wohnungsmieterin die Zahlung der Mietkosten von Rauchwarnmeldern begehrte, hatte keinen Erfolg.

Die Anmietkosten für die Rauchwarnmelder sind in dem Betriebskostenkatalog des § 2 Nrn. 1 bis 16 BetrKV nicht genannt. § 2 Nr. 17 BetrKV gestattet aber den Ansatz sonstiger Kosten. Dabei muss es sich jedoch um Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV handeln, mithin Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Da nicht nur das Gebäude und das Grundstück, sondern auch Anlagen und Einrichtungen Erwähnung finden, durch deren bestimmungsgemäßen Gebrauch die Kosten entstehen müssen, zieht das Gericht den Rückschluss, dass unterstellt werden muss, dass Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind. Es muss sich zudem um Kosten handeln, die laufend entstehen, so dass die Anschaffungen der Anlagen und Einrichtungen selbst keine Betriebskosten sind.

Die Anmietung der gegebenenfalls zu wartenden Anlagen stelle aber ein Surrogat der Anschaffung dar.

Die BetrKV regelt im Betriebskostenkatalog in § 2 zwar Fälle, in denen Mietkosten umlegbar sind. Dies gilt bei Anmietung von Kaltwasserzählern (§ 2 Nr. 2), für Geräte zur Wärmeerfassung (Nr. 4a) und für Warmwasserzähler (Nr. 5a i. V. m. 2), obwohl sie nicht die allgemeine Betriebskostenposition des § 1 Abs. 1 BetrKV ausfüllen. Der Katalog der Betriebskosten hält sich auch an anderer Stelle nicht streng an den Betriebskostenbegriff. Beispielhaft sei § 22 Nr. 10 BetrKV erwähnt, wonach Instandsetzungsarbeiten zu den Betriebskosten zählen.

Bei neuen, im Betriebskostenkatalog nicht genannten Betriebskosten ist aber nach § 2 Nr. 17 BetrKV erforderlich, dass die Betriebskostendefinition erfüllt wird. Das ist hinsichtlich der Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern nicht der Fall (so auch Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, Rn 101; auch in Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl. 2012, Rn 248). Der gegenteiligen Entscheidung des LG Magdeburg, Urteil vom 27. September 2011, 1 S 171/11 (051), BeckRS 2001, 26065, ist das Gericht nicht gefolgt.

Sobald Rauchwarnmelder angemietet werden, umfasst die vom Vermieter geschuldete Leistung auch den Austausch funktionsunfähig gewordener oder überalterter Geräte. Würden die Mietkosten umgelegt werden, würden dem Mieter wirtschaftlich sowohl die Anschaffungskosten als auch die Erneuerungskosten aufgebürdet werden.

Hinzu kommt nach Ansicht des Gerichts, dass in der Anmietung von Rauchwarnmeldern eine Instandhaltungsmaßnahme im weiteren Sinne gesehen werden kann und es sich deshalb um nach § 1 Abs. 2 BetrKV ausgeschlossene Kosten handelt.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist eine gesetzlich verlassene bauliche Maßnahme zur Gefahrenprävention. Der Einbau versetzt die Mietsache in einen Zustand, der von Gesetzes wegen

zur Gefahrenabwehr gefordert wird. Dies könne durchaus als Maßnahme der Instandhaltung angesehen werden.

Das Amtsgericht hatte die Berufung ausdrücklich zugelassen. Im Rahmen der Berufungsverhandlung wies das Landgericht darauf hin, dass es dem Urteil des AG Hamburg-Wandsbek folgen will. Die Berufung ist von der Vermieterin daraufhin zurückgenommen worden.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 3 BAUMFÄLLKOSTEN GRUNDSÄTZLICH UMLAGEFÄHIG

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 5. Dezember 2013, 715 C 283/13

### Zum Sachverhalt:

Die Mieterin wehrte sich gegen eine Nebenkostenabrechnung, die nach ihrer Ansicht zu Unrecht auf sie umgelegte Baumfällkosten enthielt, und brachte die Kosten von der nächsten Mietzahlung in Abzug. Die Vermieterin teilte mit, dass die gefällten Bäume krank und morsch gewesen seien und verwies auf die hierzu eingeholte behördliche Fällgenehmigung.

### Aus den Urteilsgründen:

Nach § 2 Nr. 10 BetrKV gehören zu den umlegbaren Nebenkosten die Kosten der Gartenpflege. Hierzu gehören die „Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.“

Indem auch die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen einbezogen worden ist, wurde ausdrücklich auch eine Maßnahme der Instandsetzung in den Katalog der Betriebskosten aufgenommen. Es wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass Pflanzen, Sträucher und Bäume durch Alter, Witterungs- oder Umwelteinflüsse abgängig werden und die Erneuerung der Bepflanzung zu den gärtnerischen Pflegemaßnahmen gehört. Beim Fällen eines Baums, der durch Alter oder beispielsweise Schädlinge morsch geworden ist, handelt es sich um eine Maßnahme, die für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendig ist (Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl. 2012, Rn 146).

Die Klägerin konnte hier im Einzelnen darlegen und belegen, dass bei den gefällten Bäumen unter anderem Faulstellen mit Bruchgefahr vorlagen. Die Fällung in Verbindung mit einer Ersatzbepflanzung gehört zu einer ordnungsgemäßen Gartenpflege.

Es kann nicht darauf ankommen, ob diese Arbeiten in einem engeren Turnus tatsächlich anfallen, da typischerweise das Lebensalter und der Pflegebedarf eines Gehölzes je nach Art des Gehölzes höchst unterschiedlich sein können. Der Austausch abgängiger Gehölze soll aber nach der Regelung des § 2 Nr. 10 zu den umlagefähigen Nebenkosten gehören.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Fällung und Neuanpflanzung im Zuge einer Neustrukturierung der Gartenpflege erfolgte.

Es sind zwar viele Bäume gefällt worden, das Erscheinungsbild ist mithin durch die Fällarbeiten nicht unerheblich verändert worden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass es sich um eine planmäßige Umgestaltung oder um eine Grundüberholung des Gartenbereichs handelt, die wegen längerzeitiger Vernachlässigung erforderlich war, weshalb es sich hier nicht um den ausschlaggebenden Aspekt handeln kann.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 4 ANSPRUCH AUF EINSICHTNAHME IN BETRIEBSKOSTENBELEGE

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 17. Dezember 2013, 43b C 106/13

### Zum Sachverhalt:

Die Wohnungsverwaltung hatte die mehrfach schriftlich vom Mieter erbetene Einsichtnahme in die Betriebskostenbelege verweigert.



**Aus den Urteilsgründen:**

Die Klage der Vermieterin wurde abgewiesen. Die Klägerin konnte nicht die Zahlung von Saldobeträgen aus den Nebenkostenabrechnungen 2010 und 2011 und die auf der letztgenannten Abrechnung beruhende Mehrzahlung der Vorauszahlungen verlangen.

Der Beklagten stand ein Zurückbehaltungsrecht zu, da die Verwalterin die vom Mieter erbetene Belegeinsichtnahme verweigert hatte.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

**5 MIETERHÖHUNG: ZUR WOHLNLAG SEILERSTRASSE IN ST. PAULI**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. November 2013, 48 C 76/13

**Zum Sachverhalt:**

Die Vermieterin verklagte die Mieterin, die eine Wohnung in der Seilerstraße im Stadtteil St. Pauli bewohnt, auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Wohnlagenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg weist eine normale Wohnlage aus.

Die Klägerin trug insbesondere vor, dass es sich um eine vorteilhafte Lage der Wohnung handele. Die Wohnung liegt innerhalb des Stadtgebiets zentral und die Innenstadt ist nur knapp zwei Kilometer entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die in wenigen Minuten zu erreichende U-Bahn-Station St. Pauli, die S-Bahn-Station Reeperbahn sowie durch die auf der Reeperbahn haltenden Buslinien günstig. Auch die Elbe ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Grünanlagen und Wallanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Einkaufsmöglichkeiten seien durchschnittlich. Die Seilerstraße sei als Nebenstraße eher ruhig. Das Straßenbild wirke durch die auf beiden Seiten der Straße bestehenden Parkmöglichkeiten, vereinzelte Straßenbäume sowie die einheitliche Bebauung ordentlich.

Das Haus selbst sei in einem überdurchschnittlichen dekorativen Zustand.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Lage der Wohnung unterdurchschnittlich sei und sich zudem stetig verschlechtere. Der Drogenhandel habe massiv zugenommen. Drogen würden beispielsweise im Hauseingang, Treppenhaus und Hinterhof konsumiert. Durch die Besucher der Gaststätte „Seilerhütte“, die sich am Wochenende auch nachts vor der Kneipe aufhielten, komme es zu einer erheblichen Lärmentwicklung und auch Verschmutzung des Hauseingangsbereichs. Generell sei es bis spät in die Nacht laut, an den Wochenenden auch fast die ganze Nacht als Folge etwa von Großveranstaltungen auf der Reeperbahn. Parkplätze seien ständig belegt.

**Aus den Urteilsgründen:**

Die Klage ist unbegründet. Nach Auffassung des Gerichts entsprach die von der Beklagten gezahlte, bereits leicht über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds C3 des Hamburger Mietenspiegels liegende Miете, der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wohnwerterhöhend war nach Ansicht des Gerichts zwar zu berücksichtigen, dass die Wohnung gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist. Die Wohnung liegt zudem sehr zentral. Die Elbe ist im Hafengebiet in rund zehn Gehminuten erreichbar. Die großen Wallanlagen als Grünanlage sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Einkaufsmöglichkeiten sind als durchschnittlich einzustufen.

Die Lage der Wohnung ist allerdings als unterdurchschnittlich bewertet worden. Bei der Seilerstraße handelt es sich um eine Parallelstraße zur Reeperbahn und damit zu dem weit bekannten Hamburger Vergnügungsviertel. Die negativen Folgen wirken sich hierbei ganz erheblich auf die Seilerstraße und damit auch auf die Wohnung der Beklagten aus. Am Anfang und am Ende der Seilerstraße befinden sich Sexshops. Unbestritten hat die Beklagte zudem vorgetragen, dass es zu erheblichen nächtlichen Ruhestörungen unter anderem durch laute und betrunkenere Besucher der „Seilerhütte“ kommt, die sich in unmittelbarer Nähe zu dem Hauseingang des streitgegenständlichen Hauses befindet. Die Besucherzahlen haben nach den

glaubhaften Schilderungen der Beklagten deutlich zugenommen. Die Gäste verweilen oftmals draußen und es kommt nach den Angaben der Beklagten auch zu Verschmutzungen des Hauseingangs. Des Weiteren ist auch von einem Konsum von Drogen im Bereich des Hauseingangs sowie Treppenhauses auszugehen. Bei dem Ortstermin schloss zudem die Hauseingangstür gerade nicht.

Der äußere Zustand des Hauses ist als durchschnittlich, das Treppenhaus hingegen als unterdurchschnittlich eingestuft worden. Grundsätzlich entspricht es von seiner Ausstattung her einem baualtersgemäßen Zustand. Die Ausstattung der Wohnung wurde als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

Positiv bewertet wurde hier die Trennung von Badezimmer und WC. Des Weiteren verfügen beide Räumlichkeiten über eine natürliche Belüftungsmöglichkeit in Form eines Fensters, wobei hinsichtlich des Fensters der Toilette einschränkend zu berücksichtigen ist, dass dieses zum Treppenhaus gelegen ist. Ebenfalls vorteilhaft ist, dass die Wohnung in den Jahren 2003 und 2004 umfassend saniert worden ist und dabei die Wände neu verputzt worden und sämtliche Leitungen unter Putz verlegt worden sind. Des Weiteren ist wohnwerterhöhend berücksichtigt worden, dass Badezimmer und WC auf einer Höhe von circa zwei Metern durchgängig weiß gefliest und mit „neuen“ Sanitärgegenständen ausgestattet worden sind. Es ist zudem ein beheizbarer Handtuchhalter vorhanden. Das Gericht betonte zudem den gepflegten Zustand des Dielenbodens.

Die Klägerin legte gegen das Urteil Berufung ein. Die Berufung wurde vom Landgericht Hamburg durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückgewiesen.

*Mitgeteilt von RA Heinzemann*

**6 MIETERHÖHUNG UNWIRKSAM NACH MISSACHTUNG DER MIETSTRUKTUR**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 25. April 2013, 40a C 393/12

**Zum Sachverhalt:**

Die Parteien verbindet ein Mietverhältnis über eine Wohnung in Hamburg. Die Klägerin verlangt nunmehr die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin basiert auf der Annahme, dass die Beklagte eine Teil-Inklusivmiete zahle.

Die Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen, da das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei. Das Mieterhöhungsverlangen werde nach Ansicht der Beklagten der vereinbarten Mietzinsstruktur nicht gerecht. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 2. November 2010, 48 C 193/10, bestehe zwischen den Parteien die Vereinbarung einer Brutto-Inklusivmiete.

**Aus den Urteilsgründen:**

Das Gericht sieht das Mieterhöhungsverlangen als formell unwirksam an. Durch das Mieterhöhungsverlangen wurde die Änderung der Mietstruktur verlangt. Eine solche Änderung ist grundsätzlich nur durch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Mietvertragsparteien möglich. Eine einseitige Änderung der Mietstruktur kommt ausnahmsweise nur gemäß § 556a Abs. 2 BGB in Betracht, wenn künftig eine Verbrauchs- oder Verursachungserfassung durchgeführt wird.

Wie durch das Urteil des Amtsgerichts Hamburg erkannt worden ist, zahlt die Beklagte eine Brutto-Inklusivmiete, das heißt eine Miете inklusive Heizkosten.

Indem die Klägerin in dem streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen eine Brutto-Kaltemiete zuzüglich einer Heizkostenvorauszahlung fordert, geht sie nicht von der vertraglichen Mietstruktur aus, sondern verlangt eine Änderung der Mietstruktur, nämlich die Zahlung einer Brutto-Kaltemiete zuzüglich Heizkostenvorauszahlungen.

Aufgrund der verlangten Änderung der Mietstruktur ist das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Die Klage ist mithin unbegründet.

Die Beklagte legte gegen das Urteil Berufung ein.

*Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff*

## 7 ÄNDERUNG DES HEIZKOSTENVERTEILER-SCHLÜSSELS NUR IN ENGEN GRENZEN

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, 919 C 91/13

### Zum Sachverhalt:

Die Vermieterin beehrte von der Mieterin die Zahlung weiterer Heizkosten aus der Nebenkostenabrechnung 2011. Der Nachforderungsbetrag beruhte auf einer Änderung des Verteilerschlüssels von 50 Prozent zu 50 Prozent auf 30 Prozent (Grundkosten) zu 70 Prozent (Verbrauchskosten).

### Aus den Urteilsgründen:

Das Gericht hält die Änderung des Verteilerschlüssels für unwirksam. Eine Änderung der Abrechnungsmaßstäbe kann gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 3 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) durch Erklärung gegenüber dem Nutzer erfolgen, wenn nach der erstmaligen Bestimmung der Abrechnungsmaßstäbe sachgerechte Gründe für die Änderung vorliegen.

Die Ausübung des Abänderungsrechts hat sich an den § 6 Abs. 4 Nrn. 1, 2 HeizkostenV normierten Rechten auszurichten (vgl. Schmidt-Futterer-Lammel, Mietrecht, 11. Aufl., § 6 HeizKV, Rn 48).

Ein solcher sachgerechter Grund war vorliegend nicht gegeben. Nur die Möglichkeit einer verbrauchsorientierten Abrechnung stellt keinen hinreichenden Grund dar.

Anderenfalls wäre eine Änderung des ebenfalls zulässigen Verteilerschlüssels von 50 zu 50 Prozent auf 30 zu 70 Prozent auch ohne zu benennenden Grund möglich. Das widerspreche der Gesetzessystematik.

Die Änderung des Verteilerschlüssels scheiterte vorliegend zudem auch an der hierfür erforderlichen Erklärung. Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 HeizkostenV setzt eine Änderung voraus, dass diese für künftige Abrechnungszeiträume gegenüber den Nutzern erklärt worden ist.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 8 UMLAGE SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, 923 C 195/13

### Zum Sachverhalt:

Die Beklagte legte gegen das bereits ergangene Versäumnisurteil vom 4. Oktober 2013 Einspruch ein. Hiernach hatte die Mieterin als Klägerin gegen den Vermieter als Beklagten einen Anspruch auf Erstattung zu Unrecht umgelegter Betriebskosten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB i. V. m. § 556 BGB und dem Mietvertrag.

### Aus den Urteilsgründen:

Das Versäumnisurteil bleibt weiter aufrecht erhalten.

Die Umlage verschiedener Betriebskosten war Gegenstand der Entscheidung. An dieser Stelle soll insbesondere auf die Kostenart „Bewachung/Sicherungsanlagen“ vertieft eingegangen werden. In dem streitgegenständlichen Objekt handelt es sich um nicht umlagefähige Kosten, denn sie entstehen dem Eigentümer hier nicht laufend „durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV und sind daher auch keine „sonstigen Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV. Es sollten jedoch nur echte „Betriebskosten“ im Sinne von § 1 BetrKV nach der mietvertraglichen Vereinbarung erhoben und auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Die Beklagte konnte nicht darlegen, dass und warum der Hauptgrund für die Einschaltung eines privaten Sicherheitsunternehmens im Objekt Koppel 7 gerade der Schutz des Eigentums der Wohnraummieter war und nicht etwa der Eigentumsschutz der Gewerbemieter oder des Grundstücks und des Gebäudes an sich (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 6. März 1997, 333 S 139/96). Der Schutz vor unbefugten Dritten, die „sich zeitweise Zutritt zum Gebäude verschafft hatten“, bezweckt nicht erkennbar gerade den Schutz des Eigentums der Mieter, denn dass von Seiten dieser Unbefugten Eigentumsdelikte zum Nachteil der Mieter ausgegangen oder zu erwarten gewesen wären, ist nicht dargetan. Unbefugte verschafften sich, so die Beklagte, Zugang zum Gebäude über die Tiefgarage des Objekts. Es war jedoch nicht dargetan worden, dass Unbefugte tatsächlich auch zu den Wohnungen vorgedrungen wären. Regelmäßig genügt der beklagteits angesprochenen „Junkie-Szene“ beispielsweise ein Schlafplatz, ohne dass dort

zwingend Eigentumsdelikte verübt würden. Der Umstand, dass die Bewachung als Reflex auch den Wohnraummieter zugute kommen mag, begründet noch keine Umlagefähigkeit.

Einso, wie der Vermieter Schäden Dritter am Gebäude auf eigene Kosten instand setzen muss, kann nichts anderes gelten, wenn er vorsorgliche Maßnahmen wie eine Bewachung ergreift, um den Eintritt von Schäden an seinem Eigentum vorzubeugen.

Die bahnhofsnahe Lage des Objekts begründet für sich genommen auch keine Vermutung, dass zum Schutz des Mieterigentums eine Bewachung regelmäßig erforderlich wäre, denn das Quartier wurde gerade in den vergangenen Jahren erheblich aufgewertet, so dass die bloße Nähe zum Hauptbahnhof und der dortigen „Junkie-Szene“ noch nicht per se für eine Bewachungsbedürftigkeit spricht.

Mitgeteilt von RA Heinzlmann

## 9 ABSTELLRAUM BLEIBT ERHALTEN

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 9. April 2014, 917 C 141/13

### Zum Sachverhalt:

Die Kläger verlangten von der Beklagten die Herausgabe eines Abstellraums, wozu die Mieterin nicht bereit war. Das Wort „Abstellraum“ ist mit Schreibmaschine in das Mietvertragsformular des „Hamburger Mietvertrags für Wohnraum“ im Bereich der angemieteten Räume eingefügt worden. Die von der Beklagten bewohnte Wohnung verfügt über zwei innenliegende Abstellflächen, die die Beklagte als begehbaren Kleiderschrank und Garderobe nutzt. Der streitbefangene Abstellraum ist vom Flur des Hauses zu begehen und liegt neben der Wohnungseingangstür der Beklagten. Die Kläger verlangten im Juni 2012 von der Beklagten die Herausgabe des Abstellraums mit der Begründung, dass eine andere Wohnung im Haus neu vermietet sei und der Abstellraum benötigt werde. Die Beklagten sind der Ansicht, dass es sich bei der Überlassung des Abstellraums um ein Gefälligkeitsverhältnis ohne vertragliche Bindung handelt. Hiergegen spreche auch nicht der Wortlaut des Mietvertrags. Mit der Formulierung „Abstellraum“ seien die zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung gemeint. Ein Abstellraum müsse sich nicht zwingend außerhalb der Wohnung befinden. Dies ergebe sich auch nicht aus dem sonstigen Zusammenhang des Mietvertrags.

### Aus den Urteilsgründen:

Die Klage ist unbegründet. Die Kläger haben keinen Anspruch gegenüber der Mieterin auf Herausgabe des Abstellraums. Es blieb nach der Beweisaufnahme offen, ob der streitbefangene Abstellraum der Beklagten bereits anlässlich des Mietvertragsabschlusses oder erst in den Folgejahren im Wege der Leihe durch die Kläger überlassen worden ist. Die Angabe der Kläger sowie der Zeugen zeichnete sich durch eine „detailarme und sich im Unklaren bewegende Darstellung“ aus. Hinzu kam, dass die Angaben in entscheidenden Einzelheiten voneinander abweichen oder sich sogar eindeutig widersprechen.

Das Gericht hält es zudem im Hinblick auf die im Mietvertrag gewählte Formulierung für naheliegend, dass der streitbefangene Abstellraum bezeichnet werden sollte. Für eine Bezeichnung der innerhalb der Wohnung liegenden Abstellflächen – genutzt als begehbarer Kleiderschrank und Garderobe – wäre von den Parteien wohl auch eine Formulierung im Plural „Abstellräume“ gewählt worden. Es sind im Mietvertrag zudem alle außerhalb der Wohnung liegenden möglichen mitvermieteten Räume gestrichen worden und direkt unterhalb dieser Streichungen ist das Wort „Abstellraum“ eingefügt worden. Die Streichung sonstiger außerhalb der Wohnung gelegener Nebenräume deutet darauf hin, dass der streitbefangene Abstellraum als Ersatz für andere nicht zur Verfügung stehende, außerhalb der Wohnung liegende Nebenräumen dienen sollte.

Letztlich konnte die Entscheidung an dieser Stelle jedoch offen bleiben, da das Herausgabeverlangen der Kläger zumindest verwirkt ist. Verwirkung tritt ein, wenn der Berechtigte ein Recht längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht hat und der Verpflichtete sich darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht nicht mehr geltend machen werde. Das war vorliegend nach der Überzeugung des Gerichts der Fall.

Mitgeteilt von RAin von der Wroge



# Broschüre „Mieterrechte und Mieterpflichten“



(dmb) Ärger und Probleme gibt es für Mieter nicht nur, wenn es um Nebenkostenabrechnungen, Schönheitsreparaturen, Kündigungen oder Mieterhöhungen geht. Oft handelt es sich bei Auseinandersetzungen

mit Vermietern oder Nachbarn um ganz normale Alltagsfragen, wie Tierhaltung oder die Nutzung der Gartenanlage. Es ist deshalb wichtig, dass Mieter ihre Rechte und Pflichten kennen. Das hilft, Streit oder Dauerfehden zu vermeiden.

## 700 Gerichtsurteile wurden ausgewertet

Tipps und Ratschläge zu Fragen rund um die Mietwohnung werden in der Broschüre des Deutschen Mieterbunds „Mieterrechte und Mieterpflichten“ aufgegriffen und beantwortet.

Damit Mieter in Zweifelsfällen erfahren, was sie in ihrer Wohnung dürfen und was nicht, wozu sie die Erlaubnis des Vermieters benötigen, aber auch welche Rechte und Pflichten sie gegenüber ihren Nachbarn im Haus haben, wurden für die Broschüre Gesetze, Vertragsklauseln und etwa 700 Gerichtsurteile ausgewertet.

Die 90-seitige Broschüre kostet sechs Euro und ist beim Mieterverein zu Hamburg erhältlich oder kann im Online-Shop unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) erworben werden. ■

## KOMMENTAR

Lukas Siebenkotten,  
Direktor des  
Deutschen  
Mieterbunds  
Foto: DMB



# Mietenbremse schnell umsetzen

Die große Koalition hält Wort. Bereits in den ersten 100 Tagen hat sie mit dem Referentenentwurf zur Mietenbremse und zur Realisierung des Bestellerprinzips im Maklerrecht wichtige Gesetze auf den Weg gebracht.

Wir begrüßen die geplanten Neuregelungen. Sie sind wichtig und richtig. Es sind Kernforderungen des Deutschen Mieterbunds. Die Schere zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten ist in den letzten Jahren in Universitäts- und Großstädten immer weiter auseinandergegangen. Wenn ein neuer Mieter 20, 30 oder gar 40 Prozent mehr zahlen muss als sein Nachbar in einer vergleichbaren Wohnung, ist das unerträglich und beschleunigt die Mietpreisexlosion.

Die Mietenbremse setzt an der richtigen Stelle an, nämlich bei der Wiedervermietung. Die neue Miete darf zukünftig nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese und der Mietenspiegel erhalten damit einen noch höheren Stellenwert. Im Detail sind sicherlich noch viele Korrekturen und Klarstellungen an diesem Referentenentwurf erforderlich. Auf keinen Fall darf der Wucherparagraph 5 im Wirtschaftsstrafgesetz gestrichen werden. Die Mietenbremse und die Wuchervorschrift müssen sich ergänzen und aufeinander aufbauen. Das Gesetz muss jetzt schnell kommen.

Die Landesregierungen müssen danach unverzüglich handeln. Sonst werden Um- und Zuzüge in vielen Städten unbezahlbar, sonst treiben die hohen Wiedervermietungsmieten die Bestandsmieten weiter in die Höhe. ■

# Bestands- und Marktmieten im Vergleich

Ort	Bestandsmiete in Euro	Marktmiete in Euro	Differenz in Euro	Differenz in Prozent
Regensburg	6,33	8,60	2,27	36
Münster	6,33	8,50	2,17	34
Konstanz	7,27	9,70	2,43	33
Heidelberg	7,20	9,50	2,30	32
Mainz	7,02	9,20	2,18	30
Frankfurt/Main	7,82	10,20	2,38	30
Hamburg	7,51	9,60	2,09	28
Darmstadt	7,08	9,00	1,92	27
Freiburg	7,58	9,50	1,92	25
Sindelfingen	6,96	8,70	1,74	25
Dachau	8,07	10,00	1,93	24
Düsseldorf	7,27	8,90	1,63	22
Tübingen	7,95	9,60	1,65	21
München	10,25	12,20	2,05	20
Berlin	5,90	7,10	1,20	20
Ludwigsburg	7,51	8,80	1,29	17
Stuttgart	8,20	9,60	1,40	17
Esslingen	7,39	8,40	1,01	14
Köln	7,95	9,00	1,05	13
Wiesbaden	7,70	8,70	1,00	13

Quelle: F+B-Mietspiegelindex 2013 und F+BWohnindex 4. Quartal 2013

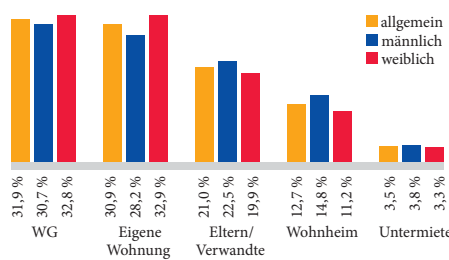
# Hamburgs Studenten schuften am längsten für die Miete

(dmb) Fast ein Drittel (31,9 Prozent) der deutschen Studenten wohnen in einer Wohngemeinschaft (WG). Das ist das Ergebnis einer Studie, die die Maastricht University im vergangenen Jahr durchgeführt hat. 30,9 Prozent der Studenten, also etwa genauso viele, verfügen über eine eigene Wohnung. Die Ergebnisse in den einzelnen Bundesländern unterscheiden sich stark. In Schleswig-Holstein wohnt fast die Hälfte der Befragten in WGs (48,3 Prozent), in Nordrhein-Westfalen lediglich ein Viertel.

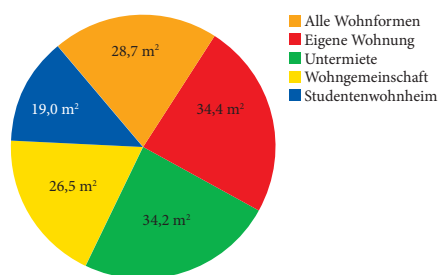
Eine eigene Wohnung leisten sich vor allem die Studenten in Mecklenburg-Vorpommern (41,9 Prozent). Ostdeutsche Studenten wohnen selten zu Hause oder bei Verwandten (Sachsen: 8,7 Prozent, Thüringen: 6,7 Prozent). Im Durchschnitt steht einem Studenten 28,7 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Der meiste Wohnraum steht Hochschülern in Berlin und Nordrhein-Westfalen, mit jeweils 31,8 und 29,8 Quadratmetern, zur Verfügung. Noch mehr Platz haben jedoch die Studenten mit eigener Wohnung, nämlich 34,4 Quadratmeter.

Die Zahl der Studenten stieg im vergangenen Jahr auf 2,5 Millionen und damit auf ein neues Rekordniveau an. Mit steigender Studentenzahl erhöht sich auch die Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum in Hochschulstädten. Durchschnittlich 12,86 Euro pro Quadratmeter müssen Studierende für die Warmmiete aufbringen. Dabei sind die Mieten in Studentenwohnheimen mit durchschnittlich 15,26 Euro am höchsten. Unter den 25 deutschen Hochschulstandorten mit den teuersten Mieten bietet Leipzig mit 9,50 Euro pro Quadratmeter inklusive Nebenkosten noch den günstigsten Wohnraum, dicht gefolgt von

**DIAGRAMM 1:** Prozentuale Verteilung studentischer Wohnformen – allgemein und nach Geschlecht



**DIAGRAMM 2:** Studentische Wohnflächenanalyse nach Wohnform – bundesweit



Magdeburg (10,30 Euro) und Dortmund (10,50 Euro). In München müssen Studierende am tiefsten in die Tasche greifen. Die Warmmiete kostet durchschnittlich 18,20 Euro pro Quadratmeter.

Da die finanzielle Unterstützung der Eltern nicht immer möglich oder ausreichend ist und die staatliche Förderung nicht allen Studenten zusteht, müssen viele angehende Akademiker neben ihren Vorlesungen arbeiten gehen. Je nach Stundenlohn und Mietkosten ist der Arbeitsaufwand in den einzelnen Bundeslän-

**Tabelle:** Durchschnittliches Äquivalent studentischer Stundenlöhne zum Niveau der Mietkosten (warm) je Quadratmeter Wohnfläche – Vergleich nach Bundesländern

Bundesland	Stundenlohn	Warmmiete/m²	Äquivalent in Arbeitsstunden
Hamburg	9,78 €	15,2 €	1,56 h
B.-Württemberg	9,51 €	14,4 €	1,52 h
Bayern	9,54 €	14,3 €	1,50 h
Rheinland-Pfalz	9,12 €	13,1 €	1,43 h
Hessen	9,50 €	13,5 €	1,42 h
Bremen	8,77 €	12,4 €	1,41 h
Thüringen	8,44 €	11,5 €	1,36 h
Niedersachsen	8,97 €	12,2 €	1,36 h
NRW	9,29 €	12,4 €	1,34 h
Brandenburg	8,91 €	11,6 €	1,30 h
Schleswig-Holstein	9,27 €	12,1 €	1,30 h
Berlin	9,47 €	12,1 €	1,28 h
M.-Vorpommern	8,51 €	10,8 €	1,27 h
Saarland	9,58 €	12,1 €	1,27 h
Sachsen-Anhalt	8,02 €	10,2 €	1,26 h
Sachsen	8,39 €	10,3 €	1,22 h

den unterschiedlich hoch: In Hamburg müssen die Studierenden am längsten arbeiten, um einen Quadratmeter Wohnraum finanzieren zu können, nämlich 1,56 Stunden im Monat. Dabei erhalten sie mit 9,78 Euro den höchsten Stundenlohn. Sie bezahlen aber mit 15,20 Euro pro Quadratmeter auch eine der höchsten Warmmieten. Bei der von Hamburger Studenten durchschnittlich genutzten Wohnfläche von 27 Quadratmetern sind somit circa 42 Arbeitsstunden im Monat erforderlich. ■

Quelle: Studitemps GmbH / Maastricht University



## Keine Mittel für mehr Wohngeld

(dmb) Im Wahlkampf kündigten die Regierungsparteien CDU/CSU und SPD eine Erhöhung des Wohngelds an. Im Koalitionsvertrag vereinbarten sie, die Leistung des Wohngelds weiter verbessern zu wollen, indem Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Wer für diese Politik Ansätze im Haushalt 2014 erwartete, sieht sich nun getäuscht. Kein müder Euro zusätzlich steht dafür bereit.

„Die Entscheidung der Bundesregie-

rung, weder im Haushalt 2014 noch in den Eckwerten des Haushalts 2015 Finanzmittel für eine Erhöhung des Wohngelds vorzusehen, ist enttäuschend und nicht nachvollziehbar“, kritisierte Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips den Beschluss des Bundeskabinetts zum Haushalt 2014 und zu den Eckwerten für die Jahre 2015 bis 2018: „Die Reform des Wohngelds ist überfällig. Die Bundesregierung muss hierfür Finanzmittel von mindestens 500 Millionen Euro jetzt einplanen.“ ■



# Energiewende retten!

(dmb) Tausende Menschen haben Ende März in mehreren deutschen Städten für die Fortsetzung der Energiewende demonstriert. Sie befürchten, dass durch die geplante Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes der Ausbau erneuerbarer Energien ausgebremst wird. Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel (SPD) will mit der Reform den rasanten Kostenanstieg bei der Energiewende abbremsen.

Der Minister stellte Ende Januar seine Energiepläne im Bundestag vor. Die wesentlichsten Eckpunkte sind: Die Kosten für die Ökostromumlage, die im Jahr 2014 rund 23,5 Milliarden Euro beträgt,

sollen deutlich gesenkt werden. So soll zum Beispiel die Vergütung für Strom aus neuen Anlagen spürbar verringert werden. Die Vergütung wird weiter verkürzt, wenn bei der Installation neuer Windanlagen bestimmte Höchstmengen überschritten werden. Für Windkraft an Land soll diese Leistungsgrenze bei 2.500 Megawatt liegen, bei Windkraft im Meer bis 2020 bei 6.500 Megawatt.

Das Gleiche gilt auch für die Solarförderung. Abgebaut werden sollen nach Gabriels Vorschlag auch die Rabatte für die Industrie, die sich zukünftig stärker an der Ökoulage beteiligen soll. Insgesamt for-



dert Gabriel von den Wind- und Solarparkbetreibern, sich stärker dem Wettbewerb zu stellen. Neu eingeführt werden sollen Subventionen für Gaskraftwerke. ■

Foto: DMB



Foto: DMB

## Balkon, Terrasse, WM-Party

**ERLAUBT: FLAGGEN AUF DEM BALKON  
VERBOTEN: TORJUBEL NACH 22 UHR**

(dmb) Balkone oder auch Terrassen gehören mit zur vermieteten Wohnung. Mieter haben hier die gleichen Rechte und Pflichten wie in der Wohnung selbst. Sie können Balkon und Terrasse nach ihren Vorstellungen und ihrem Geschmack möblieren, Stühle, Bänke, Tische oder Sonnenschirme aufstellen.

Nach einem Urteil des Amtsgerichts München (411 C 4836/13) muss der Vermieter auch dem Einbau einer Markise zustimmen, wenn ein Sonnenschirm als Schutz vor starker Sonnenstrahlung nicht ausreicht. Erlaubt sind auf dem Balkon auch ein unauffälliger Sichtschutz oder ein Rankengitter. Blumenkästen können aufgehängt und Blumenkübel aufgestellt werden. Sind Teile des Balkons reparaturbedürftig, muss sich der Vermieter darum kümmern, genauso wie um Anstriche oder Bodenerneuerung. Dagegen sind Mieter für die Reinigung des Balkons und das Säubern des Abflusssiebs zuständig.

Mieter dürfen sich auf dem Balkon sonnen, sie dürfen hier essen, trinken, rauchen

und feiern. Auch Freunde und Bekannte dürfen eingeladen werden. Vom 12. Juni bis zum 13. Juli findet in Brasilien die Fußballweltmeisterschaft 2014 statt. Wenn das Wetter mitspielt, kann die WM-Party auch auf dem Balkon stattfinden, sonst in der Wohnung. Einige Spielregeln gilt es aber zu beachten: Mannschaftsposter oder Nationalfahnen dürfen in die Fenster der Wohnung gehängt werden. Sie stören niemanden. Auf dem Balkon darf auch Flagge gezeigt werden. Wenn allerdings eine Halterung montiert werden muss oder aus anderen Gründen in die Bausubstanz des Hauses eingegriffen wird, muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden. Unabhängig hiervon hat der Fußballfan sicherzustellen, dass sich Fahnen oder Plakate nicht selbstständig machen, nicht herunterfallen und so Passanten verletzen oder Autos beschädigen können. Dann darf aber eine Nationalflagge auch aus dem Fenster wehen – in Normalgröße, so dass die Fenster der Nachbarwohnungen nicht automatisch mit beflaggt werden.

In der Wohnung, auf dem Balkon, der Terrasse sowie im Garten ist Feiern erlaubt. Hier können auch die Spiele der Fußballweltmeisterschaft zusammen mit Freunden, Nachbarn oder Verwandten im Fernsehen verfolgt werden. Für die WM-Party gelten die gleichen Regelungen wie für die normale Sommerparty. Das heißt, auch während der Weltmeisterschaft und einer Fußballübertragung muss auf die Nachbarn Rücksicht genommen werden. Lachen, schreien, Musik oder der Original-Fernsehkommentar werden im Freien viel stärker wahrgenommen als in der Wohnung bei geschlossenen Türen und Fenstern. Ab 22 Uhr gilt Nachtruhe, auch im Sommer und während der WM. Das kann problematisch werden, denn rund die Hälfte aller Spiele fängt erst um 22 Uhr an. Diese Spiele können dann nur noch in der Wohnung, in Lokalen oder beim Public Viewing verfolgt werden.

### **So entschieden die Gerichte andere Fälle rund um Garten, Balkon und Terrasse:**

**Schwimmbecken** • Hat der Mieter den Garten mit gemietet, darf er darin ein Schwimmbad mit einem Durchmesser von 4,2 Metern aufstellen (LG Hamburg 316 S 153/93).

**Schatten** • Sind Bäume im Garten zwischenzeitlich so hoch gewachsen, dass es zu einer Verschattung der Terrasse kommt, hat der Mieter trotzdem kein Recht, die Miete zu mindern, wenn die Bäume schon beim Abschluss des Mietvertrags existierten (LG Hamburg 307 S 130/98).

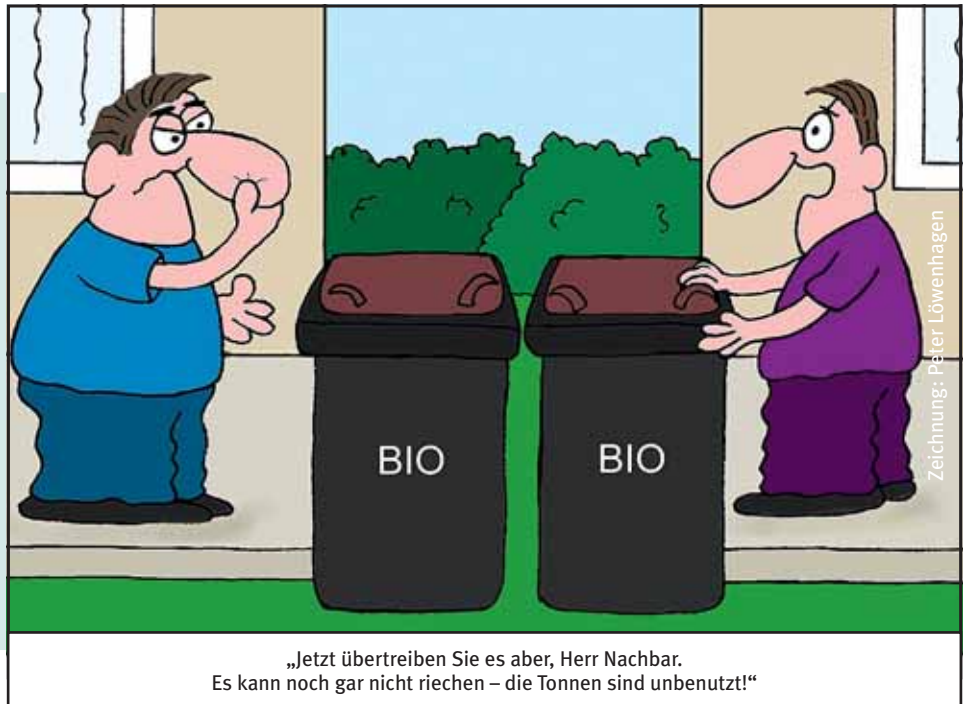
**Blumenkästen** • Blumenkästen dürfen auch an der Außenseite des Balkons angebracht werden. Sie müssen ordnungsgemäß befestigt sein, so dass auch bei starkem Wind Passanten und Nachbarn nicht gefährdet sind (LG Hamburg 316 S 79/04). ■

## FÜR UND WIDER VOR GERICHT Wie würden Sie entscheiden?

PROBLEME IM  
SOMMERHALBJAHR

Von Dr. Eckard Pahlke

Der Sommer steht vor der Tür. Die Sonne scheint, Balkon, Terrasse und Garten laden zum Verweilen ein. Dabei müssen Mieter einige Dinge beachten, um Streit mit den Nachbarn oder Eigentümern zu vermeiden.



### DIE FÄLLE

#### 1. Das Zelt auf der Terrasse

Ein Mieter hatte auf der Terrasse seines gemieteten Reihenhauses ein Pavillon-Zelt ohne feste Verankerung aufgestellt. Der Vermieter klagte auf dessen Entfernung. Nach der dem Mietvertrag beigefügten Gartenordnung dürfen „Sommerlauben und ähnliche Aufbauten“ nicht errichtet werden. Das Zelt rage auch über die Sichtschutzwand zum Nachbargrundstück. Bei Regen sei für die Nachbarn ein lautes Rauschen und Prasseln nicht hinzunehmen. War die Klage erfolgreich?

#### 2. Der Wintergarten auf dem Balkon

Mieter einer Wohnung in einer Eigentumswohnungsanlage wurden von einem benachbarten Eigentümer verklagt, die Entfernung eines Wintergartens – von ihrem Vermieter, Miteigentümer des Klägers, auf dem Balkon illegal errichtet – zu dulden. Die Mieter wehrten sich. Sie hätten die Wohnung mit diesem Wintergarten rechtswirksam gemietet. Kamen Sie damit durch?

#### 3. Die Umhüllung des Balkons mit einem Vorhang

Mieter hatten nicht nur Markisen und Blumenkästen an der Balkonbrüstung angebracht. Sie hatten darüber hinaus mittels an der Unterseite des darüber liegenden Balkons gedübelten Schienen einen Vorhang angebracht, durch den sie ihren Balkon allseitig umhüllen konnten. Diese

Veränderung des Balkons ließ sich der Vermieter nicht gefallen. Konnte er die Beseitigung dieser Balkonumhüllung verlangen?

#### 4. Die vom Mieter aufgestellten Biomülltonnen

Mieter im feinen Blankenese hatten neben der Terrasse ihrer Erdgeschosswohnung zwei Biotonnen aufgestellt. Ihr Vermieter behauptete, davon gingen unangenehme Gerüche aus, die die benachbarten Mieter belästigten. In der wärmeren Jahreszeit seien die Tonnen „so übelriechend“, dass für die benachbarten Mieter der Aufenthalt auf deren Terrasse unmöglich sei. Diese nachbarlichen Belästigungen hatte der Vermieter allerdings nicht bewiesen. Konnte er trotzdem die Entfernung der Biotonnen verlangen?

### DIE URTEILE

**Zu 1:** Das Pavillon-Zelt überschreitet nicht „den vertragsgemäßen Mietgebrauch“, so das Landgericht Hamburg (311 S 40/07). Die Nutzung eines Gartens und der Terrasse eines gemieteten Hauses umfasst das Aufstellen von Gartenmöbeln oder auch die Errichtung eines kleinen Gartenhauses. Das Überschreiten der Sichtschutzwand würde Nachbarn nicht beeinträchtigen. Vielmehr ist die Situation mit dem unstrittig erlaubten Aufstellen eines großen Sonnenschirms vergleichbar. Auch eine Geräuschbelästigung bei Regen kann das Gericht nicht erkennen. Heftige Regenfälle würden auch bei auf der Terrasse stehenden, mit Plastikplanen abgedeckten Gartenmöbeln, entstehen. Der Mieter kann

sich also weiterhin an seinem Pavillon erfreuen.

**Zu 2:** Obwohl die Wohnung mit Wintergarten gemietet war, müssen die Mieter dessen Entfernung dulden. Der Bundesgerichtshof (V ZR 112/06) urteilt, die Mieter seien „Zustandsstörer“, durch die der die Eigentümergemeinschaft beeinträchtigende Zustand aufrechterhalten wird. Die Duldungspflicht ergibt sich aus dem Besitzrecht der Mieter an der Wohnung und damit am Wintergarten. Schade um den schönen und im Winter „heimeligen“ Wintergarten. Sie müssen sich nunmehr mit dem Balkon begnügen.

**Zu 3:** Das Amtsgericht Münster (48 C 2357/01) hält eine derartige Veränderung des Balkons für nicht vertragsgemäß. Dieser Vorhang entspreche nicht der „Zweckbestimmung und üblichen Nutzung eines Balkons“. Es sei „völlig unüblich, einen Balkon durch derartige Maßnahmen ... in einen allseits umschlossenen Raum zu verwandeln“. Der Vorhang muss also weg!

**Zu 4:** Das Amtsgericht Hamburg (509 VC 445/98) lässt die Biotonnen stehen, deren Aufstellen sei nicht vertragswidrig. Ein Erdgeschossmieter kann auch Biotonnen aufstellen, soweit dadurch andere Mieter nicht beeinträchtigt werden.

Sind Sie, liebe Leserin, lieber Leser, mit diesen Entscheidungen einverstanden? Besonders bei dem letzten Urteil über das Schicksal der Biotonnen habe ich so meine Zweifel. Fragen Sie vor solchen Maßnahmen, die Ihre Wohnung, den Balkon oder die Terrasse verändern, in jedem Fall erst Ihren Mieterverein! ■



# „Skandalöse Rechtsprechung“

**EIGENBEDARF: OBWOHL ER AUF EINE HERZTRANSPLANTATION WARTET, MUSS MIKE OBERLÄNDER SEINE MIETWOHNUNG RÄUMEN**

Von Volker Stahl

**Im Stadtteil Blankenese muss ein todkranker Mieter seine Wohnung aufgeben, weil die Eigentümerin auf Eigenbedarf geklagt hat. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht bewertete den Fall anders: Jetzt darf die 92-jährige Großmutter der Klägerin einziehen.**

schämische Kardiomyopathie, koronare Gefäßerkrankung, Vorderwand-Myokardinfarkt, Kammerflimmern mit Reanimation, arterieller Hypertonus, HIV-I-Infektion, Prostatahyperplasie, Psoriasis vulgaris“ – das ärztliche Bulletin des Patienten Mike Oberländer liest sich wie der Auszug aus einem Horror-Roman. Und ist doch Realität: Das Herz des 48-Jährigen arbeitet nur noch mit 25 bis 30 Prozent und muss ausgetauscht werden, damit er eine Überlebenschance hat. Oberländer ist weltweit der erste Patient, der es auf die Transplantationsliste geschafft hat.

Die Straße Mühlenberg in Blankenese gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in der Hansestadt. Wer vor seine Haustür tritt, genießt den Blick auf die Elbe. Schmucke Villen und alter Baumbestand prägen die Straße, die als Sackgasse am Elbufer endet. Nur einen Steinwurf entfernt lebte früher der berühmte Maler Horst Janssen. Im 1918 erbauten Haus am Mühlenberg 63 wohnt Mike Oberländer mit seinem Ehemann Goran Kurtagic für 400 Euro Kaltmiete auf 72 Quadratmetern. Hinter der hellgrau getünchten Villa befindet sich ein Garten, der an einen Quellteich grenzt, auf dem Enten schwimmen.

Am 21. Mai 2012 endete die Idylle, in der der schwerkranke Mike Oberländer Erholung von seinen zahlreichen Krankenhausaufenthalten und Arztbesuchen fand. Nachdem seine auf der anderen Straßenseite lebende Vermieterin Dr. Daniela K. zunächst mit einem Mieterhöhungsverlangen gescheitert war, klagte sie auf Eigenbedarf. In das Haus, in deren obere Wohnung nach dem Kauf im Januar 2012 bereits ihre Eltern eingezogen waren, sollte ihre damals 90-jährige Großmutter folgen. In der Verhandlung vor dem Amtsgericht erklärte die Hautärztin, die in Blankenese und Osdorf zwei Praxen betreibt, ihre Familie wolle enger zusammenrücken. Die Mietwohnung der Beklagten sei für die Großmutter gut geeignet, da sie sich im Gegensatz zur jetzigen im Erdgeschoss befinde.

Die Mieter führten dagegen aus, der Eigenbedarf sei nur vorgeschoben, weil der Kündigung ein „erfolgloser Mieterhöhungsversuch“ und „Streitigkeiten“ vorausgegangen seien. Schon die erste Begegnung mit der neuen Eigentümerin hat Mike Oberländer in schlechter Erinnerung. Mit folgenden Worten habe sie sich vorgestellt: „Wenn Sie bereit sind, die dreifache Miete zu zahlen, auf den Garten zu verzichten und das gesamte Untergeschoss zu räumen, dann können Sie bleiben!“ Oberländers Lebensgefährtin hörte mit. Beide sagen, sie seien bereit, die Aussage eidesstattlich zu bezeugen.

Auf Nachfrage erklärt Daniela K., sie habe das Behauptete „zu hundert Prozent“ nicht gesagt: „Bei unserem ersten Kennenlernen ging es in keiner Weise um bleiben oder nicht.“ Vielmehr seien sich beide Parteien einig gewesen, dass das Haus dringend saniert werden müsse: „Herr Kurtagic bot sogar an, dann auch mehr Miete zahlen zu wollen.“ Bald wurde über ein zugeklebtes Schloss, die Manipulation der Heizung, die Nichtherausgabe des Kellerschlüssels und eine Urinpflanze im Keller gestritten. Die Eigenbedarfsklage folgte.



Oben: Das Wohnhaus in Blankenese. In das Erdgeschoss soll die Großmutter der Vermieterin einziehen, dafür müsste Mike Oberländer (unten mit seiner 14 Jahre alten Hündin Diva) die Wohnung trotz anstehender Herz-OP verlassen. Fotos: stahlpress

Das Amtsgericht Blankenese räumte ein, dass Oberländer „unbestritten schwer herzkrank“ und „zu hundert Prozent“ behindert sei und schmetterte die Kündigung ab. Das Landgericht gab den Mietern jedoch früh zu verstehen, dass es im Sinne der Eigentümerin entscheiden werde und drängte beide Parteien im April zu einem Vergleich: Auszug bis zum 31. August, 8.000 Euro Umzugshilfe für die Mieter. Oberländer und Kurtagic willigten zerknirscht ein, weil sie sonst womöglich verloren und keinen Cent gesehen hätten.

„Ich bin schockiert, dass das Landgericht die klare medizinische Expertise komplett ignoriert hat“, sagt Oberländer, dem das vom Chefarzt der Herz-REHA Hamburg erstellte Gutachten attestiert hatte: „Ein Umzug in eine fremde Umgebung wäre für den Beklagten aufgrund des damit verbundenen Verlusts des in der Nachbarschaft bestehenden sozialen Netzwerks, auf das er angewiesen ist, und eine damit verbundene massive Gesundheitsgefährdung bis auf weiteres als lebensbedrohlich auszuschließen.“

Die Mietervereine kritisierten, dass Mieter bei Eigenbedarfskündigungen durch die Gerichte immer schlechter behandelt würden. „Konnten früher hohes Alter und Erkrankungen der Mieter oder lange Wohndauer noch erfolgreich gegen Kündigungen ins Feld geführt werden, zählen diese Härtegründe nichts mehr“, sagt Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Dass die Wohnung ein Ort der Sicherheit ist, einen Schutz bildet, der Kranken helfen kann, in gewachsenen Nachbarschaften mit ihrem Schicksal zurecht zu kommen, vielleicht auch zu genesen, sehen diese Richter nicht – für mich eine skandalöse Rechtsprechung!“

„Meine Großmutter freut sich riesig, dass sie endlich zu uns ziehen kann“, sagt Dr. Daniela K., „sie ist ganz aus dem Häuschen.“ ■





## Sanieren und anschließend Mieten erhöhen

WOHNUNGSUNTERNEHMEN WIE DIE GAGFAH MACHEN MIT FRAGWÜRDIGEN ENERGETISCHEN SANIERUNGEN KASSE

Von Dr. Rolf Bosse

**Preiswerter Wohnraum in Hamburg verschwindet immer schneller. Jeder gekündigte Mietvertrag ermöglicht es dem Vermieter, neu und teurer zu vermieten. Mietinteressenten sind bereit, deutlich mehr zu zahlen, als nach dem Mietenspiegel im laufenden Mietverhältnis verlangt werden könnte. Diese hohen Mieten finden sich umgehend im nächsten Mietenspiegel wieder, was dann erneut zu einer Mieterhöhungswelle führt.**

**D**ieses System wird verstärkt durch die Modernisierungsaktivitäten der Grundeigentümer, die unter der Flagge der energetischen Sanierung die staatlich erwünschten Klimaschutzziele umsetzen und sich damit die Möglichkeit schaffen, die Mieten außerhalb des Vergleichsmietensystems des Mietenspiegels um einen Anteil von elf Prozent der für die Baumaßnahme aufgewandten Kosten zu erhöhen.

Gesetzlich Zulässiges wird dann gerne mit wirtschaftlich Vorteilhaftem verknüpft: Bei jeder Fassaden- oder Dachmodernisie-

rung (Dämmung), bei jedem Austausch der Fenster wird die bisherige Bausubstanz erneuert. In manchen Fällen mag dies nicht erforderlich sein, spätestens bei Gebäuden, deren Außenhüllen 30 Jahre und länger der (Ver-)Witterung ausgesetzt waren, ist nach allgemeiner Erfahrung der Bautechnik aber eine Instandsetzung fällig. Dies wurde auch empirisch bestätigt, zum Beispiel durch den Bericht „Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen“, erstellt im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR), zu finden unter <http://www.irbnet.de/daten/baufo/20108035025/Endbericht.pdf>. Demnach haben Bauteile eines Gebäudes einen so genannten Abnutzungsvorrat, der mit der Zeit schwindet, bis eine Erneuerung oder ein Austausch erforderlich wird.

Obwohl aus technischer Sicht zahlreiche Gebäude komplett sanierungsbedürftig sind, deklarieren Wohnungsgesellschaften ihre Arbeiten dennoch als Modernisierung, ziehen lediglich einen kleinen Teil der Kos-

ten ihrer Investitionen als Instandsetzung ab und rechtfertigen so erhebliche Mieterhöhungen.

Dies hat nun auch die GAGFAH getan. Nachdem der Hamburger Wohnungsbestand zehn Jahre lang (*das MieterJournal berichtete*) systematisch vernachlässigt worden ist, sollen nun insgesamt 100 Millionen Euro über einen Zeitraum von weiteren zehn Jahren investiert werden. Den Anfang machen der Wohn- und Geschäftskomplex am César-Klein-Ring im Herzen von Steilshoop sowie

### Mieterhöhung durch Modernisierung

Eisenbahnerwohnungen in Lurup, Eidelstedt und Wilhelmsburg. Im O-Ton der GAGFAH-Pressestelle klingt das dann so: „Ziel des Modernisierungsprogramms ist die Aufwertung der Immobilien und des Wohnumfelds, gleichzeitig sollen jedoch die Mieten bezahlbar bleiben und die Wohnzufriedenheit steigen.“

Tatsächlich kündigte die GAGFAH im April ihren Mietern Steigerungen um bis zu 30 Prozent an, 150 Euro sollen für eine 80-Quadratmeter-Wohnung zusätzlich fällig werden. Mieten zwischen 8 und 8,50



Euro je Quadratmeter werden angepeilt, das entspricht zwar nicht ganz dem Steilshooper Neuvermietungslevel, liegt aber nur knapp darunter.

Die Mieten sollen also steigen, und dies, ohne dass sich die marode Innenausstattung verbessern oder gar Mängel beseitigt werden würden. Dabei ist die Not groß: Seit einem Jahr läuft Familie D. aus dem César-Klein-Ring 38 der GAGFAH hinterher, um Ersatz für die marode Badewannenarmatur zu bekommen – bisher vergeblich. Um überhaupt duschen zu können, müssen die Eheleute einen Lappen um die Armatur binden, sonst spritzt das Wasser durch die Löcher im Metall quer durchs Bad. Auch andere Mieter beklagen den Zustand der Bäder – Fliesen lösen sich ab, Wasser läuft beim Duschen dahinter, es kommt zu Schimmel, auch durch undichte Fassaden und Dachbereiche. Zudem sind die Küchen oftmals noch im Zustand des Erstbezugs, sie fallen langsam auseinander. Zu Recht fragen sich die Mieter, warum die GAGFAH ihr Geld nicht auch in Instandsetzungsmaßnahmen investiert, die den Wohnungen selbst zugute kommen.

Aber diese Investitionen lassen sich eben nicht durch Mieterhöhungen refinanzieren. Wohl aber durch energetische Modernisierungsmaßnahmen, wenn es sich

nicht um ersparte Instandsetzung handelt. Dass die Bestände der GAGFAH instandmodernisiert werden, dürfte jedem klar werden, der sich näher mit den Gebäuden beschäftigt. Die angekündigten Mieterhöhungen sind also bei näherer Betrachtung nicht zu rechtfertigen. Sie sind aber mehr als das: Sie sind sozial völlig unverträglich und wohnungspolitisch katastrophal.

### **GAGFAH sozial verantwortungsvoll?**

Steilshoop, Lurup, Eidelstedt und Wilhelmsburg sind Stadtteile, die eine gesunde soziale Durchmischung und bezahlbare Mieten für die dort wohnenden Menschen mit geringem Einkommen, Rente oder Sozialleistungen brauchen. Es verwundert, dass die GAGFAH vor diesem Hintergrund die gesamten Kosten der Maßnahmen selbst schultern und entsprechend teuer auf die Mieten aufschlagen will, anstatt aus eigenem Antrieb die Fördermittel der Hamburger Investitions- und Förderbank in Anspruch zu nehmen und die Mieten auf ein zumutbares Maß zu deckeln.

Es ist damit Aufgabe der Mieter, dem Wohnungsunternehmen deutlich zu machen, dass die Baumaßnahme so nicht funktioniert. Dabei unterstützt sie der Mieterverein zu Hamburg, dessen Mitarbeiter für unsere Mitglieder sowohl Kontakt zu Politik und Sozialverbänden aufgenommen

haben als auch im Rahmen von Gesprächen mit der neuen Hamburger Konzernleitung, Frau Dorothee Martin und Herrn Marco Hahn, die Notwendigkeit einer moderaten Mietpolitik verdeutlichen und auf eine Rahmenvereinbarung mit diesem Inhalt hinarbeiten.

Die GAGFAH hat in der Vergangenheit versucht, sich ein Image als sozial verantwortungsvoll handelndes Wohnungsunternehmen zu schaffen. Im Rahmen der Verkäufe der Wohnungsbestände verpflichtete sich das Unternehmen, Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung der Mieter durchzuführen. Erst im vergangenen Jahr erhielten alle Mieter einen Brief, in dem sich der Konzern verpflichtete, Mietsteigerungen stärker als die gesetzliche Kappungsgrenze zu deckeln und auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Die nächsten Wochen und Monate werden zeigen, ob dieses Image nur von einer profitorientierten Unternehmenspolitik ablenken sollte oder ob wirklich Verständnis für die Bedürfnisse des Wohnungsmarkts in Quartieren wie Steilshoop herrscht. Sollte Letzteres nicht der Fall sein, wird der Mieterverein zu Hamburg seinen Mitgliedern Mieterhöhungen auf andere Weise ersparen: Über die Tatsache, dass der marode Bestand ohnehin in erster Linie saniert und nicht etwa modernisiert wird. ■



Linke Seite: Das eingerüstete Haus am César-Klein-Ring. Oben: Armaturen wie diese sind in dem Mietobjekt leider keine Ausnahme. Links: Der Zugang zum Haus wird durch die Baustelle erheblich erschwert. Fotos: stahlpress/Warda.

DAS PORTRÄT

# Dr. Bernd Leutner, Immobilienexperte

(vs) **Studiert hat er Ende der 1960er-Jahre, in einer „spannenden Zeit“. Sein berufliches Lebensthema fand der Diplom-Volkswirt eher zufällig: Immobilien. Bernd Leutner belegte im Studium das Wahlfach Regionalpolitik, erwarb seinen Dokortitel mit einer Arbeit über das etwas sperrig klingende Thema „Wertzuwachsbesteuerung“ und avancierte bald zum Experten für Wohnungsmärkte und Mietenspiegel. Seit 1992 ist er geschäftsführender Gesellschafter der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.**

**W**ir schaffen Übersicht über die komplizierten Wohnungsmärkte und analysieren diese“, fasst Leutner die Tätigkeit seines Instituts zusammen. Fachliche Schwerpunkte und Kompetenzen: Methodenentwicklung, Wohnungs- und Immobilienmarktanalysen, langjährige Erfahrungen in der Beratung und Moderation von Projekten der Immobilienbewertung. Zur Erstellung der „vielfältigen analytischen Produkte“ für die Beratertätigkeit könne F+B aus vielfältigem Datenmaterial schöpfen, betont Leutner. F+B arbeitete früher an der Erstellung des Hamburger und Berliner Mietenspiegels mit, aktuell ist sein Unternehmen damit in Kiel befasst.

Von 1966 bis 1972 hat der aus Alfeld bei Hannover stammende Leutner an der Uni Hamburg studiert. Er erinnert sich an eine „Massen-Uni mit Frontal-Unterricht“. War er auch auf den Barrikaden? „Nun ja“, sagt der heute 66-Jährige, er habe als Mitglied im Sozialdemokratischen Hochschulbund (SHB) „mit demonstriert“, sei aber auch aktiv in der Studienreform gewesen. Für prägender jedoch hält er die Erfahrungen, die er als AStA-Finanzreferent in einer „Zeit mit politischer Aufbruchsstimmung“ gesammelt habe.

Aufbruchsstimmung herrscht heute eher auf den Immobilienmärkten großer Städte, insbesondere in Hamburg. Verbunden damit sind hohe Mietsteigerungen: „Da geht es jetzt darum, die Preiszuwäch-

se bei stabiler Zuwanderung abzufedern“, mahnt der Immobilienexperte. Durch den vom Senat stark angeschobenen Wohnungsneubau sei die Hansestadt derzeit auf dem richtigen Weg, sagt Leutner. In attraktiven Stadtteilen werde das Angebot aber knapp bleiben.

Hamburgs Attraktivität erklärt Leutner so: „Wenn man durch die Stadt fährt, sieht man, wie schön und grün das vom Wasser geprägte Hamburg ist.“ Zentraler Punkt sei aber ein anderer: „Die wirtschaftliche Basis ist vorhanden, sie ist sehr vielfältig und wirkt stabilisierend. Hamburg ist ein Arbeitsplatzmagnet.“ Auch als Medienstandort ist die Stadt von großer Bedeutung – Zeitungsverlage, Werbeagenturen, erfolgreiche Architektenbüros.

Potenzial sieht der F+B-Geschäftsführer an den Rändern der attraktiven Standorte, zum Beispiel in Hamm, Eilbek und Barmbek-Nord. In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts hält er die Mietbremse für eine Option: „Wenn man Investitionen anregen will, muss man aber sehr vorsichtig sein.“ Er sieht allerdings Probleme bei der Umsetzung dieser Maßnahme: „Es ist nicht einfach, die ortstypische Miete richtig einzustufen.“ Deshalb müsse man dieses Instrument eingehend prüfen. Die Aufnahme des energetischen Aspekts in den Mietenspiegel hält Leutner dagegen uneingeschränkt für eine „gute Sache, weil die warmen Betriebskosten eine immer größere Bedeutung bekom-

**„Hamburg ist schön und grün“**



Foto: F+B

men werden.“ Allerdings: „Die energetische Qualität eines Objekts ist sehr schwer einzuschätzen.“ Aber der Weg sei richtig.

Wenn sich Bernd Leutner mal nicht theoretisch mit der Stadt- und Wohnungsentwicklung beschäftigt, erkundet er Stadtteile gern mit dem Fahrrad – auch weniger im Fokus stehende wie kürzlich Schnelsen. Außerdem interessiert er sich für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, liest gerade „Die Geschichte des Westens“ von August Winkler. Leutner ist verheiratet, hat einen Sohn, wohnt in Harvestehude am Klosterstern – und hat ein Abo für das Thalia-Theater.

In Hamburg gebe es viele Mietwohnungen, weil die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA GWG und die in der Hansestadt stark vertretenen Genossenschaften in der Vergangenheit viele Wohnungen erstellt hätten, erklärt Leutner den historischen Zusammenhang. Deshalb habe es hier keinen großen Zwang gegeben, Eigentum zu bilden.

Weil Hamburg – wie Berlin – eine Mieterstadt ist, schreibt er dem Mieterverein zu Hamburg eine wichtige Rolle zu: „Er hat eine sehr große Bedeutung in der Hansestadt. Er hilft Mietern, ihre Interessen zu formulieren und übermäßige Mietsteigerungen zu verhindern.“ ■

## Heizungsableser: Traumgewinne auf Mieterkosten



(dmb) Für die Messdienstfirmen ist es ein äußerst einträgliches Geschäft. Ein-

mal im Jahr schicken sie ihre Ableser in die Mietwohnungen. Die Mieter zahlen. Wettbewerb zwischen den Firmen gibt es nicht. Firmen wie Ista, Techem oder Brunata-Metrona verdienen sich eine goldene Nase. Nach

Berichten von FAZ-Online erzielte Ista im vergangenen Jahr bei einem Umsatz von 710 Millionen Euro knapp 302 Millionen Euro Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Das entspricht einer Rendite von 42,5 Prozent. Beim Konkurrenten Techem sieht es nicht viel schlechter aus. Bei 704 Millionen Euro Umsatz standen am Ende



240 Millionen Euro Rendite. Das macht eine Marge von 34 Prozent. Die beiden Unternehmen kommen zusammen auf einen Marktanteil von 53 Prozent. Beim Ableser ist es derzeit noch so wie beim Makler. Die Vermieter erteilen die Aufträge. Die Kosten zahlen die Mieter. ■





## Leserzuschriften

### Ausnutzen der Wohnungsnot in Hamburg

Zuschrift zur Wohnungsnot einer in den Verbänden IVD und VHH organisierten Hamburger Immobilienfirma:

Sehr geehrter Herr Chychla,

in Poppenbüttel bieten wir eine mit Einbauküche und „Balkon ins Grüne“ ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung an. Die Nettokaltmiete beträgt 5,73 Euro pro Quadratmeter monatlich, die Gesamtmiete ohne Heizung 574,10 Euro. Nach Ablauf der öffentlichen Bindung Ende 2015 sehen wir eine Staffelvereinbarung mit einer Mieterhöhung von zunächst monatlich 140 Euro vor, was dann eine neue Quadratmetermiete von 7,50 Euro pro Monat ergibt. Die Anmietung der Sozialwohnung ist nur mit Paragraf-5-Schein möglich.

Da der Mieterverein nicht müde wird, in der Öffentlichkeit von Wohnungsnot zu sprechen, können Sie mir sicherlich erklären, warum eine solche Wohnung seit Februar 2014 keinen Interessenten findet. Zwar lehnen wir uns nicht „ordentlich“ erscheinende Mieter ab, da dieses Sechs-Familien-Haus eine sehr ruhige Immobilie ist und bleiben soll; bei der von Ihnen behaupteten Wohnungsnot finden wir trotzdem keine Mieter, die unseren Ansprüchen genügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Thomas V.

#### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr V.,

da wir Sie als sachlichen und stets um konstruktive Lösungen bemühten Vertreter der Wohnungswirtschaft kennen, hat uns Ihr Schreiben – gestatten Sie uns die Bemerkung – ein wenig verwundert.

Ihnen dürfte bekannt sein, dass das Einkommen eines aus drei Personen bestehenden Mieterhaushalts, welches zum Bezug dieser Paragraf-5-Schein-Wohnung berechtigt, nicht ausreichen wird, um die von Ihnen ab 2016 verlangte Mietstaffel zu leisten. Schon aus diesem Grund dürfte es nicht überraschend sein, wenn Sie Probleme haben, einen „ordentlichen“ Mieter mit ausreichendem Einkommen zu finden.

Ihr Beispiel beweist, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg extrem angespannt ist und für Bezieher niedriger Einkommen eine regelrechte Wohnungsnot herrscht. Nur aus diesem Grund versucht Ihr Unternehmen schon jetzt, bei der Neuvereinbarung einer mit Steuermitteln finanzierten Sozialwohnung für die Zeit nach Ablauf der Preisbindung Mietstaffeln zu vereinbaren, die 100 Prozent über der zulässigen Kappungsgrenze von 15 Prozent liegen. Dieses Vorgehen war sicherlich vom Gesetzgeber nicht gewollt.

Wir sind der Überzeugung, dass Sie einen „ordentlichen“ Mieter ohne Probleme finden, wenn nach Ablauf der Preisbindung die Miete für die geförderte Wohnung, wie das unter Berücksichtigung des Einkommens der dort lebenden Haushalte eigentlich sein sollte, in den durch die Kappungsgrenze vorgesehenen Schritten von 15 Prozent an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen  
Siegmond Chychla, Stellvertretender  
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

### Mietenspiegel

Sehr geehrte Damen und Herren, folgendes ist vielleicht einen Artikel im MieterJournal wert: Ich hatte eine Mieterhöhung mit einer geforderten Erhöhung auf den Mittelwert des Mietenspiegelfeldes C2 mit 8,80 Euro pro Quadratmeter monatlich, die Spanne in diesem Feld reicht von 7,20 bis 10,60 Euro. Laut Beratung sollte ich den Mittelwert akzeptieren, da die Hamburger Richter nicht anders entscheiden würden. Man kann also trotz schlechter Ausstattung der Wohnung in Hamburg nicht auf den unteren Wert von 7,20 Euro kommen, in meinem Falle wurden mir 8,33 Euro angeraten. Ich frage mich, wozu es dann den untersten Wert der Spanne gibt, wenn dieser nicht angewandt wird.

Mit freundlichen Grüßen  
Henning B., Hamburg

#### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr B.,

vielen Dank für Ihre Mail. Bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht nur der Zustand der Wohnung, vielmehr auch die Lage des Mietobjekts zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass Abschlüsse für die schlechte Ausstattung der Wohnung durch die Vorteile der Wohnlage unabhängig davon, ob es sich um eine gute oder normale Wohnlage handelt, ausgeglichen werden. Wenn die Wohnung durch Vernachlässigung des Vermieters behebbarer Mängel aufweist, spielt das für die Einordnung der Miete in den Mietenspiegel keine Rolle. Dies – so die Richter – deshalb, weil die Miete in Fällen dieser Mängel getrennt vom Mietenspiegelverfahren gemindert werden kann. Dieses geschieht bedauerlicherweise schematisch mit der Mieteneinordnung am Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes. Die Richter sind nur ganz selten bereit, eine eigentlich auf der Hand liegende Unterschreitung des Mittelwerts zuzugestehen.

Mit freundlichem Gruß  
Siegmond Chychla, Stellvertretender  
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

### Dank an den Mieterverein

Sehr geehrter Herr Chychla, wir (die Söhne) haben die Wohnung von Edith W. (Ihr Mitglied, im Januar leider ver-

storben) an den Eigentümer übergeben. Es gab keinerlei Nachfragen/Beanstandungen zum Zustand der Wohnung, nachdem wir den Vermieter die Meinung des Mietervereins mitgeteilt hatten. Ursprünglich forderte er umfassende Schönheitsreparaturen. Ich möchte mich nochmals für die gute und detaillierte Beratung bedanken, das war uns eine große Hilfe! Meine Mutter hat uns stets sehr positiv über die Unterstützung von Ihnen und Ihren Kollegen berichtet, sie wusste sich sehr gut durch den Mieterverein vertreten. Auch dafür möchten wir uns bedanken.

Viele Grüße  
Patrick W., Hamburg

### Umwidmung leerstehender Büroflächen

Sehr geehrter Herr Dr. Pahlke,

bekanntlich gibt es in Hamburg eine große Menge an leer stehenden Büroflächen. Bei Amtsantritt hat unser Erster Bürgermeister Olaf Scholz versprochen, dafür Sorge zu tragen, dass leerstehende Büroflächen zu Wohnraum umgewidmet werden. Sind dem Versprechen auch Taten gefolgt?

Mit freundlichem Gruß  
W. Sch., Hamburg (per Mail)

#### Der Erste Bürgermeister lässt antworten:

Vielen Dank für die Anfrage zum Thema Umwidmung von leerstehenden Büroflächen zu Wohnraum. Der Erste Bürgermeister Herr Olaf Scholz hat mich gebeten, Ihnen mitzuteilen, dass diese Thematik vom Senat aktiv betrieben wird.

Seit 2011 wurden viele Grundstücke planrechtlich von Gewerbe- in Wohnungsbauflächen umgewandelt. So sind Flächen für 2.700 Wohneinheiten gewonnen worden ...

Die Maßnahmen des Senats beschränken sich aber nicht nur darauf. Im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung wird der Umbau von vorher zu Gewerbebezwecken genutztem Raum in Mietwohnungen gefördert. Dabei entstehen Mietwohnungen mit einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren.

Man sieht, dass der Senat mit unterschiedlichen Instrumenten arbeitet. Gleichwohl möchte ich darauf hinweisen, dass die Umwandlung von Büros in Wohnungen nur ein Baustein für mehr Wohnraum in Hamburg sein kann. Denn oftmals ist die Umwandlung nicht sinnvoll oder möglich, zum Beispiel weil Standorte aufgrund von Immissionen nicht geeignet sind oder der bestehende Baukörper keinen Umbau zulässt. Die Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum ist insoweit eine sinnvolle Ergänzung der Neubautätigkeit in Hamburg, um das Wohnungsangebot in Hamburg für eine nachhaltige Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes zu vergrößern.

Mit freundlichen Grüßen  
Willi Rickert, Leiter Amt für Wohnen,  
Stadterneuerung und Bodenordnung

## Denkmalschutz in Hamburg

(bw) Die vorliegende zwei-bändige Publikation ist in der Reihe „Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg“ erschienen. Reich bebildert, widmet sich der Band 27 den öffentlichen Kulturdenkmälern der Hansestadt. Als eine Art

Rechenschaftsbericht über die Denkmalerhaltung der letzten zwanzig Jahre dokumentieren die Autoren jeweils die bau- und stadtgeschichtliche Bedeutung der Gebäude und zeigen denkmalpflegerische und restauratorische Maßnahmen, die an ihnen vorgenommen wurden.

Im ersten Band werden 54 Staatsbauten beschrieben. Die Artikel sind nach Stadtgebieten geordnet: Innenstadt, Wallring, Hafen und Stadtbereiche vor den einstigen Toren – jede Region wird in einem eigenen Kapitel historisch eingeordnet. Die einzelnen Projekte sind facettenreich in Größe, Form und Alter: Das Bezirksamt Hamburg-Nord – in den 1950er-Jahren entstanden – gehört

als hochwertiges Beispiel eines Verwaltungsbaus mit wegweisender Bedeutung für die nachfolgende Zeit ebenso zu den denkmalgeschützten Bauten wie etwa das Hamburger Rathaus, der alte Elbtunnel oder die Speicherstadt.

Am Bergedorfer Gojenberg unterzog sich die Hamburger Sternwarte mit ihren neubarocken, Ende des 19. Jahrhundert entstandenen Bauten einer Verjüngungskur – nicht zuletzt, um das Ensemble fit zu machen für den Titel „UNESCO Weltkulturerbe“. Seit 2008 arbeitet die Stadt an diesem ehrgeizigen Ziel. Die Gesamtanlage steht für den wissenschaftlichen Umbruch von der klassischen Astronomie zur Astrophysik und hat deshalb gute Chancen, in die Liste aufgenommen zu werden. Auch kleine Gebäude wie die gerade 8,5 mal 3,5 Meter große Millerntorwache wurden instandgesetzt. Nicht zuletzt wurden Denkmäler gereinigt, wie etwa das Antikriegsmahnmal von Alfred Hrdlicka am Dammtordamm, das in erheblichem Maß unter den Ausscheidungen von Lindenbäumen zu leiden hat.

Band zwei behandelt Schulgebäude als eine Sondergattung öffentlicher Bauten. An ihrer Architektur lässt sich die pädagogische und bildungspolitische Ausrichtung der jeweiligen Zeit ablesen. Die Auswahl, bestehend aus 15 Gebäuden, umfasst die Zeitspanne von 1888 bis 1971. Restauratorin Ruth Hauer schreibt über Wandmalereien der 1920er- und 1930er-Jahre, die unter der künstlerischen Beratung des damaligen Oberbaudirektors Fritz Schumacher in vielen Schulen realisiert wurden. Einige dieser Werke fielen im Lauf der Zeit veränderten Nutzungsbedingungen oder der Ideologie zum Opfer, sie wurden übermalt oder durch vorgestellte Wände verdeckt. Glücklicherweise konnten einige der Werke gerettet werden – beispielsweise „Orpheus mit den Tieren“ von Anita Ree. Das Bild erstrahlt heute wieder in neuem Glanz im Ballettzentrum von John Neumeier, der ehemaligen Oberrealschule für Mädchen. ■

Hamburgs öffentliche Gebäude und die Denkmalpflege. Denkmal – Geschichte – Erhaltung. Band 1: Staatsbauten, Band 2: Schulbauten, Verlag Hanseatischer Merkur, Hamburg 2013, 316 Seiten, 29,80 Euro

## Neuregelungen zum Energieausweis

DIE VERORDNUNG GILT SEIT DEM 1. MAI AUCH IN HAMBURG

Von Marielle Eifler

**Seit dem 1. Mai 2014 ist die energetische Qualität des Gebäudes beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses wichtiger geworden. An diesem Tag trat die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) auch in Hamburg in Kraft.**

Diese regelt vor allem die gesetzlichen Anforderungen an baulichen Wärmeschutz und Anlagentechnik mit dem Ziel, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Daneben beinhaltet die neue EnEV Vorgaben, um Käufer und Mieter besser über die energetische Qualität des Gebäudes zu informieren, damit die zu erwartenden Energiekosten genauer eingeschätzt werden können:

**Immobilienanzeigen** • Jede Immobilienanzeige in kommerziellen Medien (Zeitung, Internet) muss bestimmte Pflichtangaben zu den wesentlichen energetischen Kennwerten des Hauses enthalten, zum Beispiel die Art des vorhandenen Energieausweises, die energetischen Kennwerte auf Basis der Endenergie, den Hauptenergieträger der Heizung sowie das Baujahr des Gebäudes.

### Einführung von Energieeffizienzklassen •

Neue Energieausweise, die ab dem 1. Mai 2014 ausgestellt werden, weisen dem Gebäude eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H zu, so wie man es etwa bei Elektrohaushaltsgeräten kennt.

**Farbband** • Die energetische Einordnung für Wohngebäude wird deutlich verschärft. Somit wird ab dem 1. Mai 2014 die Farbskala des Energieausweises bei gleichem Energiekennwert anders dargestellt. Wie bisher bedeutet der grüne Farbbereich, dass ein Gebäude wenig Energie für die Heizanlage benötigt, rot hingegen steht für eine schlechte Energiebilanz. Die neue Darstellungsweise hat den Effekt, dass beispielsweise ein Mehrfamilienhaus, das bisher im gelben Bereich eingeordnet war, nunmehr in den orange-roten Bereich eingestuft wird.

**Vorlagepflicht** • Bei Verkauf oder Vermietung muss dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden, wobei ein Ausweis an gut sichtbarer Stelle ausreichend ist. Nach Abschluss des Vertrags muss der Ausweis oder eine Kopie des Ausweises übergeben werden.

Wer diesen Pflichten nicht nachkommt, handelt ordnungswidrig und kann

mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro belangt werden.

### Was muss im Energieausweis stehen?

1. Die Kennwerte für die Effizienz des gesamten Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.
2. Vergleichswerte von Durchschnittswerten anderer Gebäude: So können Mieter und Käufer unterschiedliche Immobilien besser miteinander vergleichen.
3. Eine Empfehlung zur Steigerung der Effizienz: Hier werden Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz festgehalten.

### Welche beiden Arten von Energieausweisen gibt es?

Der **Bedarfsausweis** macht eine Aussage über die energetische Beschaffenheit des Gebäudes. Die Werte dort geben an, wie hoch der zu erwartende Energieverbrauch aufgrund der energetischen Qualität der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik ist.

Beim **Verbrauchsausweis** werden zumindest 36 Monate zusammenhängende Energieverbräuche des gesamten Hauses, unter Einschluss der jüngsten vorliegenden Abrechnungsperiode, zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass hier die energetische Qualität des Gebäudes nicht berücksichtigt wird. ■





Foto: iStock

Von Klaus Sanmann

**Gudrun B. aus Neugraben hatte nie damit gerechnet, dass es sie treffen könnte: Eine ausgebrannte Wohnung, diese Schauergeschichten kannte sie nur vom Hörensagen.**

Ein Anruf ihrer Nachbarin am Urlaubsort beendete diese Illusion abrupt. Verursacht durch einen Wasserrohrbruch im Haus war Wasser auf den Zähler in ihrer Wohnung getropft. Der Kurzschluss hatte dann einen Schmelzbrand ausgelöst. Ohne zu zögern betritt die Mieterin nach ihrer Rückkehr die Wohnung, überall ist Ruß und feiner Staub, die Luft ist heißend, im Flur sind die an der Decke verklebten Styroporplatten zum Teil geschmolzen. Als sie nach 30 Minuten die Wohnung verlässt, hat sie Kopfschmerzen und verspürt Übelkeit.

Wer nach einem Brand ohne geeignete Schutzmaßnahmen in seine Wohnung geht, begibt sich unter Umständen in Gefahr, warnen Brandschutzexperten (siehe Info). Bei Wohnungsbränden sind nicht nur die Flammen lebensbedrohend. Denn zum einen besteht durch die im Rauch enthaltenen Brandgase Erstickungsgefahr und zum anderen entstehen gefährliche Luftschadstoffe. Aus ursprünglich unbedenklichen Stoffen kann durch chemische Reaktionen eine Vielzahl von Gefahrstoffen entstehen. Diese können sich über die Luft verbreiten, wenn sie in der heißen Brandphase zusammen mit dem Rauch von der Brand-

## Das Feuer ist gelöscht, aber die Gefahr ist noch nicht vorbei – giftige Schadstoffe bedrohen die Gesundheit

stelle ausgetragen werden. Sobald der Brandrauch abkühlt, beginnt die

Schadstoffabscheidung: Die Gase kondensieren an kälteren Oberflächen. Ascherückstände, Rußpartikel und Schadstoffe lagern sich überall in der Wohnung ab. Die Gefahr ist dabei umso größer, je mehr Kunststoff oder Elektronikteile vom Feuer erfasst wurden.

In den Merkblättern von Feuerwehr und Brandschutzexperten wird daher geraten, nur bei kleineren Bränden mit geringer Brandverschmutzung selbst tätig zu werden. In allen anderen Fällen sollte ein Sachverständiger entscheiden, ob die Wohnung betreten werden kann und wie die Schadensbeseitigung erfolgen soll.

Ist ein Betreten der Wohnung möglich, sind folgende Verhaltensregeln unbedingt zu beachten:

- Ausgebrannte Räume über mehrere Stunden ausreichend durchlüften – dabei sollte man sich nicht in den Räumen aufhalten.
- Während der Reinigungsarbeiten sollte unbedingt Schutzkleidung getragen werden. Diese besteht aus einem Einweg-Schutzanzug mit Kapuze aus Papiervlies oder Kunststoff, einem Atemschutz für staubende Arbeiten (mindestens eine textile Halbmaske), einer Schutzbrille sowie Einweg-Schutzhandschuhen aus Textil oder Gummihandschuhen für nasse Arbeiten. Alle Teile dieser Schutzkleidung sind in Fachgeschäften oder in Baumärkten erhältlich.

- Keine Brandrückstände in saubere Bereiche bringen. Um ein Eindringen von Ruß und Schadstoffen zu vermeiden, sollten die Türen zu den nicht verschmutzten Räumen geschlossen bleiben. Türschlitze sind abzudichten und unnötiger Luftzug in andere Räume ist zu vermeiden. Gegenstände, die aus dem verschmutzten Bereich in den sauberen Bereich gebracht werden sollen, müssen zuvor sorgfältig gesäubert werden.

- Direkt vom Brand betroffene Lebensmittel und Medikamente können nicht mehr verwendet und müssen entsorgt werden. Das gilt auch für Lebensmittel, auf denen sich Ruß oder Asche niedergeschlagen haben.

- Bei Unwohlsein oder Atembeschwerden sofort den Arzt aufsuchen.

Gudrun B. hat Glück, ihr unbedachtes Handeln bleibt ohne Folgen. Jetzt geht es nur noch um die Schadensbeseitigung. Für die Schäden an den persönlichen Einrichtungsgegenständen – fast 10.000 Euro – tritt ihre Hausratversicherung ein, für die Schäden an der Wohnung die Gebäudeversicherung des Vermieters. ■

ⓘ Eine gute Übersicht über mögliche Schadstoffe und das richtige Verhalten nach einem Brand bietet die **Broschüre „Schadstoffe bei Brandereignissen“** vom Bayerischen Landesamt für Umwelt von 2013: [http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_15\\_brandereignisse.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_15_brandereignisse.pdf)

# 7000

pa) So viele Wohnungs- und Obdachlose wurden mit dem Ende des winterlichen Wohnungsnotprogramms des Hamburger Senats wieder „auf die Straße gespült“, allein 230 zum 1. April 2014 aus dem maroden Hochhaus Spaldingstraße 1. „Ein ganz mieser Aprilscherz“, so ein Betroffener, der sich auf der Türschwelle mit seinen Habseligkeiten niedergelassen hatte: „Hamburg ist längst Wohnungsnotstadt.“ ■ (Quelle: Hinz & Kunzt Nr. 255, Mai 2014, S. 7)

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](mailto:city@netprint.de)

preiswert · schnell · professionell

BUCHTIPP

# Soziale Spaltung in Hamburg

Von Britta Warda

**In Hamburg wächst die Kluft zwischen Arm und Reich: In keinem anderen Bundesland gibt es prozentual so viele Millionäre und Superreiche wie in der Hansestadt. Auf der anderen Seite leben hier nach Angaben der Sozial- und Wohlfahrtsverbände mehr als 300.000 Menschen in Armut. Die Autoren des vorliegenden Buchs untersuchen, welche Auswirkung die soziale Spaltung auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt hat und wie sie sich auf die Bereiche Wohnen, Bildung, Ernährung, Arbeit und Migration auswirkt. Sie fordern mehr soziale Gerechtigkeit für eine Stadtentwicklung ohne Ausgrenzung.**



**B**is vor kurzem galten Arbeitslosigkeit und eine unzureichende Grundsicherung als Hauptursachen für Armut. Relativ neu hingegen ist das Phänomen der sogenannten Erwerbsarmut. Die Ursachen für dieses Problem sind im Zuge der Flexibilisierung des Arbeitsmarkts entstanden. Niedriglöhne und prekäre Arbeitsverhältnisse sind verantwortlich dafür, dass viele Menschen – trotz Vollbeschäftigung – ihren Lebensunterhalt nicht ohne staatliche Hilfe bestreiten können.

Armut hat Auswirkungen auf alle Bereiche des Lebens: Neben einer sozialen Ächtung sind die Teilhabe an Kultur, der Zugang zur Bildung, die Mobilität und nicht zuletzt die Gesundheitsversorgung eingeschränkt. Besonders drastische Auswirkungen auf die Lebenssituation armer Menschen haben die aktuellen Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Der soziale Wohnungsbau wurde über Jahrzehnte vernachlässigt. Von 1992 bis 2012 fiel der Anteil an Sozialwohnungen von rund 24 auf elf Prozent. Zwar werden derzeit wieder vermehrt preisgünstige Wohnungen gebaut, doch durch auslaufende Preisbindungen von Sozialwohnungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren wird die Zahl bezahlbarer Unterkünfte in den kommenden Jahren weiter schrumpfen – von derzeit 98.000 auf 82.000 im Jahr 2017. Diese Entwicklung führt zu einer räumlichen Verdrängung einkommensschwacher Menschen an den Rand der Gesellschaft – ein Prozess, der auf Dauer soziale Ausgrenzung fördert und letztlich zu einer Entsolidarisierung führt.

Die Herausgeber Gerd Pohl und Klaus Wicher bemängeln im Vorwort, dass

eine gezielte, wirksame Armutsbekämpfung seitens des Hamburger Senats nicht erkennbar sei. Zentrale politische Entscheidungen würden hauptsächlich durch eine „investorenorientierte Demokratie“ bestimmt. Die Hamburger Oberschicht, heimische Konzerne und die einflussreiche Wirtschaftslobby übten traditionell einen großen Einfluss auf politische Entscheidungen aus. Falls ihre Interessen nicht gewahrt würden, werde mit Verlagerung von Investitionen und Firmensitzen gedroht. Gewerkschaften, Sozialverbände, Kirchen, Bürgerinitiativen sowie alternative Protestgruppen hätten es schwer, ein entsprechendes Gegengewicht herzustellen, da Ihnen die finanziellen und machtpolitischen Mittel fehlten.

Die Autoren skizzieren die Situation jedoch nicht als in Stein gemeißelt. Sie sehen in der Volksgesetzgebung und dem Hamburger Transparenzgesetz zwei Instrumente, die zur Verbesserung der stadtpolitischen Demokratisierung beitragen und den Einfluss der Bevölkerung stärken können. Ab Oktober 2014 wird ein Großteil städtischer Akten über das Internet jedem Bürger zur Verfügung stehen.

In weiteren Beiträgen wirft Wicher einen Blick auf die Situation der Senioren in der Stadt und untersucht Michael Joho am Beispiel St. Georg die soziale Verdrängung als Leitmotiv. Marion Fisch widmet sich dem Osten Hamburgs und beleuchtet die unterschiedlichen Entwicklungen in einstigen „Schlafstädten“.

Gerd Pohl / Klaus Wicher (Hrsg.): Hamburg: Gespaltene Stadt? Soziale Entwicklungen in der Metropole, VSA Verlag, Hamburg 2013, 204 Seiten, 16,80 Euro

## Keime im Warmwasser

(dmb) Die großen Messdienstleister wie Brunata-Metrona, Ista oder Techem stellten bei der Überprüfung von Legionellenbefall in Warmwasserleitungen in jeder achten Probe (mehr als zwölf Prozent) einen als kritisch zu betrachtenden Befall fest. Verursacher für die Keime ist nach wie vor eine zu gering eingestellte Boilertemperatur. Auch selten genutzte Leitungen waren häufig befallen. Eigentümer müssen den Ursachen auf den Grund gehen und bei starkem Befall in Absprache mit dem Gesundheitsamt die technischen Voraussetzungen schaffen, um einen erneuten Legionellenbefall zu verhindern. Laut Trinkwasserverordnung hätten alle Vermieter ihre Anlagen bis Ende 2013 überprüfen lassen müssen. ■

## KÜNDIGUNGS KALENDER

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
3. 7. 2014	30. 9. 2014	1. 10. 2014
4. 8. 2014	31. 10. 2014	1. 11. 2014
3. 9. 2014	30. 11. 2014	1. 12. 2014
4. 10. 2014	31. 12. 2014	2. 1. 2015

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



# Der Miete-Witz

ERNSTHAFT BETRACHTET



## KOMMENTAR DES MIETERVEREINS:

„Toleranz hat in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Manchmal werden sogar Kinder toleriert“ – dieser anonyme Wanderspruch ist ein Witz, der die Realität widerspiegelt. Zum Glück gehören Mietverträge der Vergangenheit an, in denen alleinstehenden Frauen „Herrenbesuch“ verboten und sogar die Pille vorgeschrieben wird. Tatsache bleibt aber, dass vielfach Kinder nicht gewollt sind und oft auf der „Schattenseite“ unserer Gesellschaft stehen.

Inzwischen gewähren viele Gerichte und auch Gesetze mehr Toleranz gegenüber Kindern. Von diesen ausgehende, ab und an auch störende Geräusche können als Ausdruck kindgerechter Entfaltung zumutbar sein. Das bedeutet allerdings keinen Freibrief für Rücksichtslosigkeit – und da beginnt die Schwierigkeit, wie auch bei Nachbarstreitigkeiten, eine vernünftige Grenze zu ziehen.

So müssen Lachen, Weinen und sogar Schreien von Kleinkindern hingenommen werden (so die Amtsgerichte Bergisch-Gladbach und Aachen). Allerdings dürfen Kinder im Treppenhaus oder in den Kelleräumen nicht Rollschuh- oder Fahrradfahren (so das Landgericht Hamburg). Auf gemeinschaftlichen Grundstücksflächen können Kinder mit Freunden spielen (so die Landgerichte Heidelberg und Berlin), allerdings nicht in Ziergärten. Auch hat das Landgericht Frankfurt Kindern das Spielen auf Rasen verboten, um einigen in dem Wohnblock lebenden älteren Mietern Ruhe zu gewährleisten. Auch sollten Eltern ihre Kinder in der Wohnung nicht Trampeln oder sogar Rollschuhlaufen lassen, wenn der Fußboden zu den unteren Nachbarn – wie leider oft in Altbauten – unzureichend lärmgedämmt ist.

Man sieht, dass jeder Einzelfall zu beurteilen ist, es gibt mehr und weniger kinderfreundliche Richter. Deshalb sollte man mit gegenseitigem Verständnis und Achtung der nachbarlichen Interessen gerichtliche Auseinandersetzungen in jedem Fall vermeiden.

Dr. Eckard Pahlke, Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg  
(Zitierte Gerichtsentscheidungen können auf schriftliche Anfrage benannt werden.)

# Preisrätsel

Textilbetrieb	englische Schulstadt	Hafenstadt in Brasilien		altgriech. Hauptstamm		8	Indienzeit
		5					israel. Schriftsteller † 1970
unbedacht		durchleuchten		Großvater			
	7			Med.: zum Munde gehörig			indo-german. Völkergruppe
Zwerg, Erdgeist	Milchprodukt	Vorsilbe: naturnah, -blassen					6
drohender Hundelaut				1			
Abk. für einen Bibelteil		Teil eines Theaterstückes		isl. Name Jesu			Hirnstrombild (Abk.)
Schlagwort der Fz. Revolution							
Abk.: Sekunde				Gewässer			2
längs		3					s08 1.5-97

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

## Raten Sie doch wieder mit!

Mitmachen lohnt sich: Und zwar werden (unter Ausschluss des Rechtswegs) **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost**. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2014 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 1/2014 lautet:  
BEHOERDE

Die Gewinner sind:

Janine Wendland, Gudrun Zimmermann, Mirko Haas,  
Volker Zobel, G. + H. Rowedder, Elisabeth Wildeisen,  
Renate Petrowa, Ruth Schoop (alle wohnhaft in Hamburg),  
Anja Lindemann (Ammerbek), Dorle Bahlmann (Seevetal)

## IMPRESSUM

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

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

**Gestaltung:** WHD

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

**Anzeigentarif:** Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

**Bezug:** Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



**Hamburg schafft mehr Wert.**

**Bitte sammeln Sie Ihre Bioabfälle in der grünen Biotonne.**

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

**Infos und Bestellung 25 76-27 99**

**WIR  
MACHEN  
WAS  
DRAUS**



**STADTREINIGUNG HAMBURG**



**MehrWertStoffe.de**

**JETZT  
BESTELLEN**