



Eve Raatschen  
Der Miethai

## Umbau der Wohnung: nicht gegen den Willen des Mieters

Das Bürgerliche Gesetzbuch BGB sieht in § 555d vor, dass der Mieter Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter plant, dulden muss.

Allerdings muss der Mieter nicht alles hinnehmen. Der Bundesgerichtshof hat in einem Beschluss vom 21.11.2017 (VIII ZR 28/17) entschieden, dass der Mieter eine Maßnahme nicht dulden muss, wenn der Vermieter damit den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Es handelte sich um ein Reihenhaus, bei dem der Vermieter unter anderem den Spitzboden ausbauen, einen Wintergarten anbauen sowie den Zuschnitt der Wohnräume und des Badezimmers verändern wollte. Eine drastische Mieterhöhung, die zu einer weit mehr als doppelt so hohen Miete führen sollte, kam dazu.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, die die Richter, eine weitreichende Grundrissveränderung hinzunehmen, die zu einem kompletten Umbau des Hauses führen würde und letztendlich etwas Neues entstehen lässt, anstelle einer bloßen Verbesserung der ursprünglichen Wohnung. Ähnliches hat das Landgericht Hamburg im Jahr 2007 entschieden und festgestellt, dass der Mieter den Umbau einer offenen Loggia zu einem verschlossenen Wintergarten ebenfalls nicht dulden muss.

Der Mieter wird sich nicht in allen Fällen auf die Unveränderbarkeit der Wohnung berufen können. Wenn der Vermieter zum Beispiel plant, ein Duschbad aus einer ehemaligen Speisekammer zu erstellen oder die Anordnung der Sanitärgegenstände im Bad zweckmäßiger gestalten oder einen Balkon anbauen möchte, wird der Mieter dies grundsätzlich hinnehmen müssen.

Der damit einhergehende Mieterhöhung kann der Mieter allerdings widersprechen, wenn er diesen Härteeinwand rechtzeitig vorbringt. Die Frist läuft grundsätzlich zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang des Anknüpfungsschreibens folgt, ab. Wer sich rechtzeitig informiert, kann also viel Geld sparen!

Eve Raatschen ist Juristin beim Hamburger Verein Mieter helfen Mietern (MhM), Bartelsstraße 30, ☎ 431 39 40, <https://mhmhamburg.de>

## Gemeinsam Wäsche waschen

Es gibt sie immer noch, aber sie sind selten geworden: gemeinschaftlich von MieterInnen genutzte Waschküchen erinnern an die Zeit, als Waschmaschinen noch Luxus waren

Von **Joachim Göres**

Eine Waschmaschine blieb für viele Menschen nach dem Krieg lange ein unerschwinglicher Luxusartikel. „In den 50er-Jahren war ich als kleines Kind mit meiner Mutter oft im Waschhaus“, erzählt Bärbel Kröner. „Dort trafen sich die Frauen aus der Nachbarschaft und brachten dort viele Stunden mit der Handwäsche zu. Am Ende wurde die Wäsche dann hier in dem großen geheizten Raum aufgehängt.“

Die Rentnerin hat eine eigene Waschmaschine, doch für große Handtücher oder Bettwäsche kommt sie zweimal im Monat ins Waschhaus der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr in der Südstadt von Hannover, weil es hier schneller geht und es günstiger ist als zu Hause. Kröner hat sich schon vor Wochen ins Waschbuch eingetragen und alle drei Waschmaschinen belegt. Die nasse Wäsche passt danach in einen Trockner, nach 90 Minuten ist alles fertig.

„Es kommen immer weniger Menschen hierher. Wenn mal ein anderer Mieter hier ist, dann unterhält man sich über den Alltag und aktuelle Dinge“, sagt Kröner, während sie die frisch getrocknete Wä-

sche auf einem der großen Tische zusammenlegt. Jüngere Leute trifft sie selten – denn für Berufstätige sind die Öffnungszeiten eher ungünstig. Ab 16 Uhr ist das Waschhaus in der Woche dicht, am Samstag und Sonntag ist es ganz geschlossen.

Hausmeister Peter Grönmeyer hat im Waschhaus sein Büro. „Ärger gibt es nur ganz, ganz selten, zum Beispiel wenn jemand kurz den Trockner nutzen will, obwohl er sich nicht eingetragen hat“, sagt er. Grönmeyer lobt die Mieter für ihre Zahlungsmoral: Ein Automat zeigt nach dem Ende der Wäsche den Preis an, der dann von den Nutzern durch das Einwerfen von 20-Cent-Stücken bereitwillig gezahlt wird.

„Früher gab es in den Wohnungen keinen Anschluss für Waschmaschinen und es fehlte in den neun Quadratmeter großen Badezimmern oft der Platz“, sagt Heimkehr-Vorstand Sven Scriba. Heute werde nach einem Mieterwechsel die Badewanne durch eine Dusche ersetzt, dann passe eine Waschmaschine hinein. Wenn alle Bäder renoviert sind, ist das Aus für die Waschküchen laut Scriba absehbar: „Für uns ist ihr Betrieb ein Zuschussgeschäft.“

Holger Lange, Kundendienstleiter bei der Bremer Gewoba, sieht das anders. Die Gewoba ist mit 42.000 Wohnungen in der Hansestadt das größte Immobilienunternehmen und betreibt für ihre Mieter 34 Waschküchen. Die werden auch von jungen Leuten genutzt, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen und noch keine Waschmaschine haben. „Wir sehen das Angebot als Service für unsere Mieter an, weil wir erheblich günstiger als ein Waschsalon sind. Mit der Nutzung der Waschküchen sind wir zufrieden und werden sie weiter betreiben“, versichert Lange.

Inge Kurth freut sich darüber. Seit mehr als 50 Jahren lebt sie in der Neuen Vahr, eine Anfang der 60er-Jahre fertiggestellte Großsiedlung für mehr als 30.000 Bremer. Kurth kommt morgens um 7 Uhr ins Gewoba-Waschhaus Neue Vahr Südwest. „Da schlafen die meisten Leute noch und wenn ich fertig bin, dann liegt der Tag noch vor mir“, sagt sie. Bis vor Kurzem hatte sie keine eigene Waschmaschine – nach einer Krankheit ließ sie eine Maschine mit 40 Zentimeter Breite im kleinen Bad aufstellen. „Aber jetzt geht es mir wieder besser. Ich komme wieder gerne ins Waschhaus und nutze die Sieben-Kilo-Maschinen. Zu Hause würde das mit meinem kleinen Waschautomaten viel länger dauern“, sagt Kurth.

„Früher gab es hier auch noch eine Heißmangel, die habe ich sehr geschätzt. Die Hosen meines Mannes hatten messerscharfe Bügelfalten. Leider wurde die alte Maschine nicht erneuert“, bedauert Kurth. Einst gab es einen Waschmeister, der die Wäsche gewogen hat und bei dem man bezahlte. Heute öffnet Kurth das Waschhaus mit einem Chip, über den die Nutzung aller Geräte abgerechnet wird.

Eines aber ist trotz aller Veränderungen gleich geblieben: Es sind fast ausschließlich Frauen, die die Waschküchen nutzen.

Nichts umkommen lassen: Eine Baustoff-Recyclinganlage in Daberkow im Landkreis Demmin  
Foto: Stefan Sauer/dpa



## Aus alt wird neu

In Hannover baut das Wohnungsunternehmen Gundlach derzeit ein Recyclinghaus – in Serie gehen soll diese Bauform aber nicht. Unterdessen haben auch die Bauteilbörsen im Norden Probleme, AbnehmerInnen zu finden

Von **Joachim Göres**

In Hannover entsteht derzeit ein besonderes Haus – nach Angaben der Erbauer das erste Recyclinghaus, das den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (Enev) entspricht. „Wir kennen kein vergleichbares Projekt“, sagt Corinna Stubendorff, Projektleiterin beim Wohnungsunternehmen Gundlach in der niedersächsischen Landeshauptstadt.

In diesem Jahr sollen Mieter das rund 150 Quadratmeter große Einfamilienhaus im Stadtteil Kronsberg beziehen können, das zum Großteil aus gebrauchtem bzw. wiederverwendbarem Material besteht. Die Haustechnik mit Heizung, Sanitäranlagen und Elektrik ist neu, um allen gültigen Standards zu entsprechen. „100 Prozent Recycling, wie wir uns dies gewünscht hätten, lässt sich bei allem Ehrgeiz derzeit nicht erreichen“, sagt die Architektin.

Für die Bodenplatte wird ein sogenannter R-Beton verwendet, der aus rund 60 Prozent Recyclinggestein besteht. Stahlträger und Treppengeländer stammen aus einem ehemaligen Freizeitheim, mineralische Dämmung und Eternitfassade aus einem einstigen Haus der Jugend, alles aus Hannover. „Es gibt Händler für alte Baustoffe, die aber keine großen Fassaden anbieten können. Man muss also beim Abriss von Gebäuden diese Materialien sichern. Dadurch entstehen zu-

sätzliche Kosten, denn der Ausbau ist viel teurer als der einfache Abriss. Zudem kommen Kosten für die vorübergehende Lagerung der Materialien hinzu“, erklärt Stubendorff. Pro Quadratmeter rechnet sie mit einem Preis von rund 5.300 Euro, ein vergleichbarer Neubau würde rund 4.500 Euro kosten.

Bei den angesprochenen Handwerkern aus der Region beobachtet sie eine gewisse Offenheit und Interesse an dem Thema, aber auch viel Skepsis wegen fehlender Erfahrungen – die Betriebe wollen sich absichern und kein Risiko eingehen, falls etwas nicht so läuft wie geplant. Dadurch entstehen höhere Kosten wie auch durch Verzögerungen bei der Planung – vom Beginn bis zum ersten Spatenstich sind fast drei Jahre vergangen. „Es hat länger gedauert als gedacht. Es ist nicht einfach gewesen, wiederverwendbare Materialien aufzutreiben und Fachbetriebe zu finden, die sie einbauen“, so Stubendorff. So können für die Dämmung des Daches Schaumglasplatten eingesetzt werden, die aus Altglas hergestellt werden. Dieses Material ist auf dem Markt, aber zunächst hat keine Firma ein Angebot abgegeben. Mittlerweile gibt es zwei Anbieter.

Und Stubendorff benennt ein weiteres Problem: Um die Vorgaben am Standort Kronsberg zu erfüllen – ein zur Expo 2000 entstandener neuer Stadtteil mit hohem Energiestandard – dür-

fen nur dreifach verglaste Fenster eingebaut werden. Solche gibt es derzeit aber nicht gebraucht. Es muss also aus den gebrauchten Fenstern die Doppelverglasung ausgebaut werden, um danach drei neue Scheiben in den alten Rahmen einzusetzen – selbst wenn unter dem Strich die Verwendung der alten Doppelfenster sinnvoller gewesen wäre. „Die Enev berücksichtigt nicht die Energie, die bei der Herstellung der Materialien nötig ist. Das ist der größte Grundkonflikt, der in unserem Projekt auftritt“, sagt Stubendorff und folgert: „Die Enev steht dem Recyclinggedanken entgegen.“

Schließlich kann auch die städtische Bauaufsicht einen Strich durch die Rechnung machen, da erst wenige gebrauchte Baumaterialien zur Wiederverwendung zugelassen sind. „Es ist in dem Projekt bisher für kein Material eine Zulassung im Einzelfall und keine explizite Zustimmung nötig, aber die Aufsicht könnte so ein Projekt verhindern. Wir freuen uns über das wohlwollende Interesse der Bauaufsicht“, sagt Stubendorff. Vor der Wiederverwendung alter Materialien muss zudem eine mögliche Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden.

Für Gundlach, mit knapp 4.000 Mietwohnungen eines der größten privaten Wohnungsunternehmen in Hannover, ist das Projekt nicht unbedingt der Startschuss für den Bau von Recyclinghäu-

sen im großen Stil. Stubendorff: „Nach dem Abschluss werden wir Bilanz ziehen. Dabei wäre es für uns schon positiv, wenn durch die gewonnenen Erfahrungen bei künftigen Neubauprojekten der Recyclinganteil erhöht werden könnte, zum Beispiel durch die Wiederverwendung von Mineralwolle oder den Einsatz von R-Beton. Ein 100-Prozent-Recyclinghaus wird auch künftig im realen Leben nicht verwirklicht werden können.“

Gebrauchte Baumaterialien wieder verwenden – diese Idee wollen auch die Bauteilbörsen fördern. Sie bauen die Materialien aus und transportieren sie ab, bereiten sie auf und verkaufen sie weiter. „Aus ökologischen Gründen melden sich aber die wenigsten bei uns. Viele suchen bei einer Sanierung gezielt nach historischen Teilen aus der Zeit, als das Haus gebaut wurde. Und viele Anbieter finden es einfach schade, wenn nach einem Abruch zum Beispiel schöne alte Türen einfach auf dem Müll landen würden“, sagt Katrin Fiedler, Mitarbeiterin der Bauteil-

„Es ist nicht einfach, wiederverwendbare Materialien aufzutreiben und Betriebe zu finden, die sie einbauen“

Corinna Stubendorff, Architektin

börse Bremen. Sie wurde vor 15 Jahren gegründet, wird zum Teil von der Bremer Stadtreinigung finanziert und ist laut Fiedler das größte Mitglied im Bauteilnetz Deutschland. Dieser Zusammenschluss von Bauteilbörsen aus ganz Deutschland ([www.bauteilnetz.de](http://www.bauteilnetz.de)) wurde von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) aus Osnabrück ins Leben gerufen, ihm gehören auch die Bauteilbörsen Hannover sowie die Möwe-Altmaterialverwertung Osnabrück an.

Mehr als 900 Türen finden sich in der Bauteilbörse Bremen, über die Hälfte des Umsatzes wird damit gemacht. Auch Türbeschläge sind begehrt. Bei Fenstern hält sich das Interesse dagegen in Grenzen – einfach verglaste historische Fenster werden man wegen der Optik vielleicht im Schuppen, aber wegen der schlechten Energiewerte nicht in der Wohnung. „Ganz neu oder ganz alt ist gefragt. Teile aus den 60er- und 70er-Jahren wird man nur schwierig wieder los“, sagt Fiedler. Derzeit bekommt sie mehr Sachen angeboten als nachgefragt werden: „Heute musste ich zweimal bei Waschbecken Nein sagen, weil wir von dort zeitig genug haben.“ Insgesamt scheint die Hochzeit der Bauteilbörsen allerdings vorbei zu sein: In den vergangenen Jahren haben Anbieter in Oldenburg, Gießen, Köln, Augsburg, Saarbrücken, Weissenburg und Nordhausen aufgegeben.

stein auf stein

### Gaskunden profitieren

Wegen des relativ milden Wetters haben die Verbraucher in Deutschland im vergangenen Winter rund fünf Prozent an Heizenergie eingespart. Das ergaben Auswertungen des Internetportals Check24. Davon profitieren etwa Mieter und Immobilienbesitzer, die ihre Wohnung oder ihr Haus mit Gas heizen. Die Gaspreise sanken gegenüber dem Vorjahr um zwei Prozent, sodass sich insgesamt eine Ersparnis von sieben Prozent ergibt. Ein Durchschnittshaushalt mit einem Verbrauch von 20.000 Kilowattstunden zahlte nur noch 1.050 statt 1.130 Euro für Heizung und Warmwasser. (dpa)

### Warnung vor Giftpflanzen

Zum Beginn der Gartensaison hat die von Verbänden und Institutionen getragene Aktion „Das sichere Haus“ (DSH) Eltern vor einer Reihe von Giftpflanzen im heimischen Garten gewarnt. Pflanzen wie Engelstropfente, Goldregen oder Eisenhut könnten bei Kleinkindern, die sie in den Mund nehmen, zu Vergiftungen führen, erklärte die DSH am Mittwoch. Dafür reichten in einigen Fällen schon geringe Mengen der Samen, Beeren oder anderer Pflanzenteile. Die Aktion warnte vor „zehn zum Teil hochgiftigen Pflanzen“, nämlich blauem und gelbem Eisenhut, Bilsenkraut, Engelstropfente, gemeiner Eibe, Goldregen, Herbstzeitlose, Oleander, Rizinus, Stechapfel und Tollkirsche. Als gut geeignet für den Familiengarten sind dagegen Blumen wie Kornblume, Cosmea und Kapuzinerkresse, aber auch Gehölze wie Ahorn-, Linden- und Pappelarten sowie Felsenbirne und Schlehe. (apf)

### Fachtag zum gemeinsamen Wohnen

Weil das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen seit Jahren zunimmt, veranstaltet die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften/Stattbau Hamburg am 20. Juni einen Fachtag zum Thema „Weiterentwicklung der Wohn- und Versorgungslandschaft durch gemeinschaftliches Wohnen“. Die Teilnahmegebühr beträgt 70 Euro, enthalten sind ein Mittagssimbis und Pausengetränke. Anmeldeabschluss ist der 4. Juni. (taz)

### Investition durch Beratung

Nach Energieberatungen haben Verbraucher in Schleswig-Holstein 2017 gut sechs Millionen Euro in ihre Immobilien investiert. Die Verbraucherzentrale beriet im vergangenen Jahr 2.631 Haushalte in Energiefragen. Werden alle Empfehlungen umgesetzt, könnte der Energieverbrauch um fast 170 Millionen Kilowattstunden sinken. (dpa)

**Verkauf • Vermietung**  
sprechen Sie doch mit einem Profi

**KURWAN IMMOBILIEN I.V.D.**  
Immobilienkompetenz seit 1993  
Inhaber: Dipl.-Volkswirt H.J. Kurwan  
Tel.: 31 79 45 40 - Fax: 31 79 46 06  
[www.kurwan.de](http://www.kurwan.de) - [info@kurwan.de](mailto:info@kurwan.de)

Für unsere Kunden suchen wir Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Grundstücke zum **Ankauf** (Wohnen und Gewerbe).

**impuls 21**  
baugesellschaft

**Maurer- und Stahlbetonarbeiten**  
Fliesenarbeiten + Trockenbau  
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

☎ 040-22 85 39 78 0  
[mail@impuls21.eu](mailto:mail@impuls21.eu)  
[www.impuls21-bau.eu](http://www.impuls21-bau.eu)  
Weitere Info:  
[www.impuls21.eu](http://www.impuls21.eu)

**Erst prüfen, dann zahlen!**  
Unsere Juristen beraten Sie professionell und engagiert

Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.  
[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)  
**040 / 431 39 40**

**Unser Rat zählt.**

**Tipps für Klima und Konto**  
**040 24832-250**  
Energie- und Klimahotline  
unabhängig, kompetent, kostenfrei

Montag – Donnerstag: 9:30 – 16 Uhr  
Freitag: 9:30 – 14 Uhr  
Anfragen können auch per E-Mail gestellt werden: [klima@vzh.de](mailto:klima@vzh.de)

Zur Info: gelbdruckte per Briefkäse für Umwelt und Energie

**Mieterverein zu Hamburg**  
Im Deutschen Mieterbund DMB  
Beim Strohhause 20  
20097 Hamburg  
[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)

**ad fontes**  
Solarwärme • Holzpellets • Bäder  
Photovoltaik • Gasbrennwert

**Elbe-Weser**  
Drangstedter Str. 37  
27624 Geestland  
Tel. 04745-5162

**Lüneburg**  
Südergellerser Str. 5  
21394 Kirchhellern  
Tel. 04135-8333

**Hamburg**  
Gaußstraße 158  
22765 Hamburg  
Tel. 040-430 60 41

[www.adfontes.de](http://www.adfontes.de)

**WIR SIND, WAS WIR TUN.**  
DIE NATURSCHUTZMACHER

[www.wirsindwaswirtun.de](http://www.wirsindwaswirtun.de)

Für ein besseres Leben. Für Mensch und Tier.  
[www.provieh.de](http://www.provieh.de) | 0431. 248 28-0

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen  
**www.naturfarben-hamburg.de**

**KREIDEZEIT**  
Naturfarben GmbH

**Martin Krampfer**  
Telefon: 040-490 87 68  
Händler/Verarbeiter/Seminare

**KREIDEZEIT**  
Naturfarben GmbH

Familie Lange,  
Windstrom-Erzeuger aus Nordrhein-Westfalen

**Jetzt 48 € pro Jahr sparen!\***

**Kennst du deinen Stromerzeuger?**  
**Jetzt schon!**

**Denn er wohnt gleich nebenan.**

Jetzt auf Ökostrom aus deiner Nachbarschaft umsteigen und mit voller Energie die eigene Region unterstützen! Denn du bestimmst selbst, von welchem Erzeuger dein Ökostrom kommt – ob Windenergie von Familie Lange bei Duisburg, Solarenergie von Kerstin bei Magdeburg oder Wasserkraft von Jan bei Bremen.

Finde jetzt deinen Stromerzeuger auf [enway.com](http://enway.com).

\*Gutscheincode: TAZMAI, bei Abschluss eines Stromvertrags auf [enway.com](http://enway.com) bis 15. Juni 2018.